

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓閣下所持中國誠通發展集團有限公司全部股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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—

- (1) 售後回租安排；及**
- (2) 康富售後回租主協議**

董事會函件載於本通函第8至21頁。

二零二五年一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團財務資料	22
附錄二 — 一般資料	25

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之涵義：

「寶鋼租賃資產」	指	兩條生產線內焊接機、退火爐及其他相關設備等
「寶鋼承租人」	指	寶鋼德盛不銹鋼有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「寶鋼先前安排」	指	誠通融資租賃與寶鋼先前承租人於二零二三年六月二日就若干鋼板樁、震動錘、柴油發動機等訂立的售後回租安排，為期三(3)年，詳情載於本公司日期為二零二三年六月二日的公告及本公司日期為二零二三年六月十九日的通函
「寶鋼先前承租人」	指	重慶渝飛基礎設施建設有限公司及武漢武鋼綠色城市技術發展有限公司的統稱，詳情載於本公司日期為二零二三年六月二日的公告及本公司日期為二零二三年六月十九日的通函
「寶鋼購買價格」	指	誠通融資租賃向寶鋼承租人購買寶鋼租賃資產應付的代價
「寶鋼售後回租協議」	指	誠通融資租賃與寶鋼承租人就寶鋼租賃資產簽訂日期為二零二四年十二月十六日的以下三份合併協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「寶鋼售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據寶鋼售後回租協議的條款向寶鋼承租人購買寶鋼租賃資產及將寶鋼租賃資產回租予寶鋼承租人
「董事會」	指	董事會

釋 義

「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，為本公司的最終控股公司
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的控股股東
「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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其於本通函日期的附屬公司
「港幣」	指	港幣，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
「集通租賃資產」	指	若干內燃機車
「集通承租人」	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

釋 義

「集通先前安排」	指	誠通融資租賃於二零二三年三月十四日及二零二四年九月二十五日與集通先前承租人訂立的售後回租安排的統稱，詳情載於本公司日期為二零二三年三月十四日及二零二四年九月二十五日的公告
「集通先前承租人」	指	內蒙古錫多鐵路股份有限公司及贛龍複線鐵路(福建)有限公司的統稱，詳情載於本公司日期為二零二三年三月十四日及二零二四年九月二十五日的公告
「集通購買價格」	指	誠通融資租賃向集通承租人購買集通租賃資產應付的代價
「集通售後回租協議」	指	誠通融資租賃與集通承租人就集通租賃資產簽訂日期為二零二四年十二月十七日的以下兩份協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「集通售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據集通售後回租協議的條款向集通承租人購買集通租賃資產及將集通租賃資產回租予集通承租人
「康富個別售後回租協議」	指	誠通融資租賃與康富承租人根據康富售後回租主協議將訂立的個別交易協議，預期包括回租物品轉讓協議、融資租賃協議(售後回租)及應收賬款質押協議
「康富個別售後回租安排」	指	誠通融資租賃與康富承租人根據相關康富個別售後回租協議之條款及條件訂立的個別售後回租安排
「康富租賃資產」	指	風電站發電相關設備
「康富承租人」	指	中國康富國際租賃股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司

釋 義

「康富先前安排I」	指	誠通融資租賃與康富承租人就若干電力設備及設施、儲能設備及設施、電網設備及設施、供熱設備及設施、車輛、交通運輸設備、充電樁及附屬設備等，以及其他機器及設備訂立的所有個別售後回租安排(經不時協定)，為期兩(2)年，有關詳情載於本公司日期為二零二二年八月十二日的公告及本公司日期為二零二二年九月二十三日的通函
「康富先前安排II」	指	誠通融資租賃與康富承租人就風電电站發電相關設備訂立的售後回租安排，為期兩(2)年，有關詳情載於本公司日期為二零二四年十二月十日的公告
「康富先前安排」	指	康富先前安排I與II的統稱
「康富購買價格」	指	誠通融資租賃根據康富個別售後回租安排向康富承租人購買相關康富租賃資產應付的代價
「康富售後回租主協議」	指	誠通融資租賃與康富承租人訂立日期為二零二四年十二月二十日的售後回租主協議
「康富售後回租主安排」	指	誠通融資租賃根據康富售後回租主協議的條款向康富承租人購買康富租賃資產及將康富租賃資產回租予康富承租人
「最後實際可行日期」	指	二零二五年一月十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃期」	指	寶鋼售後回租協議、集通售後回租協議、保利售後回租協議及／或中煤售後回租協議(視情況而定)項下相應的租賃期

釋 義

「租賃資產」	指	寶鋼售後回租協議、集通售後回租協議、保利售後回租協議及／或中煤售後回租協議(視情況而定)項下的租賃資產
「承租人」	指	寶鋼承租人、集通承租人、保利承租人、康富承租人及／或中煤承租人(視情況而定)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「保利擔保人」	指	保利發展控股集團股份有限公司，其股份於中國上海證券交易所上市(股份代號：600048)
「保利租賃資產」	指	若干變壓器及其他設備等
「保利承租人」	指	保利(重慶)投資實業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「保利購買價格」	指	誠通融資租賃向保利承租人購買保利租賃資產應付的代價
「保利售後回租協議」	指	誠通融資租賃與保利承租人就保利租賃資產簽訂日期為二零二四年十二月十八日的以下兩份協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「保利售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據保利售後回租協議的條款向保利承租人購買保利租賃資產及將保利租賃資產回租予保利承租人
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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	寶鋼、集通、保利、康富及／或中煤購買價格(視情況而定)

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	寶鋼售後回租協議、集通售後回租協議、保利售後回租協議及／或中煤售後回租協議(視情況而定)
「售後回租安排」	指	相關售後回租協議項下擬進行的寶鋼售後回租安排、集通售後回租安排、保利售後回租安排及／或中煤售後回租安排(視情況而定)
「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中煤租賃資產」	指	焦化技術改造項目的新建焦化系統、乾式淬火發電系統、給煤系統、焦炭處理系統、制酸系統、污水深度處理系統、壓縮空氣及制氮系統及其他設備
「中煤承租人」	指	靈石縣中煤九鑫焦化有限責任公司，一間於中國成立的國有有限責任企業
「中煤購買價格」	指	誠通融資租賃向中煤承租人購買中煤租賃資產應付的代價
「中煤售後回租協議」	指	誠通融資租賃與中煤承租人就中煤租賃資產簽訂日期為二零二四年十二月二十三日的以下三份協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)

釋 義

「中煤售後回租安排」 指 誠通融資租賃根據中煤售後回租協議的條款向中煤承租人購買中煤租賃資產及將中煤租賃資產回租予中煤承租人

「%」 指 百分比

於本通函內，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌港幣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。



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)

執行董事：

酈千(主席)

孫洁

獨立非執行董事：

常清

李萬全

何佳

註冊地址及香港主要

營業地點：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

敬啟者：

主要交易一

(1) 售後回租安排；及

(2) 康富售後回租主協議

1. 緒言

茲提述本公司日期為(1)二零二四年十二月十六日、十二月十七日、十二月十八日、十二月二十三日內容有關售後回租安排之公告及(2)二零二四年十二月二十日內容有關康富售後回租主協議之公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關寶鋼售後回租安排的資料；(ii)有關集通售後回租安排的資料；(iii)有關保利售後回租安排的資料；(iv)有關康富售後回租主安排的資料；(v)有關中煤售後回租安排的資料；及(vi)根據上市規則須予披露之其他資料。

2. 主要交易

(A) 售後回租安排

誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)(i)與寶鋼承租人於二零二四年十二月十六日訂立寶鋼售後回租協議；(ii)與集通承租人於二零二四年十二月十七日訂立集通售後回租協議；(iii)與保利承租人於二零二四年十二月十八日訂立保利售後回租協議；(iv)與中煤承租人於二零二四年十二月二十三日訂立中煤售後回租協議。售後回租安排的主要條款載列如下。

主體事項

於各項售後回租安排中，待達致相關售後回租協議所載條件(包括但不限於相關承租人提供證明其擁有相關租賃資產之所有必要文件或資料及相關承租人就相關售後回租安排取得所有必需的批准)後，誠通融資租賃將自相關承租人購買相關租賃資產，而相關租賃資產將回租予相關承租人，租賃期自誠通融資租賃就相關租賃資產支付相關購買價格日期起計為一個特定租賃期，惟可根據相關售後回租協議之條款及條件提早終止。

售後回租協議項下的所有條件都已獲達成。

購買價格

寶鋼購買價格

寶鋼購買價格乃由誠通融資租賃與寶鋼承租人經參考寶鋼租賃資產的賬面淨值約人民幣3億7,666萬元(相當於約港幣3億9,926萬元)後協定。寶鋼租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

集通購買價格

集通購買價格乃由誠通融資租賃與集通承租人經參考集通租賃資產的賬面淨值約人民幣2億140萬元(相當於約港幣2億1,348萬元)後協定。集通租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

保利購買價格

保利購買價格乃由誠通融資租賃與保利承租人經參考保利租賃資產的賬面淨值約人民幣2億6,718萬元(相當於約港幣2億8,321萬元)後協定。保利租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

中煤購買價格

中煤購買價格乃由誠通融資租賃與中煤承租人經參考中煤租賃資產的賬面淨值約人民幣3億4,233萬元(相當於約港幣3億6,287萬元)後協定。中煤租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

購買價格已由本集團的一般營運資金撥付。

法定所有權

誠通融資租賃於相關租賃期內擁有相關租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於相關租賃期內，相關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。

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)與相關租賃利息之總和。

服務費

誠通融資租賃或會就其向有關售後回租安排提供的前期服務收取一次性服務費。相關承租人須根據售後回租安排就誠通融資租賃提供的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費總額約人民幣335萬元(相當於約港幣355萬元)(「服務費」)。服務費詳情載於下文「售後回租協議的主要條款」，且不可退還。截至最後實際可行日期，誠通融資租賃已根據相關售後回租協議悉數收取服務費。

相關售後回租安排的適用租賃付款及服務費(如有)乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已考慮多項因素，諸如租賃本金的金額、租賃期、本集團經考慮租賃利息金額達致的整體回報率、服務費及現行市況。

經考慮售後回租安排具體情況之上述因素後，董事會認為相關售後回租協議之條款屬公平合理並為一般商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

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，相關承租人有權以名義代價回購相關售後回租協議項下的相關租賃資產。

增信措施

視乎售後回租安排相關的整體風險情況，誠通融資租賃可按個別項目基準要求提供適當增信措施。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，且可能於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供擔保，諸如支付保證金及提供企業擔保以保障其作為出租人的權益。

保利擔保人已向誠通融資租賃提供擔保，作為保利承租人在保利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。

董事會認為，現有增信措施足以保障本公司及股東的利益。

董 事 會 函 件

售後回租協議的主要條款

售後回租協議的一般條款及條件相似。彼等各自的主要條款概述如下：

	寶鋼售後 回租協議	集通售後 回租協議	保利售後 回租協議	中煤售後 回租協議
售後回租 協議日期	二零二四年 十二月十六日	二零二四年 十二月十七日	二零二四年 十二月十八日	二零二四年 十二月二十三日
承租人	寶鋼承租人	集通承租人	保利承租人	中煤承租人
租賃資產	兩條生產線內焊 接機、退火爐 及其他相關設 備等	若干內燃機車	若干變壓器及其他 設備等	焦化技術改造項目 的新建焦化系 統、乾式淬火發 電系統、給煤系 統、焦炭處理系 統、制酸系統、 污水深度處理系 統、壓縮空氣及 制氮系統及其他 設備
購買價格	人民幣3億5,000 萬元(相當於 港幣3億7,100 萬元)	人民幣1億6,000 萬元(相當於 港幣1億6,960 萬元)	人民幣2億元(相當 於港幣2億1,200 萬元)	人民幣3億元(相當 於港幣3億1,800 萬元)
購買價格基準	寶鋼租賃資產的 賬面淨值約人 民幣3億7,666 萬元(相當於約 港幣3億9,926 萬元)	集通租賃資產的 賬面淨值約人 民幣2億140萬 元(相當於約港 幣2億1,348萬 元)	保利租賃資產的賬 面淨值約人民幣 2億6,718萬元(相 當於約港幣2億 8,321萬元)	中煤租賃資產的賬 面淨值約人民幣 3億4,233萬元(相 當於約港幣3億 6,286萬元)
租賃期	五(5)年	兩(2)年	三(3)年	五(5)年

董事會函件

	寶鋼售後 回租協議	集通售後 回租協議	保利售後 回租協議	中煤售後 回租協議
租賃付款	約人民幣3億8,247萬元(相當於約港幣4億542萬元)，由寶鋼承租人於租賃期內按半年度分十(10)期支付予誠通融資租賃	約人民幣1億6,735萬元(相當於約港幣1億7,739萬元)，由集通承租人於租賃期內按季度分八(8)期支付予誠通融資租賃	約人民幣2億1,093萬元(相當於約港幣2億2,359萬元)，由保利承租人於租賃期內按半年度分六(6)期支付予誠通融資租賃	約人民幣3億2,928萬元(相當於約港幣3億4,904萬元)，由中煤承租人於租賃期內按季度分二十(20)期支付予誠通融資租賃
服務費	人民幣175萬元(相當於約港幣186萬元)	人民幣160萬元(相當於約港幣170萬元)	零	零
回購租賃資產的名義代價	人民幣3.00元(相當於港幣3.18元)	人民幣1.00元(相當於港幣1.06元)	人民幣1.00元(相當於港幣1.06元)	人民幣1.00元(相當於港幣1.06元)
估計收入	約人民幣3,422萬元(相當於約港幣3,627萬元)	約人民幣895萬元(相當於約港幣949萬元)	約人民幣1,093萬元(相當於約港幣1,159萬元)	約人民幣2,930萬元(相當於約港幣3,106萬元)

(B) 康富售後回租主協議

於二零二四年十二月二十日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與康富承租人訂立康富售後回租主協議。康富售後回租主協議的主要條款載列如下。

售後回租服務

根據康富售後回租主協議，誠通融資租賃已同意向康富承租人提供售後回租服務，惟須根據上市規則取得必要股東批准及受限於康富售後回租主協議所載之最高融資金額及其他條款。

康富承租人可在康富售後回租主協議的特定期間(「可用期」)內向誠通融資租賃申請由誠通融資租賃提供租賃資產的售後回租服務。誠通融資租賃與康富承租人將在康富售後回租主協議的範圍內，就康富個別售後回租安排的具體條款及條件(包括但不限於康富租賃資產、個別融資金額、租賃期、租賃付款金額及付款時間表)進行協商，並訂立相應康富個別售後回租協議。

融資金額

康富售後回租主協議項下之最高融資金額乃根據康富承租人的預期資金需求釐定。誠通融資租賃可酌情決定是否提供售後回租服務或單方面終止、取消或減少康富售後回租主協議項下之最高融資金額。

預期康富售後回租主協議項下之融資金額將由本集團一般營運資金撥付。

租賃方式

誠通融資租賃將以康富購買價格向康富承租人購買相關康富租賃資產，且相關康富租賃資產將回租予康富承租人，租賃期及租賃付款金額以康富個別售後回租協議中雙方協定者為準。相關康富租賃資產之所有權應於相關康富個別售後回租安排的租賃期內歸屬於誠通融資租賃。

康富購買價格

康富個別售後回租安排項下相關康富租賃資產的購買價格將參考相關康富租賃資產的賬面淨值釐定。與康富承租人訂立的所有康富個別售後回租安排項下的總康富購買價格不得超過康富售後回租主協議中列明的最高融資金額。

預期康富租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

租賃付款

經參考康富售後回租主協議項下之最高融資金額，租賃付款總額估計約人民幣2億9,997萬元(相當於約港幣3億1,797萬元)，應由康富承租人於相關租賃期內按季度分八(8)期支付予誠通融資租賃。租賃付款總額指租賃本金金額(即誠通融資租賃將支付的康富購買價格金額)與租賃利息之總和，租賃利息估計為約人民幣1,197萬元(相當於約港幣1,269萬元)。

名義價格

於相關康富個別售後回租安排之租賃期屆滿時，及悉數支付相關康富個別售後回租協議項下相關租賃付款及所有其他應付款項後，康富承租人將以名義價格向誠通融資租賃購買相關康富租賃資產。根據所有康富個別售後回租安排應收康富承租人之總名義價格不得超過康富售後回租主協議中列明的最高總名義價格。

服務費

誠通融資租賃可按相關融資金額乘以一定百分比對各項康富個別售後回租安排收取服務費。應收康富承租人之總服務費不得超過康富售後回租主協議規定的最高總服務費。

擔保

為擔保履行康富個別售後回租協議，康富承租人已同意將其若干應收款項質押予誠通融資租賃作為康富個別售後回租協議項下所有應付款項的擔保。

康富售後回租主協議的主要條款

康富售後回租主協議的主要條款概述如下：

最高融資金額	人民幣2億8,800萬元(相當於港幣3億528萬元)
康富租賃資產	風電站發電相關設備
可用期	自二零二四年十二月二十日至二零二六年十二月十九日(包括首尾兩日)
康富個別售後回租安排的最長租賃期	兩(2)年
租賃利息	約人民幣1,197萬元(相當於約港幣1,269萬元)
所有康富個別售後回租安排項下的最高總名義價格	人民幣100元(相當於港幣106元)
所有康富個別售後回租安排項下的最高總服務費	人民幣72萬元(相當於約港幣76萬元)

(C) 有關承租人的資料

寶鋼承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信以及基於截至最後實際可行日期公開可得的資料，(i)寶鋼承租人由中國寶武擁有70%權益，而中國寶武由國務院國資委擁有90%權益；(ii)寶鋼承租人及其最終實

益擁有人均為獨立第三方；及(iii)寶鋼承租人主要從事冶煉、加工及銷售金屬鎳及其他合金業務。

集通承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信以及基於截至最後實際可行日期公開可得的資料，(i)集通承租人由(a)中國鐵路呼和浩特局集團有限公司直接擁有60%權益，而中國鐵路呼和浩特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)北方聯合電力有限責任公司(由中國華能集團有限公司擁有70%，其最終實益擁有人為國務院國資委)直接擁有30%；及(c)內蒙古自治區國資委全資擁有的內蒙古交通投資(集團)有限責任公司直接擁有約9.14%；(ii)集通承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)集通承租人主要經營鐵路業務，於中國內蒙古錫林浩特一帶運輸煤炭。

保利承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信以及基於截至最後實際可行日期公開可得的資料，(i)保利承租人為保利擔保人的全資附屬公司，而保利擔保人由中國保利集團有限公司擁有約40.72%權益，其最終實益擁有人為國務院國資委；(ii)保利承租人主要從事房地產開發、房屋租賃等業務；及(iii)保利承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

康富承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信以及基於截至最後實際可行日期公開可得的資料，(i)康富承租人為一間股份於中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：833499)的公司，其最大股東為持有其約20.05%權益的電投融和新能源發展有限公司(一間國有企業，由國家電力投資集團有限公司持有35.64%，其最終實益擁有人為國務院國資委)；(ii)康富承租人主要從事提供融資租賃服務業務；及(iii)康富承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

中煤承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信以及基於截至最後實際可行日期公開可得的資料，(i)中煤承租人由中煤焦化控股有限責任公司直接擁有91%權益，而中煤焦化控股有限責任公司則由中國中煤能源股份有限公司(一間股份於上海證券交易所(股份代號：601898)及香港聯交所(股份代號：1898)上市的國有企業)全資擁有。中國中煤能源股份有限公司由中國中煤能源集團有限公司擁有57.40%權益，而中國中煤能源集團有限公司的最終實益擁有人為國務院國資委；(ii)中煤承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；(iii)中煤承租人主要從事焦炭生產及貿易業務。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除寶鋼先前安排、集通先前安排及康富先前安排外，目前及於過去十二個月，以下雙方之間概無訂立重大貸款安排：(a)本公司、本公司層面的任何關連人士，及／或附屬公司層面(以交易所涉及的相關附屬公司為限)的任何關連人士；及(b)承租人、其董事及法定代表以及可對交易施加影響的承租人的任何最終實益擁有人。

(D) 訂立售後回租安排及康富售後回租主協議的理由及裨益

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。

售後回租安排及康富售後回租主協議乃於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立。預期誠通融資租賃將根據售後回租安排賺取合共約人民幣8,338萬元(相當於約港幣8,838萬元)的收入，即(i)服務費與(ii)售後回租安排下租賃利息之總和。此外，預期誠通融資租賃亦將根據康富售後回租主協議賺取合理的租賃利息收入及服務費。

鑒於上文，董事認為，售後回租安排及康富售後回租主協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

(E) 上市規則之涵義

寶鋼售後回租安排

誠通融資租賃與寶鋼先前承租人於二零二三年六月二日訂立寶鋼先前安排。由於寶鋼先前安排項下的售後回租協議於寶鋼售後回租安排訂立當日仍然存續，因此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，寶鋼售後回租安排須與寶鋼先前安排合併計算。

由於有關寶鋼售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)(不論單獨計算或與寶鋼先前安排合併計算)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，寶鋼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。

集通售後回租安排

誠通融資租賃與集通先前承租人分別於二零二三年三月十四日及二零二四年九月二十五日訂立集通先前安排。由於集通先前安排項下的售後回租協議於集通售後回租安排訂立當日仍然存續，因此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，集通售後回租安排須與集通先前安排合併計算。

由於有關集通售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)(不論單獨計算或與集通先前安排合併計算)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，集通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。

保利售後回租安排

由於有關保利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，保利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。

康富售後回租主協議

誠通融資租賃與康富承租人分別於二零二二年八月十二日及二零二四年十二月十日訂立康富先前安排。由於康富先前安排於康富售後回租主協議訂立當日仍然存續，因此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，康富售後回租主協議須與康富先前安排合併計算。

由於康富售後回租主協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)(不論單獨計算或與康富先前安排合併計算)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，康富售後回租主協議構成本公司的一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

中煤售後回租安排

由於有關中煤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，中煤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(i)售後回租安排及(ii)康富售後回租主協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准(i)售後回租安排及(ii)康富售後回租主協議及其項下擬進行之交易，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(i)售後回租安排及(ii)康富售後回租主協議及其項下擬進行之交易取得本公司控股股東(定義見上市規則)誠通香港(持有本公司3,169,656,217股已發行股份，相當於本公司於本通函日期已發行股本約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(i)售後回租安排及(ii)康富售後回租主協議及其項下擬進行之交易。

3. 推薦意見

董事認為售後回租安排及康富售後回租主協議之條款乃一般商業條款，屬公平合理。董事亦認為，(i)售後回租安排及(ii)康富售後回租主協議及其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘召開股東大會以批准(i)售後回租安排及(ii)康富售後回租主協議及其項下擬進行之交易，董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准有關事項的決議案。

4. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
主席
鄺千
謹啟

二零二五年一月二十四日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月的財務資料詳情已分別載於以下文件：

- (a) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報第70至188頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0323/2022032300437_c.pdf)；
- (b) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報第79至224頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400490_c.pdf)；
- (c) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第91至241頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400655_c.pdf)；及
- (d) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告第4至45頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0913/2024091300504_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二四年十一月三十日(即本通函付印前就本集團本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有(i)有抵押及無擔保銀行借款約港幣24億4,838萬元，乃以本集團之應收貸款及經營租賃業務項下之貿易應收款項之押記作抵押；(ii)無抵押及無擔保銀行借款港幣3億988萬元；(iii)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣11億7,596萬元，乃以本集團之應收貸款及應收融資租賃款項之押記作抵押及由最終控股公司擔保；(iv)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣2億30萬元；及(v)無抵押及無擔保租賃負債約港幣500萬元。

於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團有與就若干物業單位買家獲授予按揭貸款向銀行作出擔保相關的或然負債約港幣1億9,593萬元。

除上述或本通函其他部分所披露者外，以及除集團內部公司間負債以及日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二四年十一月三十日，本集團並無任何其他已發行及尚未贖回的或法定或以其他方式設定的但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質債務、按揭或押記、或然負債或擔保。

3. 本集團的營運資金充足性

董事認為，經考慮售後回租安排及康富售後回租主協議的影響、內部產生資金、本集團可用的現有融資及本集團目前可用的財務資源後，本集團將擁有足夠的營運資金，以滿足其自本通函日期起計至少十二(12)個月的需求。

4. 本集團的財務及貿易前景

截至最後實際可行日期，本集團的主營業務為租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

關於租賃，本集團及誠通融資租賃將在嚴控風險的前提下，在現有業務規模基礎上實現穩健經營，持續提升自我造血能力。在業務拓展方面，在現有特定優勢行業的基礎上，繼續加大深耕力度，逐漸形成專業化、特色化發展路徑；在業務管理方面，將積極響應監管政策改變，致力提升合規經營水平，全方位推進風險防控和轉型發展。在物業發展及投資方面，誠通香榭里項目所有建設及結算工作已完成。在房地產市場整體下行的情況下，本公司動態優化銷售策略，並超額完成銷售目標。

本集團是其最終控股股東誠通控股旗下唯一的海外上市公司平台，而誠通融資租賃是本集團旗下唯一的融資租賃公司。本集團及誠通融資租賃將進一步發揮最終控股股東的資源優勢，聚焦資源擴展租賃主業，發揮「產業+金融」協同優勢，為股東創造更高價值。本集團將主動把握發展機遇，堅持穩中求進、以進促穩，持續優化其資產結構，紮實做好各項生產經營舉措的落地實施，全面推動本公司實現高質量發展。董事會對本集團未來的發展充滿信心。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

6. 該等交易的財務影響

於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣88億5,325萬元，而本集團的未經審核綜合總負債約為港幣60億7,538萬元。

董事認為，於落實售後回租安排及康富售後回租主協議後，本集團的資產淨值不會立即發生重大變化。就落實售後回租安排及康富售後回租主協議而言，售後回租安排及康富售後回租主協議將作為有抵押貸款入賬並確認為本集團的應收貸款，其將抵銷因誠通融資租賃支付購買價格而導致的銀行結餘及現金金額減少。

就盈利而言，本集團有權將售後回租安排及康富個別售後回租安排產生的相關利息收入及服務費確認為本集團的額外收入。

除上文所披露者外，售後回租安排及康富售後回租主協議預計不會對本集團的資產及負債以及盈利產生任何重大影響。對本集團產生的最終財務影響將視乎本公司核數師進行的審核工作結果而定。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何其他足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導之事項。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文規定，彼等被當作或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	於本公司或其相聯法團的權益	權益性質	持有股份數目	股份類別	於最後實際可行日期
					佔已發行股本的概約百分比
孫洁女士	本公司	實益擁有人	570,960	普通股	0.0096%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文規定，彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉如下：

好倉

股東名稱	權益性質	持有股份數目	股份類別	於最後實際 可行日期 佔本公司 已發行 股本的 概約百分比
誠通香港	實益擁有人 (附註)	3,169,656,217	普通股	53.14%
誠通控股	受控制法團之 權益(附註)	3,169,656,217	普通股	53.14%

附註：誠通香港的全部已發行股本由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通控股被視為於誠通香港持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，執行董事兼董事會主席酈千先生為誠通香港的主席，而執行董事孫洁女士為誠通香港總會計師。於最後實際可行日期，酈千先生及孫洁女士為誠通香港執行委員會成員。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 重大合約

本公司的間接全資附屬公司海南寰島旅遊投資集團有限公司(「寰島旅遊投資」)與興業銀行股份有限公司海口分行(即承託方(「承託方」))及誠通控股的全資附屬公司中國寰島集團有限公司(即借款人(「借款人」))訂立日期為二零二三年九月十一日的委託貸款協議，據此，寰島旅遊投資同意委託承託方向借款人提供本金金額為人民幣2,500萬元的貸款，為期24個月。委託貸款協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二三年九月十一日的公告。

除上文所述者外，不存在本集團成員公司在緊接最後實際可行日期之前兩(2)年內訂立之重大或者可能屬重大的任何其他合約(並非在正常業務過程中簽訂的合約)。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，而有關合約並非於一年內屆滿或本集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而可予終止。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，概無本公司或本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益並根據上市規則第8.10條須予披露。

7. 於本集團資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於對本集團業務屬重大且於最後實際可行日期仍存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司的公司秘書為潘子健先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊會計師。

9. 展示文件

售後回租協議及康富售後回租主協議副本將由本通函日期起計14日期間在聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://www.hk217.com>登載。