

---

## 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17頁。

二零二二年十一月十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
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：

「包頭協議」	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九月三十日並由誠通融資租賃與包鋼鋼聯簽署：  (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
「包頭安排」	指	包頭協議項下的售後回租安排
「包頭擔保人」	指	包頭鋼鐵(集團)有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「包鋼鋼聯」	指	內蒙古包鋼鋼聯股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「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，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「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公司
「中國五冶安排」	指	銳遠和中國五冶安排及容裕和中國五冶安排的統稱

---

## 釋 義

---

「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，並由國務院國資委全資擁有
「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
「COVID-19」	指	2019年新型冠狀病毒疾病
「大紅山礦業」	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
「董事」	指	本公司董事
「一冶和國冶安排」	指	誠通融資租賃與一冶和國冶共同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，有關詳情載於本公司日期為二零二二年五月三十日的公告
「一冶和國冶共同承租人」	指	中國一冶集團有限公司及濮陽國冶城發建設有限公司(作為一冶和國冶安排的共同承租人)的統稱
「本集團」	指	於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「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
「江蘇容裕」	指	江蘇容裕建設發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「昆明和玉溪協議」	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九月二十九日並由誠通融資租賃與昆明和玉溪共同承租人簽署：  (1) 回租物品轉讓協議；及  (2) 融資租賃協議(售後回租)
「昆明和玉溪安排」	指	昆明和玉溪協議項下的售後回租安排
「昆明和玉溪共同承租人」	指	昆明鋼鐵及大紅山礦業(作為昆明和玉溪安排的共同承租人)的統稱
「昆明和玉溪先前交易」	指	誠通融資租賃與昆明和玉溪共同承租人於二零二二年九月二十三日就若干選礦機、碳碎機等礦業生產設備及設施訂立的售後回租安排，為期五(5)年，有關詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十三日的公告
「昆明鋼鐵」	指	昆明鋼鐵控股有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十一月十五日，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」	指	昆明和玉溪安排、包頭安排、銳遠和中國五冶安排及容裕和中國五冶安排(視情況而定)項下的租賃資產

---

## 釋 義

---

「承租人」	指	昆明和玉溪共同承租人、包鋼鋼聯、銳遠和中國五冶共同承租人及／或容裕和中國五冶共同承租人(視情況而定)
「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
「購買價格」	指	誠通融資租賃向相關承租人購買租賃資產支付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「容裕和中國五冶協議」	指	兩(2)份下列協議(與兩(2)批租賃資產有關)連同彼等相關的補充協議的統稱，日期均為二零二二年十月二十八日並由誠通融資租賃與容裕和中國五冶共同承租人簽署：  (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
「容裕和中國五冶安排」	指	容裕和中國五冶協議下的售後回租安排
「容裕和中國五冶共同承租人」	指	江蘇容裕及中國五冶(作為容裕和中國五冶安排的共同承租人)的統稱

---

## 釋 義

---

「銳遠和中國五冶協議」	指	下列協議連同彼等相關的補充協議的統稱，日期均為二零二二年十月二十八日並由誠通融資租賃與銳遠和中國五冶共同承租人簽署：  (1) 回租物品轉讓協議；及  (2) 融資租賃協議(售後回租)
「銳遠和中國五冶安排」	指	銳遠和中國五冶協議下的售後回租安排
「銳遠和中國五冶共同承租人」	指	上海銳遠及中國五冶(作為銳遠和中國五冶安排的共同承租人)的統稱
「售後回租協議」	指	昆明和玉溪協議、包頭協議、銳遠和中國五冶協議及容裕和中國五冶協議的統稱
「售後回租安排」	指	昆明和玉溪安排、包頭安排、銳遠和中國五冶安排及容裕和中國五冶安排的統稱
「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)
「上海銳遠」	指	上海銳遠城市建設發展有限公司，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

---

## 釋 義

---

「桃冶和中國五冶安排」	指	誠通融資租賃與桃冶和中國五冶共同承租人間就若干供電設備、電梯設備、照明設備、通訊設備及鋼結構天花板(已於二零二二年八月三十日由轉讓人轉移給誠通融資租賃)存續的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二二年八月二十二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
「桃冶和中國五冶共同承租人」	指	重慶桃冶雲溪大數據管理有限公司及中國五冶(作為桃冶和中國五冶安排下的共同承租人)的統稱
「轉讓人」	指	橫琴華通金融租賃有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「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)

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：

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

**主要交易 -  
售後回租安排**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十九日、二零二二年九月三十日及二零二二年十月二十八日之公告，內容分別有關昆明和玉溪安排、包頭安排以及中國五冶安排。

本通函旨在向閣下提供(i)各項售後回租安排的資料；及(ii)根據上市規則須披露的其他資料。

### 售後回租安排

誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)(i)於二零二二年九月二十九日與昆明和玉溪共同承租人訂立昆明和玉溪協議；(ii)於二零二二年九月三十日與包鋼鋼聯訂立包頭協議；(iii)於二零二二年十月二十八日與銳遠和中國五冶共同承租人訂立銳遠和中國五冶協議；及(iv)於二零二二年十月二十八日與容裕和中國五冶共同承租人訂立容裕和中國五冶協議。售後回租安排的主要條款載列如下。

### 主體事項

就各項售後回租安排而言，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、承租人就售後回租安排取得所有必需的批准、承租人支付保證金(如有)以及簽訂保證金協議(如有)並生效)後，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，而有關租賃資產將自誠通融資租賃支付相關租賃資產的購買價格日期起計的特定租賃期(「租賃期」)內回租予相關承租人，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

售後回租協議項下所有條件已獲達成。

### 購買價格

誠通融資租賃與相關承租人經參考相關租賃資產的評估值或正本發票金額後協定購買價格(詳見下文)。

有關承租人就昆明和玉溪安排、包頭安排及容裕和中國五冶安排聘請獨立專業估值師對有關租賃資產進行估值。估值乃按以下主要假設以成本法進行：

#### *昆明和玉溪安排以及包頭安排項下租賃資產的估值*

- (i) 交易假設：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) 公開市場假設：被評估資產的市場是具有競爭的市場，交易各方的唯一目的是使其經濟利益最大化，市場交易條件是公開且沒有排他性，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訊息，有足夠的時間及必要的資產交易專業知識。

---

## 董事會函件

---

- (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；就業務營運的稅務政策、信貸利率等無重大變化。
- (iv) 持續經營及繼續使用假設：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。其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、規模及頻率反映)將保持不變。
- (v) 有關經濟活動的文件；顯示資產所有權的文件如所有權文件、審計證書及相關文件；委託方所提供的法律文件及情況說明屬真實、完整及合法有效。
- (vi) 被評估資產獲准在公開市場交易，資產所有權完整、合法，資產目前的使用合法，資產不涉及所有權或債務糾紛。
- (vii) 估值師進行現場勘察時，被評估資產的狀況與資產的實際狀況相符，被評估資產的實物參數與委託方及相關訂約方所提供的被評估資產的所有權文件、技術資料、工程圖紙及時間表中的數據相符，以及資產質量符合預定用途。
- (viii) 被評估資產不存在被司法機關或行政機關依法查封或禁止轉讓或抵押的情況。

### 容裕和中國五冶安排項下租賃資產的估值

- (i) 被評估資產的經營管理人員是盡職盡責的，沒有發生重大事故。
- (ii) 委託方及相關方提供的資料屬真實、合法及完整。
- (iii) 被評估資產將繼續在同一地點使用及用於相同用途。
- (iv) 並無計及未付資產購買價格或建築費用等對資產估值的影響。
- (v) 並無計及抵押或租賃等任何或然事件對資產估值的影響。

---

## 董事會函件

---

- (vi) 並無計及控股權及少數股權等因素導致的溢價或折價的影響，也並無計及流動性對被評估資產的影響。
- (vii) 並無計及重估收益／虧損產生的相關稅項。
- (viii) 並無計及交易稅對資產估值的影響。

董事會已審閱估值報告，並已考慮兩名中國合資格專業估值師採用的估值方法及假設。董事會認為估值方法合理，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，董事會認為相關租賃資產的評估值屬公平合理。

由於銳遠和中國五冶安排項下的租賃資產乃僅於二零二一年下半年及二零二二年第一季度收購，該等租賃資產的購買價格由誠通融資租賃與銳遠和中國五冶共同承租人按相關租賃資產的正本發票金額折讓約人民幣2,706萬元(相當於約港幣2,977萬元)而協定。鑒於收購日期及銳遠和中國五冶安排項下租賃資產的現狀，董事會認為折讓該等租賃資產正本發票金額用以釐定有關購買價格屬公平合理。

由於租賃資產構成承租人用於採礦或鋼鐵生產或用於建築項目的設施或設備的一部分，租賃資產並無附帶可為承租人產生可識別收益的業務合約。

購買價格以本集團的一般營運資金撥付。

### 法定所有權

誠通融資租賃於租賃期內擁有租賃資產的法定所有權。

### 租賃付款

就各項售後回租安排，於租賃期內的租賃付款總額由相關承租人根據相關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。

---

## 董事會函件

---

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。

各項售後回租安排的適用利率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(包括但不限於服務費(定義見下文))、現行市況及利率波動趨勢)按個別情況而有所不同。

### 服務費

除銳遠和中國五冶共同承租人外，其他承租人就誠通融資租賃提供相關售後回租安排的前期服務支付若干服務費(「服務費」)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括就相關售後回租安排向承租人提供意見，並於必要時編製書面報告，以及於評估具體業務營運、行業發展及承租人的財務狀況後，就替代融資解決方案(包括但不限於融資租賃安排)向承租人提供定制意見。相關服務費金額乃根據承租人要求的服務範圍以及所涉及的融資金額釐定。服務費不可退還。

### 承租人回購租賃資產的權利

待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，承租人有權以人民幣1.00元整的象徵式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

於訂立售後回租協議前，對承租人進行了盡職審查，包括但不限於確定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、檢視及分析承租人的財務報表及審閱其相關財務指標，以及檢查承租人的債務狀況及資金來源。亦已編製承租人的現金流量預測，以評估承租人的還款能力及售後回租安排的有關信貸風險。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。倘董事會基於相關承租人的財務實力、業務前景及信譽認為相關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承租人採取額外的增信措施。

### 保證金

包鋼鋼聯及容裕和中國五冶共同承租人各自向誠通融資租賃支付一筆保證金，以分別履行其於包頭安排及容裕和中國五冶安排項下的責任。保證金金額乃於評估相關承租人的背景及信譽等後按個別基準釐定。

倘包鋼鋼聯或容裕和中國五冶共同承租人未能全面履行包頭安排或容裕和中國五冶安排(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包鋼鋼聯或容裕和中國五冶共同承租人結欠其的任何款項：違約賠償金、其他應付款項，包括但不限於損害賠償(如有)、未償還及預期租賃付款及回購價格。倘包鋼鋼聯或容裕和中國五冶共同承租人已全面履行其於包頭安排或容裕和中國五冶安排項下的所有責任，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。

當包鋼鋼聯或容裕和中國五冶共同承租人根據包頭安排或容裕和中國五冶安排應付的款項少於保證金結餘時，包頭安排或容裕和中國五冶安排可於包鋼鋼聯或容裕和中國五冶共同承租人(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包頭安排或容裕和中國五冶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包鋼鋼聯或容裕和中國五冶共同承租人(視情況而定)。

### 擔保

包頭擔保人已就包鋼鋼聯於包頭協議項下的所有應付款項(包括但不限於違約賠償、未償還及預期租賃付款、回購價格及其他應付款項)提供以誠通融資租賃為受益人的擔保。該擔保為不可撤回的持續擔保。

除包頭安排外，概無其他售後回租安排以任何擔保作抵押。

## 董事會函件

### 各項售後回租安排的重要條款

各項售後回租安排的一般條款及條件大致相同。其關鍵條款概述如下：

	昆明和玉溪安排	包頭安排	銳遠和中國五冶安排	容裕和中國五冶安排
售後回租協議日期	二零二二年九月二十九日	二零二二年九月三十日	二零二二年十月二十八日	二零二二年十月二十八日
承租人	昆明和玉溪共同承租人	包鋼鋼聯	銳遠和中國五冶共同承租人	容裕和中國五冶共同承租人
租賃資產	(i) 若干礦業生產設備，包括但不限於深孔鑿岩台車、立式銑床以及附屬設施及設備  (ii) 若干礦業生產設備，包括但不限於輪式鏟運機、大壩的附屬設施、挖掘機以及立式銑床	(i) 若干選礦冷卻塔、挖掘機、履帶式液壓挖掘機、輪式推土機及其他鋼鐵生產設備  (ii) 若干輪式搬土機、供電車、壓路機、液壓壓碎機、光譜分析儀、自動平地機及其他鋼鐵生產設備	若干金屬盤扣式棚架零部件	若干設備(包括但不限於過濾系統、空調設備、電梯設備、蒸汽鍋爐、壓縮機等)以及若干建築設備(包括但不限於混合塔、起重機、輸送泵等)
購買價格	人民幣2億6,000萬元(相當於港幣2億8,600萬元)	人民幣3億元(相當於港幣3億3,000萬元)	約人民幣2,571萬元(相當於約港幣2,828萬元)	人民幣2億元(相當於港幣2億2,000萬元)
租賃資產的評估值或正本發票金額	截至二零二二年八月五日評估值 人民幣3億4,515萬元(相當於約港幣3億7,967萬元)	截至二零二二年九月七日評估值 人民幣3億6,445萬元(相當於約港幣4億90萬元)	正本發票金額約 人民幣2,706萬元(相當於約港幣2,977萬元)	截至二零二二年八月三十一日評估值 人民幣2億1,041萬元(相當於約港幣2億3,145萬元)
租賃期	五(5)年	三(3)年	三(3)年	三(3)年
利率	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	浮動利率，按不時頒佈的五(5)年期LPR加以固定溢價釐定	固定利率，不遜於容裕和中國五冶協議訂立時現行的一(1)年期LPR



## 董事會函件

	昆明和玉溪安排	包頭安排	銳遠和中國五冶安排	容裕和中國五冶安排
租賃付款	約人民幣2億9,304萬元(相當於約港幣3億2,234萬元)，於租賃期內分二十(20)期按季付款	約人民幣3億2,240萬元(相當於港幣3億5,464萬元)，於租賃期內分十二(12)期按季付款	約人民幣2,808萬元(相當於約港幣3,089萬元)，於租賃期內分六(6)期每半年付款	約人民幣2億1,441萬元(相當於約港幣2億3,585萬元)，於租賃期內分十二(12)期每季付款
服務費	人民幣208萬元(相當於約港幣229萬元)	人民幣300萬元(相當於港幣330萬元)	無	人民幣500萬元(相當於港幣550萬元)
保證金	無	人民幣150萬元(相當於港幣165萬元)	無	人民幣500萬元(相當於港幣550萬元)
擔保人	無	包頭擔保人	無	無
估計收入	約人民幣3,512萬元(相當於約港幣3,863萬元)	約人民幣2,540萬元(相當於港幣2,794萬元)	約人民幣237萬元(相當於約港幣261萬元)	約人民幣1,941萬元(相當於約港幣2,135萬元)

### 有關訂約方的資料

#### 昆明和玉溪共同承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)昆明鋼鐵由雲南省人民政府國資委直接擁有約76.46%，而昆明鋼鐵間接擁有大紅山礦業全部股權的100%；(ii)昆明鋼鐵主要從事資產管理及託管、鋼鐵冶煉及加工的業務；及(iii)大紅山礦業主要從事鐵礦石開採、鐵粉加工、礦產品開發及營銷的業務。

#### 包鋼鋼聯

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)包鋼鋼聯為一間於中國成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600010)，其最大股東(持有其約55.02%股權)為包頭擔保人；及(ii)包鋼鋼聯主要從事礦產資源開發及鋼鐵產品生產與供應的業務。



### 包頭擔保人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)內蒙古自治區人民政府為包頭擔保人的最大股東(持有其約69.15%股權)；及(ii)包頭擔保人主要從事鋼鐵及稀土產品生產與供應的業務。

### 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，(i)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(ii)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。

### 上海銳遠

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)上海銳遠由(a)中航信託股份有限公司直接擁有62%權益，該公司為中航工業產融控股股份有限公司(「中航工業產融控」，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600705)的間接附屬公司。中航工業產融控的最大股東(持有約39.84%股權)為中國航空工業集團有限公司，繼而由國務院國資委全資擁有；及(b)中國五冶擁有20%權益，該公司控制上海銳遠日常營運及管理；及(ii)上海銳遠主要從事採購樓宇建築用原材料及循環材料業務。

### 江蘇容裕

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)江蘇容裕由(a)中冶建信投資基金管理(北京)有限公司(「中冶建信」)擁有75%權益，該公司由冶金科工擁有50%權益及由建信(北京)投資基金管理有限責任公司擁有50%權益，而建信(北京)投資基金管理有限責任公司由中國建設銀行股份有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：939)間接擁有67%權益；及(b)中國五冶擁有5%權益，該公司控制江蘇容裕日常營運及管理；及(ii)江蘇容裕為由中冶建信、中國五冶及中國地方政府就中國江蘇省句容經濟開發區城市更新項目的投資、融資及建設工程而成立的項目公司。

---

## 董事會函件

---

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承租人以及包頭擔保人及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

### 訂立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。

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售後回租安排賺取合理收入，即服務費相關金額(如有)以及相關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。

經考慮承租人各自的背景、財務狀況、業務前景及收入流、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

於二零二二年九月二十三日，誠通融資租賃與昆明和玉溪共同承租人訂立昆明和玉溪先前交易。由於昆明和玉溪協議乃於昆明和玉溪先前交易日期後12個月內訂立，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，昆明和玉溪安排須與昆明和玉溪先前交易合併計算。

於二零二二年五月三十日，誠通融資租賃與一冶和國冶共同承租人訂立一冶和國冶安排。於二零二二年八月三十日，誠通融資租賃向轉讓人(作為出租人)收購所有權利及責任並成為桃冶和中國五冶安排的新出租人。

由於中國五冶以及一冶和國冶共同承租人均為中國五礦的附屬公司，而中國五冶安排於一冶和國冶安排日期及桃冶和中國五冶安排轉讓日期起計12個月內訂立，中國五冶安排就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言與一冶和國冶安排及桃冶和中國五冶安排合併計算。

---

## 董事會函件

---

由於有關(i)昆明和玉溪安排(於獨立計算時及與昆明和玉溪先前交易合併計算時)；(ii)包頭安排；及(iii)中國五冶安排(於獨立計算時及與一冶和國冶安排及桃冶和中國五冶安排合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，各項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供批准售後回租安排，概無股東須放棄投票。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。本公司已就各項售後回租安排取得本公司控股股東World Gain(持有本公司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售後回租安排。

### 推薦意見

董事經考慮各項售後回租安排之條款、理由及裨益後，認為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

二零二二年十一月十八日

## 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

於二零二二年九月三十日(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18億8,362萬元，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29億3,935萬元；(iv)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣2億4,605萬元；(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867萬元。

於二零二二年九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2億3,896萬元。

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. 售後回租安排的財務影響

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。

董事認為，於執行售後回租安排後，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，本集團有權確認來自售後回租安排的服務費及利息收入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) 昆明和玉溪協議；
- (b) 包頭協議；
- (c) 誠通融資租賃與包頭擔保人就包頭安排項下的兩(2)批租賃資產簽署日期為二零二二年十月二十八日的兩份(2)擔保協議；
- (d) 銳遠和中國五冶協議；
- (e) 容裕和中國五冶協議；及
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。