
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)

主要交易一

- (1) 售後回租安排；及**
- (2) 終止中國康富售後回租安排**

董事會函件載於本通函第7至23頁。

二零二四年五月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
附錄一 — 本集團財務資料	24
附錄二 — 一般資料.....	27

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：

「安徽二零二四年租賃資產」	指	包括蒸汽及水管道、熱冷風與煙風管道及煤粉管道等火力發電廠若干管道設施
「安徽二零二四年租賃資產估值報告」	指	估值師於二零二四年三月十九日就安徽二零二四年租賃資產的價值出具的估值報告，其有效性將於二零二五年三月十八日到期
「安徽二零二四年承租人」	指	安徽電力股份有限公司，為於中國成立的有限責任公司
「安徽二零二四年購買價格」	指	誠通融資租賃向安徽二零二四年承租人購買安徽二零二四年租賃資產應付的代價
「安徽二零二四年售後回租協議」	指	誠通融資租賃與安徽二零二四年承租人就安徽二零二四年租賃資產簽訂日期為二零二四年四月十日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「安徽二零二四年售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據安徽二零二四年售後回租協議的條款自安徽二零二四年承租人購買安徽二零二四年租賃資產及將安徽二零二四年租賃資產回租予安徽二零二四年承租人
「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

釋 義

「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
「中國康富租賃資產」	指	風能發電廠的若干發電設備及設施
「中國康富承租人」	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
「中國康富主協議」	指	誠通融資租賃與中國康富承租人所訂立日期均為二零二二年八月十二日的售後回租主協議及補充協議的統稱，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
「中國康富購買價格」	指	誠通融資租賃根據中國康富售後回租安排向中國康富承租人購買中國康富租賃資產所應付的代價
「中國康富售後回租協議」	指	誠通融資租賃與中國康富承租人就中國康富租賃資產於二零二二年九月三十日及二零二三年二月三日訂立的三(3)套下列協議之統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「中國康富售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據中國康富售後回租協議之條款向中國康富承租人購買中國康富租賃資產及將中國康富租賃資產回租予中國康富承租人
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二四年五月八日，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	蛇口售後回租協議項下的租賃期及／或安徽二零二四年售後回租協議項下的租賃期(視情況而定)
「租賃資產」	指	蛇口租賃資產及／或安徽二零二四年租賃資產(視情況而定)
「承租人」	指	蛇口承租人及／或安徽二零二四年承租人(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
「貸款市場報價利率」	指	中國人民銀行轄下機關全國銀行間同業拆借中心頒佈的現行一(1)年期貸款市場報價利率
「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

釋 義

「先前安徽交易」	指	誠通融資租賃與安徽二零二四年承租人於二零二三年十二月十八日就包括爐電除塵器、凝氣器等若干發電和發熱設備及設施以及廠內鐵路設備等訂立的售後回租安排，為期兩(2)年，其詳情載列於本公司日期為二零二三年十二月十八日的公告及本公司日期為二零二四年一月十八日的通函
「先前大唐交易」	指	誠通融資租賃與先前承租人於二零二二年十二月五日就若干熱電聯產設備訂立的售後回租安排，為期三(3)年，其詳情載列於本公司日期為二零二二年十二月五日的公告及本公司日期為二零二三年一月十三日的通函
「先前承租人」	指	大唐洛陽熱電有限責任公司，作為先前大唐交易的承租人，由大唐河南發電有限公司直接擁有50%權益，該公司控制先前承租人的日常經營管理，且為中國大唐集團有限公司的全資附屬公司
「先前交易」	指	先前大唐交易及先前安徽交易
「購買價格」	指	蛇口購買價格及／或安徽二零二四年購買價格(視情況而定)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	蛇口售後回租協議及／或安徽二零二四年售後回租協議(視情況而定)
「售後回租安排」	指	售後回租協議項下擬進行的蛇口售後回租安排及／或安徽二零二四年售後回租安排

釋 義

「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
「蛇口租賃資產」	指	包括突堤機動乘船橋、固定起重機及防洪水閘系統設備等若干港口設備
「蛇口租賃資產估值報告」	指	估值師於二零二四年二月二十六日就蛇口租賃資產的價值出具的估值報告，其有效性將於二零二五年二月二十五日到期
「蛇口承租人」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：001979)
「蛇口購買價格」	指	誠通融資租賃根據蛇口售後回租安排向蛇口承租人購買蛇口租賃資產應付的代價
「蛇口售後回租協議」	指	誠通融資租賃與蛇口承租人就蛇口租賃資產簽訂日期為二零二四年三月二十八日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「蛇口售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據蛇口售後回租協議的條款自蛇口承租人購買蛇口租賃資產及將蛇口租賃資產回租予蛇口承租人
「估值師」	指	中焱國際資產評估有限公司，中國合資格獨立估值師

釋 義

「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1.08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：

張斌(主席)

顧洪林

獨立非執行董事：

常清

李萬全

何佳

敬啟者：

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

主要交易－

- (1) 售後回租安排；及**
- (2) 終止中國康富售後回租安排**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年三月二十八日及二零二四年四月十日內容有關售後回租安排之公告，以及本公司日期為二零二四年四月二十三日內容有關終止中國康富售後回租安排之公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關蛇口售後回租安排的資料；(ii)有關安徽二零二四年售後回租安排的資料；(iii)有關終止中國康富售後回租安排的資料；及(iv)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

於二零二四年三月二十八日及二零二四年四月十日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)分別與蛇口承租人及安徽二零二四年承租人就蛇口售後回租安排及安徽二零二四年售後回租安排訂立蛇口售後回租協議及安徽二零二四年售後回租協議。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相關日期起計為一個特定租賃期，惟可根據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

蛇口購買價格

蛇口購買價格乃由誠通融資租賃與蛇口承租人經參考蛇口租賃資產於二零二四年二月二十六日的評估值後協定。蛇口租賃資產的評估值由估值師以成本法評估。

根據蛇口租賃資產估值報告，估值師的工作範圍為評估蛇口租賃資產(包括蛇口承租人位於中國招商蛇口郵輪中心碼頭的合共11台港口設備)的評估總值。

下文載列估值師於評估蛇口租賃資產的價值時所採用的估值方法。

董事會函件

估值師於評估蛇口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。考慮到蛇口租賃資產的重置成本的資料可現成取得，因此估值師採用成本法評估蛇口租賃資產。

在評估蛇口租賃資產價值時，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)蛇口租賃資產並無公開的交易市場並缺乏可與類似資產參照的交易的資料及(ii)難以單獨估計蛇口租賃資產的收益，因此市場法及收益法均被視為不適合評估蛇口租賃資產的公平值。根據資產估值的相關程序，估值師經考慮影響蛇口租賃資產估值的因素後採用成本法。

為確定合理的新置成本及成新率，估值師進行實地勘察，以確認蛇口租賃資產的存在、質量、維護、使用及狀況，並透過市場查詢或參考與蛇口租賃資產相關的價格資料，收集及獲取蛇口租賃資產的資料。於估值過程中，估值師亦分析及篩選蛇口承租人提供的資料，包括蛇口租賃資產的原賬面價值。

根據估值，蛇口租賃資產的評估重置成本合共為約人民幣4億4,640萬元（相當於約港幣4億8,211萬元）。總重置成本乃透過將各項蛇口租賃資產（包括11台港口設備）的重置成本合計而釐定，範圍介乎約人民幣2,224萬元（相當於約港幣2,402萬元）至約人民幣5,452萬元（相當於約港幣5,888萬元）。每項個別蛇口租賃資產的重置成

董事會函件

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、工程建設費用及資金成本組成。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。蛇口租賃資產的原購買價格介乎約人民幣2,194萬元至約人民幣5,424萬元，而設備採購費佔各項蛇口租賃資產的重置成本約98.22%至約99.48%，平均約為98.45%。其他開支(例如運雜費、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費用及資金成本)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年限、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。估值師評估的蛇口租賃資產(包括11台港口設備)的成新率介乎87.85%至92.11%，平均約為91.15%。根據估值，蛇口租賃資產的總評估值為約人民幣4億690萬元(相當於約港幣4億3,945萬元)，乃按蛇口租賃資產的個別重置成本乘以蛇口租賃資產的相關成新率計算。

董事會已考慮蛇口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) 國家宏觀經濟政策、資產所處的社會經濟環境無重大變化；行業政策、管理制度及相關規定無重大變化；且就業務營運的稅務政策、信貸利率等無重大變化；及
- (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。估值強調在可預見的未來，被評估資產的功能及盈利能力(從其目前的使用情況以及使用的方式、環境、規模、頻率及利用狀況反映)將正常持續下去。

董事會函件

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，以及董事會已審閱有關蛇口租賃資產的估值報告，並已考慮所採納的估值方法及假設。董事會認為蛇口租賃資產的估值方法合理，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，董事會認為蛇口租賃資產的評估值屬公平合理。

蛇口租賃資產構成蛇口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。

蛇口購買價格已由本集團的一般營運資金撥付。

安徽二零二四年購買價格

安徽二零二四年租賃資產的安徽二零二四年購買價格乃由誠通融資租賃與安徽二零二四年承租人經參考安徽二零二四年租賃資產於二零二四年三月十九日的評估值後協定。安徽二零二四年租賃資產的評估值由估值師以成本法評估。

根據安徽二零二四年租賃資產估值報告，估值師的工作範圍為評估安徽二零二四年租賃資產的評估總值。根據估值，安徽二零二四年租賃資產的評估重置成本合共為約人民幣6,441萬元(相當於約港幣6,956萬元)。總重置成本乃透過將各項安徽二零二四年租賃資產的重置成本合計而釐定。每項個別安徽二零二四年租賃資產的重置成本包括建設費、建設相關開支及資金成本。建設費主要經參考安徽二零二四年承租人提供的施工圖及通過實地勘察予以釐定，從而根據評估日期當地建材的相關報價及價格計算租安徽二零二四年租賃資產的建設及安裝成本。建設相關開支包括安徽二零二四年承租人就建造安徽二零二四年租賃資產產生的勘察設計費、招標代理服務費、建設單位管理費、項目建設監理費等。資金成本指投資建設安徽二零二四年租賃資產產生的利息成本。安徽二零二四年租賃資產的建設費介乎約人民幣1,631萬元至約人民幣2,784萬元，佔相關安徽二零二四年租賃資產重置成本平均約97.60%。在計算有關重置成本時，建設相關開支及資金成本在重置成本中所佔比例不大。

董事會函件

被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的經濟年限、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。估值師評估各項安徽二零二四年租賃資產(包括三類管道，全長共2,141米)的成新率約為48.00%。

基於上文所述，安徽二零二四年租賃資產的總評估值為約人民幣3,092萬元(相當於約港幣3,339萬元)，乃按安徽二零二四年租賃資產個別重置成本乘以安徽二零二四年租賃資產相關成新率計算。

下文載列估值師於評估安徽二零二四年租賃資產的價值時所採用的估值方法。

估值師於評估安徽二零二四年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。

在評估安徽二零二四年租賃資產價值時，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)缺乏可與類似資產參照的交易的資料及(ii)安徽二零二四年租賃資產不能產生收益，因此市場法及收益法均被視為不適合評估安徽二零二四年租賃資產的公平值。根據資產估值的相關程序，估值師採用成本法。

為確定合理的新置成本及成新率，估值師進行實地勘察，以確認安徽二零二四年租賃資產的存在、質量、維護、使用及狀況，並透過參考與安徽二零二四年租賃資產相關的價格資料，收集及獲取安徽二零二四年租賃資產的資料。於估值過程中，估值師還分析及甄選安徽二零二四年承租人提供的資料，包括安徽二零二四年租賃資產的原賬面價值。

董事會函件

董事會已考慮安徽二零二四年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) 國家宏觀經濟政策、資產所處的社會經濟環境無重大變化；行業政策、管理制度及相關規定無重大變化；且就業務營運的稅務政策、信貸利率等無重大變化；及
- (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。估值強調在可預見的未來，被評估資產的功能及盈利能力(從其目前的使用情況以及使用的方式、環境、規模、頻率及利用狀況反映)將正常持續下去。

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，以及董事會已審閱有關安徽二零二四年租賃資產的估值報告，並已考慮所採納的估值方法及假設。董事會認為安徽二零二四年租賃資產的估值方法合理，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，董事會認為安徽二零二四年租賃資產的評估屬公平合理。

安徽二零二四年租賃資產構成安徽二零二四年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。

安徽二零二四年購買價格已由本集團的一般營運資金撥付。

估值師為一家在北京市財政局備案並在中國資產評估協會登記的中國合資格資產評估公司。受聘於估值師的侯穎女士及劉曉東先生主要參與編製蛇口租賃資產估值報告及安徽二零二四年租賃資產估值報告。侯穎女士及劉曉東先生均為中國資產

董事會函件

評估協會會員。經估值師確認，估值師於本公司、蛇口承租人及安徽二零二四年承租人及彼等各自之控股公司、附屬公司及聯營公司或蛇口租賃資產估值報告及安徽二零二四年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。

法定所有權

誠通融資租賃於相關租賃期內擁有租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於相關租賃期內，有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。根據蛇口售後回租安排，租賃利息乃按當時未償還租賃本金金額按貸款市場報價利率加以固定折讓不時釐定的浮動利率計算，而根據安徽二零二四年售後回租安排，租賃利息乃按當時未償還租賃本金金額按貸款市場報價利率加以固定溢價不時釐定的浮動利率計算。

租賃利率將於每年一月一日進行檢討。倘貸款市場報價利率有所變動，蛇口售後回租安排項下的租賃利率將調整為新貸款市場報價利率加以上述固定折讓的利率及安徽二零二四年售後回租安排項下的租賃利率將調整為新貸款市場報價利率加以上述固定溢價的利率，惟相關承租人有逾期租賃付款且未支付全部逾期付款及違約金的情況除外，於貸款市場報價利率下調時適用利率不予調整。

服務費

誠通融資租賃或會就誠通融資租賃有關售後回租安排提供的前期服務收取一次性服務費。根據蛇口售後回租安排，蛇口承租人須根據蛇口售後回租協議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人民幣2,720萬元(相當於約港幣2,938萬元)(「蛇口服務費」)，而根據安徽二零二四年售後回租安排，安徽二零二四年承租人須根據安徽二零二四年售後回租協議就誠通融資租賃提供的前期服務

董事會函件

向誠通融資租賃支付一次性服務費人民幣375,000元(相當於港幣405,000元)(「安徽二零二四年服務費」，連同蛇口服務費，統稱「服務費」)。截至最後實際可行日期，誠通融資租賃悉數收取服務費。

相關售後回租安排的適用租賃付款(包括按適用貸款市場報價利率釐定的利率)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，諸如租賃本金的金額、租賃期、本集團經考慮租賃利息金額及服務費達致的整體回報率、現行市況及貸款市場報價利率走勢。

經考慮售後回租安排具體情況之上述因素後，董事會認為各項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，相關承租人有權以若干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。

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

蛇口售後回租協議及安徽二零二四年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：

	蛇口售後回租協議	安徽二零二四年售後回租協議
協議日期	二零二四年三月二十八日	二零二四年四月十日
承租人	蛇口承租人	安徽二零二四年承租人
租賃資產	包括突堤機動乘船橋、固定起重機及防洪水閘系統設備等若干港口設備	包括蒸汽及水管道、熱冷風與煙風管道及煤粉管道等火力發電廠若干管道設施
購買價格	人民幣4億元(相當於港幣4億3,200萬元)	人民幣3,000萬元(相當於港幣3,240萬元)
租賃資產估值	人民幣4億690萬元(相當於約港幣4億3,945萬元)	約人民幣3,092萬元(相當於約港幣3,339萬元)
租賃期	四(4)年	兩(2)年
利率	浮動利率，不時按貸款市場報價利率加以固定折讓釐定	浮動利率，不時按貸款市場報價利率加以固定溢價釐定

董事會函件

	蛇口售後回租協議	安徽二零二四年 售後回租協議
租賃付款	約人民幣4億1,234萬元(相當於約港幣4億4,533萬元),分八(8)期支付,首期付款於蛇口購買價格支付日期後第三個月到期應付,而第二至第七期付款每六個月到期應付。最後一期付款於租賃期屆滿時到期應付。	約人民幣3,152萬元(相當於約港幣3,404萬元),於租賃期內按季度分八(8)期支付
服務費	人民幣2,720萬元(相當於約港幣2,938萬元)	人民幣375,000元(相當於港幣405,000元)
回購名義代價	人民幣0.80元	人民幣1.00元
估計收入	約人民幣3,954萬元(相當於約港幣4,270萬元)	約人民幣189萬元(相當於約港幣204萬元)

(B) 終止中國康富售後回租安排

中國康富售後回租安排

於二零二二年九月三十日及二零二三年二月三日，根據中國康富主協議，誠通融資租賃與中國康富承租人訂立合共三套售後回租協議(統稱為中國康富售後回租協議)，各自為期兩(2)年。有關協議詳情載列如下：

- (i) 根據日期為二零二二年九月三十日的第一套中國康富售後回租協議，誠通融資租賃按中國康富購買價格人民幣1億5,000萬元(相當於港幣1億6,200萬元)向中國康富承租人購買相關中國康富租賃資產，並以租賃付款總額約人民幣1億5,777萬元(相當於約港幣1億7,039萬元)將相關中國康富租賃資產回租予中國康富承租人；
- (ii) 根據日期為二零二三年二月三日的第二套中國康富售後回租協議，誠通融資租賃按中國康富購買價格人民幣3,200萬元(相當於港幣3,456萬元)向中國康富承租人購買相關中國康富租賃資產，並以租賃付款總額約人民幣3,364萬元(相當於約港幣3,633萬元)將相關中國康富租賃資產回租予中國康富承租人；及
- (iii) 根據日期為二零二三年二月三日的第三套中國康富售後回租協議，誠通融資租賃按中國康富購買價格人民幣7,600萬元(相當於約港幣8,208萬元)向中國康富承租人購買相關中國康富租賃資產，並以租賃付款總額約人民幣7,987萬元(相當於約港幣8,626萬元)將相關中國康富租賃資產回租予中國康富承租人。

中國康富售後回租安排的租賃付款乃參考中國康富購買價格及按貸款市場報價利率加以固定溢價不時釐定的浮動利率而釐定。

終止及確認

誠通融資租賃與中國康富承租人已同意提前終止中國康富售後回租協議，自二零二四年四月二十三日起生效。

董事會函件

於二零二四年四月十五日，中國康富售後回租安排項下中國康富承租人的未償還租賃付款總額約為人民幣1億3,214萬元(相當於約港幣1億4,271萬元)，包括未償還租賃本金總額(即相關購買價格總額)人民幣1億2,900萬元(相當於港幣1億3,932萬元)、應收租賃利息約人民幣110萬元(相當於約港幣119萬元)及未賺取利息約人民幣204萬元(相當於約港幣220萬元)。

於二零二四年四月十五日，中國康富承租人已向誠通融資租賃支付約人民幣1億3,010萬元(相當於約港幣1億4,051萬元)「**最終付款**」，即當時未償還租賃本金及應收租賃利息以及中國康富承租人就購回所有中國康富租賃資產應付的名義代價人民幣3.00元之總額。

於二零二四年四月二十三日，誠通融資租賃與中國康富承租人簽署確認函，據此雙方盡悉並確認：(i)誠通融資租賃已悉數收到最終付款，故中國康富承租人於中國康富售後回租安排項下的所有付款義務已全部結清；(ii)中國康富售後回租協議將自二零二四年四月二十三日起終止；及(iii)各訂約方均不得根據中國康富售後回租安排提出任何申索。

本集團已根據中國康富售後回租安排確認收入約人民幣1,307萬元(相當於約港幣1,412萬元)。

(C) 訂約方資料

蛇口承租人

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：(a)蛇口承租人由招商局集團有限公司最終控制及擁有合共約58.46%股權，而後者則由國務院國有資產監督管理委員會持有90%權益及全國社會保障基金理事會持有10%權益；(b)除誠通控股間接持有蛇口承租人約0.72%股權外，蛇口承租人及其最終實益擁有人各自為獨立第三方；及(c)蛇口承租人主要從事城區、社區及園區投資業務；開發建設及運營；交通運輸及工業製造等。

安徽二零二四年承租人

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：(a)安徽二零二四年承租人直接由(i)大唐安徽發電有限公司擁有50%權益，該公司由大唐國際發電股份有限公司(其A股及H股股份分別在上海證券交易所(股份代號：601991)及聯交所(股份代號：991)上市)全資擁有。大唐國際發電股份有限公司由中國大唐集團有限公司擁有約53.1%權益，而後者則由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有，及(ii)淮南礦業(集團)有限責任公司擁有50%權益，該公司由淮河能源控股集團有限責任公司擁有約82.9%權益，而後者則由安徽省人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有；(b)安徽二零二四年承租人及其最終實益擁有人各自為獨立第三方；及(c)安徽二零二四年承租人主要從事生產及供應電力及熱力，以及為第三方電站提供維修服務之業務。

中國康富承租人

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：(a)中國康富承租人為一間其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(一間於中國成立的有限公司，持有其約35.64%股權的單一最大股東由國務院國有資產監督管理委員會最終擁有)；(b)中國康富承租人及其最終實益擁有人各自為獨立第三方；及(c)中國康富承租人主要從事提供融資租賃服務業務。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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；與(b)安徽二零二四年承租人、蛇口承租人、中國康富承租人、彼等的董事及法定代表中任何一方以及可對交易施加影響的安徽二零二四年承租人、蛇口承租人及中國康富承租人的任何最終實益擁有人。

(D) 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經營。

售後回租安排

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4,143萬元(相當於約港幣4,474萬元)的收入，即(i)服務費與(ii)售後回租安排下估計租賃付款總額與租賃資產的購買價格兩者間的差額之總和。

考慮到本集團就蛇口售後回租安排前期已收服務費金額相對較大及因此可能獲得的裨益，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。

終止中國康富售後回租安排

鑒於提前終止中國康富的三項個別的底層項目(源自於中國康富售後回租安排)及中國康富承租人的後續融資需求變動，董事認為盡快收回未償還租賃本金以便本集團將資金用於其他潛在項目，符合本公司及股東的整體利益。綜上所述，董事認為終止中國康富售後回租安排之條款屬公平合理。

(E) 上市規則的涵義

蛇口售後回租安排

由於有關蛇口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，蛇口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。

安徽二零二四年售後回租安排

於二零二二年十二月五日及二零二三年十二月十八日，誠通融資租賃分別與先前承租人及安徽二零二四年承租人訂立先前大唐交易及先前安徽交易(統稱先前交易)。由於(i)先前交易於訂立安徽二零二四年售後回租安排時仍存續，(ii)安徽二零二四年售後回租安排乃自先前安徽交易完成日期起12個月內訂立，及(iii)先前承租人及安徽二零二四年承租人均由中國大唐集團有限公司之附屬公司擁有50%權益，乃相互有關聯的公司，故此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，安徽二零二四年售後回租安排須與先前交易合併計算。由於有關安徽二零二四年售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)按單獨基準計算超過5%但低於25%，而與先前交易合併計算則超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，安徽二零二四年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。

中國康富售後回租安排

由於中國康富售後回租協議乃由相同訂約方訂立，並由相同訂約方於同日(即二零二四年四月二十三日)終止，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，終止中國康富售後回租安排應合併計算。

有關終止中國康富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%(按合併計算基準)，故終止中國康富售後回租安排構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知、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)於售後回租安排及終止中國康富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及終止中國康富售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。

董事會函件

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及終止中國康富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，佔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及終止中國康富售後回租安排。

3. 推薦意見

董事認為售後回租協議及終止中國康富售後回租安排之條款乃一般商業條款，屬公平合理。董事亦認為，售後回租安排及終止中國康富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及終止中國康富售後回租安排，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
張斌
謹啟

二零二四年五月十四日

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)；及
- (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)。

2. 本集團的債務

於二零二四年三月三十一日(即於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33億746萬元，乃以本集團之應收貸款及經營租賃業務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5億元；(iii)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣23億1,594萬元，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)來自一名關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣1億6,200萬元；(v)無抵押及無擔保的其他貸款約港幣60萬元；及(vi)租賃負債約港幣630萬元。

於二零二四年三月三十一日營業時間結束時，本集團就與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2億2,541萬元。

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，於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式產生惟未發行的債務證券、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，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。

關於物業發展及投資，本集團將繼續加大銷售力度，加快出售誠通香榭里項目三期三標段餘下存量房產。關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將積極把握海南省旅遊市場復甦機會，提高創效水平；同時，積極探索推進後續的資產重組。

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。本集團將主動抓發展機遇，堅持穩中求進、以進固穩，持續優化資產結構，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的經審核綜合總資產約為港幣105億7,020萬元，而本集團的經審核綜合總負債約為港幣77億1,009萬元。

董事認為，於落實售後回租安排及終止中國康富售後回租安排後，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擔保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減少。就終止中國康富售後回租安排而言，由於支付最終付款而導致增加的銀行結餘及現金將因本集團於中國康富售後回租安排項下的應收貸款之減少而被抵銷。

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，售後回租安排及終止中國康富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事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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、相關股份及債券中擁有：(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的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	於最後實際
				可行日期佔已發行股本的概約百分比
張斌先生	本公司	實益擁有人	314,642	0.01%

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、相關股份或債券中擁有(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：

好倉

股東名稱	權益性質	持有股份數目	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	53.14%
誠通控股	受控制法團之權益(附註)	3,169,656,217	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張斌先生為誠通香港的主席；及執行董事顧洪林先生為誠通香港的總會計師。於最後實際可行日期，張斌先生及顧洪林先生為誠通香港的執行委員會成員。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地有競爭或可能有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

下列文件副本將由本通函日期起計14日內在聯交所網站<https://www.hkexnews.com>及本公司網站<https://www.hk217.com>登載：

- (a) 售後回租協議；及
- (b) 有關終止中國康富售後回租協議的書面通知函及確認回執。