
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) 售後回租安排；及
- (2) 轉讓及售後回租安排

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	11
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：

「安順光啟」	指	安順良業光啟文旅有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「轉讓財產」	指	B組售後回租協議項下轉讓人作為出租人的權利，包括但不限於B組租賃資產之所有權、向B組售後回租協議項下相關B組承租人及抵押提供方收取租賃付款、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
「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
「城際協議」	指	兩(2)份下列協議(與兩(2)批租賃資產有關)及一份補充協議的統稱，日期均為二零二二年十二月八日並由誠通融資租賃與湖南城際簽署： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「城際安排」	指	城際協議項下擬進行的售後回租安排

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責任公司，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
「代價」	指	誠通融資租賃就轉讓相關轉讓財產應付予轉讓人的代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「COVID-19」	指	2019年新型冠狀病毒病
「董事」	指	本公司董事
「委託協議」	指	誠通融資租賃與轉讓人就轉讓B組售後回租安排後由轉讓人提供的若干管理服務訂立日期為二零二二年十一月二十四日之委託協議
「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	中國電建和金羚安排、三江安排、上饒安排、洛陽安排及／或城際安排(視情況而定)項下的租賃資產
「A組承租人」	指	中國電建和金羚共同承租人、湖北三江、上饒碼頭投資、洛陽熱電及／或湖南城際(視情況而定)
「A組售後回租協議」	指	中國電建和金羚協議、三江協議、上饒協議、洛陽協議及城際協議的統稱

釋 義

「A組售後回租安排」	指	中國電建和金羚安排、三江安排、上饒安排、洛陽安排及城際安排的個別或統稱
「B組租賃資產」	指	B組售後回租安排項下的租賃資產，詳情載於本通函第25頁表3
「B組承租人」	指	良業和南京共同承租人、良業和安順共同承租人、淄博共同承租人及日照共同承租人(視情況而定)
「B組售後回租協議」	指	良業和南京協議、良業和安順協議、淄博協議I、淄博協議II及日照協議的個別或統稱，詳情載於本通函第25至26頁表3
「B組售後回租安排」	指	良業和安順安排、良業和南京安排、淄博安排及日照安排的個別或統稱
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖北三江」	指	湖北三江航天建築工程有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「湖南城際」	指	湖南城際鐵路有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月十日，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

釋 義

「租賃資產轉讓協議」	指	良業轉讓協議、淄博轉讓協議及日照轉讓協議的統稱
「良業和安順協議」	指	轉讓人(作為出租人)與良業和安順共同承租人(作為承租人)就良業和安順安排訂立日期為二零二一年九月十四日之售後回租協議
「良業和安順安排」	指	良業和安順協議項下之售後回租安排，詳情載於本通函第25至26頁表3
「良業和安順共同承租人」	指	良業科技及安順光啟(作為良業和安順安排之共同承租人)的統稱
「良業和南京協議」	指	轉讓人(作為出租人)與良業和南京共同承租人(作為承租人)就良業和南京安排訂立日期為二零二一年六月二十八日之售後回租協議
「良業和南京安排」	指	良業和南京協議項下之售後回租安排，詳情載於本通函第25至26頁表3
「良業和南京共同承租人」	指	良業科技及南京淮風(作為良業和南京安排之共同承租人)的統稱
「良業科技」	指	良業科技集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「良業轉讓協議」	指	轉讓人與誠通融資租賃訂立日期為二零二二年十一月二十四日之租賃資產轉讓協議，據此，轉讓人有條件同意向誠通融資租賃轉讓良業和南京安排以及良業和安順安排項下作為出租人的權利
「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的貸款市場報價利率

釋 義

「洛陽協議」	指	下列就兩(2)批租賃資產的兩(2)份協議以及一份補充協議的統稱，日期均為二零二二年十二月五日並由誠通融資租賃與洛陽熱電簽署： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「洛陽安排」	指	洛陽協議項下擬進行的售後回租安排
「洛陽擔保人」	指	陝西煤業化工集團有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「洛陽熱電」	指	大唐洛陽熱電有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司
「南京淮風」	指	南京淮風十里文化旅游有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「南京金羚」	指	南京金羚房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「中國電建和金羚協議」	指	下列協議的統稱，日期均為二零二二年十一月二十三日並由誠通融資租賃與中國電建和金羚共同承租人簽署： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「中國電建和金羚安排」	指	中國電建和金羚協議項下擬進行的售後回租安排
「中國電建和金羚共同承租人」	指	中國電建地產及南京金羚(作為中國電建和金羚安排之共同承租人)的統稱

釋 義

「中國電建地產」	指	中國電建地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「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
「先前中國電建共同承租人」	指	中國電建地產及中國電建地產長沙有限公司的統稱，作為先前交易的共同承租人
「先前交易」	指	誠通融資租賃與先前中國電建共同承租人於二零二二年九月二十一日就中國長沙市一項住宅項目若干地下停車位訂立的售後回租安排，為期三(3)年，詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十一日的公告
「購買價格」	指	誠通融資租賃向相關A組承租人購買A組租賃資產已支付／應付的代價
「日照協議」	指	轉讓人(作為出租人)與日照共同承租人(作為承租人)就日照安排訂立日期為二零二二年五月十二日之售後回租協議
「日照安排」	指	日照協議項下之售後回租安排，詳情載於本通函第25至26頁表3
「日照共同承租人」	指	日照工業建設、日照鑫百鍍及日照污水處理公司(作為日照安排之共同承租人)
「日照擔保人I」	指	日照市嵐山區園區發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「日照擔保人II」	指	日照市嵐山區城市建設發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

釋 義

「日照擔保人III」	指	日照市新嵐山財金投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「日照擔保人」	指	日照擔保人I、日照擔保人II及日照擔保人III的統稱
「日照工業建設」	指	日照市嵐山區工業項目建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「日照抵押人」	指	日照市嵐山區環保科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「日照污水處理公司」	指	日照市嵐山區聖公山污水處理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「日照轉讓協議」	指	轉讓人與誠通融資租賃訂立日期為二零二二年十一月二十四日之租賃資產轉讓協議，據此，轉讓人有條件同意向誠通融資租賃轉讓日照安排項下作為出租人的權利
「日照鑫百鍍」	指	日照鑫百鍍科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「三江協議」	指	下列協議的統稱，日期均為二零二二年十一月二十八日並由誠通融資租賃與湖北三江簽署： (1) 回租物品轉讓協議； (2) 融資租賃協議(售後回租)；及 (3) 保證金協議
「三江安排」	指	三江協議項下擬進行的售後回租安排

釋 義

「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「擔保提供方」	指	淄博擔保人、日照擔保人、日照抵押人及日照工業建設的統稱
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上饒協議」	指	下列協議的統稱，日期均為二零二二年十一月二十九日並由誠通融資租賃與上饒碼頭投資簽署： (1) 回租物品轉讓協議； (2) 融資租賃協議(售後回租)；及 (3) 保證金協議
「上饒安排」	指	上饒協議項下擬進行的售後回租安排
「上饒擔保人」	指	上饒投資控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「上饒碼頭投資」	指	福安市上饒碼頭投資建設有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓日期」	指	轉讓完成日期(或轉讓人與誠通融資租賃可能協定的其他日期)
「轉讓人」	指	中交雄安融資租賃有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

釋 義

「淄博協議I」	指	轉讓人(作為出租人)與淄博共同承租人(作為承租人)就淄博安排I訂立日期為二零二二年四月十四日之售後回租協議
「淄博協議II」	指	轉讓人(作為出租人)與淄博共同承租人(作為承租人)就淄博安排II訂立日期為二零二二年四月十四日之售後回租協議
「淄博安排I」	指	淄博協議I項下之售後回租安排，詳情載於本通函第25至26頁表3
「淄博安排II」	指	淄博協議II項下之售後回租安排，詳情載於本通函第25至26頁表3
「淄博安排」	指	淄博安排I及淄博安排II的統稱
「淄博共同承租人」	指	淄博產業投資及淄博齊航建設(作為淄博安排之共同承租人)的統稱
「淄博擔保人I」	指	淄博高新國有資本投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「淄博擔保人II」	指	淄博高新城市投資運營集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「淄博擔保人」	指	淄博擔保人I及淄博擔保人II的統稱
「淄博產業投資」	指	淄博高新產業投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「淄博齊航建設」	指	淄博齊航建設有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

釋 義

「淄博轉讓協議」 指 轉讓人與誠通融資租賃訂立日期為二零二二年十一月二十四日之租賃資產轉讓協議，據此，轉讓人有條件同意向誠通融資租賃轉讓淄博安排項下作為出租人的權利

「%」 指 百分比

於本通函內，僅供說明用途，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.10元的匯率換算為港幣。採用該匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已經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)
顧洪林

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

獨立非執行董事：
常清
李萬全
何佳

敬啟者：

主要交易 -
(1) 售後回租安排；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十一月二十三日、二零二二年十一月二十八日、二零二二年十一月二十九日、二零二二年十二月五日及二零二二年十二月八日之公告，內容分別有關中國電建和金羚安排、三江安排、上饒安排、洛陽安排及城際安排。

茲亦提述本公司日期為二零二二年十一月二十四日之公告，內容有關轉讓及B組售後回租安排。

本通函旨在向閣下提供(i)有關各項A組售後回租安排之資料；(ii)有關轉讓及B組售後回租安排之資料；及(iii)根據上市規則須予披露之其他資料。

1. A組售後回租安排

誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)(i)於二零二二年十一月二十三日與中國電建和金羚共同承租人訂立中國電建和金羚協議；(ii)於二零二二年十一月二十八日與湖北三江訂立三江協議；(iii)於二零二二年十一月二十九日與上饒碼頭投資訂立上饒協議；(iv)於二零二二年十二月五日與洛陽熱電訂立洛陽協議；及(v)於二零二二年十二月八日與湖南城際訂立城際協議。A組售後租回安排的主要條款載列如下。

主體事項

於各項A組售後回租安排中，待相關A組售後回租協議所載條件(包括但不限於A組承租人提供所有必要文件或資料以證明其於A組租賃資產的所有權、A組承租人就A組售後回租安排取得所有必要批准、A組承租人支付保證金(如有)以及擔保協議(如有)的簽署及生效)獲達成後，誠通融資租賃將向相關A組承租人購買A組租賃資產，而該等A組租賃資產將回租予相關A組承租人，特定租賃期自誠通融資租賃支付相關A組租賃資產的購買價格當日起計(「租賃期」)，惟可根據相關A組售後回租協議的條款及條件提前終止。

A組售後回租協議項下的所有條件已獲達成。

購買價格

購買價格乃由誠通融資租賃與相關A組承租人經參考相關A組租賃資產的評估值後協定。

中國電建和金羚安排項下相關A組租賃資產的評估值採用市場法進行評估。董事會已考慮相關估值報告所載的估值假設，包括但不限於以下各項：

- (1) 估值報告所用有關建築面積、使用規劃、樓宇水平等的數據，乃基於指示委託人所提供不動產業權文件所載的資料；

董事會函件

- (2) 並無與被評估資產的結構或基礎質量有關的重大問題，且假設被評估資產已得到妥善維修及維護，其使用期限可達到該類物業正常使用期限；
- (3) 於其收益期內被評估資產的週邊環境並無重大變化，並可正常使用被評估資產直至其收益期結束；及
- (4) 被評估資產正處於一個公開市場，交易各方進行交易的目的為獲取最大的經濟利益，各方均擁有必要的市場信息及專業知識，而交易條件是公開且非排他性的。

三江安排、上饒安排、洛陽安排及城際安排各自項下相關A組租賃資產的評估值採用成本法進行。董事會已考慮相關估值報告所載的估值假設，包括但不限於以下各項：

- (1) 被評估資產正處於公開市場，資產交易雙方彼此地位平等，且彼此都有獲取足夠市場信息的機會及時間；
- (2) 被評估資產正處於使用狀態，且將以現有用途繼續使用下去；
- (3) 被評估資產具有妥當業權，且並無任何留置權或其他產權負擔；
- (4) 被評估資產的內部結構、質量及功能正常；
- (5) 被評估資產的負責人是負有責任的，且已有效管理被評估資產；
- (6) 被評估資產的收購及使用完全遵守所有有關的法律法規；
- (7) 指示委託人所提供的資料屬真實、合法、完整；及
- (8) 現行的有關法律法規及政策並無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟及社會環境亦無重大變化。

董事會函件

董事會已審閱有關A組租賃資產之估值報告，並考慮估值師(均為中國合資格專業估值師)所採納之上述估值方法及假設。董事會認為，估值方法屬合理，而所採納的假設為中國資產估值常用的一般假設。因此，董事會認為，A組租賃資產之評估值屬公平合理。

A組租賃資產購買價格已經/將會以本集團的一般營運資金支付。

法定所有權

誠通融資租賃於租賃期內擁有A組租賃資產的法定所有權。

租賃付款

就各項A組售後回租安排，於租賃期內的租賃付款總額由相關A組承租人根據相關A組售後回租協議所載的付款時間表支付予誠通融資租賃。

就各項A組售後回租安排，租賃付款總額指相關租賃本金金額(即誠通融資租賃支付的相關購買價格金額)與租賃利息之總和，租賃利息乃按當時未償還租賃本金金額按固定利率或浮動利率計算得出，其中浮動利率不時按相關LPR加以固定溢價釐定。

倘應用浮動利率，租賃利率將於每年一月一日予以檢討。倘相關LPR有變，租賃利率將作出相應調整，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，則於相關LPR下調時不會調低所採用的利率。

相關A組售後回租安排的適用利率(包括固定利率及倘為浮動利率，則相關LPR加上固定溢價)為訂約方按公平原則磋商的主要商業條款之一，並視乎多項因素(如租賃本金的相關金額、租賃期、本集團經考慮租賃利息及其他應收款項總額(包括但不限於A組服務費(定義見下文))達致的整體回報率、現行市況及LPR變動)按個別情況而有所不同。經考慮相關A組售後回租安排具體情況下的上述因素後，董事會認為各A組售後回租協議所協定的利率屬公平合理，且按一般商業條款進行。

服務費

根據A組承租人的需要，誠通融資租賃可向A組承租人提供若干融資諮詢服務，包括初步信用評估、融資計劃設計及構建、營運及市場分析及／或資本管理，以換取服務費（「A組服務費」）。A組服務費的金額為訂約方按公平原則磋商的商業條款，可能會因相關A組承租人的背景及行業、所提供的服務範圍及所涉及的融資金額的個別情況而異。

上述融資諮詢服務由誠通融資租賃分別向中國電建和金羚共同承租人及湖北三江提供，以換取若干A組服務費。經考慮中國電建和金羚共同承租人及湖北三江的特定背景(包括財務狀況)，以及分別向彼等提供的服務範圍，董事會認為，彼等應付的相關A組服務費屬公平合理，且按一般商業條款進行。

除中國電建和金羚共同承租人及湖北三江外，並無向其他A組承租人提供該等服務，因此並無應收該等其他A組承租人的A組服務費。

A組承租人回購A組租賃資產的權利

待A組承租人已根據相關A組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，A組承租人有權以人民幣1.00元整的象徵式代價回購相關A組售後回租協議下的相關A組租賃資產。

增信措施

於訂立A組售後回租協議前，對A組承租人進行了盡職審查，包括但不限於確定A組承租人股東及最終實益擁有人的身份及背景、取得有關其業務營運及行業前景的資料、檢視及分析A組承租人的財務報表及審閱其相關財務指標，以及檢查A組承租人的債務狀況及資金來源。亦已編製A組承租人的現金流量預測，以評估A組承租人的還款能力及相關A組售後回租安排的有關信貸風險。A組租賃資產亦已進行實地視察，以確定其實際狀況及市場流通性。

董事會函件

視乎透過上述方式評估相關A組售後回租安排的整體風險，誠通融資租賃將要求採取適當的增信措施，如支付保證金或提供公司擔保，以保障其作為出租人的利益。倘董事會基於相關A組承租人的財務實力、業務前景及信譽認為相關A組售後回租安排的整體風險屬可接受，則本集團可能不會要求A組承租人採取增信措施。

保證金

湖北三江及上饒碼頭投資各自向誠通融資租賃支付一筆保證金，以分別履行其於三江安排及上饒安排項下的責任。保證金金額乃於評估相關A組承租人的背景及信譽等後按個別基準釐定。

倘湖北三江或上饒碼頭投資未能全面履行三江安排或上饒安排(視情況而定)項下的任何責任，誠通融資租賃有權按以下順序將保證金用於抵銷湖北三江或上饒碼頭投資結欠其的任何款項：違約賠償金、其他應付款項，包括但不限於損害賠償(如有)、未償還及預期租賃付款及回購價。倘湖北三江或上饒碼頭投資已全面履行其於三江安排或上饒安排(視情況而定)項下的所有責任，則誠通融資租賃須於彼等出示保證金收據後向彼等退還保證金。

當湖北三江或上饒碼頭投資根據三江安排或上饒安排(視情況而定)應付的款項少於保證金結餘時，三江安排或上饒安排可於湖北三江或上饒碼頭投資(視情況而定)提出申請後提早終止。彼等其後須向誠通融資租賃出示保證金收據，其後保證金將用於抵銷三江安排或上饒安排項下的租賃付款及其他應付款項，而保證金的任何餘額將退還予湖北三江或上饒碼頭投資(視情況而定)。

擔保

上饒擔保人已就上饒安排項下上饒碼頭投資應付的所有款項(包括但不限於違約賠償金、未償還及預期租賃付款、回購價及其他應付款項)以誠通融資租賃為受益人提供擔保。該擔保為不可撤回的持續擔保。

董事會函件

洛陽擔保人已就洛陽安排項下洛陽熱電應付的所有款項(包括未償還及預期租賃付款、回購價、任何服務費、違約賠償金、訴訟費、法律費用及有關強制執行的其他相關開支以及洛陽協議項下的所有其他應付款項)以誠通融資租賃為受益人提供擔保。該擔保為不可撤回的持續擔保。

除上饒安排及洛陽安排外，概無其他A組售後回租安排以任何擔保作抵押。

各項A組售後回租安排的重要條款

各項A組售後回租安排的一般條款及條件大致相同。其各自的關鍵條款概述如下：

	中國電建和金羚安排	三江安排	上饒安排	洛陽安排	城際安排
A組售後回租協議日期	二零二二年 十一月二十三日	二零二二年 十一月二十八日	二零二二年 十一月二十九日	二零二二年 十二月五日	二零二二年 十二月八日
A組承租人	中國電建和金羚 共同承租人	湖北三江	上饒碼頭投資	洛陽熱電	湖南城際
A組租賃資產	若干地下停車位	位於中國湖北省孝感市 三江工業園區的孝感 工業區科研究生產保障 中心的若干設施及設 備，包括但不限於在 房間天花板的室內通 風設備及在單位表面 的離心式排氣扇	若干碼頭裝卸設備	(i) 若干熱電聯產設備，包 括低壓加熱器、引風機、 鼓風機、室外灰渣除塵 系統(撈渣機)、給水泵 電機； (ii) 若干熱電聯產設備，包 括氣動除塵系統、除塵 改造系統、封閉母線及 氣體滅火系統等	(i) 若干電氣設備，包括但 不限於滑輪張力補償裝 置、安全監控屏、鋁塗 層軸承及附屬設施及設 備 (ii) 若干電氣設備，包括但 不限於電動單梁吊鉤起 重機、電機組氣閥、發 電機升壓變壓器以及附 屬設施及設備
購買價格	人民幣1億4,000萬元 (相當於港幣 1億5,400萬元)	人民幣1億5,000萬元 (相當於港幣 1億6,500萬元)	人民幣1億5,000萬元 (相當於港幣 1億6,500萬元)	人民幣3億元 (相當於港幣3億3,000萬元)	人民幣3億元 (相當於港幣3億3,000萬元)

董事會函件

	中國電建和金羚安排	三江安排	上饒安排	洛陽安排	城際安排
A組租賃資產評估值	截至二零二二年十一月十四日約 人民幣1億4,030萬元 (相當於約港幣1億5,433萬元)	截至二零二二年十一月十五日約 人民幣1億6,537萬元 (相當於約港幣1億8,191萬元)	截至二零二二年十一月十一日約 人民幣1億7,142萬元 (相當於約港幣1億8,856萬元)	截至二零二二年十一月八日約 人民幣3億1,062萬元 (相當於約港幣3億4,168萬元)	截至二零二二年九月一日約人民幣 3億8,505萬元 (相當於約港幣4億2,356萬元)
租賃期	三(3)年	三(3)年	三(3)年	三(3)年	四(4)年
利率	浮動利率，按不時頒佈的一(1)年期LPR加以固定溢價釐定	固定利率，不遜於三江協議訂立時現行的一(1)年期LPR	固定利率，不遜於上饒協議訂立時現行的一(1)年期LPR	浮動利率，按不時頒佈的五(5)年期LPR加以固定溢價釐定	浮動利率，按不時頒佈的一(1)年期LPR加以固定溢價釐定
租賃付款	約人民幣1億5,334萬元 (相當於約港幣1億6,867萬元)， 於租賃期內分十二(12)期按季付款	約人民幣1億6,064萬元 (相當於約港幣1億7,670萬元)， 於租賃期內分十二(12)期按季付款	約人民幣1億6,189萬元 (相當於約港幣1億7,808萬元)， 於租賃期內分十二(12)期按季付款	約人民幣3億2,347萬元 (相當於約港幣3億5,582萬元)，於租賃期內分十二(12)期按季付款	約人民幣3億3,513萬元 (相當於約港幣3億6,864萬元)，於租賃期內分十七(17)期按季付款(附註)
A組服務費	人民幣120萬元 (相當於港幣132萬元)	人民幣540萬元 (相當於港幣594萬元)	無	無	無
保證金	無	人民幣150萬元 (相當於港幣165萬元)	人民幣150萬元 (相當於港幣165萬元)	無	無
擔保人	無	無	上饒擔保人	洛陽擔保人	無
估計收入	約人民幣1,454萬元 (相當於約港幣1,599萬元)	約人民幣1,604萬元 (相當於約港幣1,764萬元)	約人民幣1,189萬元 (相當於約港幣1,308萬元)	約人民幣2,347萬元 (相當於約港幣2,582萬元)	約人民幣3,513萬元 (相當於約港幣3,864萬元)

附註：於評估湖南城際的背景、財務狀況及還款能力後，鑒於城際安排並無抵押，誠通融資租賃與湖南城際協定，除季度分期付款外，湖南城際須於租賃期開始日期支付租賃付款的首期付款，作為本集團降低整體風險的措施。

有關訂約方的資料

中國電建和金羚共同承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於中國電建和金羚協議日期，(i)南京金羚由中國電建地產全資擁有，而中國電建地產由中國國務院國資委最終全資擁有；(ii)中國電建地產主要於中國從事房地產開發業務；及(iii)南京金羚主要於中國南京從事房地產開發業務。

湖北三江

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於三江協議日期，(i)湖北三江由中國航天科工集團有限公司實益控制，而中國航天科工集團有限公司則由中國國務院國資委全資擁有；及(ii)湖北三江主要從事提供建設服務業務。

上饒碼頭投資

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於上饒協議日期，(i)上饒碼頭投資由上饒擔保人間接擁有約96.67%權益，而上饒擔保人則由中國上饒國資委擁有約97.71%權益；及(ii)上饒碼頭投資主要從事中國福建省福安市上饒碼頭的投資、建設、營運及管理業務。

上饒擔保人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於上饒協議日期，(i)上饒擔保人由中國上饒國資委擁有約97.71%權益；及(ii)上饒擔保人主要於中國上饒從事工程建設、公用事業服務、旅遊服務、國有資產經營及數字金融服務業務。

洛陽熱電

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於洛陽協議日期，(i)洛陽熱電由(a)洛陽擔保人的全資附屬公司直接擁有50%權益，而洛陽擔保人由陝西省人民政府國資委全資擁有；及(b)控制洛陽熱電的日常經營及管理的大唐河南發電有限公司直接擁有50%權益，而該公司由中國國務院國資委最終全資擁有；及(ii)洛陽熱電主要於中國河南省洛陽從事熱電供應業務。

洛陽擔保人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於洛陽協議日期，(i)洛陽擔保人由陝西省人民政府國資委全資擁有；及(ii)洛陽擔保人主要從事煤炭、煤化工、鋼鐵的生產及銷售，以及建設、製造機械及提供電力業務。

湖南城際

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於城際協議日期，(i)湖南城際由(a)湖南軌道交通控股集團有限公司直接擁有約70%權益，而湖南軌道交通控股集團有限公司則由湖南省人民政府國資委最終擁有超過90%權益；及(b)中國鐵路廣州局集團有限公司直接擁有約30%權益，而中國鐵路廣州局集團有限公司則由中國財政部最終全資擁有；及(ii)湖南城際主要於中國湖南省從事城際鐵路的建設、營運及管理業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於A組售後回租協議日期，各A組承租人、上饒擔保人、洛陽擔保人及彼等之最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

訂立A組售後回租安排的理由及裨益

本集團主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、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。

A組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自各項A組售後回租安排賺取合理收入，即A組服務費相關金額(如有)以及相關A組售後回租安排的估計租賃付款總額與相關購買價格之差額之總和。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前交易外，(a)任何A組承租人、其任何董事及法定代表人及／或可對A組售後回租安排施加影響的A組承租人任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘有關附屬公司參與任何A組售後回租安排)之間目前及於過去十二(12)個月內並無任何重大貸款安排。

董事會函件

經考慮A組承租人各自的背景、財務狀況、業務前景及收入流、A組租賃資產的性質、狀況及市場流通性以及現行市況，董事認為，各項A組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。

上市規則的涵義

於二零二二年九月二十一日，誠通融資租賃與先前中國電建共同承租人訂立先前交易。由於中國電建和金羚安排乃於先前交易日期起計12個月內訂立，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中國電建和金羚安排與先前交易合併計算。

由於有關(i)中國電建和金羚安排(與先前交易合併計算)；(ii)三江安排；(iii)上饒安排；(iv)洛陽安排；及(v)城際安排各自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，各項A組售後回租安排構成本公司的主要交易，並須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事經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於A組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A組售後回租安排，概無股東須放棄投票。鑒於上文所述，根據上市規則第14.44條，股東書面批准可獲接納以代替舉行股東大會。本公司已就各項A組售後回租安排自World Gain Holdings Limited(本公司控股股東，持有3,169,656,217股已發行股份，佔本公司於相關A組售後回租協議日期已發行股本約53.14%)取得股東書面批准。因此，本公司將不會就批准A組售後回租安排召開股東大會。

2. 轉讓及B組售後回租安排

轉讓

(1) 租賃資產轉讓協議

於二零二二年十一月二十四日，本公司之間接全資附屬公司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 二零二二年十一月二十四日

董事會函件

- 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，轉讓人有條件同意於二零二二年十二月十四日(或轉讓人與誠通融資租賃可能協定的其他日期)向誠通融資租賃轉讓及出讓各項B組售後回租安排項下的轉讓財產。

日照轉讓協議項下之轉讓已於二零二二年十一月三十日進行。自二零二二年十一月三十日起，誠通融資租賃取得直接向日照共同承租人收取彼等根據日照協議尚未支付及應付的所有租賃付款及其他款項的權利。

轉讓人及誠通融資租賃已同意於二零二三年二月二十八日或之前將良業轉讓協議及淄博轉讓協議各自項下的轉讓財產轉讓及出讓予誠通融資租賃。自轉讓日期起，誠通融資租賃將有權向良業和安順共同承租人、良業和南京共同承租人及淄博共同承租人收取彼等分別根據良業和安順協議、良業和南京協議、淄博協議I及淄博協議II尚未支付及應付的所有租賃付款及其他款項。

代價

於日照轉讓協議所載的所有先決條件獲達成後，誠通融資租賃已於二零二二年十一月三十日向轉讓人一次性支付日照轉讓協議的代價(如下文表1所載)。

根據良業轉讓協議及淄博轉讓協議，在滿足當中所載列的所有先決條件的前提下，誠通融資租賃須於轉讓日期或之前一次性支付相關代價(如下文表1所載)予轉讓人。

董事會函件

表1

	良業轉讓協議	淄博轉讓協議	日照轉讓協議	合計
代價	人民幣1億4,300萬元(相當於港幣1億5,730萬元)	約人民幣1億7,712萬元(相當於約港幣1億9,483萬元)	約人民幣1億3,850萬元(相當於約港幣1億5,235萬元)	約人民幣4億5,862萬元(相當於約港幣5億448萬元)

各租賃資產轉讓協議所載先決條件相同，包括但不限於以下：

- (i) 相關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，顯示轉讓人對相關租賃資產的有效合法所有權及其就相關B組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相關轉讓財產的融資租賃登記，並以誠通融資租賃的名義完成有關融資租賃登記。

代價乃由誠通融資租賃與轉讓人參考相關B組售後回租安排項下於相關租賃資產轉讓協議日期的未償還租賃本金額後協定。各份租賃資產轉讓協議的最終代價可根據各份租賃資產轉讓協議的實際轉讓日期予以調整。

代價已及將以本集團之一般營運資金支付。

服務費

轉讓人須就誠通融資租賃就轉讓提供的初步服務支付若干服務費(「**B組服務費**」)(如下文表2所載)，相當於各份租賃資產轉讓協議項下相關應付代價約0.6%。該等服務與轉讓相關的磋商及準備工作有關並主要包括於評估B組售後回租安排及核實B組租賃資產的存在、狀況及所有權時進行的盡職審查工作。

董事會函件

B組服務費為轉讓人與誠通融資租賃經考慮轉讓所涉及的相關售後回租安排的數目、誠通融資租賃與轉讓有關的工作範圍及所花費的時間，以及相關租賃資產轉讓協議項下應付的代價後，按公平原則磋商的商業條款。有鑒於此，董事會認為B組服務費屬公平合理，且按一般商業條款進行。

表2

	良業轉讓協議	淄博轉讓協議	日照轉讓協議	合計
B組服務費	約人民幣86萬元 (相當於約港幣 95萬元)	約人民幣106萬元 (相當於約港幣 117萬元)	人民幣83萬元 (相當於約港幣 91萬元)	約人民幣275萬 (相當於約港幣 303萬)

(2) 委託協議

於二零二二年十一月二十四日，轉讓人與誠通融資租賃亦訂立委託協議，據此，誠通融資租賃於轉讓完成後及於B組售後回租安排的餘下租賃期內委託轉讓人負責(包括但不限於)監督及監察B組租賃資產之運用、定期盤點B組租賃資產，以及協助誠通融資租賃收取及促使B組承租人準時支付B組售後回租安排項下的所有租賃付款及其他應付款項之事宜。

根據委託協議，誠通融資租賃須就上述事宜向轉讓人支付管理費(「管理費」)合共人民幣1,565萬元(相當於約港幣1,722萬元)。管理費按季度支付。倘誠通融資租賃並未按時自B組承租人收到相關B組售後回租安排項下的租賃付款及其他應付款項的任何分期付款的全部金額，則誠通融資租賃並無義務就相應分期付款向轉讓人支付管理費，直至誠通融資租賃從B組承租人收到B組售後回租安排項下的相關租賃付款及其他應付款項的全部金額為止。

董事會函件

B組售後回租安排

於相關租賃資產轉讓協議日期，B組售後回租安排的主要詳情載列如下：

表3

	良業和南京安排	良業和安順安排	淄博安排I	淄博安排II	日照安排
B組售後回租協議日期	二零二一年六月二十八日	二零二一年九月十四日	二零二二年四月十四日	二零二二年四月十四日	二零二二年五月十二日
承租人	良業和南京共同承租人	良業和安順共同承租人	淄博共同承租人	淄博共同承租人	日照共同承租人
租賃資產	若干照明設備	若干照明設備	若干排水設施、供電系統、人工智能系統、通風系統、消防系統、自動扶梯系統及加熱系統	若干排水設施、供電系統、人工智能系統、通風系統、消防系統及自動扶梯系統	若干鋼結構、排水設施、供電設施、消防系統及智能信息系統
未償還租賃本金額	人民幣6,300萬元 (相當於港幣6,930萬元)	人民幣8,000萬元 (相當於港幣8,800萬元)	約人民幣8,471萬元 (相當於約港幣9,318萬元)	約人民幣9,242萬元 (相當於約港幣1億166萬元)	約人民幣1億3,850萬元 (相當於港幣1億5,235萬元)
利率	固定利率	固定利率	固定利率	固定利率	固定利率

董事會函件

	良業和南京安排	良業和安順安排	淄博安排I	淄博安排II	日照安排
餘下租賃期的應收 租賃付款估計金額 (附註)	約人民幣6,570萬元 (相當於港幣7,227 萬元)	約人民幣8,935萬元 (相當於約港幣 9,829萬元)	約人民幣9,250萬元 (相當於港幣 1億175萬元)	約人民幣1億126萬 元(相當於約港幣 1億1,139萬元)	約人民幣1億5,013 萬元(相當於約 港幣1億6,514萬元)
租賃期屆滿日期	二零二四年 六月二十八日	二零二六年 九月十四日	二零二五年 四月二十七日	二零二五年 六月二十九日	二零二五年 六月二十八日
保證金	人民幣1,080萬元 (相當於港幣1,188 萬元)	人民幣500萬元 (相當於港幣550 萬元)	人民幣1,000萬元 (相當於港幣1,100 萬元)	人民幣1,000萬元 (相當於港幣1,100 萬元)	人民幣1,300萬元 (相當於港幣1,430 萬元)
提供的擔保類型	無	無	淄博擔保人提供 之公司擔保	淄博擔保人提供 之公司擔保	(i) 日照擔保人提 供之公司擔保 (ii) 日照抵押人及 日照工業建設 擁有之物業抵 押

附註：誠通融資租賃應收B組承租人的實際租賃付款金額或視乎實際轉讓日期而有所變動。

租賃付款

應收B組承租人的租賃付款總額指於B組售後回租安排餘下租賃期應收的租賃本金總額與租賃利息(按當時未償還租賃本金額以相關固定利率計算)的總和。董事會已考慮各B組售後回租安排下的適用相關固定利率，並信納該等固定利率為一(1)年期及五(5)年期LPR的溢價。有鑒於此，董事會認為B組售後回租安排所協定的該等固定利率屬公平合理，且按一般商業條款進行。

各項B組售後回租安排項下的租賃付款由相關B組承租人按季度支付。

董事會函件

董事會於評估B組售後租回安排的好處及裨益時，已審查B組租賃資產的原成本或評估值。B組租賃資產的原成本或評估值載列如下：

表 4

	良業和南京安排	良業和安順安排	淄博安排I	淄博安排II	日照安排
相關B組租賃資產的原成本或評估值	原成本人民幣1億2,000萬元(相當於港幣1億3,200萬元)	原成本約人民幣1億3,113萬元(相當於約港幣1億4,424萬元)	於二零二二年三月一日的評估值約人民幣1億1,154萬元(相當於約港幣1億2,269萬元)	於二零二二年三月一日的評估值約人民幣1億1,244萬元(相當於約港幣1億2,368萬元)	於二零二二年四月十九日的評估值約人民幣1億8,017萬元(相當於約港幣1億9,819萬元)

良業和南京安排及良業和安順安排項下的相關B組租賃資產為轉讓人分別於二零二一年六月及二零二一年九月自良業和南京共同承租人及良業和安順共同承租人收購的全新資產。鑒於該等資產的原成本、收購日期及現況，董事會認為毋須對該等資產進行估值。

淄博安排及日照安排各自項下相關B組租賃資產的評估值採用成本法進行。董事會已審閱相關估值報告及已考慮當中所載的估值假設，包括但不限於以下各項：

- (1) 被評估資產正處於公開市場，資產交易雙方彼此地位平等，且彼此都有獲取足夠市場信息的機會及時間；
- (2) 被評估資產正處於使用狀態，且將以現有用途繼續使用下去；
- (3) 被評估資產並無重大缺陷、負債及限制；
- (4) 現行的有關法律法規及政策並無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟及社會環境亦無重大變化；

董事會函件

- (5) 指示委託人所提供的資料屬真實、合法、完整；
- (6) 被評估資產的收購完全遵守所有有關的法律法規；及
- (7) 概無其他對被評估資產價值造成重大不利影響的不可抗力因素及不可預見因素。

由於相關B組租賃資產的估值報告自其各自估值記錄日期起計一(1)年內有效，且鑒於該等資產的情況及狀況並無重大變化，董事會認為相關B組租賃資產的評估值屬公平合理。

經考慮B組租賃資產的原成本或評估值以及各B組售後回租安排於餘下租賃期的應收租賃付款(包括租賃本金額及租賃利息)的相關估計金額，董事會信納B組租賃資產的價值足以支付誠通融資租賃於B組售後回租安排項下餘下租賃期的應收租賃付款。

B組承租人回購B組租賃資產的權利

於相關B組售後回租安排的租賃期屆滿後，在相關B組承租人已根據相關B組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)的前提下，相關B組承租人有權以象徵式回購價人民幣100元回購相關B組租賃資產。

增信措施

保證金

上文表3所載的保證金已由各B組承租人支付予轉讓人，作為履行其於相關B組售後回租協議項下責任的擔保。根據租賃資產轉讓協議，相關B組售後回租協議項下B組承租人已付的保證金金額已及將從誠通融資租賃應付轉讓人的相關代價中扣除。

董事會函件

於完成轉讓後，倘任何相關B組承租人未能履行相關B組售後回租安排項下的任何責任，誠通融資租賃有權按以下順序將保證金用於抵銷相關B組承租人結欠其的任何款項：違約賠償金、其他應付款項(包括但不限於未償還及預期租賃付款)及回購價。倘誠通融資租賃動用保證金抵銷相關B組承租人結欠其的任何款項，相關B組承租人須將保證金補足至相關B組售後回租協議所協定的初始金額。倘相關承租人已全面履行經誠通融資租賃確認其於相關B組售後回租協議項下的所有責任，誠通融資租賃須於三(3)個工作日內向相關B組承租人退還保證金。

擔保

淄博擔保人各自己就淄博共同承租人根據淄博協議I及淄博協議II應付的所有款項(包括但不限於未償還及預期租賃付款、違約賠償金、回購價及其他應付款項)提供擔保。該擔保為不可撤回的持續擔保。

日照擔保人各自己就日照共同承租人根據日照協議應付的所有款項(包括但不限於未償還及預期租賃付款、違約賠償金、回購價及其他應付款項)提供擔保。該擔保為不可撤回的持續擔保。

抵押

此外，日照工業建設及日照抵押人已抵押彼等各自之地上物業及相應土地使用權，作為日照共同承租人根據日照協議應付之所有款項之擔保，包括但不限於未償還及預期租賃付款、違約賠償金、回購價及其他應付款項。

有關訂約方的資料

1. 轉讓人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於租賃資產轉讓協議日期，(a)轉讓人由(i)中交融資租賃有限公司直接擁有51%權益；(ii) Hongkong Ocean Investment Development Co., Limited直接擁有25%權益；及(iii)中交疏浚(集團)股份有限公司直接擁有24%權益(上述公司均為中國交通建設股份有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1800)之附屬公司)；(b)中國交通建設股份有限公司的控股公司為中國交通建設集團有限公司(「中國交通建設集團」，由國務院國資委最終控制)；及(c)轉讓人主要從事融資租賃及保理業務。

2. 良業和南京共同承租人以及良業和安順共同承租人

良業科技

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於良業轉讓協議日期，(a)良業科技由北京碧水源科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：300070))直接擁有約90.01%權益，而北京碧水源科技股份有限公司由中國交通建設集團全資附屬公司中國城鄉控股集團有限公司擁有約33.04%權益，為其最大股東；及(b)良業科技主要從事設計及生產智能照明系統。

南京淮風

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於良業轉讓協議日期，(a)南京淮風由(i)國商普惠(北京)投資基金管理有限公司(「普惠」，其最終實益擁有人中國個人韓百祥先生擁有其90%股權)直接擁有60%權益；及(ii)良業科技直接擁有40%權益；及(b)南京淮風為良業科技及普惠成立的特殊目的公司，以經營及投資位於中國秦淮河的旅遊項目。

安順光啟

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於良業轉讓協議日期，(a)安順光啟約80%股權由北京啟明光合文旅規劃設計有限公司直接持有，而北京啟明光合文旅規劃設計有限公司的最終實益擁有人中國個人魏星漢先生及朱小玲女士分別擁有其60%及40%股權；(b)安順光啟的日常管理及營運由持有安順光啟約8%股權的良業科技實際控制；及(c)安順光啟主要從事文化旅遊項目的戰略規劃。

3. 淄博共同承租人及淄博擔保人

淄博產業投資

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於淄博轉讓協議日期，淄博產業投資(a)由淄博擔保人I全資擁有，而淄博擔保人I由淄博高新技術產業開發區財政金融局(「淄博財政金融局」)全資擁有；及(b)主要從事基金投資、融資及資產營運以及商品貿易業務。

淄博齊航建設

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於淄博轉讓協議日期，淄博齊航建設(a)由淄博擔保人II全資擁有，而淄博擔保人II由淄博擔保人I全資擁有，並由淄博財政金融局最終全資擁有；及(b)主要從事中國淄博高新技術產業開發區的發展及建設。

淄博擔保人I

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於淄博轉讓協議日期，淄博擔保人I(a)由淄博財政金融局全資擁有；及(b)主要於中國淄博高新技術開發區從事城市基礎設施建設、土地管理、租賃及供水。

淄博擔保人II

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於淄博轉讓協議日期，淄博擔保人II(a)由淄博擔保人I全資擁有，並由淄博財政金融局最終控制；及(b)主要於中國淄博高新技術開發區從事基礎設施開發、房地產開發、物業銷售及租賃以及供水。

4. 日照共同承租人、日照擔保人及日照抵押人

日照共同承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於日照轉讓協議日期，(a)各日照共同承租人由日照擔保人I全資擁有；(b)日照產業投資主要從事開發、建設、營運及管理工業物業項目；(c)日照鑫百鍍主要負責於中國日照市建設金屬表面處理生態產業園；及(d)日照污水處理公司主要從事污水處理及再生利用。

日照擔保人I

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於日照轉讓協議日期，日照擔保人I乃(a)由日照市嵐山區國有資產監督管理局(「日照國資局」)最終擁有超過90%權益；及(b)主要從事建築項目投資。

日照擔保人II及日照擔保人III

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於日照轉讓協議日期，(a)日照擔保人II及日照擔保人III各自由日照國資局最終全資擁有；(b)日照擔保人II主要從事城市基礎設施建設外判；及(c)日照擔保人III主要於中國日照市嵐山區從事城市基礎設施建設、營運及維護、供水及校巴營運。

日照抵押人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於日照轉讓協議日期，日照抵押人(a)(i)由日照工業建設直接擁有51%權益，而日照工業建設由日照國資局最終控制；(ii)由日照嵐美環保科技有限公司直接擁有49%權益，而日照嵐美環保科技有限公司由中國個人郭洪偉先生及張平先生各自擁有其超過三分一權益；及(b)主要從事節能及回收業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於租賃資產轉讓協議日期，轉讓人、B組承租人、擔保提供方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

轉讓及B組售後回租安排的理由及裨益

轉讓能使本集團收購五(5)個於及將於誠通融資租賃日常及一般業務過程中進行之優質融資租賃。經過適當考慮B組承租人的背景及信譽、B組承租人於B組售後回租安排項下的還款紀錄、B組租賃資產的價值，以及B組售後回租安排項下的滿意回報率，董事認為轉讓及B組售後回租安排下之整體風險水平是可接受的。

預期本集團將自B組售後回租安排賺取收入約人民幣4,032萬元(相當於約港幣4,435萬元)，即截至租賃資產轉讓協議日期B組售後回租安排項下應收租賃付款的估計總額與誠通融資租賃就轉讓應付的總代價之間的差額。本集團根據B組售後回租安排將賺取的收入最終金額視乎各份租賃資產轉讓協議的實際轉讓日期而定。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)任何B組承租人、其任何董事及法定代表人及／或可對B組售後回租安排施加影響的B組承租人任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘有關附屬公司參與任何B組售後回租安排)之間目前及於過去十二(12)個月內並無任何重大貸款安排。

經考慮B組承租人各自的背景、財務狀況、業務前景及收入流量；B組租賃資產的性質、狀況及市場流通性以及現行市況，董事認為，租賃資產轉讓協議及B組售後回租協議各自的條款均屬公平合理，且轉讓及B組售後回租安排符合本公司及股東的整體利益。

經考慮B組售後回租安排的整體條款及預期轉讓人根據委託協議提供的服務將使本集團能夠以更有效的方式管理B組租賃資產及向B組承租人收取租賃付款，董事亦認為，委託協議的條款屬公平合理，且訂立委託協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關轉讓及B組售後回租安排的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故轉讓及B組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(具有上市規則所賦予的涵義)於轉讓或B組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B組售後回租安排，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B組售後回租安排取得本公司控股股東World Gain Holdings Limited(持有本公司3,169,656,217股已發行股份，佔本公司於租賃資產轉讓協議日期已發行股本約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B組售後回租安排。

董事會函件

推薦意見

董事經考慮各項A組售後回租安排、轉讓及B組售後回租安排之條款、理由及裨益後，認為彼等之條款乃一般商業條款，屬公平合理。董事亦認為，A組售後回租安排及租賃資產轉讓協議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A組售後回租安排、轉讓及B組售後回租安排，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

二零二三年一月十三日

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)；
- (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)；
- (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)；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)。

2. 本集團的債務

於二零二二年十一月三十日(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21億1,823萬元，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／或由本公司擔保；(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27億1,635萬元；(iv)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣2億3,089萬元；(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833萬元。

於二零二二年十一月三十日營業時間結束時，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2億3,320萬元。

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，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、其他借款或屬借款性質的債務、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，在考慮A組售後回租安排、轉讓及B組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%。截至二零二二年六月三十日止六個月，租賃業務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%。本集團計劃發行人民幣50億元儲架式資產支持證券並已於二零二二年九月成功完成發行約人民幣14.1億元。此外，本集團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，在專業化領域進一步做出行業特色和市場影響力。本集團亦已加強與境內外銀行等金融機構的溝通合作。

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) A組售後回租安排

董事認為，於執行A組售後回租安排後，本集團的資產淨值不會立即發生重大變化，乃由於A組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減少的銀行結餘及現金。

就盈利而言，本集團將有權確認來自A組售後回租安排的A組服務費及利息收入為本集團的額外收入。

(ii) 轉讓及B組售後回租安排

就轉讓及B組售後回租安排而言，董事認為，本集團的資產淨值不會立即發生重大變化，乃由於其基本B組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予轉讓人而減少的銀行結餘及現金。

就盈利而言，根據初步評估，預期本集團將自B組售後回租安排錄得收益約人民幣4,032萬元（相當於約港幣4,435萬元），即B組售後回租安排項下應收租賃付款的估計總額與誠通融資租賃就轉讓支付的總代價之間的差額。

除上文所披露者外，A組售後回租安排、轉讓及B組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

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；本公司董事總經理楊田洲先生為誠通香港的副總經理；以及執行董事顧洪林先生為誠通香港的執行委員會成員及總會計師。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；
- (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；
- (c) 四川宏華石油設備有限公司(「宏華石油」，作為賣方)與誠通融資租賃(作為買方)訂立日期為二零二二年十二月十六日的購買合約，內容有關購買用於頁岩氣開採的一(1)套鑽機及十一(11)套頂驅機，購買價為人民幣1億5,350萬元。詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十六日的公告；
- (d) 宏華石油(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司誠杭(杭州)租賃有限公司(作為買方)訂立日期為二零二二年十二月二十三日的購買合約，內容有關購買用於頁岩氣開採的五(5)套頂驅機，購買價為人民幣4,000萬元。詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日的公告；及
- (e) 宏華融資租賃(深圳)有限公司(作為賣方)與誠通融資租賃(作為買方)訂立兩(2)份日期均為二零二二年十二月二十三日的購買合約，內容有關購買若干用於頁岩氣開採的自動壓裂系統，包括但不限於壓裂泵及輔助設施，總購買價為人民幣2億4,936萬元。詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日的公告。

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14日內在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.irasia.com/listco/hk/chengtong 刊登：

- (a) 中國電建和金羚協議；
- (b) 三江協議；
- (c) 上饒協議；
- (d) 誠通融資租賃與上饒擔保人訂立日期為二零二二年十一月二十九日的擔保協議，內容有關提供以誠通融資租賃為受益人的擔保；
- (e) 洛陽協議；
- (f) 誠通融資租賃與洛陽擔保人訂立日期為二零二二年十二月五日的兩份擔保協議，內容有關提供以誠通融資租賃為受益人的擔保；
- (g) 城際協議；
- (h) 租賃資產轉讓協議；
- (i) 委託協議；
- (j) B組售後回租協議；
- (k) 轉讓人與各淄博擔保人訂立日期均為二零二二年四月十四日的四份擔保協議，內容有關就淄博共同承租人根據淄博協議應付的所有款項提供擔保；
- (l) 轉讓人與各日照擔保人訂立日期均為二零二二年五月十二日的三份擔保協議，內容有關就日照共同承租人根據日照協議應付的所有款項提供擔保；
- (m) 轉讓人與日照工業建設訂立日期為二零二二年五月十二日的抵押，內容有關抵押其地上物業及相應土地使用權，作為日照共同承租人根據日照協議應付之所有款項之擔保；及
- (n) 轉讓人與日照抵押人訂立日期為二零二二年五月十二日的抵押，內容有關抵押其地上物業及相應土地使用權，作為日照共同承租人根據日照協議應付之所有款項之擔保。