

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)

**須予披露交易－  
租賃資產轉讓安排**

**租賃資產轉讓安排**

於二零二五年七月三十一日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與承租人訂立租賃資產轉讓協議，據此，誠通融資租賃將向承租人購買租賃資產，並將租賃資產出租予承租人，租賃期為期兩(2)年，惟可根據租賃資產轉讓協議的條款及條件提早終止。

**上市規則之涵義**

由於租賃資產轉讓安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，租賃資產轉讓安排構成本公司一項須予披露交易，須遵守通知及公告規定。

於二零二五年七月三十一日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與承租人就租賃資產轉讓安排訂立租賃資產轉讓協議，其主要條款載列如下。

## 租賃資產轉讓安排

### 租賃資產轉讓協議日期

二零二五年七月三十一日

### 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深知、盡悉及確信，(i)承租人最大的股東為國藥控股股份有限公司(「**國藥控股**」)，國藥控股分別擁有承租人約22.69%的直接權益及透過其全資附屬公司國藥控股股份香港有限公司擁有承租人約9.72%的間接權益；(ii)國藥控股為一間其股份於聯交所主板上市的公司(股份代號：1099)，其最終控股公司為中國醫藥集團有限公司，而中國醫藥集團有限公司乃由國務院國資委控制；(iii)承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iv)承租人主要從事租賃業務。

### 主體事項

待達致租賃資產轉讓協議所載條件(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租賃資產轉讓安排取得所有必需的批准)，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1億元(相當於港幣1億900萬元)，並將租賃資產出租予承租人，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(「**租賃期**」)，惟可根據租賃資產轉讓協議之條款及條件提早終止。

倘租賃資產轉讓協議項下之任何條件於二零二五年十月三十一日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止租賃資產轉讓協議。

## 購買價格

購買價格乃由誠通融資租賃與承租人經參考獨立中國估值師以成本法評估的租賃資產的評估值約人民幣1億2,063萬元(相當於約港幣1億3,149萬元)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。被評估資產的價值首先通過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。

租賃資產轉讓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：

|                                   | 估值師I<br>評估報告的<br>詳情                                               | 估值師II<br>評估報告的<br>詳情                                            |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 租賃資產的評估值                          | 約人民幣<br>6,913萬元<br>(相當於<br>約港幣7,535萬元)                            | 約人民幣<br>5,150萬元<br>(相當於<br>約港幣5,614萬元)                          |
| 租賃資產的數量                           | 6,241,543套                                                        | 97套                                                             |
| 個別租賃資產的評估重置成本範圍                   | 約人民幣<br>6,900元－<br>人民幣1,077萬元<br>(相當於<br>約港幣7,520元至<br>港幣1,174萬元) | 約人民幣<br>576萬元－<br>人民幣2,608萬元<br>(相當於<br>約港幣628萬元至<br>港幣2,843萬元) |
| 相關租賃資產的總評估重置成本                    | 約人民幣<br>8,133萬元<br>(相當於<br>約港幣8,865萬元)                            | 約人民幣<br>5,722萬元<br>(相當於<br>約港幣6,237萬元)                          |
| 個別租賃資產的設備採購費佔該等租賃<br>資產重置成本的百分比   | 92%－97%                                                           | 93%－97%                                                         |
| 租賃資產的原購買價格範圍                      | 約人民幣<br>6,560元－<br>人民幣1,023萬元<br>(相當於<br>約港幣7,150元至<br>港幣1,115萬元) | 約人民幣<br>547萬元－<br>人民幣2,411萬元<br>(相當於<br>約港幣596萬元至<br>港幣2,628萬元) |
| 租賃資產的原購買價格總額佔租賃資產的<br>設備採購費總額的百分比 | 約99%                                                              | 約98%                                                            |
| 租賃資產的平均成新率                        | 約85%                                                              | 約90%                                                            |

租賃資產的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1億447萬元(相當於約港幣1億1,387萬元)，承租人應於租賃期內分八(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金額)及租賃利息之總和，租賃利息估計約為人民幣447萬元(相當於約港幣487萬元)。

租賃資產轉讓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

待承租人已根據租賃資產轉讓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元的名義代價回購租賃資產轉讓協議項下的租賃資產。

## 擔保

為擔保承租人履行租賃資產轉讓協議，承租人已同意將其若干應收賬款質押予誠通融資租賃作為租賃資產轉讓協議項下所有應付款項的擔保。

## 增信措施

視乎與租賃資產轉讓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，並可於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供擔保，如支付保證金及提供公司擔保，以保障其作為出租人的利益。

## 訂立租賃資產轉讓安排之理由及裨益

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。

租賃資產轉讓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447萬元(相當於約港幣487萬元)的收入，即為租賃資產轉讓安排之租賃利息。

董事認為，租賃資產轉讓安排的條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則之涵義

由於租賃資產轉讓安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，租賃資產轉讓安排構成本公司一項須予披露交易，須遵守通知及公告規定。

## 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                                                      |
| 「租賃資產」     | 指 | 若干光伏發電設備、浮渣一體化分離機及滅菌器                                                              |
| 「租賃資產轉讓協議」 | 指 | 誠通融資租賃與承租人就有關租賃資產簽訂日期為二零二五年七月三十一日的以下協議的統稱：<br><br>(1) 租賃資產轉讓協議；及<br><br>(2) 租賃資產協議 |
| 「租賃資產轉讓安排」 | 指 | 誠通融資租賃根據租賃資產轉讓協議的條款向承租人購買租賃資產，並將租賃資產出租予承租人                                         |
| 「承租人」      | 指 | 國耀融匯融資租賃有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司                                                        |
| 「上市規則」     | 指 | 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                                                                         |

|         |   |                                       |
|---------|---|---------------------------------------|
| 「國資委」   | 指 | 國有資產監督管理委員會                           |
| 「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I」  | 指 | 江蘇中茂土地房地產資產評估造價諮詢有限公司，<br>為中國合資格獨立估值師 |
| 「估值師II」 | 指 | 北京中寰太資產評估有限公司，為中國合資格獨立估值師             |
| 「估值師」   | 指 | 估值師I及估值師II的統稱                         |
| 「%」     | 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1.09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  
鄺千

香港，二零二五年七月三十一日

於本公告日期，執行董事為鄺千先生及孫洁女士；及獨立非執行董事為李萬全先生、何佳教授及劉磊先生。