

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED 中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

主要交易－ 售後回租安排

售後回租安排

於二零二四年十二月九日，誠通融資租賃（本公司間接全資附屬公司）與(i)中國電建地產與西安泛悅共同承租人訂立中國電建地產與西安泛悅協議；(ii)中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人訂立中國電建地產與鄭州悅恒協議；及(iii)中國電建地產與陝西絲路共同承租人訂立中國電建地產與陝西絲路協議，據此，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，並將租賃資產回租予相關承租人，租賃期均為兩(2)年，惟可根據售後回租協議的條款及條件提早終止。

上市規則的涵義

誠通融資租賃分別於二零二二年九月二十一日、二零二二年十一月二十三日及二零二三年八月十日與中國電建地產及其附屬公司（為先前共同承租人）訂立先前安排。由於售後回租安排及先前安排均與中國電建地產及其附屬公司訂立，且先前安排於訂立售後回租安排時仍然存續，故此就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，售後回租安排須與先前安排合併計算。

由於有關售後回租安排（不論按單獨基準及與先前安排合併計算）的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，售後回租安排構成本公司主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人（定義見上市規則）於售後回租安排中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，本公司根據上市規則第14.44條可以股東書面批准取代舉行股東大會。本公司已就售後回租安排取得本公司控股股東（定義見上市規則）中國誠通香港有限公司（持有本公司3,169,656,217股已發行股份，相當於本公司於本公告日期已發行股本約53.14%）的股東書面批准。故此，本公司將不會召開股東大會以供批准售後回租安排。

載有（其中包括）(i)有關售後回租安排的資料；及(ii)上市規則所規定其他資料的通函，將於二零二五年一月二日或之前（即本公告刊發後15個營業日內）寄發予股東。

於二零二四年十二月九日，誠通融資租賃（本公司間接全資附屬公司）與(i)中國電建地產與西安泛悅共同承租人訂立中國電建地產與西安泛悅協議；(ii)中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人訂立中國電建地產與鄭州悅恒協議；及(iii)中國電建地產與陝西絲路共同承租人訂立中國電建地產與陝西絲路協議，其主要條款載列如下。

售後回租安排

主體事項

就各項售後回租安排而言，待達成相關售後回租協議所載條件（包括但不限於承租人提供證明其擁有租賃資產之所有必要文件或資料及承租人就售後回租安排取得所有必需的批准）後，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，而有關租賃資產將回租予相關承租人，租賃期自誠通融資租賃支付相關租賃資產的購買價格日期起計為期兩(2)年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

倘相關售後回租協議項下的任何條件於二零二五年三月九日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止相關售後回租協議。

購買價格

購買價格由誠通融資租賃與相關承租人經參考相關租賃資產於二零二四年九月二十七日的評估值（由中國獨立估值師（「估值師」）以成本法評估）而協定。租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

估值師於評估租賃資產時採用的成本法是通過將被評估資產的重置成本乘以其成新率以釐定被評估資產價值的一種方法。被評估資產的價值通過首先估測被評估資產的重置成本，然後扣除估測的被評估資產現時存在的各種折舊因素獲得。重置成本根據被評估資產於評估日期的現行市場價值而釐定，而成新率則通過實地勘察並綜合技術及經濟因素分析計算釐定。

根據估值，租賃資產的總評估重置成本乃透過將各項租賃資產的重置成本合計而釐定。每項個別租賃資產的重置成本（如適用）由設備採購費（包括原購買價格及運雜費）、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費及資金成本組成。原購買價格一般是指出廠價或相關訂單合約中註明的價格。

其他開支（例如運雜費、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費及資金成本）在重置成本中所佔比例不大，或在計算有關重置成本時並不適用。

被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的經濟壽命、被評估資產的尚可使用年限及被評估資產的狀況後通過實地勘察予以釐定。

各項售後回租安排中租賃資產的評估值及評估中使用的主要參數概述如下：

	中國電建地產與 西安泛悅安排	中國電建地產與 鄭州悅恒安排	中國電建地產與 陝西絲路安排
租賃資產的評估值	約人民幣1億3,361萬元 (相當於約 港幣1億4,296萬元)	約人民幣5,003萬元 (相當於約 港幣5,353萬元)	約人民幣9,089萬元 (相當於約 港幣9,725萬元)
租賃資產的數量	2,128套	620套	39套
個別租賃資產的評估重置成本範圍	約人民幣40,000元— 人民幣1,015萬元 (相當於約 港幣42,800元— 港幣1,086萬元)	約人民幣46,000元— 人民幣115萬元 (相當於約 港幣49,220元— 港幣123萬元)	約人民幣24,000元— 人民幣1,015萬元 (相當於約 港幣25,680元— 港幣1,086萬元)
相關租賃資產的總評估重置成本	約人民幣1億4,943萬元 (相當於約 港幣1億5,989萬元)	約人民幣5,530萬元 (相當於約 港幣5,917萬元)	約人民幣1億17萬元 (相當於約 港幣1億718萬元)
個別租賃資產的設備採購費佔該等租賃 資產重置成本的百分比	100%	100%	100%
租賃資產的原購買價格範圍	約人民幣39,700元— 人民幣1,000萬元) (相當於約 港幣42,480元— 港幣1,070萬元)	約人民幣44,990元— 人民幣113萬元) (相當於約 港幣48,140元— 港幣121萬元)	約人民幣24,000元— 人民幣1,000萬元 (相當於約 港幣25,680元— 港幣1,070萬元)
租賃資產的原購買價格總額佔租賃資產 的設備採購費總額的百分比	約98.52%	約98.52%	約98.52%
租賃資產的成新率範圍	44%—96%	73%—95%	57%—94%
租賃資產的平均成新率	約89.41%	約90.47%	約90.74%

購買價格將以本集團的一般營運資金撥付。

法定所有權

誠通融資租賃於租賃期內擁有租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於租賃期內，有關各項售後回租安排的租賃付款總額，須由相關承租人根據相關售後回租協議所載付款計劃向誠通融資租賃支付。

有關各項售後回租安排的租賃付款總額指相關租賃本金金額（即誠通融資租賃將支付的相關購買價格金額）與相關租賃利息（如本公告「各項售後回租安排的主要條款」項下所列）之總和。

服務費

各相關承租人須就誠通融資租賃提供有關相關售後回租安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費（「服務費」）。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，其中就售後回租安排向相關承租人提供意見，並於必要時編製書面報告，以及於評估具體業務營運、行業發展及財務狀況後，就替代融資解決方案（包括但不限於融資租賃安排）向相關承租人提供定制意見。

服務費金額乃根據相關承租人要求的服務範圍以及所涉及的融資金額釐定。服務費不可退還。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險，誠通融資租賃可按個別情況要求採取適當的增信措施。誠通融資租賃將不時監察（其中包括）承租人及擔保提供者的財務狀況（如有），並要求承租人於誠通融資租賃認為必要時提供擔保，如支付保證金、提供公司擔保，以保障其作為出租人的利益。

承租人回購租賃資產的權利

待相關承租人已根據相關售後回租協議的條款向誠通融資租賃支付所有租賃付款及其他應付款項（如有）後，各相關承租人有權以人民幣1.00元整的名義代價回購相關售後回租協議項下的相關租賃資產。

各項售後回租安排的主要條款

各項售後回租安排的一般條款及條件大致上相同。彼等各自的主要條款概述如下：

	中國電建地產與 西安泛悅安排	中國電建地產與 鄭州悅恒安排	中國電建地產與 陝西絲路安排
相關售後回租協議日期	二零二四年十二月九日	二零二四年十二月九日	二零二四年十二月九日
承租人	中國電建地產與 西安泛悅共同承租人	中國電建地產與 鄭州悅恒共同承租人	中國電建地產與 陝西絲路共同承租人
租賃資產	若干供配電設備、充電樁、 柴油發電機設備等	若干供配電設備、 智能安保系統設備等	若干供水設備、 供配電設備、 智能安保系統設備等
購買價格	人民幣1億3,000萬元 (相當於港幣1億3,910萬元)	人民幣5,000萬元 (相當於港幣5,350萬元)	人民幣9,000萬元 (相當於港幣9,630萬元)
租賃期	兩(2)年	兩(2)年	兩(2)年
租賃利息	約人民幣496萬元 (相當於約港幣531萬元)	約人民幣191萬元 (相當於約港幣204萬元)	約人民幣343萬元 (相當於約港幣367萬元)
租賃付款	約人民幣1億3,496萬元 (相當於約 港幣1億4,441萬元)	約人民幣5,191萬元 (相當於約港幣5,554萬元)	約人民幣9,343萬元 (相當於約港幣9,997萬元)
服務費	人民幣260萬元 (相當於港幣278萬元)	人民幣100萬元 (相當於港幣107萬元)	人民幣180萬元 (相當於港幣193萬元)
估計收入	約人民幣756萬元 (相當於約港幣809萬元)	約人民幣291萬元 (相當於約港幣311萬元)	約人民幣523萬元 (相當於約港幣560萬元)

有關承租人的資料

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信及基於截至本公告日期公開可得的資料：(i) 中國電建地產由中國電力建設集團有限公司（該公司由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有）全資擁有；(ii) 西安泛悅、鄭州悅恒及陝西絲路各自由中國電建地產全資擁有；(iii) 中國電建地產主要從事房地產開發及銷售、諮詢及物業管理等業務；及(iv) 西安泛悅、鄭州悅恒及陝西絲路各自主要從事房地產開發經營及諮詢服務業務。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中國電建地產、西安泛悅、鄭州悅恒及陝西絲路以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立售後回租安排的理由及裨益

本集團主要從事租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。本集團的租賃業務主要透過誠通融資租賃（作為其主營業務）進行。

售後回租安排乃於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立，並預期誠通融資租賃將從各項售後回租安排賺取合理的收入，該收入為相關服務費金額及根據相關售後回租安排下的估計租賃付款總額與相關購買價格兩者間的差額之總和。

董事認為，售後回租安排的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

誠通融資租賃分別於二零二二年九月二十一日、二零二二年十一月二十三日及二零二三年八月十日與中國電建地產及其附屬公司（為先前共同承租人）訂立先前安排。由於售後回租安排及先前安排均與中國電建地產及其附屬公司訂立，且先前安排於訂立售後回租安排時仍然存續，故此就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，售後回租安排須與先前安排合併計算。

由於有關售後回租安排（不論按單獨基準及與先前安排合併計算）的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，售後回租安排構成本公司主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人（定義見上市規則）於售後回租安排中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，本公司根據上市規則第14.44條可以股東書面批准取代舉行股東大會。本公司已就售後回租安排取得本公司控股股東（定義見上市規則）中國誠通香港有限公司（持有本公司3,169,656,217股已發行股份，相當於本公司於本公告日期已發行股本約53.14%）的股東書面批准。故此，本公司將不會召開股東大會以供批准售後回租安排。

載有（其中包括）(i)有關售後回租安排的資料；及(ii)上市規則所規定其他資料的通函，將於二零二五年一月二日或之前（即本公告刊發後15個營業日內）寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「誠通融資租賃」	指	誠通融資租賃有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其於本公告日期的附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（具有上市規則賦予的涵義）的第三方
「租賃期」	指	中國電建地產與西安泛悅協議或中國電建地產與鄭州悅恒協議或中國電建地產與陝西絲路協議（視情況而定）項下相應的租賃期

「租賃資產」	指	中國電建地產與西安泛悅安排、中國電建地產與鄭州悅恒安排以及中國電建地產與陝西絲路安排（視情況而定）項下的租賃資產
「承租人」	指	中國電建地產與西安泛悅共同承租人、中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人以及中國電建地產與陝西絲路共同承租人的統稱
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國電建地產」	指	中國電建地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中國電建地產與陝西絲路協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與陝西絲路共同承租人簽訂日期為二零二四年十二月九日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議（售後回租）
「中國電建地產與陝西絲路安排」	指	中國電建地產與陝西絲路協議項下的售後回租安排
「中國電建地產與陝西絲路共同承租人」	指	中國電建地產及陝西絲路的統稱，作為中國電建地產與陝西絲路安排的共同承租人
「中國電建地產與西安泛悅協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與西安泛悅共同承租人簽訂日期為二零二四年十二月九日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議（售後回租）
「中國電建地產與西安泛悅安排」	指	中國電建地產與西安泛悅協議項下的售後回租安排
「中國電建地產與西安泛悅共同承租人」	指	中國電建地產及西安泛悅的統稱，作為中國電建地產與西安泛悅安排的共同承租人
「中國電建地產與鄭州悅恒協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人簽訂日期為二零二四年十二月九日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議（售後回租）

「中國電建地產與鄭州悅恒安排」	指 中國電建地產與鄭州悅恒協議項下的售後回租安排
「中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人」	指 中國電建地產及鄭州悅恒的統稱，作為中國電建地產與鄭州悅恒安排的共同承租人
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「先前安排一」	指 誠通融資租賃與先前共同承租人一於二零二二年九月二十一日就若干地下停車位訂立為期三(3)年的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十一日公告
「先前安排二」	指 誠通融資租賃與先前共同承租人二於二零二二年十一月二十三日就若干地下停車位訂立為期三(3)年的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告及本公司日期為二零二三年一月十三日的通函
「先前安排三」	指 誠通融資租賃與先前共同承租人三於二零二三年八月十日就若干地下停車位訂立為期三(3)年的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二三年八月十日的公告及本公司日期為二零二三年九月十五日的通函
「先前安排」	指 先前安排一、先前安排二及先前安排三的統稱
「先前共同承租人」	指 先前共同承租人一、先前共同承租人二及先前共同承租人三的統稱
「先前共同承租人一」	指 中國電建地產及中國電建地產長沙有限公司(一間於中國成立的有限責任國有企業)的統稱，作為先前安排一的共同承租人
「先前共同承租人二」	指 中國電建地產及南京金羚房地產開發有限公司(一間於中國成立的有限公司)的統稱，作為先前安排二的共同承租人

「先前共同承租人三」	指	中國電建地產及佛山泛悅置業有限公司（一間於中國成立的有限責任國有企業）的統稱，作為先前安排三的共同承租人
「購買價格」	指	誠通融資租賃向相關承租人購買相關租賃資產應付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租安排」	指	中國電建地產與西安泛悅安排、中國電建地產與鄭州悅恒安排以及中國電建地產與陝西絲路安排的統稱
「陝西絲路」	指	中電建絲路（陝西）建設投資發展有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西安泛悅」	指	西安泛悅置業有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「鄭州悅恒」	指	鄭州悅恒置業有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「%」	指	百分比

於本公告內，僅供說明用途，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.07元的匯率換算為港幣。採用該匯率（如適用）乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換或根本未有兌換。

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
主席
張斌

香港，二零二四年十二月九日

於本公告日期，執行董事為張斌先生及顧洪林先生；及獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。