

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 CHENG TONG 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

於二零二五年三月二十四日，誠通融資租賃（本公司間接全資附屬公司）與承租人訂立售後回租協議，據此，誠通融資租賃將向承租人購買租賃資產，並將租賃資產回租予承租人，租賃期為五(5)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

由於有關售後回租安排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，訂立售後回租安排構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

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任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以供批准售後回租安排，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，佔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。

一份載有（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四月十五日或之前（即本公告刊發後15個營業日內）寄發予股東。

於二零二五年三月二十四日，誠通融資租賃（本公司間接全資附屬公司）與承租人就售後回租安排訂立售後回租協議，其主要條款載列如下。

售後回租安排

售後回租協議日期

二零二五年三月二十四日

訂約方

出租人： 誠通融資租賃

承租人： 承租人

主體事項

待達致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，承租人就售後回租安排取得所有必需的批准），誠通融資租賃將自承租人購買租賃資產，購買價格為人民幣3億元（相當於港幣3億2,100萬元），而租賃資產將回租予承租人，自誠通融資租賃就租賃資產支付購買價格之日期起計為期五(5)年（「租賃期」），惟可根據售後回租協議之條款及條件提早終止。

倘售後回租協議之任何條件於二零二五年四月二十四日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止售後回租協議。

購買價格

租賃資產的購買價格乃由誠通融資租賃與承租人經參考由一名獨立中國估值師（「估值師」）以成本法評估的租賃資產於二零二五年二月五日的評估值約人民幣3億7,753萬元（相當於約港幣4億396萬元）後協定。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計算分析釐定。

根據估值，租賃資產的評估重置成本合共為約人民幣4億773萬元（相當於約港幣4億3,627萬元）。總重置成本乃透過將各項租賃資產的重置成本合計而釐定，範圍介乎人民幣729元（相當於約港幣780元）至約人民幣6,867萬元（相當於約港幣7,348萬元）。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。

各項租賃資產的設備採購費佔各項租賃資產的重置成本約98.38%至約99.53%，平均約為98.75%。在設備採購費當中，租賃資產的原購買價格範圍介乎約人民幣652元（相當於約港幣698元）至約人民幣6,566萬元（相當於約港幣7,026萬元），而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約96.25%。其他開支（例如運雜費、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費用及資金成本）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。估值師評估的租賃資產的成新率約為92.59%。根據上文所述，租賃資產的總評估值為約人民幣3億7,753萬元（相當於約港幣4億396萬元），乃按租賃資產的個別重置成本乘以租賃資產的相關成新率計算。

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

於租賃期內的租賃付款總額估計約為人民幣3億3,992萬元（相當於約港幣3億6,371萬元），承租人將於租賃期內分二十(20)期每季度支付予誠通融資租賃。

租賃付款總額為租賃本金（即誠通融資租賃將支付之購買價格金額）及租賃利息之總和，租賃利息估計為約人民幣3,992萬元（相當於約港幣4,271萬元）。

售後回租安排的租賃付款乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已考慮多項因素（如租賃本金的金額、租賃期、經考慮租賃利息金額及當前市況後本集團獲得的整體回報率）。

擔保

擔保人已向誠通融資租賃提供擔保，作為承租人在售後回租協議下所有應付款項（包括但不限於違約賠償金、未付及預期租賃付款及其他應付款項）的抵押。該擔保為不可撤回的持續擔保。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i) 擔保人為昆明鋼鐵控股有限公司的直接全資附屬公司，而昆明鋼鐵控股有限公司由承租人的最終實益擁有人雲南省人民政府國資委直接擁有約76.46%權益；(ii) 擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii) 擔保人主要從事環保設備製造業務。

承租人回購租賃資產的權利

待承租人已根據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，承租人有權各以人民幣1.00元整的象徵式代價回購各售後回租協議項下的租賃資產。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險，誠通融資租賃將按個別情況要求採取適當的增信措施，如支付保證金、提供公司擔保，應收款項質押及／或股份質押等以保障其作為出租人的利益。誠通融資租賃亦將不時監察（其中包括）承租人及擔保提供者的財務狀況，並要求承租人於誠通融資租賃認為必要時提供進一步擔保。

承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並根據於本公告日期可公開取得的資料，(a) 承租人分別由(i) 昆明鋼鐵控股有限公司間接擁有約78.46% 權益及(ii) 由武鋼集團昆明鋼鐵股份有限公司間接擁有約21.54% 權益，而武鋼集團昆明鋼鐵股份有限公司則分別由武鋼集團有限公司（國務院國資委的間接全資附屬公司）及昆明鋼鐵控股有限公司擁有約48.41% 及47.41% 權益；(b) 承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(c) 承租人主要從事鐵礦開採、鐵粉加工、礦產品的開發及銷售業務。

訂立售後回租安排的理由及裨益

截至本公告日期，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賺取約人民幣3,992萬元（相當於約港幣4,271萬元）的收入，即售後回租安排下估計租賃付款總額與租賃資產購買價格兩者間的差額。

綜上所述，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整體利益。

上市規則的涵義

由於有關售後回租安排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，訂立售後回租安排構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

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任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以供批准售後回租安排，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，佔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。

一份載有（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四月十五日或之前（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，一間於中國註冊成立的有限公司，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，其股份於香港聯交所主板上市
「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
「擔保人」	指	雲南天朗節能環保集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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	售後回租協議項下的租賃期
「租賃資產」	指	若干礦業生產設備及設施，包括選場機、立式磨機、廢石爆破機等
「承租人」	指	玉溪大紅山礦業有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則

「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
「購買價格」	指	誠通融資租賃向承租人購買租賃資產應付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	誠通融資租賃與承租人就租賃資產簽訂日期為二零二五年三月二十四日的以下三(3)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議（售後回租）
「售後回租安排」	指	售後回租協議下的售後回租安排
「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股東
「估值師」	指	北京中寰太資產評估有限公司，中國合資格獨立估值師
「%」	指	百分比

於本公告內，僅供識別，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
酈千

香港，二零二五年三月二十四日

於本公告日期，執行董事為酈千先生及孫洁女士；及獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。