

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

於二零二六年九月三十日，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，租賃期為期兩(2)年，惟可根據售後回租協議的條款及條件提早終止。

上市規則之涵義

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

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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，本公司可根據上市規則第14.44條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)上市規則項下所規定其他資料的通函，將於二零二六年十月二十三日或之前(即本公告刊發後15個營業日內)寄發予股東。

售後回租安排

於二零二六年九月三十日，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。

售後回租協議日期

二零二六年九月三十日

訂約方

出租人：誠通融資租賃

承租人：承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至本公告日期公開可得的資料：(i)承租人由長興南太湖投資開發有限公司直接全資擁有，而長興南太湖投資開發有限公司由浙江省長興縣人民政府國有資產監督管理辦公室最終控制；(ii)承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)承租人主要從事物流園管理及物業管理等業務。

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，誠通融資租賃將向承租人購買租賃資產，購買價格為人民幣3億元(相當於約港幣3億4,800萬元)，並將租賃資產回租予承租人，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兩(2)年，惟可根據售後回租協議之條款及條件提早終止。

倘售後回租協議項下之任何條件未能於二零二六年十二月三十一日或之前達成，則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參考租賃資產由估值師採用成本法於二零二六年八月三十一日評估的評估價值約人民幣3億4,554萬元(相當於約港幣4億83萬元)後協定。租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。購買價格相當於評估價值約86.82%，乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已考慮風險狀況、資產狀況及融資成本。

成本法是透過估算被評估資產的重置成本，並扣除被評估資產現存的各項估計折舊因素而釐定其價值。評估價值是將被評估資產的重置成本乘以成新率而釐定。

根據評估的目的，以及被評估資產的特徵及現況，採用成本法。

重置成本包括購置設備所產生的相關成本及費用。根據估值，租賃資產的總評估重置成本約為人民幣4億872萬元(相當於約港幣4億7,412萬元)。被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的經濟壽命、被評估資產的剩餘使用年限及被評估資產的狀況後通過實地勘察予以釐定。經估值師評估，租賃資產的平均成新率約為84.54%。

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

租賃期的租賃付款總額估計約為人民幣3億1,235萬元(相當於約港幣3億6,233萬元)，承租人須於租賃期內分八(8)期每季度支付予誠通融資租賃。

租賃付款總額為租賃本金(即誠通融資租賃將予支付之購買價格總額)及租賃利息之總和，租賃利息估計約為人民幣1,235萬元(相當於約港幣1,433萬元)。

服務費

承租人須就誠通融資租賃提供有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人民幣750萬元(相當於約港幣870萬元)(「服務費」)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向承租人提供有關策略分析、投資及融資渠道及模型，以及宏觀經濟與市場研究的意見。服務費不可退還。

售後回租安排的租賃付款及服務費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、服務費及當前市況後本集團獲得的整體回報率等)。

承租人回購租賃資產之權利

待承租人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元的名義代價回購各份售後回租協議項下的租賃資產。

擔保

擔保人I及擔保人II已各自向誠通融資租賃提供擔保，作為承租人在售後回租協議項下所有應付款項(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。

擔保人I

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人I由浙江省長興縣人民政府國有資產監督管理辦公室直接全資擁有；(ii)擔保人I及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人I主要從事園區管理服務；市政設施管理；城鄉市容管理；商業綜合體管理服務等業務。

擔保人II

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人II由浙江省長興縣人民政府國有資產監督管理辦公室最終控制；(ii)擔保人II及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人II主要從事自有資金投資活動；市政設施管理；為自有資金投資提供資產管理服務業務。

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(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擔保，如支付保證金及提供公司擔保，以保障其作為出租人的權益。

訂立售後回租安排之理由及裨益

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收入約人民幣1,985萬元(相當於約港幣2,303萬元)，為有關售後回租安排之服務費及租賃利息總和。

鑒於上述情況，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。

上市規則之涵義

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

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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，本公司可根據上市規則第14.44條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)上市規則項下所規定其他資料的通函，將於二零二六年十月二十三日或之前(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
「擔保人I」	指	浙江長興產城融合發展集團有限公司，一家於中國成立的有限責任國有企業
「擔保人II」	指	長興城市建設投資集團有限公司，一家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
「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	輸配電、通信設備、自動包裝機、X射線安檢機、自動運輸設備及智能控制設備等
「承租人」	指	浙江長興綜合物流園區發展有限公司，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
「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於二零二六年九月三十日就租賃資產簽訂的以下三(3)套協議，連同誠通融資租賃與擔保人I及擔保人II各自就有關各套協議訂立的保證合同： (1) 回租物品轉讓協議； (2) 融資租賃協議(售後回租)；及 (3) 擔保人I及擔保人II各自以誠通融資租賃為受益人訂立的保證合同

「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
「估值師」	指	北京華成錦弘資產評估有限公司，為中國合資格獨立估值師
「%」	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1.16元的匯率換算為港幣。採用該匯率(如適用)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
執行董事
陳劍影

香港，二零二六年九月三十日

於本公告日期，非執行董事為孫洁女士(主席)；執行董事為陳劍影先生及白春蕊女士；及獨立非執行董事為李萬全先生、何佳教授及劉磊先生。