
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 —
租賃資產轉讓安排
及售後回租安排**

董事會函件載於本通函第7至21頁。

二零二五年八月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
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I」	指	冷軋廠的兩條酸洗生產線上的若干全自動數控磨床、軋機排煙系統、液壓系統等
「寶鋼租賃資產II」	指	冷軋廠的兩條酸洗生產線上的軋機乳化系統、焊接機體、破鱗機、APU站全套設備、污泥脫水室全套設備及壓濾機等
「寶鋼租賃資產」	指	寶鋼租賃資產I及寶鋼租賃資產II的統稱
「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
「寶鋼售後回租協議I」	指	誠通融資租賃與寶鋼承租人就寶鋼租賃資產I簽訂日期為二零二五年七月八日的融資租賃協議(售後回租)
「寶鋼售後回租協議II」	指	誠通融資租賃與寶鋼承租人就寶鋼租賃資產II簽訂日期為二零二五年七月十六日的融資租賃協議(售後回租)
「寶鋼售後回租協議」	指	寶鋼售後回租協議I及寶鋼售後回租協議II的統稱
「寶鋼售後回租安排」	指	寶鋼售後回租協議(視情況而定)項下的售後回租安排
「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

釋 義

「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
「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
「江西租賃資產」	指	若干暖通設備、消防設備、電氣設備、燃氣鍋爐、水處理設備、除塵設備、起重設備等
「江西承租人」	指	江西省金控融資租賃股份有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業

釋 義

「江西購買價格」	指	誠通融資租賃向江西承租人購買江西租賃資產應付的代價
「江西租賃資產轉讓協議」	指	誠通融資租賃與江西承租人於二零二五年六月二十五日就江西租賃資產簽訂下列兩套協議的統稱：(1)租賃資產轉讓協議；及(2)租賃資產協議
「江西租賃資產轉讓安排」	指	江西租賃資產轉讓協議項下的租賃資產轉讓安排
「最後實際可行日期」	指	二零二五年八月十二日，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
「樂亭擔保人」	指	河鋼集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「樂亭租賃資產」	指	主要包括脫硝、脫矽、酸再生、煉鐵、測試中心及軋鋼空氣壓縮設備的鋼鐵生產線設備
「樂亭承租人」	指	河鋼樂亭鋼鐵有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「樂亭購買價格」	指	誠通融資租賃向樂亭承租人購買樂亭租賃資產應付的代價
「樂亭售後回租協議」	指	誠通融資租賃與樂亭承租人就樂亭租賃資產簽訂日期為二零二五年六月二十五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)
「樂亭售後回租安排」	指	樂亭售後回租協議項下的售後回租安排

釋 義

「租賃期」	指	江西租賃資產轉讓協議、蜀道租賃資產轉讓協議、寶鋼售後回租協議及／或樂亭售後回租協議(視情況而定)項下相應的租賃期
「租賃資產」	指	江西租賃資產、蜀道租賃資產、寶鋼租賃資產及／或樂亭租賃資產(視情況而定)
「租賃資產轉讓協議」	指	江西租賃資產轉讓協議及／或蜀道租賃資產轉讓協議(視情況而定)
「租賃資產轉讓安排」	指	江西租賃資產轉讓安排及／或蜀道租賃資產轉讓安排(視情況而定)
「承租人」	指	江西承租人、蜀道承租人、寶鋼承租人及／或樂亭承租人(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
「先前寶鋼交易」	指	誠通融資租賃與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，為期五(5)年，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

釋 義

「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，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
「先前中鋼承租人」	指	中鋼集團邢台機械軋有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「先前中鋼交易」	指	誠通融資租賃與先前中鋼承租人於二零二五年四月二十三日就若干中圈設備、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二零二五年四月二十三日的公告及本公司日期為二零二五年五月十三日的通函
「先前交易」	指	先前寶鋼交易、先前重慶交易及先前中鋼交易的統稱
「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
「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	寶鋼售後回租協議及／或樂亭售後回租協議(視情況而定)
「售後回租安排」	指	寶鋼售後回租安排及／或樂亭售後回租安排(視情況而定)

釋 義

「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
「蜀道租賃資產」	指	若干太陽能發電設備、投影設備、醫療設備、碼頭設備及充電樁等
「蜀道承租人」	指	蜀道融資租賃(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「蜀道購買價格」	指	誠通融資租賃向蜀道承租人購買蜀道租賃資產應付的代價
「蜀道租賃資產轉讓協議」	指	誠通融資租賃與蜀道承租人於二零二五年七月三日就蜀道租賃資產簽訂下列兩套協議的統稱： (1) 租賃資產轉讓協議；及 (2) 租賃資產協議
「蜀道租賃資產轉讓安排」	指	蜀道租賃資產轉讓協議項下的租賃資產轉讓安排
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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1.09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。



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：

鄺千(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

64樓6406室

獨立非執行董事：

李萬全

何佳

劉磊

敬啟者：

主要交易 –
租賃資產轉讓安排
及售後回租安排

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年六月二十五日、二零二五年七月三日、二零二五年七月八日及二零二五年七月十六日之公告，內容有關租賃資產轉讓安排及售後回租安排(視情況而定)。

本通函旨在向閣下提供(i)有關租賃資產轉讓安排及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) 租賃資產轉讓安排

誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)(i)與江西承租人於二零二五年六月二十五日訂立江西租賃資產轉讓協議；及(ii)與蜀道承租人於二零二五年七月三日訂立蜀道租賃資

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，各自有租賃期，惟可根據有關租賃資產轉讓協議的條款及條件提前終止。租賃資產轉讓安排的主要條款載列如下。

主體事項

於各項租賃資產轉讓安排中，待達致相關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)後，誠通融資租賃將自相關承租人購買租賃資產，而有關租賃資產將出租予相關承租人，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兩(2)年，惟可根據相關租賃資產轉讓協議之條款及條件提早終止。

倘相關租賃資產轉讓協議項下之任何條件於二零二五年七月三十一日及二零二五年九月三十日或之前(視情況而定)未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止有關租賃資產轉讓協議。

租賃資產轉讓協議項下的所有條件都已獲達成。

購買價格

江西購買價格

江西購買價格乃由誠通融資租賃與江西承租人經參考江西租賃資產的賬面淨值約人民幣4億9,072萬元(相當於約港幣5億3,488萬元)後協定。江西租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

江西購買價格以本集團的一般營運資金撥付。

蜀道購買價格

蜀道購買價格乃由誠通融資租賃與蜀道承租人經參考蜀道租賃資產的賬面淨值約人民幣4億2,021萬元(相當於約港幣4億5,803萬元)後協定。蜀道租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

蜀道購買價格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，有關相關租賃資產轉讓安排的租賃付款總額，須由相關承租人根據相關租賃資產轉讓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(即誠通融資租賃將予支付之相關購買價格金額)及相關租賃利息之總和。

適用於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後本集團獲得的整體回報率及當前市況)。

經考慮租賃資產轉讓安排具體情況之上述因素後，董事會認為租賃資產轉讓協議所協定之租賃付款及利率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

為擔保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相關租賃資產轉讓協議項下所有應付款項的擔保。

承租人回購租賃資產的權利

待相關承租人已根據相關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，相關承租人有權以若干名義代價回購相關租賃資產轉讓協議項下的相關租賃資產。

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利益。

董事會認為，現有增信措施足以保障本公司及股東的利益。

租賃資產轉讓協議的主要條款

租賃資產轉讓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：

	江西租賃資產轉讓協議	蜀道租賃資產轉讓協議
租賃資產轉讓協議日期	二零二五年六月二十五日	二零二五年七月三日
承租人	江西承租人	蜀道承租人
租賃資產	若干暖通設備、消防設備、電氣設備、燃氣鍋爐、水處理設備、除塵設備、起重設備等	若干太陽能發電設備、投影設備、醫療設備、碼頭設備及充電樁等

董事會函件

	江西租賃資產轉讓協議	蜀道租賃資產轉讓協議
購買價格	人民幣3億元(相當於港幣3億2,700萬元)	人民幣3億元(相當於港幣3億2,700萬元)
購買價格之基準	江西租賃資產的賬面淨值約人民幣4億9,072萬元(相當於約港幣5億3,488萬元)	蜀道租賃資產的賬面淨值約人民幣4億2,021萬元(相當於約港幣4億5,803萬元)
租賃期	兩(2)年	兩(2)年
租賃付款	約人民幣3億1,350萬元(相當於約港幣3億4,172萬元)，江西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	約人民幣3億1,435萬元(相當於約港幣3億4,264萬元)，蜀道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
回購租賃資產的名義代價	人民幣1.00元(相當於港幣1.09元)	人民幣1.00元(相當於港幣1.09元)
估計收入	約人民幣1,350萬元(相當於約港幣1,472萬元)	約人民幣1,435萬元(相當於約港幣1,564萬元)

(B) 售後回租安排

誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)(i)與樂亭承租人於二零二五年六月二十五日訂立樂亭售後回租協議；及(ii)與寶鋼承租人分別於二零二五年七月八日及二零二五年七月十六日訂立寶鋼售後回租協議，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，誠通融資租賃將自相關承租人購買租賃資產，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五(5)年，惟可根據相關售後回租協議之條款及條件提早終止。

倘相關售後回租協議項下之任何條件於二零二五年七月三十一日、二零二五年八月八日及二零二五年八月十六日或之前(視情況而定)未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止相關售後回租協議。

售後回租協議項下的所有條件都已獲達成。

購買價格

樂亭購買價格

樂亭購買價格乃由誠通融資租賃與樂亭承租人經參考樂亭租賃資產的賬面淨值約人民幣3億1,223萬元(相當於約港幣3億4,033萬元)後協定。樂亭租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

樂亭購買價格以本集團的一般營運資金撥付。

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3億5,293萬元(相當於約港幣3億8,469萬元)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。

寶鋼購買價格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

誠通融資租賃可就誠通融資租賃提供的售後回租安排的前期服務收取服務費。相關承租人須就誠通融資租賃根據售後回租安排提供的前期服務向誠通融資租賃支付服務費總額約人民幣303萬元(相當於約港幣330萬元)(「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結清服務費。

相關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、服務費後本集團獲得的整體回報率及當前市況)。

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

樂亭擔保人已向誠通融資租賃提供擔保，作為樂亭承租人在樂亭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深知、盡悉及確信，(i)樂亭擔保人為河北省人民政府國資委的直接全資附屬公司；(ii)樂亭擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)樂亭擔保人主要從事鋼材、爐料、金屬及非金屬礦石、焦炭及耐火材料銷售業務。

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：

	樂亭售後回租協議	寶鋼售後回租協議I	寶鋼售後回租協議II
售後回租協議日期	二零二五年六月二十五日	二零二五年七月八日	二零二五年七月十六日
承租人	樂亭承租人	寶鋼承租人	寶鋼承租人
租賃資產	主要包括脫硝、脫矽、酸再生、煉鐵、測試中心及軋鋼空氣壓縮設備等的鋼鐵生產線設備	冷軋廠的兩條酸洗生產線上的若干全自動數控磨床、軋機排煙系統、液壓系統等	冷軋廠的兩條酸洗生產線上的軋機乳化系統、焊接機體、破鱗機、APU站全套設備、污泥脫水室全套設備及壓濾機等
購買價格	人民幣3億元(相當於港幣3億2,700萬元)	人民幣1億元(相當於港幣1億900萬元)	人民幣2億元(相當於港幣2億1,800萬元)
購買價格之基準	樂亭租賃資產的賬面淨值約人民幣3億1,223萬元(相當於約港幣3億4,033萬元)	寶鋼租賃資產I的賬面淨值約人民幣1億628萬元(相當於約港幣1億1,585萬元)	寶鋼租賃資產II的賬面淨值約人民幣2億4,665萬元(相當於約港幣2億6,885萬元)

董事會函件

	樂亭售後回租協議	寶鋼售後回租協議I	寶鋼售後回租協議II
租賃期	五(5)年	五(5)年	五(5)年
租賃付款	約人民幣3億2,351萬元(相當於約港幣3億5,263萬元)，樂亭承租人應於租賃期內分二十(20)期每季度支付予誠通融資租賃	約人民幣1億936萬元(相當於約港幣1億1,920萬元)，寶鋼承租人應於租賃期內分十(10)期每半年支付予誠通融資租賃	約人民幣2億1,862萬元(相當於約港幣2億3,830萬元)，寶鋼承租人應於租賃期內分十(10)期每半年支付予誠通融資租賃
服務費	153萬元	50萬元	100萬元
回購租賃資產的名義代價	人民幣0.60元(相當於港幣0.65元)	人民幣1.00元(相當於港幣1.09元)	人民幣1.00元(相當於港幣1.09元)
估計收入	約人民幣2,504萬元(相當於約港幣2,729萬元)	約人民幣986萬元(相當於約港幣1,075萬元)	約人民幣1,962萬元(相當於約港幣2,139萬元)

(C) 承租人資料

江西承租人

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至最後實際可行日期公開可得的資料，(i)江西承租人由江西省金控投資集團有限公司直接擁有約32.45%權益，而江西省金控投資集團有限公司則直接由江西省金融控股集團有限公司全資擁有，而江西省金融控股集團有限公司的最終控制人為江西省財政廳，江西承租人餘下的67.55%股份由11名股東持有，彼等均為企業實體及各自分別持有約1.67%至10%權益；(ii)江西承租人及其最終實益擁有人為獨立第三方；及(iii)江西承租人主要從事融資租賃業務。

蜀道承租人

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至最後實際可行日期公開可得的資料，(a)蜀道承租人直接由(i)蜀道資本控股集團有限公司擁有約80.98%權益及信成香港投資有限公司擁有約8.65%權益，該兩間公司均由四川省人民政府國資委最終實益擁有；及(ii)成都國際航空樞紐開發建設有限公司擁有約10.37%權益，其最終實益擁有人為成都市人民政府國資委；(b)蜀道承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(c)蜀道承租人主要從事融資租賃業務。

樂亭承租人

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信及基於截至最後實際可行日期公開可得的資料，樂亭承租人由河鋼股份有限公司直接擁有約75.91%權益，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：000709)，而河鋼股份有限公司由樂亭擔保人控制64.30%權益，而樂亭擔保人的最終控制人為河北省人民政府國資委；(ii)樂亭承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)樂亭承租人主要從事鋼鐵冶煉、鋼鐵軋製及鋼鐵加工等業務。

寶鋼承租人

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至最後實際可行日期公開可得的資料，寶鋼承租人由中國寶武控制70%權益，而中國寶武則由國務院國資委全資擁有，及餘下30%權益由福建吳鋼集團有限公司擁有，福建吳鋼集團有限公司由一名中國自然人擁有約99.98%權益；(ii)寶鋼承租人及其最終實益擁有人為獨立第三方；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的業務。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前寶鋼交易、先前重慶交易及先前中鋼交易外，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。

(D) 訂立租賃資產轉讓安排及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。

租賃資產轉讓安排及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8,237萬元(相當於約港幣8,978萬元)的收入，即租賃資產轉讓安排及售後回租安排項下(i)服務費(如有)與(ii)租賃利息之總和。

綜上所述，董事認為，租賃資產轉讓安排及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。

(E) 上市規則的涵義

江西租賃資產轉讓安排

由於江西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25%但低於100%，故根據上市規則第14章，江西租賃資產轉讓安排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。

蜀道租賃資產轉讓安排

由於蜀道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25%但低於100%，故根據上市規則第14章，蜀道租賃資產轉讓安排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。

樂亭售後回租安排

由於樂亭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，樂亭售後回租安排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。

寶鋼售後回租安排

寶鋼售後回租安排I

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；(ii)於二零二四年十二月十六日與寶鋼承租人訂立先前寶鋼交易；及(iii)於二零二五年四月二十三日與先前中鋼承租人訂立先前中鋼交易。由於(i)於訂立寶鋼售後回租安排時，先前交易仍然存續，及(ii)寶鋼承租人、先前中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50%以上權益的公司，而先前重慶承租人則為中國寶武間接控制40%權益的公司，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，於二零二五年七月八日與寶鋼承租人訂立的寶鋼交易I(「**寶鋼交易I**」)項下擬進行的售後回租安排與先前交易合併計算。

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)與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，寶鋼交易I項下擬進行的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。

寶鋼售後回租安排II

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；(ii)於二零二四年十二月十六日與寶鋼承租人訂立先前寶鋼交易；(iii)於二零二五年四月二十三日與先前中鋼承租人訂立先前中鋼交易；及(iv)於二零二五年七月八日與寶鋼承租人訂立寶鋼交易I。由於(i)於訂立寶鋼售後回租安排時，先前交易及寶鋼交易I仍然存續，及(ii)寶鋼承租人、先前中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50%以上權益的公司，而先前重慶承租人則為中國寶武間接控制40%權益的公司，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，於二零二五年七月十六日與寶鋼承租人訂立的寶鋼交易II(「**寶鋼交易II**」)項下擬進行的售後回租安排與先前交易及寶鋼交易I合併計算。

由於有關寶鋼交易II項下擬進行的售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)與先前交易及寶鋼交易I合併計算時超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，寶鋼交易II項下擬進行的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)於租賃資產轉讓安排及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租賃資產轉讓安排及售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，根據上市規則第14.44條，本公司可以股東書面批准取代舉行股東大會。本公司已就租賃資產轉讓安排及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

董事會函件

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租賃資產轉讓安排及售後回租安排。

3. 推薦意見

董事認為租賃資產轉讓協議及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，租賃資產轉讓安排及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的整體利益。因此，倘召開股東大會以批准租賃資產轉讓安排及售後回租安排，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

二零二五年八月十五日

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

於二零二五年六月三十日(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29億4,478萬元，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1億4,170萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券港幣10億9,452萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣11億6,354萬元，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3億5,425萬元；及(vi)租賃負債約港幣387萬元。

於二零二五年六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的按揭貸款向銀行作出擔保相關的或然負債約港幣2億3,604萬元。

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，於二零二五年六月三十日，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租賃資產轉讓安排的影響、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，本集團及誠通融資租賃將在嚴格控制風險的前提下，在現有業務規模的基礎上實現穩健經營，不斷增強自負盈虧能力。關於業務拓展，本集團將繼續加大力度，依託現有特定的優勢產業，逐步形成專業化、特色化的發展路徑。關於業務管理，本集團將積極應對監管政策的變化，努力提高業務合規水平，全面推進風險防控及轉型。關於物業發展及投資業務，誠通香榭裡項目已完成全部建設及結算工作。在房地產市場整體下行的情況下，本公司動態優化其銷售策略，超額完成銷售目標。

本集團為最終控股股東誠通控股旗下唯一海外上市公司平台，而誠通融資租賃為本集團旗下唯一的金融租賃公司。本集團及誠通融資租賃將進一步借助最終控股股東的資源優勢，集中資源拓展租賃主業，充分發揮「實業+金融」協同優勢，為股東創造更高價值。本集團將積極抓住發展機遇，堅持穩中求進、進中求強，不斷優化其資產結構，紮實落實生產經營各項措施，全面推進本公司高質量發展。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，於落實租賃資產轉讓安排及售後回租安排後，本集團的資產淨值不會立即發生重大變化。就落實租賃資產轉讓安排及售後回租安排而言，租賃資產轉讓安排及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，本集團有權將租賃資產轉讓安排及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，租賃資產轉讓安排及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，就彼等所深知及確信，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，據董事所深知、盡悉及確信，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

租賃資產轉讓協議及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>展示及登載。