

---

## 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 -

- (1) 售後回租主協議；及
- (2) 轉讓及售後回租安排

---

董事會函件載於本通函第8至21頁。

二零二二年九月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	2
董事會函件 .....	8
附錄一 - 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 - 一般資料 .....	II-1

---

## 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：

「轉讓財產」	指	售後回租協議項下轉讓人作為出租人對B組承租人的所有權利及責任，包括但不限於售後回租協議項下B組租賃資產之所有權、收取租金、違約利息、違約金、回購價或任何其他付款或費用的權利
「轉讓」	指	轉讓人根據租賃資產轉讓協議的條款將轉讓財產轉讓予誠通融資租賃
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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，為誠通控股的全資附屬公司
「誠通融資租賃」	指	誠通融資租賃有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中保投資」	指	中保投資有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「中國康富」	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訂立日期同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

---

## 釋 義

---

「中國康富先前安排」	指	誠通融資租賃與中國康富就若干光伏電站的發電設備及配套設施、新能源儲存設備及配套設施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二零二一年四月十三日的公告
「中國五冶」	指	中國五冶集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中國五礦」	指	中國五礦集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有
「重慶桃冶」	指	重慶桃冶雲溪大數據管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	誠通融資租賃就轉讓應付予轉讓人的總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「中遠海運」	指	中遠海運發展股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司
「COVID-19」	指	2019年新型冠狀病毒病
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司
「A組租賃資產」	指	將由誠通融資租賃與海發寶誠或中國康富(視乎情況而定)挑選及共同協定的資產，將構成誠通融資租賃根據個別售後回租安排向海發寶誠或中國康富(視乎情況而定)購買並回租予海發寶誠或中國康富(視乎情況而定)的相關資產
「A組承租人」	指	海發寶誠及中國康富的統稱，亦可指其中一方
「B組租賃資產」	指	根據售後回租協議出租予B組承租人的設施及設備，其詳情載於本通函第18頁表1
「B組承租人」	指	中國五冶及重慶桃冶的統稱
「海發寶誠」	指	海發寶誠融資租賃有限公司(前稱中遠海運租賃有限公司)，一間於中國成立的有限公司
「海發寶誠主協議」	指	誠通融資租賃與海發寶誠訂立日期同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
「海發寶誠先前安排」	指	誠通融資租賃與海發寶誠於二零二二年六月二十八日就若干供電設備、防火設備及設施以及工程機械設施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二零二二年六月二十八日的公告
「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的第三方

---

## 釋 義

---

「個別售後回租協議」	指	誠通融資租賃將根據相關售後回租主協議與海發寶誠或中國康富(視乎情況而定)訂立的個別交易協議,預期將包含回租資產轉讓協議、融資租賃協議(售後回租)及應收款項質押協議
「個別售後回租安排」	指	誠通融資租賃與海發寶誠或中國康富(視乎情況而定)之間根據相關個別售後回租協議的條款及條件構成的個別售後回租安排
「最後支付日期」	指	緊接轉讓日期前的最後一個租金支付日期,於該日期,B組承租人根據售後回租安排向轉讓人支付租金
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月二十日,即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃資產轉讓協議」	指	轉讓人與誠通融資租賃訂立日期為二零二二年八月二十二日之租賃資產轉讓協議,據此,轉讓人有條件同意將轉讓資產轉讓予誠通融資租賃
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LPR」	指	中國人民銀行轄下機關全國銀行間同業拆借中心頒佈貸款優惠利率
「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
「先前承租人」	指	中國一冶集團有限公司及濮陽國冶城發建設有限公司,均為中國五礦的附屬公司

## 釋 義

「先前交易」	指	誠通融資租賃與先前承租人於二零二二年五月三十日就若干履帶式起重機、過濾泵、液壓履帶式起重機、空氣循環交換器及液壓機訂立為期三(3)年的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二二年五月三十日的公告
「購買價」	指	誠通融資租賃根據個別售後回租安排向海發寶誠或中國康富(視乎情況而定)購買相關A組租賃資產所應付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	轉讓人(作為出租人)與B組承租人(作為共同承租人)於二零二一年十一月二十九日簽訂的四(4)份售後回租協議的統稱，其詳情載於本通函第18頁表1，及各自為一份「售後回租協議」
「售後回租安排」	指	售後回租協議項下擬進行之售後回租安排
「售後回租主協議」	指	海發寶誠主協議及中國康富主協議的統稱，亦可指其中一份協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	本公司股東
「國有企業改革基金」	指	中國國有企業混合所有制改革基金有限公司，一間於中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「三方協議」	指	轉讓人、B組承租人及誠通融資租賃就轉讓訂立日期為二零二二年八月二十二日之三方協議
「轉讓日期」	指	二零二二年八月三十日

---

## 釋 義

---

「轉讓人」	指	橫琴華通金融租賃有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「World Gain」	指	World Gain Holdings Limited，本公司的控股股東
「%」	指	百分比

於本通函內，僅供說明用途，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.00元兌港幣1.17元之匯率換算為港幣。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額曾或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換。





**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)

楊田洲(董事總經理)

註冊辦事處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

非執行董事：

王大雄

獨立非執行董事：

常清

李萬全

何佳

敬啟者：

**主要交易 -**

- (1) 售後回租主協議；及**
- (2) 轉讓及售後回租安排**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年八月十二日之公告。於二零二二年八月十二日，本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃分別與海發寶誠及中國康富訂立海發寶誠主協議及中國康富主協議。根據售後回租主協議，誠通融資租賃已同意向海發寶誠及中國康富提供售後回租服務，惟須根據上市規則取得必要的股東批准並遵守各份售後回租主協議所載的最高融資額及其他條款。

---

## 董事會函件

---

茲亦提述本公司日期為二零二二年八月二十二日之公告。於二零二二年八月二十二日，誠通融資租賃與轉讓人訂立租賃資產轉讓協議，據此，轉讓人已有條件同意轉讓及轉移轉讓財產予誠通融資租賃。於二零二二年八月二十二日，轉讓人、B組承租人及誠通融資租賃亦已就轉讓訂立三方協議。

本通函旨在向閣下提供(i)各份售後回租主協議的資料；及(ii)轉讓及售後回租安排的資料；及(iii)根據上市規則須披露的其他資料。

### (1) 售後回租主協議

於二零二二年八月十二日，誠通融資租賃分別與海發寶誠及中國康富訂立海發寶誠主協議及中國康富主協議。

#### 售後回租服務

根據售後回租主協議，誠通融資租賃已同意向海發寶誠及中國康富提供售後回租服務，惟須根據上市規則取得必要的股東批准並遵守各份售後回租主協議所載的最高融資額及其他條款。

各A組承租人可於相關售後回租主協議所載的指定期間(「**可用期限**」)向誠通融資租賃提出申請，由誠通融資租賃就A組租賃資產提供售後回租服務。誠通融資租賃與相關A組承租人將在相關售後回租主協議的範圍內就個別售後回租安排的特定條款及條件(包括但不限於租賃資產、個別融資額、租賃期、租賃付款金額及付款計劃)進行磋商，並據此訂立個別售後回租協議。

#### 融資額／租賃本金

各份售後回租主協議項下的最高融資額乃按相關A組承租人的預期資金需求而釐定。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、取消或調低最高融資額。

---

## 董事會函件

---

預計個別售後回租協議項下的各個別融資額將由本集團的一般營運資金撥付。本集團不時透過銀行授出的營運資金信貸融資取得借款以為其日常營運提供資金。根據本集團於訂立個別售後回租協議時的現金狀況及相關個別融資額規模，本集團可使用信貸融資為融資額提供資金。董事會認為，上述融資安排可為本集團提供靈活性，並屬公平合理。

### 租賃方法

根據各項個別售後回租安排，誠通融資租賃將按照於個別售後回租協議中共同協定的購買價向相關A組承租人購買相關A組租賃資產，而相關A組租賃資產將回租予相關A組承租人，租賃期及所換取租賃付款的金額乃於個別售後回租協議中共同協定。相關A組租賃資產的擁有權將於相關個別售後回租安排的租賃期內歸屬於誠通融資租賃。

### 購買價

各項個別售後回租安排項下相關A組租賃資產的購買價將參考相關A組租賃資產的評估淨值及／或原購買發票所載成本而釐定。視乎相關A組租賃資產的性質，未必能提供相關原購買發票。倘可獲得該等原購買發票，購買價將參考當中所述成本及其他因素(包括但不限於相關A組租賃資產的狀況及相關A組租賃資產於二級市場的價值)釐定。倘無法取得原購買發票或無法於二級市場輕易取得相關A組租賃資產的價值，則購買價將參考相關A組租賃資產的評估淨值釐定。董事會認為，釐定購買價的有關基準屬公平合理。

與海發寶誠或中國康富進行的全部個別售後回租安排項下的總購買價不得超過相關售後回租主協議所載的最高融資額。

### 租賃付款

各項個別售後回租安排項下的租賃付款指租賃本金額(即相關個別售後回租安排項下的購買價金額)與租賃利息(根據當時未償還租賃本金額按浮動利率計算得出,有關利率將按不時的一年期LPR加以溢價釐定)的總和。一旦於相關個別售後回租安排的租賃期內LPR有變,將於每年一月一日對租賃利率進行調整,惟倘相關A組承租人存在逾期租賃付款且並無支付所有逾期付款及違約賠償,則於LPR下調時不會調整將予應用的利率。

一年期LPR加以溢價已由訂約方在參考相關售後回租安排的最高融資額及相關信貸風險後經公平磋商協定。董事會認為上述釐定溢價的基準屬公平合理。

各項個別售後回租安排項下租賃付款的付款計劃亦將根據相關個別售後回租協議釐定,惟預計將每月或每季度支付。

### 名義價格

在各項個別售後回租安排的租賃期屆滿並悉數結付相關個別售後回租協議項下的相關租賃付款及所有其他應付款項後,相關A組承租人將按名義價格向誠通融資租賃購買相關A組租賃資產。誠通融資租賃應收相關A組承租人的名義價格總額不得超過相關售後回租主協議所訂明的名義價格總額上限。董事會認為名義價格總額上限乃按正常商業條款訂立,屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

### 服務費

誠通融資租賃可就各項個別售後回租安排收取服務費,計算方式是將相關個別融資額乘以某個百分比。誠通融資租賃應收相關A組承租人的服務費總額不得超過相關售後回租主協議所訂明的服務費總額上限,即相關售後回租主協議項下融資額上限的1%。有鑒於此,董事會認為服務費總額上限乃按正常商業條款訂立,屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

### 擔保

為保證相關A組承租人履行個別售後回租協議,各A組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相關個別售後回租協議項下所有應付款項的擔保。

## 董事會函件

### 各份售後回租主協議的重要條款

各份售後回租主協議的一般條款及條件大致相同。各份主協議的關鍵條款概述如下：

	海發寶誠主協議	中國康富主協議
最高融資額	人民幣5億元(相當於港幣5億8,500萬元)(附註)	人民幣3億元(相當於港幣3億5,100萬元)
A組租賃資產	生產機器及設備、電力設備及設施、水處理設備、通訊設備、媒體系統設備、通風管道設備、交通設備、車輛、旅遊設施及設備、機電暖通設備、充電樁及附屬設備等，以及不時協定的其他機器及設備	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，以及不時協定的其他機器及設備
可用期限	自二零二二年八月十二日至二零二四年八月十一日(包括首尾兩日)	自二零二二年八月十二日至二零二四年八月十一日(包括首尾兩日)
個別售後回租安排的租賃期上限	兩(2)年	兩(2)年
利率	浮動利率。現時利率為每年4.50%，乃按現時一年期LPR加以溢價釐定	浮動利率。現時利率為每年4.14%，乃按現時一年期LPR加以溢價釐定

## 董事會函件

	海發寶誠主協議	中國康富主協議
名義價格總額上限	人民幣100元(相當於港幣117元)	人民幣100元(相當於港幣117元)
服務費總額上限	人民幣500萬元(相當於港幣585萬元)	人民幣300萬元(相當於港幣351萬元)

附註：誠如本公司日期為二零二二年六月二十八日的公告所披露，誠通融資租賃訂立海發寶誠先前安排，據此誠通融資租賃按人民幣1億6,000萬元(相當於港幣1億8,720萬元)的購買價向海發寶誠購買若干資產並將有關資產回租予海發寶誠，為期兩(2)年。誠通融資租賃及海發寶誠均於海發寶誠主協議中認同並確認，海發寶誠先前安排項下的融資額(即人民幣1億6,000萬元)將計入海發寶誠主協議項下的最高融資額。因此，於訂立海發寶誠主協議當日，海發寶誠主協議項下的可用最高融資額為人民幣3億4,000萬元(相當於港幣3億9,780萬元)。

經參考最高融資額及現時利率(就海發寶誠主協議而言為每年4.50%，就中國康富主協議而言為每年4.14%)，海發寶誠主協議及中國康富主協議項下的租賃付款總額上限分別為約人民幣5億2,858萬元(相當於約港幣6億1,844萬元)及約人民幣3億1,578萬元(相當於約港幣3億6,946萬元)。

### 有關訂約方的資料

#### 海發寶誠

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海發寶誠由中遠海運直接擁有約40.81%、由中保投資直接擁有約36.99%並由國有企業改革基金直接擁有約22.20%。

中遠海運為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：2866)及上海證券交易所(股份代號：601866)上市。中遠海運的最終控股公司為中國遠洋海運集團有限公司，而中國遠洋海運集團有限公司則由中國國務院全資擁有。

中保投資獲中國國務院批准成立為中國保險投資基金的普通合夥人，並由合共46名股東擁有，分別為27間保險公司、15間保險資產管理公司及4間社會企業。

---

## 董事會函件

---

國有企業改革基金為國有基金，其成立獲中國國務院批准，而誠通控股為其主要創辦公司，擁有其約33.95%股權。由於國有企業改革基金僅擁有海發寶誠約22.20%，故海發寶誠不屬誠通控股的聯繫人，因此亦不屬本公司關連人士。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)海發寶誠及其最終實益擁有人(除誠通控股外)均為獨立第三方；及(ii)海發寶誠主要從事提供融資租賃服務業務。

### 中國康富

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)中國康富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(前稱國核資本控股有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，其最終實益擁有人國務院國有資產監督管理委員會持有其約64.46%股權)；(ii)中國康富主要從事提供融資租賃服務業務；及(iii)中國康富及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 訂立售後回租主協議的理由及裨益

本集團主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資以及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。

售後回租主協議乃於誠通融資租賃的一般日常業務過程中訂立，預期本集團可從中賺取額外租賃利息收入。

董事認為，售後回租主協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於有關海發寶誠主協議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，訂立海發寶誠主協議構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

---

## 董事會函件

---

於二零二一年四月十三日，誠通融資租賃與中國康富訂立中國康富先前安排。由於中國康富先前安排於中國康富主協議訂立當日仍然存續，因此就計算相關百分比率而言，中國康富主協議須與中國康富先前安排合併計算。

由於有關中國康富主協議的最高適用百分比率(不論單獨計算或與中國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，訂立中國康富主協議構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

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於任何售後回租主協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以供批准售後回租主協議，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。本公司已就各份售後回租主協議及其項下擬進行的交易取得本公司控股股東World Gain(持有3,169,656,217股已發行股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約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各份售後回租主協議及其項下擬進行的交易。



(2) 轉讓及售後回租安排

轉讓

(a) 租賃資產轉讓協議

於二零二二年八月二十二日，誠通融資租賃與轉讓人訂立租賃資產轉讓協議。

租賃資產轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：二零二二年八月二十二日

訂約方：(i) 轉讓人；及  
(ii) 誠通融資租賃

主體事項

根據租賃資產轉讓協議，轉讓人已有條件同意於二零二二年九月二十八日(或轉讓人與誠通融資租賃可能協定的有關其他日期)將轉讓財產轉讓及轉移予誠通融資租賃。轉讓實際上於轉讓人與誠通融資租賃其後協定的二零二二年八月三十日進行。自轉讓日期起，誠通融資租賃有權直接自B組承租人收取根據售後回租協議彼等應支付的所有租賃付款及其他未支付款項。

代價

於達成租賃資產轉讓協議中載列的先決條件(包括但不限於以下各項)後，誠通融資租賃已於轉讓日期一次性支付代價予轉讓人：

- (i) 租賃資產轉讓協議及其所有附件的簽訂及生效；
- (ii) 誠通融資租賃收到所有相關證明文件，顯示轉讓人對B組租賃資產的有效合法所有權及其就售後回租安排的債權及擔保權；及

- (iii) 轉讓人於中國相關登記系統註銷B組租賃資產的融資租賃登記，並以誠通融資租賃的名義完成有關融資租賃登記。

誠通融資租賃已付的實際代價為人民幣1億7,003萬元(相當於約港幣1億9,894萬元)，乃按於轉讓日期售後回租安排項下的未償還租賃本金總額(即約人民幣1億6,908萬元(相當於約港幣1億9,782萬元))與自最後支付日期起至緊接轉讓日期前當日止期間應計及應付轉讓人的租賃利息總額(即約人民幣95萬元(相當於約港幣111萬元))之和計算。

代價以本集團一般營運資金支付。

### **(b) 三方協議**

於二零二二年八月二十二日，轉讓人、B組承租人及誠通融資租賃就轉讓訂立三方協議。

根據三方協議，B組承租人承認轉讓人與誠通融資租賃簽訂的租賃資產轉讓協議，並確認轉讓人於轉讓日期後將不再擁有於售後回租協議項下作為出租人的任何權利及責任。B組承租人亦承認及確認，誠通融資租賃於轉讓日期後成為售後回租協議項下的新出租人，而誠通融資租賃與B組承租人之間的法律關係繼續根據售後回租協議實施。

經進一步協定，自轉讓日期起，B組承租人須根據三方協議的條款及誠通融資租賃將向B組承租人發出的新租賃付款時間表，向誠通融資租賃的指定銀行賬戶支付租賃付款及任何其他應付款項。

## 董事會函件

### 售後回租安排

截至轉讓日期，售後回租安排的詳情載列如下：

表1

	承租人	租賃資產	租賃期限到期日	未償還租賃本金金額 (概約)
1.	B組承租人	若干供電設備、電梯設備、照明設備、通訊設備及鋼結構天花板	二零二四年十二月二十九日	人民幣4,227萬元(相當於港幣4,946萬元)
2.	B組承租人	若干鋼結構天花板	二零二四年十二月二十九日	人民幣4,227萬元(相當於港幣4,946萬元)
3.	B組承租人	若干鋼結構天花板	二零二五年二月二十四日	人民幣4,227萬元(相當於港幣4,946萬元)
4.	B組承租人	若干鋼結構天花板	二零二五年二月二十四日	人民幣4,227萬元(相當於港幣4,946萬元)
總計				人民幣1億6,908萬元 (相當於港幣1億9,782萬元)(附註)

附註：由於四捨五入，上述數字湊整後未必等於總數。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，B組租賃資產的原賬面價值總額約為人民幣2億623萬元(相當於約港幣2億4,129萬元)。

於餘下租期應收B組承租人的租賃付款總額約人民幣1億8,344萬元(相當於約港幣2億1,462萬元)，即於轉讓日期未償還租賃本金額及其應計租賃利息的總和，利息將按固定年利率5.95厘計算，而該固定年利率乃於訂立售後回租協議時按當時五年期LPR加以溢價釐定。

---

## 董事會函件

---

各項售後回租安排項下的租賃付款須由B組承租人按季度支付。

各項售後回租安排的租賃期屆滿後，鑒於B組承租人已根據有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)，B組承租人有權以象徵式價格人民幣100元回購相關B組租賃資產。董事認為該象徵式價格乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此外，根據售後回租協議，倘B組承租人並無違反相關售後回租協議的條款，B組承租人可透過發出不少於三十(30)個工作日的事先書面通知，根據相關售後回租協議之條款一次性向誠通融資租賃支付所有未償還租賃付款(包括已到期及將到期的未償還租賃付款)、違約利息、購回價格及其他付款，以購回相關售後回租協議項下之B組租賃資產。

### 有關訂約方的資料

#### 轉讓人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)轉讓人由(i)珠海華發投資控股集團有限公司(其最終實益擁有人為珠海市人民政府國有資產監督管理委員會，控制其90%以上股權)直接擁有35%權益；(ii)亨通集團有限公司(其最終實益擁有人為中國個人崔根良先生，持有其約90%股權)直接擁有35%股權；及(iii)其他股東直接擁有餘下股權；及(b)轉讓人主要從事融資租賃業務。

#### 中國五冶

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)中國五冶由中國冶金科工股份有限公司(「冶金科工」，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1618))直接擁有約98.58%權益。冶金科工的控股公司為中國冶金科工集團有限公司，該公司由中國五礦全資擁有；及(b)中國五冶為一家集工程承包、鋼工程及安裝、房地產開發及項目投資於一體的大型企業集團。

### 重慶桃冶

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)重慶桃冶由(i)四川省川投航信股權投資基金管理有限公司(其最終實益擁有人是四川省政府國有資產監督管理委員會，控制其三分之一以上股權)直接擁有80%權益；及(ii)由中國五冶擁有10%權益；(b)儘管中國五冶僅擁有重慶桃冶的10%股權，重慶桃冶的日常營運及融資決定乃由中國五冶作出，因此中國五冶被視為重慶桃冶的實際控制人；及(c)重慶桃冶主要從事大數據處理、提供技術服務及開發資訊科技項目業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，轉讓人、中國五冶、重慶桃冶及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 轉讓及售後回租安排的理由及裨益

轉讓能使本集團收購四(4)個於誠通融資租賃一般日常業務進行之優質融資租賃。於同意轉讓及訂立租賃資產轉讓協議前，本集團已對B組承租人的財務狀況進行盡職審查。董事認為，經評估B組承租人的財務及流動資金狀況後，尤其是考慮到中國五冶的信貸評級(於二零二一年六月獲中國信貸評級公司評為「AAA」)後，B組承租人的信貸風險較低。經過適當考慮B組承租人的背景、還款紀錄及流動資金狀況、售後回租安排下的合理回報率，董事認為轉讓及售後回租安排下之整體風險水平是可接受的。

有鑒於此，董事認為，租賃資產轉讓協議、三方協議及售後回租協議的條款均屬公平合理，且轉讓及售後回租安排符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於有關轉讓的最高適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，轉讓單獨構成本公司的一項須予披露交易。

---

## 董事會函件

---

於二零二二年五月三十日，誠通融資租賃與先前承租人訂立先前交易，先前承租人為中國五礦的附屬公司，故為中國五冶的聯繫人。因此，就計算相關百分比率而言，轉讓及售後回租安排與先前交易合併計算。

由於有關轉讓及售後回租安排的最高適用百分比率與先前交易合併計算時超過25%但低於100%，故轉讓及售後回租安排構成本公司之主要交易，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於轉讓或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供批准轉讓及售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，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。本公司已就轉讓及售後回租安排取得本公司控股股東World Gain (持有3,169,656,217股已發行股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約53.14%)的書面股東批准。故此，本公司將不會召開股東大會以供批准轉讓及售後回租安排。

### 推薦意見

董事經考慮售後回租主協議、轉讓及售後回租安排之條款、理由及裨益後，認為彼等乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。董事亦認為，各份售後回租主協議、轉讓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之整體利益。

因此，倘召開股東大會以批准各份售後回租主協議以及轉讓及售後回租安排，董事會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。

### 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

二零二二年九月二十三日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度，以及截至二零二二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) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報第102至212頁 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0316/2020031600965\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0316/2020031600965_c.pdf))；
- (b) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報第72至180頁 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0318/2021031800685\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0318/2021031800685_c.pdf))；
- (c) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報第70至188頁 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0323/2022032300437\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0323/2022032300437_c.pdf))；及
- (d) 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月中期報告第6至50頁 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0916/2022091600653\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0916/2022091600653_c.pdf))。

## 2. 本集團的債務

於二零二二年七月三十一日(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／或有擔保銀行借款約港幣14億5,443萬元，乃以本集團之應收票據、應收貸款及應收融資租賃款項之押記作抵押及／或由本公司及／或本公司之一間關聯方擔保；(ii)無抵押及無擔保銀行借款約港幣5億元；(iii)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣16億8,681萬元；(iv)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣2億5,699萬元；(v)無抵押及無擔保其他貸款約港幣60萬元；及(vi)無抵押及無擔保租賃負債約港幣622萬元。

於二零二二年七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有負債約港幣2億2,681萬元。

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及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二二年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還以及已授權或以其他方式產生惟未發行的債務證券及定期貸款或其他借款、屬借款性質的債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他未償還重大或然負債。

### 3. 本集團的營運資金充足性

董事認為，在考慮售後回租主協議及轉讓的影響、內部產生資金、本集團可用的現有融資以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

本集團的主營業務為租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

關於租賃業務，本集團積極面對內外部不利因素的影響，持續聚集資源全面拓展租賃主業，保持穩健發展。截至二零二二年六月三十日止六個月，租賃業務新增投放項目13個；共錄得營業額約港幣1億8,610萬元，較上年同期增長約53%；共錄得除所得稅前溢利約港幣6,533萬元，較上年同期減少約23%。本集團已啟動人民幣50億元儲架式資產支持證券的發行籌備工作，並積極擴大銀行授信規模。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團新增人民幣18億4,500萬元銀行授信額度，較好地保障了業務投放的資金供給。於二零二二年下半年，誠通融資租賃將在堅守風險底線、加強合規經營的基礎下，依托本公司控股股東的資源優勢，深化在節能環保、運輸物流、互聯網數據中心及新能源等細分市場的業務佈局，在專業化領域做出行業特色和市場影響力。同時，本集團將加強與境內外銀行等金融機構的溝通合作，力爭年內完成儲架式資產支持證券的部分發行。

關於大宗商品貿易業務，本集團將繼續聚焦鋼鐵、化工等優勢業務品種，選取大型及信譽優良的客戶發展銷售市場，在嚴格控制風險的前提下，繼續審慎開展大宗商品貿易相關業務。

關於物業發展及投資業務，諸城項目三期三標段工程已基本建設完成，後續將拓展銷售途徑，全力推進存量物業銷售的同時亦加大退出力度。

關於海上旅遊服務和酒店業務，因COVID-19疫情的持續影響和旅遊市場環境嚴峻的形勢下，截至二零二二年六月三十日止六個月營業額和利潤總額較去年同期有所下降，後續將積極進行對海上旅遊服務和酒店業務的重組。



展望未來，本集團將持續加強戰略引領，進一步加大非主業、非優勢業務的剝離與退出力度，依托本集團之控股股東的資源優勢，聚焦租賃主責主業，發揮服務實體經濟的功能。

## 5. 重大不利變動

誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本公司錄得未經審核綜合除所得稅後溢利約港幣2,176萬元，較二零二一年同期減少約60%，乃主要由於相關期間內中國的COVID-19疫情發展及若干經營成本大幅增加所致。

除上述者外，董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日(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. 主要交易的財務影響

於二零二二年六月三十日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣81億4,680萬元，而本集團的未經審核綜合總負債約為港幣51億5,514萬元。

### (i) 售後回租主協議

於售後回租主協議項下擬進行之各項個別售後回租安排實施後，董事認為本集團的資產淨值不會立即發生重大變化，乃由於各項個別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，其將抵銷因向相關A組承租人支付購買價而減少的銀行結餘及現金。

就盈利而言，本集團有權確認來自各個別售後回租安排的相關服務費(如有)及利息收入，其將為本集團提供額外收入貢獻。

### (ii) 轉讓及售後回租安排

就轉讓及售後回租安排而言，董事認為本集團的資產淨值不會立即發生重大變化，乃由於相關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，其將抵銷因向轉讓人支付代價而減少的銀行結餘及現金。

就盈利而言，根據初步評估，預期本集團將錄得收益約人民幣1,341萬元（相當於約港幣1,569萬元），即售後回租安排項下之估計應收租賃付款總額與誠通融資租賃就轉讓已付之代價之間的差額。

除上文所披露者外，售後回租主協議、個別售後回租安排、轉讓及售後回租安排預計不會對本集團的盈利以及資產及負債產生任何重大影響。對本集團產生的最終財務影響將視乎本公司核數師將進行的最終審核而定。

## 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)根據上市規則附錄十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權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文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權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

好倉

董事姓名	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
World Gain	實益擁有人(附註)	3,169,656,217	53.14%
誠通香港	受控制法團之權益 (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：World Gain的全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港由誠通控股全資擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain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，且本公司董事總經理楊田洲先生為誠通香港的副總經理。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任何權益或淡倉的公司董事或僱員。

### 3. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內訂立之重大或可能重大合約(並非於日常業務過程中訂立者)如下：

- (a) 本公司全資附屬公司海南寰島酒店旅游投資有限公司(「寰島酒店投資」)(作為貸款人)與誠通控股間接全資附屬公司海南寰島實業發展有限公司(「寰島實業」)(作為借款人)訂立的日期為二零二一年二月九日的貸款協議，內容有關提供本金額為人民幣1,000萬元的貸款，年期為18個月，年利率為6%，詳情載於本公司日期為二零二一年二月九日的公告；及
- (b) 寰島酒店投資(作為貸款人)與誠通控股全資附屬公司中國寰島集團有限公司(作為借款人)訂立的日期為二零二一年九月二日的延期協議，內容有關將根據日期為二零二零年九月三日的貸款協議(詳情載於本公司日期為二零二零年九月三日的公告)授出的一筆本金額為人民幣3,000萬元的貸款年期於二零二一年九月二日貸款原年期屆滿後延長兩(2)年至二零二三年九月二日，詳情載於本公司日期為二零二一年九月二日的公告。

### 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，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且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，據董事所知，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二零二一年十二月三十一日(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. 備查文件

以下文件將由本通函日期起計十四日內在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.irasia.com/listco/hk/chengtong](http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong) 刊登：

- (a) 海發寶誠主協議；
- (b) 中國康富主協議；
- (c) 租賃資產轉讓協議；
- (d) 三方協議；及
- (e) 售後回租協議。