

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

於二零二五年四月九日，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，租賃期為三(3)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(i)於二零二三年三月十四日與先前承租人I訂立先前錫多交易；(ii)於二零二四年九月二十五日與承租人訂立先前贛龍交易；及(iii)於二零二四年十二月十七日與先前承租人II訂立先前集通交易。由於(i)該等先前交易於訂立售後回租安排時仍然存續；及(ii)承租人、先前承租人I及先前承租人II均由中國國家鐵路集團有限公司間接擁有超過50%權益，且彼此互有關連，故此就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，售後回租安排須與該等先前交易合併計算。

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）與該等先前交易合併計算時超過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一項主要交易，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。

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五月六日或之前（即本公告刊發後15個營業日內）寄發予股東。

於二零二五年四月九日，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

二零二五年四月九日

訂約方

出租人：誠通融資租賃

承租人：承租人

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) 承租人由(a) 中國鐵路南昌局集團有限公司直接擁有60%權益，而中國鐵路南昌局集團有限公司由中國國家鐵路集團有限公司全資擁有，中國國家鐵路集團有限公司由中國國務院全資擁有；(b) 福建省鐵路投資有限責任公司直接擁有約25.8%權益，而福建省鐵路投資有限責任公司由福建省投資開發集團有限責任公司擁有約86.1%權益；及(c) 華能國際電力股份有限公司直接擁有約14.2%權益，該公司之A股及H股分別於上海證券交易所（股份代號：600011）及聯交所（股份代號：00902）上市；(ii) 承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii) 承租人主要從事公共鐵路運輸、建設工程施工、房地產開發經營。

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，誠通融資租賃將自承租人購買租賃資產，總購買價格為人民幣1億元（相當於港幣1億600萬元），而租賃資產將回租予承租人，租賃期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三(3)年，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五月九日或之前未獲達成，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租賃資產的賬面淨值約人民幣1億1,207萬元（相當於約港幣1億1,879萬元）後協定。租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

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1億616萬元（相當於約港幣1億1,253萬元），承租人將於租賃期內分六(6)期每半年支付予誠通融資租賃。

租賃付款總額為租賃本金金額（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，租賃利息估計約為人民幣616萬元（相當於約港幣653萬元）。

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）。

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，承租人有權以人民幣1.00元整的名義代價回購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，誠通融資租賃可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。誠通融資租賃將不時監察（其中包括）承租人及擔保提供者（如有）的財務狀況，並可要求承租人於誠通融資租賃認為必要時提供抵押，如支付保證金及提供公司擔保，以保障其作為出租人的利益。

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616萬元（相當於約港幣653萬元）的收入，即誠通融資租賃根據售後回租安排將收取的租賃利息。

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

誠通融資租賃(i)於二零二三年三月十四日與先前承租人I訂立先前錫多交易；(ii)於二零二四年九月二十五日與承租人訂立先前贛龍交易；及(iii)於二零二四年十二月十七日與先前承租人II訂立先前集通交易。由於(i)該等先前交易於訂立售後回租安排時仍然存續；及(ii)承租人、先前承租人I及先前承租人II均由中國國家鐵路集團有限公司間接擁有超過50%權益，且彼此互有關連，故此就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，售後回租安排須與該等先前交易合併計算。

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）與該等先前交易合併計算時超過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一項主要交易，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。

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五月六日或之前（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	售後回租協議項下的租賃期
「租賃資產」	指	若干電力設備（如電動轉轍機、道岔缺口報警分機、電力變壓器及其他設備）
「承租人」	指	贛龍複線鐵路（福建）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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「先前贛龍交易」	指	誠通融資租賃與承租人於二零二四年九月二十五日就若干電力設備（如變壓器、開關櫃、監控面板等）訂立的售後回租安排，其詳情載列於本公司日期為二零二四年九月二十五日的公告及本公司日期為二零二四年十月二十二日的通函
「先前集通交易」	指	誠通融資租賃與先前承租人II於二零二四年十二月十七日就若干內燃機車訂立的售後回租安排，其詳情載列於本公司日期為二零二四年十二月十七日的公告及本公司日期為二零二五年一月二十四日的通函
「先前承租人I」	指	內蒙古錫多鐵路股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「先前承租人II」	指	內蒙古集通鐵路（集團）有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「該等先前交易」	指	先前贛龍交易、先前集通交易及先前錫多交易的統稱

「先前錫多交易」	指	誠通融資租賃與先前承租人I於二零二三年三月十四日就若干鐵路設施及設備（包括但不限於(i)金屬護欄及室外供熱網絡；及(ii)鐵路道岔及車站幹線，以及附屬設施及設備）訂立的售後回租安排，其詳情載列於本公司日期為二零二三年三月十四日的公告及本公司日期為二零二三年四月十九日的通函
「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四月九日的以下協議的統稱： (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	誠通融資租賃根據售後回租協議的條款向承租人購買租賃資產及將租賃資產回租予承租人
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌約港幣1.06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，二零二五年四月九日

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。