
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：
轉讓、反轉讓權及售後回租安排

董事會函件載於本通函第8至28頁。

二零二五年九月十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
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，下列詞彙具有以下涵義：

「轉讓財產」	指	中國電建租賃作為出租人於陝西售後回租協議的權利，包括但不限於陝西租賃資產的擁有權、收取租賃付款、違約利息、約定損害賠償金或陝西承租人及陝西擔保提供方於陝西售後回租協議項下任何其他付款或費用(不包括應付中國電建租賃的手續費)的權利
「轉讓」	指	中國電建租賃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，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
「中國五礦」	指	中國五礦集團有限公司，一間於中國成立的有限國有企業，並由國務院國資委全資擁有
「中鐵協議」	指	誠通融資租賃與中鐵共同承租人就中鐵租賃資產所簽訂以下日期均為二零二五年八月二十九日的三(3)份協議之統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)

釋 義

「中鐵安排」	指	中鐵協議項下的售後回租安排
「中鐵共同承租人」	指	中鐵承租人一及中鐵承租人二的統稱
「中鐵建」	指	中國鐵建股份有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，其股份於上海證券交易所(股票代號：601186)及聯交所主板(股份代號：1186)上市，其最終控制方為國務院國資委
「中鐵租賃資產」	指	中鐵安排項下的若干柴油發電機組、電梯設備、機房設備、消防設備、雨水及污水處理設備等
「中鐵承租人一」	指	中鐵房地產集團北京投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中鐵承租人二」	指	廣州南沙中鐵實業發展有限公司，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
「代價」	指	誠通融資租賃就轉讓應付中國電建租賃的總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義

釋 義

「鄆城及一冶協議」	指	誠通融資租賃與鄆城及一冶共同承租人就一冶租賃資產所簽訂以下日期為二零二五年八月二十六日的協議之統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「鄆城及一冶安排」	指	鄆城及一冶協議項下的售後回租安排
「鄆城及一冶共同承租人」	指	鄆城中一及一冶之統稱，作為鄆城及一冶安排的共同承租人
「鄆城中一」	指	鄆城中一生態環境治理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「委託協議」	指	誠通融資租賃與中國電建租賃所訂立日期均為二零二五年八月八日的三(3)份委託協議及相關補充協議，內容有關中國電建租賃於轉讓完成後就陝西售後回租安排將提供的若干管理服務
「一冶」	指	中國一冶集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「一冶協議」	指	鄆城及一冶協議以及松澆及一冶協議之統稱
「一冶安排」	指	鄆城及一冶安排以及松澆及一冶安排之統稱
「一冶共同承租人」	指	鄆城及一冶共同承租人以及松澆及一冶共同承租人之統稱

釋 義

「一冶租賃資產」	指	鄂城及一冶安排及／或松滄及一冶安排(視乎情況而定)項下的租賃資產
「本集團」	指	本公司及其於最後實際可行日期的附屬公司
「擔保人」	指	中國鐵建房地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖北松滄」	指	湖北松滄旅遊公路建設及管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則賦予的涵義)的第三方
「初始期限」	指	各轉讓日期起計首三(3)年
「最後實際可行日期」	指	二零二五年九月十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃資產轉讓協議」	指	中國電建租賃與誠通融資租賃所訂立日期均為二零二五年八月八日的三(3)份租賃資產轉讓協議及相關補充協議，據此，中國電建租賃同意向誠通融資租賃轉讓及轉移轉讓財產
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款報價利率」	指	中國人民銀行轄下機關全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率

釋 義

「中國電建租賃」	指	中國電建集團租賃有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「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國有企業
「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
「先前中鐵交易」	指	誠通融資租賃與(i)陽江市中財鐵建項目管理有限公司、(ii)中鐵二十三局集團有限公司及(iii)成都財鐵資產管理有限公司於二零二三年三月二十九日訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二三年三月二十九日的公告及日期為二零二三年四月二十四日的相應通函
「先前一冶交易」	指	誠通融資租賃先前訂立的以下售後回租安排之統稱： (1) 銳遠和中國五冶安排以及容裕和中國五冶安排(定義及詳情均見本公司日期為二零二二年十月二十八日的公告及日期為二零二二年十一月十八日的相應通函)；及 (2) 城信及中冶建工安排、申蓉及中國五冶安排以及肇慶高新及中國五冶安排(定義及詳情均見本公司日期為二零二三年一月十一日的公告及日期為二零二三年二月十六日的相應通函)
「先前中國電建交易」	指	誠通融資租賃先前訂立的中國電建地產與西安泛悅安排、中國電建地產與鄭州悅恒安排及中國電建地產與陝西絲路安排(定義及詳情均見本公司日期為二零二四年十二月九日的公告及日期為二零二四年十二月二十四日的相應通函)之統稱

釋 義

「先前交易」	指	先前中鐵交易、先前一冶交易及先前中國電建交易之統稱
「反轉讓」	指	誠通融資租賃根據租賃資產轉讓協議的條款反轉讓轉讓財產予中國電建
「反轉讓權」	指	誠通融資租賃或中國電建租賃就反轉讓將行使的選擇權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	陝西售後回租協議、鄆城及一冶協議、松滄及一冶協議以及中鐵協議之統稱
「售後回租安排」	指	陝西售後回租安排、鄆城及一冶安排、松滄及一冶安排以及中鐵安排之統稱
「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)
「陝西租賃資產」	指	陝西售後回租安排項下的租賃資產
「陝西承租人」	指	陝西嘉泰恆新能源有限公司，一間於中國成立的有限公司
「陝西售後回租協議」	指	中國電建租賃(作為出租人)與陝西承租人(作為承租人)所訂立日期為二零二四年八月十五日的售後回租協議，內容有關陝西租賃資產的售後回租
「陝西售後回租安排」	指	陝西售後回租協議項下的售後回租安排

釋 義

「陝西擔保提供方」	指	陝西嘉安木項目管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「股東」	指	本公司股東
「松滄及一冶協議」	指	誠通融資租賃與松滄及一冶共同承租人就一冶租賃資產所簽訂以下日期為二零二五年八月二十六日的協議之統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「松滄及一冶安排」	指	松滄及一冶協議項下的售後回租安排
「松滄及一冶共同承租人」	指	湖北松滄及一冶之統稱，作為松滄及一冶安排的共同承租人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓日期」	指	根據各份租賃資產轉讓協議支付相關代價的日期
「估值報告」	指	估值師就一冶租賃資產的估值所出具日期為二零二五年八月十五日的兩(2)份估值報告
「估值師」	指	北京泛華國瑞資產評估有限公司，於中國的合資格獨立估值師
「%」	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 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：

鄺千(主席)

孫洁

註冊地址及香港主要營業地點：

香港上環

德輔道中189號

李寶椿大廈二十二樓

獨立非執行董事：

李萬全

何佳

劉磊

敬啟者：

主要交易：

轉讓、反轉讓權及售後回租安排

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年八月八日、二零二五年八月二十六日及二零二五年八月二十九日之公告，內容有關(其中包括)轉讓、反轉讓權及售後回租安排。

本通函旨在向閣下提供(i)有關轉讓、反轉讓權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。

II. 轉讓、反轉讓權及陝西售後回租安排

轉讓

中國電建租賃(作為出租人)與陝西承租人於二零二四年八月十五日就陝西售後回租安排訂立陝西售後回租協議。

於二零二五年八月八日，誠通融資租賃與中國電建租賃訂立租賃資產轉讓協議。

主體事項

根據租賃資產轉讓協議，待股東批准後及待租賃資產轉讓協議所載的所有適用條件達成後，中國電建租賃同意轉讓及轉移轉讓財產予誠通融資租賃。自轉讓日期起，誠通融資租賃已獲得直接向陝西承租人收取陝西售後回租協議項下其所有租賃付款及其他未償還及應付款項的權利(不包括應付中國電建租賃的手續費)。

代價

誠通融資租賃於轉讓日期已付中國電建租賃的實際代價合共為人民幣3億8,000萬元(相當於港幣4億1,420萬元)，(i)合共人民幣2億8,000萬元已於二零二五年八月十九日支付；及(ii)人民幣1億元已於二零二五年八月二十八日支付。代價指陝西售後回租安排項下租賃本金於轉讓日期的未償還金額。代價相當於中國電建租賃先前就陝西租賃資產支付的原購買價格(即人民幣3億8,000萬元)。中國電建租賃於進行原交易當時並未取得任何獨立估值。

於相關租賃資產轉讓協議所載的所有適用條件達成後，誠通融資租賃已向中國電建租賃悉數支付代價。

各份租賃資產轉讓協議所訂明的條件相同，包括以下各項：

- (i) 租賃資產轉讓協議已簽訂及生效；
- (ii) 誠通融資租賃收到所有相關證明文件，顯示中國電建租賃對陝西租賃資產的法定所有權及其就陝西售後回租安排的債權及擔保權；

- (iii) 收到中國電建租賃向誠通融資租賃發出的付款通知；
- (iv) 中國電建租賃根據補充協議的規定在中國的相關登記系統中登記陝西售後回租安排；
- (v) 於中國相關登記系統中登記應收款項(如適用)；及
- (vi) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

於最後實際可行日期，租賃資產轉讓協議項下所有適用條件已經達成。

董事認為，收購轉讓財產為對可收取日後租賃付款的合約權利的投資。因此，代價乃基於轉讓本身的財務特性釐定，並反映所轉讓金融資產(即可收取未來租賃付款的權利)的公允價值，而非基於陝西租賃資產現時的市場價值。就此而言，董事已評估轉讓財產可產生的收益率，並認為相對本集團的資本成本及陝西售後回租安排的風險狀況，該收益率為具有吸引力的回報。基於在訂立租賃資產轉讓協議前就陝西承租人進行的財務盡職調查(包括但不限於審閱其電力結算單)，董事對陝西承租人發電廠營運業務產生的現金流及陝西承租人的還款能力表示滿意。基於上述情況，並結合陝西售後回租協議所提供的擔保(其詳情載於下文「陝西售後回租安排」一節的表格內)，董事認為陝西售後回租安排項下的租賃付款已獲得充分保障，而轉讓及陝西售後回租安排相關的整體風險屬可接受。

基於上文所述，董事會認為實際代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價已以本集團的一般營運資金撥付。

委託協議

於二零二五年八月八日，中國電建租賃與誠通融資租賃亦訂立委託協議，據此，誠通融資租賃委託中國電建租賃，於轉讓完成後及於陝西售後回租安排的餘下租期內(受

限於委託協議提早終止)，負責(包括但不限於)管理陝西租賃資產、代誠通融資租賃收取及促使陝西承租人準時支付陝西售後回租安排項下所有租賃付款及其他應付款項等事宜。

根據委託協議，以轉讓日期為基準，誠通融資租賃須於初始期限向中國電建租賃支付管理費(「**管理費**」)，總額約為人民幣1,343萬元(相當於約港幣1,464萬元)及於初始期限後就陝西售後回租安排的餘下期限支付額外總額約人民幣1,832萬元(相當於約港幣1,997萬元)(倘並無行使反轉讓權以及假設委託協議及陝西售後回租協議並無提早終止)。管理費須每季度支付。倘誠通融資租賃並未準時收取陝西售後回租安排項下租賃付款及其他應付款項的任何分期款項之全數金額，誠通融資租賃並無責任向中國電建租賃支付管理費的相應分期款項，直至誠通融資租賃已收取陝西售後回租安排項下相關租賃付款及其他應付款項之全數金額。

應付中國電建租賃的管理費乃經公平磋商釐定，作為將(其中包括)收取租賃付款及管理陝西租賃資產等營運職能外包予中國電建租賃的商業協議成本，同時可讓誠通融資租賃能夠賺取穩定及定向的淨收入回報。

反轉讓權

根據租賃資產轉讓協議的條款，誠通融資租賃及中國電建租賃均有權根據相關租賃資產轉讓協議於各初始期限屆滿前15天以書面形式通知行使反轉讓權。

倘誠通融資租賃提議行使反轉讓權但中國電建租賃拒絕，則誠通融資租賃有權選擇以下任何一項：

- (i) 根據相關委託協議於相關初始期限屆滿後不再向中國電建租賃進一步支付任何管理費，而中國電建租賃應繼續根據陝西售後回租協議向誠通融資租賃轉讓及支付餘下租期內應向陝西承租人收取租賃付款的相應分期付款；或
- (ii) 於相關初始期限後一年內將相關轉讓財產反轉讓予中國電建租賃，價格相當於陝西售後回租安排的相關部分於反轉讓當日的公允價值(「**反轉讓價格**」)。

董事會函件

然而，倘中國電建租賃提議行使反轉讓權但誠通融資租賃拒絕，則中國電建租賃有權選擇以下任何一項：

- (i) 就陝西售後回租安排的餘下租期向誠通融資租賃轉讓及支付相當於(a)向陝西承租人收取的相應分期付款的租賃本金，及(b)將按降低的月利率計算的租賃利息總和的金額；或
- (ii) 要求誠通融資租賃按反轉讓價格將轉讓財產反轉讓予中國電建租賃。

預期反轉讓價格總額不會高於代價，並參考當時由獨立估值師，或以各訂約方可協定的其他估值方法對陝西售後回租安排的相關部分作出的估值而釐定。本公司將於及當反轉讓權獲行使時按照上市規則的規定於相關公告中作出必要的披露。

陝西售後回租安排

陝西售後回租協議的主要條款概述如下：

日期	二零二四年八月十五日
承租人	陝西承租人
租賃資產	風力發電廠內的若干設備及設施
租期到期日	二零三九年八月十六日
未償還租賃本金金額(截至租賃資產轉讓協議日期及轉讓日期)	人民幣3億8,000萬元(相當於港幣4億1,420萬元)
未償還租賃利息金額(截至轉讓日期)	約人民幣1億4,218萬元(相當於約港幣1億5,498萬元)(假設反轉讓權未獲行使)，須由陝西承租人於租期內按季度支付

董事會函件

回購陝西租賃資產的名義代價 人民幣100元(相當於港幣109元)

提供的擔保類型

已提供下列擔保以確保陝西承租人支付於陝西售後回租協議項下的所有應付款項(包括但不限於未付及預期租賃付款、約定損害賠償金、回購價格及其他應付款項)：

- (i) 陝西承租人抵押若干風力發電項目相關的發電廠設備，於二零二四年八月十五日的賬面價值為人民幣3億8,000萬元；
- (ii) 陝西承租人抵押其擁有與位於中國陝西省神木市高家堡鎮之數幅土地(總面積約為13,161.27平方米)相關的土地使用權及其上所有附屬結構(包括發電廠構築物)
- (iii) 陝西承租人抵押其所擁有可收取若干風力發電項目所產生之電力收入及所有其他應收款項的權利；
- (iv) 陝西擔保提供方抵押其擁有的陝西承租人全部股權，註冊資本為人民幣300萬元；及
- (v) 陝西擔保提供方提供的公司擔保，為不可撤銷的持續性擔保。

根據租賃資產轉讓協議，誠通融資租賃有權於中國相關登記系統登記為陝西售後回租安排項下的陝西租賃資產及租賃付款以及其他應收款項的登記擁有人。在不損害誠通融資租賃就陝西擔保提供方及陝西承租人提供的擔保所享有的實益權益之情況下，同意中國電建租賃在中國相關登記系統中仍然為陝西租賃資產擔保權及其他權利的登

記持有人。倘中國電建租賃因其行使擔保權而收取任何所得款項(不論以現金或其他資產形式)，中國電建租賃須於收取款項後三(3)個工作天內向誠通融資租賃支付及轉讓有關所得款項。

根據陝西售後回租協議，陝西承租人須於租期內每年向中國電建租賃支付手續費(乃以租賃本金總額按年利率0.8%計算得出)。

有關訂約方的資料

中國電建租賃

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至租賃資產轉讓協議日期公開取得的資料，(i)中國電建租賃由中國電力建設股份有限公司全資擁有，而中國電力建設股份有限公司則由中國電力建設集團有限公司(由國務院國資委全資擁有的公司)擁有約53.05%；及(ii)中國電建租賃主要從事融資租賃業務。

陝西承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至租賃資產轉讓協議日期公開取得的資料，(i)陝西承租人為陝西擔保提供方的全資附屬公司，而陝西擔保提供方則由劉存浩先生擁有60%及李彩飛先生擁有40%；及(ii)陝西承租人主要從事新能源項目的建設及營運業務。

陝西擔保提供方

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至租賃資產轉讓協議日期公開取得的資料，(i)陝西擔保提供方由劉存浩先生擁有60%及李彩飛先生擁有40%；及(ii)陝西擔保提供方主要從事新能源技術等的研究及開發。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國電建租賃、陝西承租人、陝西擔保提供方及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前中國電建交易外，於過去十二個月，(a)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(倘該／該等附屬公司涉及交易)；及(b)任何中國電建租賃、陝西承租人、陝西擔

保提供方、彼等各自的董事、法定代表以及對交易有影響力的最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

轉讓的理由及裨益

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。轉讓乃於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立。

以轉讓日期為基準，倘反轉讓權未獲行使，並假設委託協議及陝西售後回租協議並無提早終止，預期誠通融資租賃將賺取收入合共約人民幣1億1,043萬元(相當於約港幣1億2,037萬元)，即陝西售後回租安排項下應收租賃付款總額約人民幣5億2,218萬元(相當於約港幣5億6,918萬元)減代價人民幣3億8,000萬元(相當於港幣4億1,420萬元)及總管理費約人民幣3,175萬元(相當於約港幣3,461萬元)的總和。

鑒於上文所述，董事認為，租賃資產轉讓協議及陝西售後回租協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

中國電建租賃根據委託協議將提供的服務預期可讓本集團以更高效方式管理陝西租賃資產及向陝西承租人收取租賃付款。董事認為委託協議的條款屬公平合理，而訂立委託協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於(i)租賃資產轉讓協議及先前中國電建交易均與(其中包括)由中國電力建設集團有限公司直接或間接擁有超過50%的公司訂立；及(ii)於訂立租賃資產轉讓協議時，先前中國電建交易仍然存續，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，轉讓與先前中國電建交易合併計算。

由於轉讓(當與先前中國電建交易合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，轉讓構成本公司的一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

董事會函件

由於陝西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%，根據上市規則第十四章，陝西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、通函及股東批准的規定。

由於中國電建租賃行使反轉讓權並非由誠通融資租賃自行決定，因此視同中國電建租賃於授出時已行使反轉讓權。由於向中國電建租賃授出反轉讓權的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第十四章，向中國電建租賃授出反轉讓權構成本公司的一項主要交易，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轉讓、反轉讓權及陝西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轉讓、反轉讓權及陝西售後回租安排，概無股東須放棄投票。鑒於以上所述，本公司可根據上市規則第14.44條以股東書面批准取代舉行股東大會。本公司已就轉讓、反轉讓權及陝西售後回租安排取得本公司控股股東誠通香港(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批准轉讓、反轉讓權及陝西售後回租安排。

III. 一冶安排及中鐵安排

一冶安排

於二零二五年八月二十六日，誠通融資租賃與(i)鄆城及一冶共同承租人訂立鄆城及一冶協議；及(ii)松滄及一冶共同承租人訂立松滄及一冶協議。

主體事項

根據一冶協議，待股東批准後及待達成相關一冶協議所載的所有適用條件後，誠通融資租賃同意向相關一冶共同承租人購買一冶租賃資產，而一冶租賃資產將回租予

董事會函件

相關一冶共同承租人，自誠通融資租賃支付相關一冶租賃資產的購買價格日期起計為期三(3)年，惟可根據相關一冶協議的條款及條件提早終止。

各份一冶協議所訂明的條件相同，包括以下各項：

- (i) 相關一冶協議已簽訂及生效；
- (ii) 一冶共同承租人提供證明彼等各自擁有一冶租賃資產的所有必要文件或資料；
- (iii) 一冶共同承租人悉數支付保證金(如適用)；
- (iv) 一冶共同承租人就相關一冶協議取得所有必需的批准；
- (v) 相關擔保協議(如適用)已簽訂及生效；
- (vi) 一冶共同承租人依據一冶協議的條款就一冶租賃資產承購保險，以及有關保險合約已簽訂及生效；及
- (vii) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

倘相關一冶協議項下的任何條件未能於二零二五年十二月三十一日或之前達成，則誠通融資租賃有權單方面終止相關一冶協議。於最後實際可行日期，上述有關松滄及一冶安排的第(vi)項條件尚未達成。除上文所述者外，於最後實際可行日期，一冶協議項下的所有適用條件已達成。

購買價格

誠通融資租賃就一冶租賃資產應付的購買價格總額為人民幣3億元(相當於港幣3億2,700萬元)，並由誠通融資租賃與一冶共同承租人於二零二五年六月三十日經參考估值師以成本法評估的一冶租賃資產估值總額約人民幣3億5,184萬元(相當於約港幣3億8,351萬元)後協定。經考慮一冶租賃資產的性質、其轉售潛力及相關成本等因素後，已對估值進行折讓。經協定的折讓可令資產價值與一冶安排的整體經濟及風險狀況取得平衡。

董事會函件

就評估一冶租賃資產選擇合適的估值方法時，估值師對三種估值方法(即收入法、市場法及成本法)的適用性進行分析，並已參考評估的目的和對象、將被評估資產的價值類型和數據搜集等多項因素。鑒於一冶租賃資產乃供鄂城及一冶共同承租人以及松滄及一冶共同承租人自用，且一冶租賃資產的購置價與相關稅項及費用均能可靠計量，因此，成本法被視為評估一冶租賃資產估值總額的適用估值方法。

成本法乃通過估計被評估資產的重置成本並減去被評估資產現有多項估計折舊因素釐定其價值。估值乃通過將被評估資產的重置成本乘以其成新率釐定。

被評估資產的重置成本乃經參考被評估資產或可資比較資產的購置價釐定。國產設備的購置價是通過自製造商或貿易公司取得價格得出，而進口設備的購置價則為FOB或CIF價格另加相關進口成本。就非標準設備而言，購置價乃基於成本組成部分(包括材料費、設計費、溢利及稅項等)使用特定公式計算得出。

被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的經濟壽命、尚可使用年限及現時狀況後通過實地勘察予以釐定。

一冶安排項下的一冶租賃資產的估值及估值所使用的關鍵參數概述如下：

	鄂城及一冶安排	松滄及一冶安排
相關一冶租賃資產的估值	約人民幣2億1,177萬元(相當於約港幣2億3,083萬元)	約人民幣1億4,007萬元(相當於約港幣1億5,268萬元)
相關一冶租賃資產的總購置價	約人民幣3億3,695萬元(相當於約港幣3億6,728萬元)	約人民幣2億6,907萬元(相當於約港幣2億9,329萬元)
相關一冶租賃資產的總評估重置成本	約人民幣3億5,793萬元(相當於約港幣3億9,014萬元)	約人民幣2億9,567萬元(相當於約港幣3億2,228萬元)

董事會函件

鄆城及一冶安排

松滄及一冶安排

相關一冶租賃資產的平均
成新率

約59.17%

約47.37%

一冶租賃資產的估值乃按以下主要假設進行：

- (1) 資產在市場上進行或擬進行交易，並涉及地位平等的各訂約方，各方均有機會且有充裕時間取得充分的市場資訊，以對資產的交易價值作出理性判斷；
- (2) 國家現行法律、法規、政策及國家宏觀經濟形勢並無重大變動。各訂約方所處地區的政治、經濟和社會環境並無出現重大變動；
- (3) 除另有說明者外，參與實體完全遵守所有相關法律法規；
- (4) 利率、匯率、稅基及稅率以及政策相關徵費概無任何重大變動；
- (5) 概無已經或將會對參與實體造成任何重大不利影響的不可抗力事件或不可預見情況；及
- (6) 估值並未考慮通脹的影響。

經考慮估值方法及上述假設以及與估值折讓相關的因素，董事認為一冶租賃資產的購買價格屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

一冶租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

鄆城及一冶安排項下租賃資產的購買價格已以本集團的一般營運資金撥付，以及松滄及一冶安排項下租賃資產的購買價格將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一冶租賃資產的法定所有權。

租賃付款

各項一冶安排的租賃付款總額為相關租賃本金金額(即誠通融資租賃已支付或將予支付的相關購買價格金額)與相關租賃利息之總和。相關一冶共同承租人應付誠通融資租賃的租賃付款乃根據相關一冶協議所載的付款時間表按季度支付。

服務費

相關一冶共同承租人須就誠通融資租賃提供有關相關一冶安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向相關一冶共同承租人提供有關策略分析、投資及融資渠道及模型，以及宏觀經濟與市場研究的意見。服務費不可退還。

一冶安排的租賃利息及服務費乃由各訂約方經公平磋商並考慮多項因素(如租賃本金金額、租賃期以及與現行市場狀況相符並可實現的整體回報率)後協定。租賃利息及服務費乃整體釐定，以確保誠通融資租賃可實現其整體回報目標。具體而言，租賃利息乃以當時未償還租賃本金金額按固定利率(乃按一冶協議訂立時的現行一年期貸款報價利率加以溢價釐定)計算得出。服務費則另行以與所提供服務相符的費率作為基準，並與一冶安排所涉及誠通融資租賃的目標回報率一致。

一冶共同承租人回購一冶租賃資產的權利

待一冶共同承租人根據相關一冶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，一冶共同承租人將有權以人民幣1.00元的名義代價回購相關一冶協議項下的相關一冶租賃資產。

增信措施

視乎售後回租安排相關的整體風險，誠通融資租賃或會按個別情況要求合適的增信措施。誠通融資租賃將不時監察(其中包括)承租人及擔保提供方(如有)的財務狀況，並可能要求承租人提供擔保，如支付保證金及提供企業擔保，以在誠通融資租賃認為有需要時保障其作為出租人的權益。

董事會函件

各項一冶安排的主要條款

各項一冶安排的一般條款及條件大致相同。各自的關鍵條款概述如下：

	鄧城及一冶安排	松滄及一冶安排
相關一冶協議的日期	二零二五年八月二十六日	二零二五年八月二十六日
承租人	鄧城及一冶共同承租人	松滄及一冶共同承租人
租賃資產	若干液壓履帶式起重機、履帶式起重機及搬土機等	若干液壓履帶式起重機及履帶式起重機等
購買價格	人民幣1億8,000萬元(相當於港幣1億9,620萬元)	人民幣1億2,000萬元(相當於港幣1億3,080萬元)
租賃期	三(3)年	三(3)年
租賃利息	約人民幣1,396萬元(相當於約港幣1,522萬元)	約人民幣931萬元(相當於約港幣1,015萬元)
租賃付款	約人民幣1億9,396萬元(相當於約港幣2億1,142萬元)	約人民幣1億2,931萬元(相當於約港幣1億4,095萬元)
服務費	人民幣396萬元(相當於港幣432萬元)	人民幣264萬元(相當於港幣288萬元)

中鐵安排

於二零二五年八月二十九日，誠通融資租賃與中鐵共同承租人訂立中鐵協議，內容有關中鐵安排。

主體事項

根據中鐵協議，待股東批准後及待達成相關中鐵協議所載的所有適用條件後，誠通融資租賃同意向中鐵共同承租人購買中鐵租賃資產，並將中鐵租賃資產回租予中鐵

董事會函件

共同承租人，租賃期自誠通融資租賃就相關中鐵租賃資產支付購買價格之日期起計為期三(3)年，惟可根據相關中鐵協議之條款及條件提早終止。

各份中鐵協議所訂明的條件相同，包括以下各項：

- (i) 中鐵協議已簽訂及生效；
- (ii) 中鐵共同承租人提供證明彼等各自擁有中鐵租賃資產的所有必要文件或資料；
- (iii) 中鐵共同承租人悉數支付保證金(如適用)；
- (iv) 中鐵共同承租人就中鐵安排取得所有必需的批准；
- (v) 相關擔保協議(如適用)已簽訂及生效；
- (vi) 中鐵共同承租人依據中鐵協議的條款就中鐵租賃資產承購保險，以及有關保險合約已簽訂及生效；及
- (vii) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

於最後實際可行日期，相關中鐵協議項下的所有適用條件已達成。

購買價格

誠通融資租賃就中鐵租賃資產應付的購買價格為人民幣4億元(相當於港幣4億3,600萬元)，乃由誠通融資租賃與中鐵共同承租人經參考中鐵租賃資產於二零二五年七月三十一日的賬面淨值總額約人民幣4億5,030萬元(相當於約港幣4億9,083萬元)後協定，並與獨立估值師所作出二零二五年八月十四日的估值相符。經考慮中鐵租賃資產的性質、其轉售潛力及相關成本，以及其剩餘的經濟可使用年期等因素後，已對賬面淨值進行折讓。經協定的折讓可令資產價值與中鐵安排的整體經濟及風險狀況取得平衡。

經考慮上文所述，董事認為中鐵租賃資產的購買價格屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

中鐵租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

購買價格已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中鐵租賃資產的法定所有權。

租賃付款

中鐵安排的租賃付款總額為租賃本金金額(即誠通融資租賃已付的購買價格總額)與租賃利息之總和。根據當時的適用利率，租賃利息估計將約為人民幣2,632萬元(相當於約港幣2,869萬元)。

中鐵共同承租人應付誠通融資租賃的租賃付款乃根據相關中鐵協議所載的付款時間表按季度支付。

服務費

中鐵共同承租人須就誠通融資租賃提供有關中鐵安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費人民幣800萬元(相當於港幣872萬元)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向中鐵共同承租人提供有關策略分析、投資及融資渠道及模型，以及宏觀經濟與市場研究的意見。服務費不可退還。

中鐵安排的租賃利息及服務費乃由各訂約方經公平磋商並考慮多項因素(如租賃本金金額、租賃期以及與現行市場狀況相符並可實現的整體回報率)後協定。租賃利息及服務費乃整體釐定，以確保誠通融資租賃可實現其整體回報目標。具體而言，租賃利息乃以當時未償還租賃本金金額按浮動利率(乃按不時之一年期貸款報價利率加以溢價釐定)計算得出。倘貸款報價利率於租期內有變，則會於每年一月一日按年度基準對有關租賃利率作出調整。服務費則另行以與所提供服務相符的費率作為基準，並與中鐵安排所涉及誠通融資租賃的目標回報率一致。

擔保

擔保人將就中鐵共同承租人在各中鐵協議項下所有應付款項(包括但不限於約定損害賠償金、未付及預期租賃付款、回購價格及其他應付款項)向誠通融資租賃提供擔保。該擔保為不可撤回的持續性擔保。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人為中鐵建的直接全資附屬公司；(ii)擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人主要從事房地產開發及經營業務。

中鐵共同承租人回購中鐵租賃資產的權利

待中鐵共同承租人已根據中鐵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，中鐵共同承租人有權以人民幣1.00元的總名義代價回購中鐵協議項下的中鐵租賃資產。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險情況，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)承租人及擔保提供方(如有)的財務狀況，並可能於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供擔保，如支付保證金及提供公司擔保，以保障其作為出租人的權益。

有關訂約方的資料

鄂城中一

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至一治協議日期公開取得的資料，(i)鄂城中一由鄂城縣益生綠色環保有限公司(由鄂城縣人民政府及中國民生銀行股份有限公司最終控制)擁有約85.34%、由一治擁有約9.48%，及由鄂城縣綜合投資有限公司(由鄂城縣人民政府最終控制)擁有餘下約5.17%；及(ii)鄂城中一主要從事鄂城洺河生態水系治理和環境景觀提升工程項目的投建，以及配套工程項目的勘察、設計、投資管理等綜合開發工作。

一冶

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至一冶協議日期公開取得的資料，(i)一冶為中國冶金科工股份有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1618)的附屬公司，而中國冶金科工股份有限公司則為中國五礦的附屬公司；及(ii)一冶主要在中國從事工程、採購及建設、房地產開發及設備製造業務。

湖北松澮

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至一冶協議日期公開取得的資料，(i)湖北松澮由凱信聯合資本管理(武漢)有限公司(由一名中國自然人趙信遠最終控制)擁有80%、由一冶擁有10%，及由湖北路翔建設有限公司(由松滋市人民政府最終控制)擁有餘下10%；及(ii)湖北松澮主要從事松滋市澮水旅遊快速通道PPP項目的建設，以及配套工程項目的勘察、設計、投資管理等綜合開發工作。

中鐵承租人一

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至中鐵協議日期公開取得的資料，(i)中鐵承租人一為擔保人的直接全資附屬公司，而擔保人由中鐵建直接全資擁有；及(ii)中鐵承租人一主要從事金融服務、項目投資及資產管理業務。

中鐵承租人二

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至中鐵協議日期公開取得的資料，(i)中鐵承租人二為中鐵建南沙投資發展有限公司的直接全資附屬公司，而該公司由中鐵建直接全資擁有；及(ii)中鐵承租人二主要從事房地產開發及經營、房地產中介服務、房地產諮詢服務、房地產估價等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，鄂城中一、一冶、湖北松澮、中鐵共同承租人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

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，除先前一冶交易及先前中鐵交易外，於過去十二個月，(a)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面（倘該／該等附屬公司涉及交易）的任何關連人士；及(b)鄂城中一、一冶、湖北松滄、中鐵共同承租人及彼等各自的董事、法定代表以及對交易有影響力的最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

該等交易的理由及裨益

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。

一冶安排

鄂城及一冶安排以及松滄及一冶安排乃各自於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立，預期誠通融資租賃將(i)於鄂城及一冶安排賺取收入約人民幣1,792萬元（相當於約港幣1,953萬元）；及(ii)於松滄及一冶安排賺取收入約人民幣1,195萬元（相當於約港幣1,303萬元），各自為鄂城及一冶安排以及松滄及一冶安排項下的相關服務費及租賃利息總額。

中鐵安排

中鐵安排乃於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立，預期誠通融資租賃將賺取約人民幣3,432萬元（相當於約港幣3,741萬元）的收入，即中鐵安排的服務費及租賃利息的總額。

董事認為，鄂城及一冶安排、松滄及一冶安排及中鐵安排各自的條款均屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

一冶安排

由於(i)一冶協議及先前一冶交易均與（其中包括）中國五礦的附屬公司訂立；及(ii)

董事會函件

於訂立一冶協議時，先前一冶交易仍然存續，因此，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，一冶安排與先前一冶交易合併計算。

由於一冶安排(不論按單獨基準及與先前一冶交易合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，一冶安排構成本公司的主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

中鐵安排

由於(i)中鐵協議及先前中鐵交易均與(其中包括)中鐵建的附屬公司或聯營公司訂立；及(ii)於中鐵協議訂立時，先前中鐵交易仍然存續，於計算相關百分比率(定義見上市規則)時，中鐵安排與先前中鐵交易合併計算。

由於中鐵安排(不論按單獨基準或與先前中鐵交易合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，中鐵安排構成本公司一項主要交易，須遵守通知、公告、通函及股東批准的規定。

據董事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一冶安排及中鐵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一冶安排及中鐵安排，概無股東須放棄投票。鑒於以上所述，本公司可根據上市規則第14.44條以股東書面批准取代舉行股東大會。本公司已就一冶安排及中鐵安排各自取得本公司控股股東誠通香港(持有3,169,656,217股本公司已發行股份，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批准一冶安排及中鐵安排。

IV. 推薦意見

董事認為各項租賃資產轉讓協議(包括反轉讓權)及售後回租協議的條款均屬公平合理。董事亦認為，轉讓及售後回租安排的訂立均符合本公司及股東的整體利益。因此，

董事會函件

倘召開股東大會以分別批准轉讓、反轉讓權及售後回租安排，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。

V. 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

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

二零二五年九月十八日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二五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)；
- (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)；及
- (d) 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績公告第1至19頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0825/2025082502132_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二五年七月三十一日(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28億4,654萬元，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1億4,300萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券港幣11億660萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣11億452萬元，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3億5,750萬元；及(vi)租賃負債約港幣18萬元。

於二零二五年七月三十一日營業時間結束時，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2億3,622萬元。

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，於二零二五年七月三十一日，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，經考慮轉讓及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。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

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，本集團將持續在業務佈局上保持戰略定力，紮實做好「五篇大文章」，加大對國家重點支持領域的投入，加快業務專業化轉型步伐；誠通融資租賃積極拓展多元化融資管道，持續加強與境內外銀行等金融機構的深度溝通與合作。面對市場的動態變化，誠通融資租賃將密切關注行業趨勢，以市場需求為導向，精準把握市場機遇。誠通融資租賃積極探索創新業務模式和專業領域，充分發揮「融資」+「融物」的特色優勢，提升服務效率與品質，努力在多元多變的市場環境中實現持續、穩健經營，為服務實體經濟高品質發展貢獻更大力量。

關於物業發展及投資業務，本集團將密切關注行業政策，積極把握市場機遇，加速推動存量物業單位銷售，將回收資金用於租賃主業。

於海上旅遊服務和酒店業務方面，本公司的海南省各附屬公司將聚焦重構客源管道結構、強化客戶生命週期管理、借力平台提升線上引流等重點開展工作。

5. 重大不利變動

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績公告所披露，本公司錄得綜合除稅後溢利約港幣1,000萬元，較二零二四年同期減少63%，乃主要受到全球經濟復蘇緩慢、地緣政治經濟格局持續變化，以及中國利率呈下行趨勢、市場上優質資產緊俏的影響，導致租賃分類業務收入及毛利貢獻大幅下降。

除上述者外，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

於二零二五年六月三十日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣91億3,111萬元，而本集團的未經審核綜合總負債約為港幣62億6,067萬元。

(i) 轉讓及陝西售後回租安排

就轉讓及陝西售後回租安排而言，董事認為本集團的資產淨值不會出現重大即時變動，原因是相關陝西售後回租安排將入賬列為已抵押貸款，並確認為本集團的應收貸款，此舉將抵銷因向中國電建租賃支付代價而導致的銀行結餘及現金減少。

就盈利而言，基於初步評估，倘反轉讓權未獲行使，並假設委託協議及陝西售後回租安排並無提早終止，預期本集團將錄得來自陝西售後回租安排的約人民幣1億1,043萬元（相當於約港幣1億2,037萬元）的收益，即應收租賃付款減代價及總管理費的總和。

(ii) 一冶安排及中鐵安排

於落實執行一冶安排及中鐵安排後，董事認為，本集團的資產淨值不會出現任何重大即時變動，原因是一冶安排及中鐵安排將入賬列為已抵押貸款，並確認為本集團的應收貸款，此舉將抵銷因誠通融資租賃支付有關購買價格而導致的銀行結餘及現金減少。

就盈利而言，本集團有權將一冶安排及中鐵安排產生的服務費及利息收入確認為本集團的額外收入。

除上文所披露者外，轉讓及售後回租安排預期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最終審核工作結果而定。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的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的事項。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員的權益

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的權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	於本公司或其相聯法團的權益	權益性質	持有普通股數目	佔於最後實際可行日期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	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登記冊內的所有任何權益或淡倉；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的任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東的權益

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的權益或淡倉如下：

好倉

股東名稱	權益性質	持有普通股 數目	佔於最後實際 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	受控制法團的權益(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(「酈先生」)為誠通香港的主席，而執行董事孫洁女士(「孫女士」)為誠通香港總會計師。於最後實際可行日期，酈先生及孫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權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 重大合約

董事確認，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)年內訂立的重大或者可能屬重大的任何合約(並非在正常業務過程中簽訂的合約)。

4. 董事的服務合約

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，概無董事或任何彼等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的經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的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. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港上環德輔道中189號李寶椿大廈二十二樓。
- (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

自本通函刊發日期起計十四日期間內，以下文件的副本於聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <https://www.hk217.com> 展示及刊載：

- (a) 租賃資產轉讓協議；
- (b) 委託協議；
- (c) 陝西售後回租協議；
- (d) 鄆城及一冶協議；
- (e) 松滄及一冶協議；及
- (f) 中鐵協議。