
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 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)

**主要交易－
售後回租安排**

董事會函件載於本通函第7至18頁。

二零二五年五月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1-6
董事會函件	7-18
附錄一 – 本集團財務資料	19-21
附錄二 – 一般資料	22-25

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：

「董事會」	指	董事會
「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
「中國寶武」	指	中國寶武鋼鐵集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「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
「大紅山租賃資產」	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
「大紅山租賃資產 估值報告」	指	估值師於二零二五年二月五日就大紅山租賃資產的價值出具的估值報告，其有效性將於二零二六年二月四日到期
「大紅山承租人」	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
「大紅山購買價格」	指	誠通融資租賃向大紅山承租人購買大紅山租賃資產應付的代價

釋 義

「大紅山售後回租協議」	指	誠通融資租賃與大紅山承租人就大紅山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）
「大紅山售後回租安排」	指	大紅山售後回租協議下的售後回租安排
「董事」	指	本公司董事
「贛龍租賃資產」	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）
「贛龍承租人」	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
「贛龍購買價格」	指	誠通融資租賃向贛龍承租人購買贛龍租賃資產應付的代價
「贛龍售後回租協議」	指	誠通融資租賃與贛龍承租人就贛龍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）
「贛龍售後回租安排」	指	贛龍售後回租協議下的售後回租安排
「本集團」	指	本公司及其於本通函日期的附屬公司
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二五年五月八日，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	大紅山售後回租協議、贛龍售後回租協議及／或中鋼售後回租協議（視情況而定）項下相應的租賃期
「租賃資產」	指	大紅山租賃資產、贛龍租賃資產及／或中鋼租賃資產（視情況而定）
「承租人」	指	大紅山承租人、贛龍承租人及／或中鋼承租人（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
「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
「先前寶鋼承租人」	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

釋 義

「先前寶鋼交易」	指	誠通融資租賃與先前寶鋼承租人於二零二四年十二月十六日就兩條生產線內焊接機、退火爐及其他相關設備等訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二四年十二月十六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
「先前重慶承租人」	指	重慶渝飛基礎設施建設有限公司，一間於中國成立的有限公司
「先前重慶交易」	指	誠通融資租賃與先前重慶承租人及先前武漢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，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
「先前贛龍交易」	指	誠通融資租賃與贛龍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，詳情載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
「先前集通交易」	指	誠通融資租賃與先前集通承租人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，詳情載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

釋 義

「先前武漢承租人」	指	武漢武鋼綠色城市技術發展有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「先前錫多承租人」	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
「先前錫多交易」	指	誠通融資租賃與先前錫多承租人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，詳情載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	誠通融資租賃向相關承租人購買相關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	大紅山售後回租協議、贛龍售後回租協議及／或中鋼售後回租協議（視情況而定）的統稱
「售後回租安排」	指	大紅山售後回租安排、贛龍售後回租安排及／或中鋼售後回租安排（視情況而定）的統稱
「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

釋 義

「中鋼租賃資產」	指	若干中圈設備、冷型設備、連接箱、端蓋連接箱及鋼錠模設備等
「中鋼承租人」	指	中鋼集團邢台機械軋輥有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中鋼購買價格」	指	誠通融資租賃向中鋼承租人購買中鋼租賃資產應付的代價
「中鋼售後回租協議」	指	誠通融資租賃與中鋼承租人就中鋼租賃資產簽訂日期為二零二五年四月二十三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）
「中鋼售後回租安排」	指	中鋼售後回租協議下的售後回租安排
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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 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)

執行董事：

酈千 (主席)

孫洁

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

獨立非執行董事：

64樓6406室

常清

李萬全

何佳

敬啟者：

**主要交易－
售後回租安排**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年三月二十四日、二零二五年四月九日及二零二五年四月二十三日內容有關售後回租安排之公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關售後回租安排的資料；及(ii)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)與大紅山承租人於二零二五年三月二十四日訂立大紅山售後回租協議；(ii)與贛龍承租人於二零二五年四月九日訂立贛龍售後回租協議；及(iii)與中鋼承租人於二零二五年四月二十三日

董事會函件

訂立中鋼售後回租協議，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，各自有租賃期，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。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，而有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購買價格日期起計為期三(3)年或五(5)年（視情況而定），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

大紅山購買價格

大紅山購買價格乃由誠通融資租賃與大紅山承租人經參考由估值師以成本法評估的大紅山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4億18萬元）後協定。

根據大紅山租賃資產估值報告，估值師的工作範圍為評估大紅山租賃資產（包括合共29,761台礦業生產設備及設施）的總評估值。

下文載列估值師於評估大紅山租賃資產的價值時所採用的估值方法。

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分析計算釐定。

在評估租賃資產價值時，估值師也考慮了(i)市場法，即直接比較或類比分析市場上同樣或類似資產的近期交易價格，以估測被評估資產的價值，以及(ii)收益法，即通過估算被評估資產未來的預期收益，並採用適當的折現率折算成現值，計算被評估資產的價值。由於(i)大紅山租賃資產並無公開的市場並缺乏類似資產可資比較交易的資料及(ii)難以單獨估計大紅山租賃資產的收益，因此市場法及收益法均被視為不適合評估大紅山租賃資產的公平值的方法。根據資產估值的相關程序，估值師經考慮影響大紅山租賃資產估值的因素後採用成本法。

根據估值，大紅山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4億3,219萬元）。總重置成本乃透過將各項大紅山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773元）至約人民幣6,867萬元（相當於約港幣7,279萬元）。每項個別大紅山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。

董事會函件

各項大紅山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691元）至約人民幣6,566萬元（相當於約港幣6,960萬元），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。估值師評估的大紅山租賃資產的成新率約為92.59%。

根據上文所述，大紅山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4億18萬元），乃按大紅山租賃資產的個別重置成本乘以大紅山租賃資產的相關成新率計算。

董事會已考慮大紅山租賃資產估值報告所載的估值假設，包括但不限於以下各項：

- (i) 被評估資產均處於交易過程中，估值師根據被評估資產的交易條件模擬市場進行估值；
- (ii) 市場具有競爭性、公開且沒有排他性。市場上的所有個人或實體均可平等、自由地參與交易，交易各方均已獲得必要的市場信息，有足夠的時間及必要的資產交易專業知識；
- (iii) 下列各項無重大變化：(1) 國家宏觀經濟政策及資產所處的社會經濟環境；(2) 行業相關政策、管理制度及相關規定；及(3) 業務營運相關稅務政策、信貸利率等；及

董事會函件

- (iv) 被評估實體或資產將根據其現況或在有所改變的基礎上繼續經營並用作生產要素。估值強調被評估資產在其目前的使用情況以及使用的方式、使用環境、規模、頻率及利用狀況下，其功能及盈利能力在可預見的未來仍將維持正常狀態。

董事會注意到，倘上述假設有任何偏差，估值結果或會有所不同，以及董事會已審閱大紅山租賃資產估值報告，並已考慮所採納的估值方法及假設。董事會認為大紅山租賃資產的估值方法屬合理，而所採用的假設乃中國資產估值中普遍採用的一般假設。因此，董事會認為大紅山租賃資產的評估值屬公平合理。

估值師為一間在中國資產評估協會登記並在北京市財政局備案的中國合資格資產評估公司。受聘於估值師的劉雄亮先生及陳煒先生主要參與編製大紅山租賃資產估值報告。劉雄亮先生及陳煒先生均為中國資產評估協會會員。經估值師確認，估值師於本公司、大紅山承租人及其控股公司、附屬公司及聯營公司或大紅山租賃資產估值報告所呈報的價值中並無任何現有或潛在利益。

大紅山租賃資產構成大紅山承租人營運資產的一部分，及並非具有可識別收入來源的創收資產。

大紅山購買價格已由本集團的一般營運資金撥付。

贛龍購買價格

贛龍購買價格乃由誠通融資租賃與贛龍承租人經參考贛龍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。贛龍租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

贛龍購買價格已由本集團的一般營運資金撥付。

中鋼購買價格

中鋼購買價格乃由誠通融資租賃與中鋼承租人經參考中鋼租賃資產的賬面淨值約人民幣6,884萬元（相當於約港幣7,297萬元）後協定。中鋼租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

中鋼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，有關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。

租賃付款總額為相關租賃本金（即誠通融資租賃將支付之相關購買價格金額）及相關租賃利息之總和。

服務費

根據中鋼售後回租安排，中鋼承租人須就誠通融資租賃根據中鋼售後回租安排提供的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費總額人民幣30萬元（相當於約港幣32萬元）（「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中鋼售後回租協議悉數收取服務費。

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

董事會函件

經考慮售後回租安排具體情況之上述因素後，董事會認為售後回租協議所協定之租賃付款、利率及服務費屬公平合理並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

擔保

擔保人已向誠通融資租賃提供擔保，作為大紅山承租人在大紅山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大紅山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企業擔保）以保障其作為出租人的利益。

董事會函件

董事會認為，現有增信措施（除擔保人於大紅山售後回租協議中提供的擔保外）足以保障本公司及股東的利益。

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：

	大紅山售後回租協議	贛龍售後回租協議	中鋼售後回租協議
售後回租協議日期	二零二五年三月二十四日	二零二五年四月九日	二零二五年四月二十三日
承租人	大紅山承租人	贛龍承租人	中鋼承租人
租賃資產	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	若干電力設備（如電動轉轆機、道岔缺口報警分機、電力變壓器及其他設備）	若干中圈設備、冷型設備、連接箱、端蓋連接箱及鋼錠模設備等
購買價格	人民幣3億元（相當於港幣3億1,800萬元）	人民幣1億元（相當於港幣1億600萬元）	人民幣6,000萬元（相當於港幣6,360萬元）
購買價格之基準	大紅山租賃資產的評估值約人民幣3億7,753萬元（相當於約港幣4億18萬元）	贛龍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）	中鋼租賃資產的賬面淨值約人民幣6,884萬元（相當於約港幣7,297萬元）
租賃期	五(5)年	三(3)年	三(3)年
租賃付款	約人民幣3億3,992萬元（相當於約港幣3億6,032萬元），大紅山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	約人民幣1億616萬元（相當於約港幣1億1,253萬元），贛龍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	約人民幣6,359萬元（相當於約港幣6,741萬元），中鋼承租人將於租賃期內分十二(12)期每季度支付予誠通融資租賃
服務費	無	無	人民幣30萬元（相當於約港幣32萬元）
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0.6元（相當於約港幣0.64元）
估計收入	約人民幣3,992萬元（相當於約港幣4,232萬元）	約人民幣616萬元（相當於約港幣653萬元）	約人民幣389萬元（相當於約港幣412萬元）

(B) 承租人資料

大紅山承租人

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最後實際可行日期公開可得的資料：(a) 大紅山承租人分別(i) 由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) 大紅山承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(c) 大紅山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。

贛龍承租人

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最後實際可行日期公開可得的資料：(i) 贛龍承租人(a) 由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則由中國國務院全資擁有；(b) 由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) 由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) 贛龍承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii) 贛龍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。

中鋼承租人

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最後實際可行日期公開可得的資料：(i) 中鋼承租人為中鋼裝備技術有限公司的全資附屬公司，而中鋼裝備技術有限公司為中國中鋼集團有限公司的間接全資附屬公司，中國中鋼集團有限公司則由中國寶武全資擁有，中國寶武由國務院國資委全資擁有；(ii) 中鋼承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii) 中鋼承租人主要從事冶金軋輥及設備的研發、生產及服務業務。

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除先前寶鋼交易、先前重慶交易、先前贛龍交易、先前集通交易及先前錫多交易外，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。

(C) 訂立售後回租安排的理由及裨益

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合共約人民幣4,997萬元（相當於約港幣5,297萬元）的收入，即售後回租安排下(i)服務費與(ii)租賃利息之總和。

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。

(D) 上市規則的涵義

大紅山售後回租安排

由於有關大紅山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，大紅山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。

贛龍售後回租安排

誠通融資租賃(i)於二零二三年三月十四日與先前錫多承租人訂立先前錫多交易；(ii)於二零二四年九月二十五日與贛龍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集通承租人訂立先前集通交易。由於(i)先前贛龍交易、先前集通交易及先前錫多交易於訂立贛龍售後回租安排時仍然存續；及(ii)贛龍承租人、先前集通承租人及先前錫多承租人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，贛龍售後回租安排須與先前贛龍交易、先前集通交易及先前錫多交易合併計算。

由於有關贛龍售後回租安排的最高適用百分比率（定義見上市規則）與先前贛龍交易、先前集通交易及先前錫多交易合併計算時超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，贛龍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。

中鋼售後回租安排

誠通融資租賃(i)於二零二三年六月二日與先前重慶承租人及先前武漢承租人訂立先前重慶交易；及(ii)於二零二四年十二月十六日與先前寶鋼承租人訂立先前寶鋼交易。由於(i)先前寶鋼交易及先前重慶交易於訂立中鋼售後回租安排時仍然存續；及(ii)中鋼承租人、先前寶鋼承租人及先前武漢承租人均為中國寶武直接或間接擁有超過50%權益的公司，而先前重慶承租人由中國寶武所控制的公司擁有40%權益，故此就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，中鋼售後回租安排須與先前寶鋼交易及先前重慶交易合併計算。

董事會函件

由於有關中鋼售後回租安排的最高適用百分比率（定義見上市規則）與先前寶鋼交易及先前重慶交易合併計算時超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，中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。

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）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售後回租安排。

3. 推薦意見

董事認為售後回租協議之條款乃一般商業條款，屬公平合理。董事亦認為，售後回租安排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售後回租安排，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

二零二五年五月十三日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度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)；
- (b) 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
- (c) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報第65至163頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900806_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二五年三月三十一日（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19億8,078萬元，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1億4,403萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債港幣5億3,666萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣15億8,897萬元，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；(v)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣3億4,775萬元；及(vi)租賃負債約港幣265萬元。

於二零二五年三月三十一日營業時間結束時，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2億3,364萬元。

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，於二零二五年三月三十一日，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。

關於租賃業務，一是要維護和穩定誠通融資租賃現有主體信用評級，以此夯實本集團在市場中的信用根基與地位。同時，加強資金籌措力度，繼續發行資產支持證券，嘗試發行短融、中票、公司債等信用債券，持續拓展銀行融資，推動融資結構多元化。二是要不斷完善風險管理體系，堅定不移地防範與化解業務風險，通過精細調整與優化存量資產的配置結構，提升資產質量與運營效率。三是要緊密圍繞集成電路、生物醫藥、新能源等戰略新興產業開展深度專業化經營，力爭實現戰略突破。四是要積極推動「租賃+ AI」的融合佈局，努力實現企業管理提升和數字化轉型的雙向突破，全面提升業務營銷精準化、流程管控數字化、風險評估智能化等重要場景的應用能力，致力於為客戶提供更專業、高效、優質的融資租賃服務。

關於物業發展及投資業務，本集團將密切關注行業政策，繼續拓展營銷渠道，加大大本集團位於中國山東省諸城市的誠通香榭里項目物業餘下單位去化力度。關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將進一步推動業務多元化，不斷提高創效水平。同時，積極探索推進後續的資產重組。

本集團作為控股股東誠通控股旗下唯一海外上市公司平台，將進一步挖掘本集團之控股股東的資源優勢，聚集資源拓展租賃主業，充分發揮「AI + 金融」協同優勢，為股東創造更高價值。董事會對本集團之未來發展充滿信心。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二四年十二月三十一日（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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的綜合總資產約為港幣83億7,737萬元，而本集團的綜合總負債約為港幣56億786萬元。

董事認為，於落實售後回租安排後，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而言，售後回租安排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產生的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，酈先生及孫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大紅山分行（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25,000,000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二零二四年十二月三十一日（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。