

---

## 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，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、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)

- (1)非常重大收購事項；  
(2)持續關連交易：  
融資租賃及經營租賃服務框架協議；  
及  
(3)股東大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問



衍丰企業融資有限公司

---

本公司謹訂於二零二五年一月十五日(星期三)上午九時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室會議室舉行股東大會，大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東大會，務請盡快將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並於二零二五年一月十三日(星期一)上午九時三十分前或不遲於股東大會任何續會或延會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會或延會，並於會上投票，於此情況下，此前遞交的代表委任表格將視作撤銷論。

二零二四年十二月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	23
獨立財務顧問函件 .....	25
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	51
附錄二 — 一般資料.....	62
股東大會通告.....	GM-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：

「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「年度上限」	指	就上市規則第14A章而言，指本通函所載新框架協議的(i)融資租賃服務及(ii)經營租賃服務截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年的建議年度上限
「董事會」	指	董事會
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的國有有限公司及為本公司的最終控股公司
「誠通控股集團」	指	除本集團外的誠通控股、其附屬公司及30%受控公司
「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
「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
「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
「董事」	指	本公司董事
「現有框架協議」	指	本公司與誠通控股於二零二二年七月二十日訂立的融資租賃服務框架協議
「融資租賃付款」	指	本集團根據融資租賃服務相關個別協議將收到的租賃付款或任何其他應收款項(不包括購買價格、購回租賃資產的名義代價、任何可退還按金、或其他可退還款項)及因誠通控股集團延遲向本集團匯出應付款項(倘適用)而產生的任何額外利息

---

## 釋 義

---

「股東大會」	指	本公司將於二零二五年一月十五日(星期三)上午九時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室會議室舉行的股東大會，以審議並批准年度上限、收購租賃資產及新框架協議項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已告成立的由三位獨立非執行董事全員構成的董事會獨立委員會，以就新框架協議項下的持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	衍丰企業融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就新框架協議項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於現有框架協議及新框架協議內擁有重大利益的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「個別協議」	指	本集團成員公司與誠通控股集團成員公司根據新框架協議將訂立的個別協議
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十二月十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「租賃付款」	指	融資租賃付款及／或經營租賃付款(視情況而定)
「租賃資產」	指	本集團根據個別協議將租賃的資產，預計包括但不限於船舶、渦輪動力裝置、集裝箱、集成造紙系統、UPS設備、中低壓櫃、空調設施、機櫃設備、服務器、車輛、電池組、電池片生產設備、建築設備、排水與污水處理設施、熱力焚燒爐、發電機、發電站、蓄電站、換電站、變壓器、逆變器、電力管理系統和相關設備，或任何其他物流、倉儲、運輸或生產相關的設備和設施
「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	中國人民銀行轄下的全國銀行間同業拆借中心頒佈的有關貸款市場報價利率
「新框架協議」	指	本公司與誠通控股於二零二四年十二月十三日訂立的融資租賃及經營租賃服務框架協議
「經營租賃付款」	指	本集團根據經營租賃服務相關個別協議將收到的租賃付款或任何其他應收款項(不包括任何可退還按金或其他可退還款項)及因誠通控股集團延遲向本集團匯出應付款項(倘適用)而產生的任何額外利息
「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	本集團就購買或獲取租賃資產的法定所有權而應付之代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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

---

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 指 百分比

在本通函內，以人民幣列報之金額已按人民幣1.00元兌港幣1.07元之匯率換算為港幣。該匯率僅供說明用途(倘適用)，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或可獲兌換。



**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(董事總經理)

獨立非執行董事：  
常清  
李萬全  
何佳

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

敬啟者：

- (1)非常重大收購事項；  
(2)持續關連交易：  
融資租賃及經營租賃服務框架協議；  
及  
(3)股東大會通告

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十三日內容有關(其中包括)新框架協議的公告(「該公告」)。

本通函旨在：

- (i) 向股東提供有關新框架協議的進一步詳情；
- (ii) 載列獨立財務顧問對新框架協議條款的意見；
- (iii) 載列獨立董事委員會就新框架協議的推薦意見；及
- (iv) 向股東提供股東大會通告以審議及酌情批准新框架協議。

### 重續現有框架協議

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十日的公告及本公司日期為二零二二年八月二十二日的通函，內容均有關(其中包括)現有框架協議。

由於現有框架協議及其年度上限將於二零二四年十二月三十一日屆滿，且本集團擬繼續進行現有框架協議項下的交易及於未來將交易範圍進一步擴大至經營租賃服務，於二零二四年十二月十三日，本公司與誠通控股訂立新框架協議，據此本集團同意向誠通控股提供融資租賃服務及經營租賃服務，自二零二五年一月一日起為期三(3)年，惟須待獨立股東批准方可作實。

### 新框架協議

新框架協議的主要條款載列如下：

#### 日期

二零二四年十二月十三日

#### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 誠通控股

#### 期限

二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)

#### 主體事項

本集團相關成員公司將就租賃資產以(包括但不限於)售後回租服務、直接融資租賃服務及經營租賃服務的方式提供以下服務：

#### (i) 融資租賃服務

- (a) 就售後回租服務(「售後回租服務」)而言，誠通控股集團的相關成員公司(作為承租人)將租賃資產以本集團相關成員公司授予並由誠通控股集團相關成員公司使用的金額，根據個別協議出售予本集團相關成員公司(作為出租人)，本集團相關成員公司隨後將租賃資產回租予誠通控股集團相關成員公司供其使用，以換取租賃付款(主要包括購買價格及融資租賃付款)；
- (b) 就直接融資租賃服務(「直接融資租賃服務」)，連同售後回租服務，統稱「融資租賃服務」而言，本集團相關成員公司(作為出租人)按照誠通控股



## 董事會函件

集團相關成員公司發出的指示購買或取得租賃資產的所有權，隨後本集團相關成員公司將租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司(作為承租人)供其使用，以換取租賃付款(主要包括購買價格及融資租賃付款)。

### (ii) 經營租賃服務

- (a) 就經營租賃服務(「經營租賃服務」)而言，本集團相關成員公司(作為出租人)將租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司(作為承租人)供其使用，以換取經營租賃付款。

作為本集團主要業務分部之一，本集團為其客戶提供售後回租服務、直接融資租賃服務及經營租賃服務。經考慮以下各項後，本集團將直接融資租賃服務及經營租賃服務納入新框架協議，以期積極擴大及多元化本集團的租賃服務，為產業轉型及未來業務發展作好準備：

- (i) 中國國家金融監督管理總局於二零二三年十月二十七日發佈《國家金融監督管理總局關於促進金融租賃公司規範經營和合規管理的通知》(「通知」)，鼓勵融資租賃公司優化租賃業務架構，據此租賃公司預期將逐步提升其直接租賃能力。截至最後實際可行日期，按交易數量計，售後回租服務佔本集團融資租賃服務接近100%。基於通知鼓勵租賃公司多元化其租賃活動，本集團預期將根據新框架協議將其與誠通控股集團的服務擴展至直接融資租賃服務及經營租賃服務；及
- (ii) 本集團計劃從成功落實其於二零二四年與誠通控股集團成員公司所訂立經營租賃項目(誠如本公司日期為二零二四年一月十日的公告所披露)中獲益，並於日後與誠通控股集團成員公司訂立進一步經營租賃安排。

### 合約期

取決於所涉租賃資產類型，個別協議的合約期預期介乎下列期間：

- (i) 售後回租服務的合約期介乎一至八年；
- (ii) 直接融資租賃服務的合約期介乎一至十年；及
- (iii) 經營租賃服務的合約期介乎六個月至十六年。

---

## 董事會函件

---

董事會認為：(i)融資租賃服務及經營租賃服務涉及的租賃資產(例如發電站、儲能發電站、換電站及電力管理系統等)的預期壽命一般較長，其租賃條款通常與特定租賃資產的預期回收期一致；及(ii)由於涉及與租賃資產類別及性質相近的租賃資產的融資及經營租賃協議一般訂有類似的合約期限，故本集團訂立上述合約期限的個別協議符合當前行業慣例。

鑒於上述情況，董事會認為，訂立介乎6個月至16年的較長期限的個別協議乃屬正常商業慣例，公平合理，且符合正常商業條款。

個別協議的合約期或會於二零二七年十二月三十一日後的日期結束。正式訂立的個別協議應於彼等各自合約期內具有十足效力及生效，即使新框架協議屆滿或終止且未續簽，惟須遵守上市規則之適用規定。就此而言，根據個別協議，倘由於聯交所或任何適用法律法規(包括但不限於上市規則)的規定，本集團不能根據個別協議履行或將延遲履行新框架協議項下的義務，則本集團有權終止或取消任何個別協議。於個別協議終止或取消後，(i)本集團應收的融資租賃付款及經營租賃付款(視情況而定)將累計至終止或取消日期；(ii)僅就融資租賃服務而言，租賃資產將(a)於償還所有未償還本金及結清所有未支付融資租賃付款及回購租賃資產的名義代價後轉讓予相關承租人或(b)倘並無根據個別協議的條款悉數償還或結清未償還本金、未償還融資租賃付款及回購租賃資產的名義代價，將於本集團認為適當的情況出售；及(iii)相關承租人將不得就有關終止或取消向本集團提出任何申索。本公司將密切關注新框架協議及個別協議的效力及有效性，以及須適時遵守上市規則相關要求。

### 購買價格及租賃付款

新框架協議項下擬進行交易應按正常商業條款經公平磋商後進行，且其不應遜於供應予獨立第三方或由第三方提供的相同類型交易。

---

## 董事會函件

---

就融資租賃服務項下擬進行的交易，

- (i) 售後回租服務項下購買價格(為本金金額)將參考租賃資產的賬面淨值釐定，且不得高於有關賬面淨值。為免混淆，租賃資產的賬面淨值為本集團收購租賃資產前租賃資產法定擁有人最近期管理層賬目所載有關租賃資產的賬面淨值。

倘無法確定租賃資產的賬面淨值，售後回租服務項下的購買價格(為本金金額)則參考獨立估值師所提供租賃資產的估值釐定，且不得高於有關估值。舉例而言，倘承租人為一家PPP(政府和社會資本合作模式)企業，根據中國會計準則，租賃資產於財務報表中可分類為無形資產或其他資產且不計及任何折舊費用，財務報表所載租賃資產的賬面值並不反映實際使用狀況，亦不反映公平價值。在此情況下，購買價格將根據估值釐定。一般會採用成本法(「**成本法**」)，蓋因租賃資產重置成本的資料通常現成可得或可通過實地勘察獲得。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。被評估資產的價值首先將通過估計被評估資產的重置成本獲得，其後扣減被評估資產現時存在的各種估計折舊因素。重置成本乃根據被評估資產於評估日期的當前市場價值釐定，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。

- (ii) 直接融資租賃服務項下購買價格(為本金金額)將參考相關租賃資產的實際購買價格計算，且不得低於本集團相關成員公司就收購租賃資產實際支付的購買價格。
- (iii) 本集團將收取的融資租賃付款將包括承租人向本集團作出的定期付款及本集團將收取的一次性服務費等其他應收款項。承租人的定期付款根據(a)整個租期內的固定利率或(b)將隨貸款市場報價利率變動按年調整的浮動利率計算。為免混淆，浮動利率方法項下的融資租賃付款將參考貸款市場報價利率，但不會純粹根據貸款市場報價利率計算。貸款市場報價利率不會用作定價基準，惟倘日後中國利率出現波動，其將為本集團相關成員公司提供調整融資租賃付款之機制。貸款市場報價利率在本集團相關成員公司的標準合約中僅列明為定價標準，以便於理解。倘本集團根據個別協議將收取的租賃付款金額將隨貸款市場報價利率變動調整，則將於每年一月一日按年調整有關租賃利率，除非倘承租

---

## 董事會函件

---

人拖欠租賃付款，且未有支付所有逾期付款及違約賠償，則在貸款市場報價利率下調時將不會調整所採用的利率。融資租賃付款金額應屬公平合理，由本集團相關成員公司與誠通控股集團於考慮訂立個別協議時的租賃資產現行市價及現行市況後經公平磋商釐定。於計及融資租賃活動現行市場報價後，本集團亦將確保租賃利率在其自身購置租賃資產的融資成本與其客戶（即誠通控股集團）可接納融資成本之間達成平衡。按參考本集團（作為整體）將收取的融資租賃付款總額計算的回報率（經計及租賃收入及其他應收款項（包括服務費（如有））總額）應不遜於相關個別協議訂立時就可比租賃安排向獨立第三方提供的回報率。就此而言，本公司已就將開發的各類項目及最低回報率制定內部指引。該等指引列明各具體行業的定價標準（不論交易是否為關連交易），於特定行業內施加統一定價策略及標準，從而確保與獨立第三方訂立的交易公平公正。本集團根據個別協議將收取的融資租賃付款及其他應收款項總額亦不應低於本集團就相關個別協議產生的融資成本。個別協議項下擬進行交易的預期利潤率將與本集團與獨立第三方之間融資租賃交易的預期利潤率相若。

就經營租賃服務項下擬進行的交易，

- (i) 本集團將收取的經營租賃付款金額應屬公平合理，可按租賃資產建造或購買成本（「購置成本」）、相關租賃期內維護或營運租賃資產的估計成本及就租賃資產應付的保險費、於相關租賃期內租賃資產可為誠通控股集團帶來的估計收入以及就租賃可比租賃資產收取的租賃收入及其他應收款項（包括服務費（如有））計算。定期租賃收入以取得年平均收益率介乎購置成本之4%至8%計算。回報率應不遜於相關個別協議訂立時就可比租賃安排向獨立第三方提供的回報率。

租賃付款須於相關租賃期內按個別協議指定的方式分期（每季度、每半年或其他時間長度）支付。

### 法定所有權及租賃資產的控制權

本集團於個別協議各自租賃期內應擁有租賃資產的法定所有權。

---

## 董事會函件

---

融資租賃服務項下擬進行的交易(包括收購租賃資產及提供融資租賃服務)將入賬為有擔保貸款，並根據香港財務報告準則第9號金融工具確認以作會計用途。融資租賃付款實質上指本集團應收利息，將根據(其中包括)預定固定利率或基於屆時之現行貸款市場報價利率按年可予調整之利率釐定，且租賃資產實質為貸款的擔保，而非具有可識別收入來源的創收資產。此外，由於租賃資產為承租人在正常生產過程中使用的設備或設施，承租人並不單獨核算租賃資產的稅前利潤及稅後利潤。

經營租賃服務項下擬進行的交易(包括租賃資產之租賃)將於租賃期內按直線基準入賬為租金收入，並根據香港財務報告準則第16號租賃確認以作會計用途。磋商及安排經營租賃所產生的直接成本將於相同期間的收益表內確認或根據折舊政策按直線基準於租賃期內攤銷。

### 融資租賃服務項下誠通控股集團回購租賃資產的權利

待誠通控股集團相關成員公司根據個別協議的條款向本集團償還購買價格及結清所有融資租賃付款及其他應付款項(如有)後，誠通控股集團相關成員公司在相關個別協議中規定的相關租賃期末，或倘提前終止，於本集團相關成員與誠通控股集團協定的日期有權以名義代價介乎人民幣1.00元至人民幣100.00元回購租賃資產。

為免混淆，誠通控股集團於任何情況下在相關租期內無權購回經營租賃服務項下的租賃資產。

### 其他事項

新框架協議需待新框架協議的獨立股東批准後方可作實。

誠通控股集團的相關成員及本集團相關成員或不時就新框架協議項下擬進行的主體事項訂立個別協議，其條款及條件須符合新框架協議的條款及條件。

## 董事會函件

### 年度上限及釐定基準

#### 融資租賃服務

##### 現有框架協議項下之歷史年度上限

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年度就現有框架協議項下擬進行交易將收取的本金及租賃付款(計及利息及其他應付款項(包括手續費)未償還總額)之年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團將收取的本金及租賃			
付款總額(計及利息及其他應	500,000	1,021,000	1,677,000
付款項(包括手續費)未償還	(相當於約港幣	(相當於約港幣	(相當於約港幣
總額)	535,000元)	1,092,470元)	1,794,390元)

##### 新框架協議項下之建議年度上限

融資租賃服務項下擬進行交易的建議年度上限(包括(a)(i)購買價格(為融資租賃服務項下本金總額)，按累計基準計算，截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度分別為人民幣6億元、人民幣3億元及人民幣2億元；與(ii)相關年度預期融資租賃付款的總額(統稱「新交易金額」)；及(b)截至二零二五年、二零二六年及二零二七年

## 董事會函件

十二月三十一日止年度現有框架協議項下所有現有融資租賃的未償還結餘(為免混淆,不包括新交易金額)(「未償還結餘」)載列如下:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元
購買價格總額	600,000	900,000	1,100,000
本集團將收取的預期融資租賃 付款總額(將計及租賃收入及 其他應收款項(包括服務費 (如有))總額)	35,053	74,963	107,732
未償還結餘	13,043	13,110	13,110
總額(新交易金額及未償還 結餘)	648,096	988,073	1,220,842

融資租賃服務項下擬進行交易的年度上限經計及以下各項後釐定:

- (i) 現有框架協議項下的歷史交易金額,當中截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月現有框架協議項下的最高未付本金及累計應收利息總額分別為約人民幣4億8,031萬元、人民幣5億827萬元及人民幣5億976萬元;
- (ii) 提供一定緩衝以滿足誠通控股集團對本集團租賃資產需求的潛在增加及相關租賃資產市價的任何潛在波動,當中已計及本集團開發其儲能項目的業務計劃及策略;
- (iii) 誠通控股集團根據將予訂立的個別協議將動用的估計金額,連同本集團與誠通控股集團間潛在金融租賃服務項目所產生的租賃收入及其他應收款項(包括服務費(如適用))。根據當前對日後市況及誠通控股集團財務需求的估計,本公司目前正就二零二五年的三宗潛在交易以及二零二六年及二零二七年各自的一宗潛在交易與誠通控股集團進行商討。截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的估計金額分別為人民幣6億元、人民幣3億元

## 董事會函件

及人民幣2億元。在上述商討中的潛在交易中，租賃資產將涉及不同行業的設施及設備，專注於能源生成、運輸及生產，包括但不限於與光伏發電、風力發電、鐵路建設、物流車輛以及紙張、紙漿及纖維素生產相關的設施及設備；

- (iv) 本集團根據現有框架協議項下現有融資租賃預期將自誠通控股集團收取的未償還本金及租賃付款；
- (v) 倘誠通控股集團的成員公司無法及時還款，本集團面臨的潛在風險；
- (vi) 當前融資市場情況(包括利率及費用安排以及獨立第三方提供類似服務的水平，以及中國人民銀行日後對貸款市場報價利率作出的潛在調整)。倘中國人民銀行於日後對貸款市場報價利率作出任何調整，個別協議規定的融資租賃付款將參考經調整後貸款市場報價利率釐定；及
- (vii) 租賃資產的性質、估值及預計使用壽命。

### 經營租賃服務

截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度經營租賃服務項下擬進行交易的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元
本集團將收取的經營租賃付款 總額(計及租賃收入及其他 應付款項(包括服務費(如適 用))未償還總額)	<u>20,326</u>	<u>38,766</u>	<u>48,209</u>

經營租賃服務項下擬進行交易的年度上限經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團根據本集團與誠通控股集團間現有經營租賃安排(「現有經營租賃安排」)預期將自誠通控股集團收取的未償還租賃付款，有關詳情已於本公司日期為二零二四年一月十日的公告披露。根據現有經營租賃安排，租賃期內本集團於每個財政年度根據現有經營租賃安排將按年收取的經調整應收租賃付款預計不超過人民幣507萬元(相當於約港幣542萬元)；



## 董事會函件

- (ii) 本集團與誠通控股集團就經營租賃服務的整體業務計劃，包括與誠通控股集團就與現有經營租賃安排類似的安排訂立的新經營租賃，當中計及本集團的服務能力、誠通控股集團對經營租賃服務的估計需求及潛在經營租賃服務項目，截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度估計租賃收入總額人民幣1億800萬元(相當於約港幣1億1,556萬元)。尤其是，本集團一直與誠通控股集團成員公司進行商討，以拓展及討論潛在經營租賃項目，以期更好地了解其對經營租賃服務的預期需求及潛在項目規模，藉此按可比回報率推斷本集團於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止未來三個年度的估計應收款項；及
- (iii) 倘誠通控股集團的成員公司無法及時還款或於本集團取得租賃資產所有權後提前終止個別協議，從而可能導致本集團無法取得估計回報，令本集團面臨的潛在風險。

### 歷史交易金額

#### 融資租賃服務

現有框架協議項下融資租賃服務的歷史交易金額及歷史年度上限使用率如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
最高未付本金及累計應收利息 總額	約480,310	約508,270	約509,760
歷史使用率(%)	96.1	49.8	40.5(附註)

附註：按年化歷史交易金額計算。

#### 經營租賃服務

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止九個月，本集團自誠通控股集團收到的經營租賃付款總額分別為零、零及約人民幣110萬元。

## 董事會函件

本集團向誠通控股所提供經營租賃服務的歷史交易金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 止九個月 人民幣千元
本集團自誠通控股集團收取的 經營租賃付款總額	零	零	約1,100

### 新框架協議項下擬進行交易的財務影響

#### 盈利

自個別協議生效日期起，本集團將有權確認來自相關承租人的租賃付款的利息及租金收入，將為本集團提供額外收入貢獻。

#### 資產及負債

於實施個別協議項下的擬進行交易後，董事認為本集團的資產淨值不會有即時重大變化，原因是本集團資產將根據各項融資租賃的其他應收貸款價值及經營租賃資產的購置成本而增加，而有關增加將被向相關承租人及／或經營租賃資產供應商支付所得款項而抵銷。

另一方面，由於新框架協議項下擬進行交易將部分或全部以借款提供資金，於實施個別協議項下擬進行的交易後，本集團的負債可能增加，但將被現金及銀行結餘增加而抵銷。

### 訂立新框架協議的理由及裨益

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。本集團擬戰略性地發展並擴大其租賃業務規模，包括融資租賃服務及經營租賃服務。透過訂立新框架協議，本集團可與具有可靠還款能力的誠通控股集團拓展租賃業務合作。

誠通控股為一間於一九九八年一月二十二日於中國成立的國有企業，實繳資本為人民幣206億元。誠通控股乃直屬國有資產監督管理委員會（「國資委」）的兩家國有資本運營集團公司之一，為一間主要從事基金投資、股權管理、資產管理、金融服務及戰略新興產業培育的綜合企業。

---

## 董事會函件

---

截至二零二三年十二月三十一日，誠通控股集團總資產約人民幣5,785億元，同比增長5.6%。此外，於二零二三年，誠通控股集團收益及淨利潤分別達約人民幣531億元及人民幣46億元。鑒於誠通控股集團的財務狀況及業績，本公司認為誠通控股集團擁有充足的資產基礎及流動資金以償還到期負債，因此為我們融資租賃業務的核心目標客戶之一。

此外，本公司與誠通控股集團就與誠通控股集團現有框架協議項下擬進行的融資租賃建立委託業務關係。鑒於誠通控股集團與本集團的合作歷史，預計本集團將受益於誠通控股集團對本集團運營的更深入了解，從而使合作更加快捷高效。此外，亦有助本集團從為財務狀況穩健、業務龐大及在中國聲譽良好的客戶誠通控股集團提供融資租賃服務及經營租賃服務以確保本集團獲得穩定及長期的收入。

新框架協議項下本集團向誠通控股集團提供的融資租賃服務及經營租賃服務乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，而本集團將在新框架協議期限內收取穩定的收益及現金流作為回報。此外，透過與誠通控股訂立新框架協議，本集團可利用誠通控股的良好品牌形象及市場地位，令本集團瞄準更廣泛的優質融資租賃客戶並加速客戶增長，進而促進本集團的成長及順利發展以及營運。

新框架協議項下擬進行的交易將以本集團的一般營運資金支付。

董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等之意見於審閱及考慮獨立財務顧問意見後載於獨立董事委員會函件)認為，新框架協議的條款為正常商業條款，乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

### 有關訂約雙方的資料

本公司為一間於一九七二年八月十一日於香港註冊成立的有限公司。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通過誠通融資租賃作為其主要業務進行。

誠通控股為一間於中國成立的有限責任國有企業，並為本公司最終控股公司。誠通控股及其附屬公司的主要業務包括基金投資、股權管理、資產管理、金融服務及戰略新興產業培育。

### 內部控制措施及風險管理

為維護股東的利益，本集團已採取(其中包括)下列內部控制及風險管理程序，以確保持續關連交易將在新框架協議內進行：

#### 於訂立個別協議前的審核及批准

- (i) 誠通融資租賃業務部(「**業務部**」)將對潛在承租人進行盡職調查，包括其背景、業務形象、行業排名、財務狀況、信貸評級、合規記錄及貸款還款記錄，並與潛在承租人確定本金的擬定用途。
- (ii) 誠通融資租賃法務部(「**法務部**」)將對租賃資產的所有權進行盡職調查。相關資產須可合法交易且承租人須具有清晰及良好的所有權，方能被視為可接受的租賃資產。
- (iii) 誠通融資租賃評審部(「**評審部**」)隨後將進一步評估及審查各項交易，進行風險評估。於評估承租人的風險狀況時將考慮以下因素：(i)可用作還款資金來源，包括承租人之盈利能力、股權狀況及現金流狀況；(ii)租賃資產為清償承租人債務而於二手市場出售時之估值；(iii)本集團與具類似背景的其他獨立第三方承租人之其他融資項目之風險及回報分析；及(iv)承租人業務的市場狀況及前景。
- (iv) 評審部亦將記錄及計算(其中包括)本集團購買價格及預期應付或應收的租賃付款金額。當達到相關年度上限的80%時，評審部將通知業務部、誠通融資租賃財務部(「**財務部**」)及本公司公司秘書以採取必要且適當措施，確保不會超過年度上限。
- (v) 將成立委員會(「**委員會**」)以審議及批准業務方案，當中考慮業務部編製的盡職調查報告以及由評審部編製的本集團應付或應收本金及預期租賃付款的記錄及計算。倘該等業務提案項下擬進行的交易並無超過年度上限，其方可由委員會批准。待委員會批准後，各個別協議均須進一步提交誠通融資租賃董事會、本公司執行委員會、董事會(視情況而定)最終批准。

#### 定價條款

- (i) 原則上，業務部將負責獲取至少兩份全國銀行間同業拆借中心頒佈的有關貸款市場報價利率以磋商相關個別協議的建議條款及條件。然而，倘租賃資產屬於若干特定戰略新興行業(例如儲能產業)，則業務模式可能比較獨特，而市場的局限性可能會

導致難以獲得可比樣本。因此，業務部可能難以按通常規定取得至少兩份相關貸款市場報價利率。評審部及財務部則將通過對外部數據進行獨立檢索核實業務部所報的貸款市場報價利率以確保其準確性並將有關貸款市場報價利率與個別協議的條款進行比較，在適當情況下將此類個別協議的定價條款與獨立第三方進行的類似交易的條款進行比較，以及對各項個別協議的定價條款進行分析，以確保本集團可獲得的個別協議項下的條款不遜於本集團向其他獨立第三方提供的條款。彼等應評估各個別協議項下的交易條款，尤其是其定價條款的公平性及合理性。

- (ii) 本公司就將予開發項目類型及最低回報率制定內部指引。評審部將負責保證最低回報率內部指引的有效性及遵守該等內部指引。評審部將每年兩次對內部指引進行檢討，以考慮需否調整最低回報率，並確保符合行業慣例及市場準則，前提是本集團根據個別協議將收取的融資租賃付款及其他應收款項總額亦不得低於本集團就各項個別協議產生的融資成本。此外，財務部將按年進一步核查上述由評審部進行的檢討，以確保新框架協議項下擬進行的交易遵守內部指引。

### 監控及風險管理

- (i) 本公司風險管理部門（「**風險管理部門**」）將監督並指導新框架協議項下擬進行的持續關連交易的實施及控制其風險，並為與此相關的任何風險制定解決方案。尤其是，委員會將持續審閱年度上限的實際動用金額。倘委員會於審閱時預計個別協議的交易總額（包括經營租賃服務的年度上限）將超過年度上限，其將即刻通知本公司管理層，而本公司應採取必要措施以保證完全遵守上市規則項下的適用規定。
- (ii) 風險管理部門將至少每年兩次就個別協議項下擬進行的不少於50%交易進行抽樣調查，以檢視本集團持續關連交易之內部控制措施的全面性及有效性，並定期審閱及檢查持續關連交易的進展。

- (iii) 就本集團向誠通控股集團提供的融資租賃服務及經營租賃服務相關的信貸風險評估而言，評審部將根據業務部提供的盡職調查材料及結合不時的現場調查補充材料，持續檢討相關個別協議項下擬進行相關交易的信貸風險管控措施的經濟可行性及有效性，並評估與相關交易有關的信貸風險。此外，評審部將加強對誠通控股集團成員公司(作為承租人)財務狀況的審查，確保對若干關鍵環節的全面監督。有關審查將包括但不限於資產架構及質量評估，聚焦應收賬款質素、資產減值撥備以及存貨組成及質量。還將審查債務架構及償債能力，尤其是主要金融機構貸款的組成情況、即時還款壓力以及應付賬款管理。最後，將對短期及長期債務償還能力進行詳盡分析，一併審閱現金流量表，檢視資產負債率、流動比率及其他相關現金流指標等關鍵財務指標。
- (iv) 本公司將委任外部核數師按照上市規則項下年度報告及審閱規定每年兩次審閱持續關連交易的數據，並就該等交易是否按正常或更優商業條款於一般業務過程中訂立並按該等條款執行，以及該等條款是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益於本公司的年度報告中作出確認。
- (v) 本公司審核委員會將每年兩次審閱持續關連交易的實施。

### 上市規則的涵義

本集團租賃資產的收購構成新框架協議的融資租賃服務項下擬進行交易的一部分。本集團的各項收購租賃資產事項將構成上市規則第14章項下的一項交易。由於經參考本集團就收購新框架協議的融資租賃服務項下擬進行交易所涉及的租賃資產而應付誠通控股集團預期年度購買價格計算得出的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)可能(以個別或合計基準)超過100%，故其項下擬進行的交易將構成本公司的一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下有關通知、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，誠通控股於本公司全部已發行股本中擁有53.14%的權益，且為本公司最終控股公司。因此，根據上市規則，誠通控股為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

由於有關融資租賃服務及經營租賃服務各自年度上限的最高適用百分比率超過5%，故新框架協議項下擬進行的融資租賃服務及經營租賃服務須遵守上市規則第14A章項下有關公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於根據新框架協議擬訂立的個別協議期限可能超過三(3)年，故本公司已委聘衍丰企業融資有限公司為獨立財務顧問，以提供獨立意見(全文將載列於寄發予股東的通函)及解釋個別協議需要較長合同期限的原因並確認有關期限對該類協議而言屬正常商業行為。

### 董事會確認

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，執行董事兼董事會主席張斌先生亦為中國健康養老集團有限公司(誠通控股之全資附屬公司及誠通控股集團之成員公司)的董事長。因此，張斌先生已就有關新框架協議的董事會決議案放棄投票。除張斌先生外，概無董事於新框架協議中擁有任何重大權益或須就有關新框架協議的董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就新框架協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，而其意見及建議將載於寄發予股東的通函中。獨立財務顧問已獲本公司委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東大會

於股東大會，本公司將提呈決議案，以尋求獨立股東批准新框架協議、其項下擬進行交易及年度上限。誠通控股及其聯繫人(合共持有3,169,656,217股股份，約佔最後實際可行日期本公司已發行股本總額的53.14%)將就有關新框架協議的決議案放棄投票。建議決議案將以普通決議案的方式通過，並根據上市規則的規定以投票方式進行表決。

### 推薦意見

董事會相信，新框架協議的條款屬公平合理，且其項下擬進行的交易及年度上限符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東於股東大會上投票贊成有關新框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限的決議案。

---

## 董事會函件

---

敬請閣下垂注獨立董事委員會及獨立財務顧問之函件，當中載述有關新框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限的推薦意見以及達致推薦意見所考慮的主要因素。

### 其他資料

敬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

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
主席  
張斌

二零二四年十二月二十四日





**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)

敬啟者：

- (1)非常重大收購事項；
- (2)持續關連交易：  
融資租賃及經營租賃服務框架協議；  
及
- (3)股東大會通告

吾等茲提述本公司向股東刊發日期為二零二四年十二月二十四日的通函(「通函」)，而本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所載者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮新框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限及就吾等認為新框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限就獨立股東而言是否公平合理向閣下提供意見。衍丰企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就新框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等亦謹請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄中所載的其他資料。經考慮新框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限，並考慮獨立財務顧問的意見，尤其是通函第25頁至第50頁所載的獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦意見，吾等認為新框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限對本公司及獨立股東而言屬公平合理，且新框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款或

---

## 獨立董事委員會函件

---

更優條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會提呈有關批准新框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限的相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

常清

代表  
獨立董事委員會  
李萬全  
獨立非執行董事  
謹啟

何佳

二零二四年十二月二十四日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為衍丰企業融資有限公司的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有就新框架協議及其項下擬進行之交易和年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。



衍丰企業融資有限公司  
香港  
中環雲咸街73號  
雲山大廈14樓1402室

敬啟者：

**(1)非常重大收購事項；及**  
**(2)持續關連交易：**  
**融資租賃及經營租賃服務框架協議**

### 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就新框架協議及其項下擬進行的交易（「**建議持續關連交易**」）和年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該詳情載於 貴公司日期為二零二四年十二月二十四日的通函（「**通函**」）內的「**董事會函件**」（「**董事會函件**」），而本函件構通函的中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二四年十二月十三日的公告（「**該公告**」），當中董事會宣佈由於現有框架協議及其年度上限將於二零二四年十二月三十一日屆滿，且 貴集團擬繼續進行現有框架協議項下的交易及將交易範圍進一步擴大至經營租賃服務，於二零二四年十二月十三日， 貴公司與誠通控股訂立新框架協議，據此 貴集團同意向誠通控股提供融資租賃服務及經營租賃服務，自二零二五年一月一日起為期三(3)年，惟須待獨立股東批准方可作實。

貴集團租賃資產的收購構成新框架協議的融資租賃服務項下擬進行交易的一部分。 貴集團的各項收購租賃資產事項將構成上市規則第14章項下的一項交易。由於經參考 貴集團就收購新框架協議的融資租賃服務項下擬進行交易所涉及的租賃資產而應付誠通控股集團預期年度購買價格計算得出的相關最高適用百分比率（定義見上市規則）可能（以個別或合計基準）超過100%，

---

## 獨立財務顧問函件

---

故其項下擬進行的交易構成 貴公司的一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下有關通知、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，誠通控股於 貴公司全部已發行股本中擁有53.14%的權益，且為 貴公司最終控股公司。因此，根據上市規則，誠通控股為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新框架協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

由於有關融資租賃服務及經營租賃服務各自年度上限的最高適用百分比率超過5%，故新框架協議項下擬進行的融資租賃服務及經營租賃服務須遵守上市規則第14A章項下有關公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定。

誠通控股及其聯繫人合共持有3,169,656,217股股份(佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約53.14%)，將於股東大會上就有關新框架協議的決議案放棄投票。建議決議案將以普通決議案的方式通過，並根據上市規則的規定以投票方式進行表決。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，包括常清教授、李萬全先生及何佳教授，經考慮吾等的推薦建議後就新框架協議條款及其項下擬進行的交易和年度上限以及新框架協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立且建議持續關連交易的條款和年度上限對獨立股東而言是否公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等衍丰企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於根據新框架協議擬訂立的個別協議期限可能超過三(3)年，故吾等獲委聘為獨立財務顧問以解釋個別協議需要較長合同期限的原因並確認有關期限對該類個別協議而言屬正常商業行為。

吾等於過往兩年並無擔任 貴公司的獨立財務顧問，且並無向 貴公司提供任何其他服務。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間有任何可合理被視為妨礙吾等就建議持續關連交易及年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)的關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或建議持續關連交易及年度上限任何其他訂約方並無關連，因此符合

---

## 獨立財務顧問函件

---

資格就新框架協議的條款及年度上限提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排使吾等將據此自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或任何其他訂約方收取任何費用而可能合理被視為與吾等獨立性相關。

### 吾等意見的基礎

於達致吾等的意見時，吾等已倚賴通函所載或所述及／或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或所述及／或提供予吾等的全部聲明、資料、意見及陳述於作出時及直至最後實際可行日期均為真實、準確及完整。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等於通函中表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他重大事實，以致通函所載由彼等作出的任何有關陳述在各重大方面有所誤導。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性或準確性，亦無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞。截至股東大會日期通函所載資料如有任何重大變動，吾等將會知會股東。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括)(i) 貴集團提供的資料，包括通函、新框架協議及若干來自公開渠道的已刊發資料，包括但不限於 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)及截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二四年中報」)；及(ii)吾等與董事及 貴集團管理層就新框架協議的條款及訂立有關協議的理由所進行的討論。然而，就是次委聘而言，吾等並未對 貴集團的業務或事務及未來前景進行任何深入獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

### 所考慮的主要因素及原因

於評估建議持續關連交易的條款及年度上限以及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

#### 1. 貴集團及誠通控股集團的背景

##### 1.1. 貴集團的背景

貴公司為一家於一九七二年八月十一日於香港註冊成立的有限公司。 貴集團主要從事租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。 貴集團的租賃業務主要通過誠通融資租賃作為其主要業務進行。

## 獨立財務顧問函件

### 1.2. 貴集團的財務資料

下表載列摘錄自二零二三年年報之 貴集團分別截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)之財務表現以及摘錄自二零二四年中報之 貴集團分別截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)及截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)之財務表現：

	二零二二 財年 港幣千元 (經審核)	二零二三 財年 港幣千元 (經審核)	二零二三年 上半年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 上半年 港幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>				
租賃	414,578	604,020	297,372	245,509
物業發展及投資	87,050	86,819	42,774	59,735
海上旅遊服務和酒店	14,017	35,531	19,030	18,227
大宗商品貿易	761,745	13,641	13,641	—
<b>收益總額</b>	<b>1,277,390</b>	<b>740,011</b>	<b>372,817</b>	<b>323,471</b>
<b>年／期內溢利</b>	<b>77,288</b>	<b>68,417</b>	<b>38,905</b>	<b>26,855</b>
<b>貴公司擁有人應佔年／ 期內溢利</b>	<b>76,066</b>	<b>68,003</b>	<b>38,741</b>	<b>26,694</b>

#### 二零二二財年與二零二三財年之比較

貴集團二零二三財年的收益為約港幣7億4,001萬元，較二零二二財年的約港幣12億7,739萬元減少約港幣5億3,738萬元或42.07%。根據二零二三年年報，收益減少乃因下列各項的綜合影響所致：(i)由於大宗商品貿易業務的固有風險及低利潤特徵，貴集團於二零二三財年暫停該業務(將於下文詳述)，導致大宗商品貿易收益減少約港幣7億4,811萬元；及(ii)由於貴集團於二零二三財年將重心轉向進一步發展及擴展其於中國的核心租賃業務(將於下文詳述)，租賃收益增加約港幣1億8,944萬元。由於收益減少，貴集團二零二三財年的貴公司擁有人應佔年內溢利為約港幣6,800萬元，較二零二二財年的約港幣7,607萬元減少約港幣807萬元或10.61%。

根據二零二三年年報，二零二三年新冠肺炎疫情過後，中國經濟增長迎來穩步回升。誠通融資租賃把握不同行業的融資需求擴大及投資機會增多。於二零二三財年，誠通融資租賃的租賃業務利息收入錄得增長，與其業務規模的擴展相符。於二零二三財年，貴集團將其租賃業務多元化發展至經營租賃，有助分散風險及對融資租賃市場的依賴。經營租賃提供了靈活性及韌性，確

保 貴集團的租賃業務在動態的營商環境中靈活應對及保持競爭力。此外，由於大宗商品貿易涉及重大市場波動及價格風險， 貴集團於二零二三年初作出暫停大宗商品貿易業務的戰略決策。價格可受到全球經濟狀況、供求動態及自然災害的影響。這種不可預測性及多變性可導致潛在風險及不確定性，致使該業務的管理極具挑戰。因此，在對大宗商品貿易業務進行全面評估及風險回報分析後， 貴集團決定暫停大宗商品貿易業務，而重新分配其資源及精力發展租賃業務。

### 二零二三年上半年與二零二四年上半年之比較

貴集團二零二四年上半年的收益為約港幣3億2,347萬元，較二零二三年上半年的約港幣3億7,282萬元減少約港幣4,935萬元或13.24%。根據二零二四年中報，收益減少主要由於二零二四年上半年完成若干融資租賃項目及經營租賃項目導致租賃收益減少約港幣5,186萬元。由於收益減少， 貴集團二零二四年上半年的 貴公司擁有人應佔年內溢利為約港幣2,669萬元，較二零二三年上半年的約港幣3,874萬元減少約港幣1,205萬元或31.10%。誠如與 貴公司管理層之討論， 貴集團將維持於租賃業務的戰略重心並將取得持續業務發展。

基於上述資料，吾等認為建議持續關連交易符合 貴集團的整體業務策略，並為 貴集團提供機會擴展其租賃業務。

### 1.3. 誠通控股的背景

誠通控股為一間於一九九八年一月二十二日在中國成立的有限國有企業，實繳資本為人民幣206億元，並為 貴公司的最終控股公司。誠通控股乃直屬國資委的兩家國有資本運營集團公司之一，為一間主要從事基金投資、股權管理、資產管理、金融服務及戰略新興產業培育的綜合企業。

## 2. 訂立新框架協議的理由及裨益

根據董事會函件，截至二零二三年十二月三十一日，誠通控股集團總資產約人民幣5,785億元，同比增長5.6%。此外，於二零二三年，誠通控股集團收益及淨利潤分別達約人民幣531億元及人民幣46億元。鑒於誠通控股集團的財務狀況及業績， 貴公司認為誠通控股集團擁有充足的資產基礎及流動資金以償還到期負債，因此為 貴公司融資租賃業務的核心目標客戶之一。 貴公司與誠通控股集團就現有框架協議項下擬進行的融資租賃建立委託業務關係。鑒於誠通控股集團與 貴集團的合作歷史，預計 貴集團將受益於誠通控

## 獨立財務顧問函件

股集團對 貴集團運營的更深入了解，從而使合作更加快捷高效。此外，亦有助 貴集團從為財務狀況穩健、業務龐大及在中國聲譽良好的客戶誠通控股集團提供融資租賃服務及經營租賃服務以確保 貴集團獲得穩定及長期的收入。新框架協議項下 貴集團向誠通控股集團提供的融資租賃服務及經營租賃服務乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，而 貴集團將在新框架協議期限內收取穩定的收益及現金流作為回報。此外，透過與誠通控股訂立新框架協議， 貴集團可利用誠通控股的良好品牌形象及市場地位，令 貴集團瞄準更廣泛的優質融資租賃客戶並加速客戶增長，進而促進 貴集團的成長及順利發展以及營運。新框架協議項下擬進行的交易將以 貴集團的一般營運資金支付。

基於吾等對本函件上文「1.2 貴集團的財務資料」一節所述 貴集團財務表現的審閱，鑒於 貴集團將重心轉向發展及擴展其於中國的租賃業務(包括拓展至經營租賃業務)，租賃業務已成為 貴集團的主要收益來源，佔 貴集團二零二三財年及二零二四年上半年收益超過75%。吾等已向 貴公司管理層查詢並獲確認，誠通控股集團成員公司過往並無延後或拖欠向 貴集團還款記錄。根據聯合資信評估股份有限公司(為中國人民銀行、中國證券監督管理委員會、國家發展和改革委員會以及中國銀行保險監督管理委員會接納的專業信貸評級機構之一)於二零二四年六月六日在上海證券交易所網站發佈的信貸評級報告([https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-06-06/163679\\_20240606\\_J3QD.pdf](https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-06-06/163679_20240606_J3QD.pdf))，誠通控股的信貸評級為「AAA」級，屬最高信貸評級。經考慮(i)租賃業務為 貴集團一般及日常業務之一；(ii)誠通控股集團的信貸記錄穩健；及(iii) 貴集團根據新框架協議向誠通控股集團提供融資租賃服務及經營租賃服務可為 貴集團帶來可持續收入，吾等認為建議持續關連交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，且訂立新框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 新框架協議

#### 3.1. 新框架協議的主要條款

新框架協議的主要條款載列如下：

日期：二零二四年十二月十三日

訂約方：(1) 貴公司；及  
(2) 誠通控股。



---

## 獨立財務顧問函件

---

- 期限 : 二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)
- 主體事項 : 貴集團相關成員公司將就租賃資產以(包括但不限於)售後回租服務、直接融資租賃服務及經營租賃服務的方式提供以下服務:

**(i) 融資租賃服務**

- (a) 就售後回租服務(「售後回租服務」)而言，誠通控股集團的相關成員公司(作為承租人)將租賃資產以 貴集團相關成員公司授予並由誠通控股集團相關成員公司使用的金額，根據個別協議出售予 貴集團相關成員公司(作為出租人)， 貴集團相關成員公司隨後將租賃資產回租予誠通控股集團相關成員公司供其使用，以換取租賃付款(主要包括購買價格及融資租賃付款)；
- (b) 就直接融資租賃服務(「直接融資租賃服務」)，連同售後回租服務，統稱「融資租賃服務」而言， 貴集團相關成員公司(作為出租人)按照誠通控股集團相關成員公司發出的指示購買或取得租賃資產的所有權，隨後 貴集團相關成員公司將租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司(作為承租人)供其使用，以換取租賃付款(主要包括購買價格及融資租賃付款)。

**(ii) 經營租賃服務**

- (a) 就經營租賃服務(「經營租賃服務」)而言， 貴集團相關成員公司(作為出租人)將租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司(作為承租人)供其使用，以換取經營租賃付款。

## 獨立財務顧問函件

作為 貴集團主要業務分部之一， 貴集團為其客戶提供售後回租服務、直接融資租賃服務及經營租賃服務。經考慮以下各項後， 貴集團將直接融資租賃服務及經營租賃服務納入新框架協議，以期積極擴大及多元化 貴集團的租賃服務，為產業轉型及未來業務發展作好準備：

- (i) 中國國家金融監督管理總局於二零二三年十月二十七日發佈《國家金融監督管理總局關於促進金融租賃公司規範經營和合規管理的通知》(「通知」)，鼓勵融資租賃公司優化租賃業務架構，據此租賃公司預期將逐步提升其直接租賃能力。截至最後實際可行日期，按交易數量計，售後回租服務佔 貴集團融資租賃服務接近100%。基於通知鼓勵租賃公司多元化其租賃活動， 貴集團預期將根據新框架協議將其與誠通控股集團的服務擴展至直接融資租賃服務及經營租賃服務；及
- (ii) 貴集團計劃從成功落實其於二零二四年與誠通控股集團成員公司所訂立經營租賃項目(誠如 貴公司日期為二零二四年一月十日的公告所披露)中獲益，並於日後與誠通控股集團成員公司訂立進一步經營租賃安排。

合約期 : 取決於所涉租賃資產類型，個別協議的合約期預期介乎下列期間：

- (i) 售後回租服務的合約期介乎一至八年；
- (ii) 直接融資租賃服務的合約期介乎一至十年；及

(iii) 經營租賃服務的合約期介乎六個月至十六年。

個別協議的合約期或會於二零二七年十二月三十一日後的日期結束。正式訂立的個別協議應於彼等各自合約期內具有十足效力及生效，即使新框架協議屆滿或終止且未續簽，惟須遵守上市規則之適用規定。就此而言，根據個別協議，倘由於聯交所或任何適用法律法規（包括但不限於上市規則）的規定，貴集團不能根據個別協議履行或將延遲履行新框架協議項下的義務，則貴集團有權終止或取消任何個別協議。於個別協議終止或取消後，(i) 貴集團應收的融資租賃付款及經營租賃付款（視情況而定）將累計至終止或取消日期；(ii) 僅就融資租賃服務而言，租賃資產將(a)於償還所有未償還本金及結清所有未支付融資租賃付款及回購租賃資產的名義代價後轉讓予相關承租人或(b)倘並無根據個別協議的條款悉數償還或結清未償還本金、未償還融資租賃付款及回購租賃資產的名義代價，將於貴集團認為適當的情況出售；及(iii) 相關承租人將不得就有關終止或取消向貴集團提出任何申索。貴公司將密切關注新框架協議及個別協議的效力及有效性，以及須適時遵守上市規則相關要求。

購買價格及租賃付款：新框架協議項下擬進行交易應按正常商業條款經公平磋商後進行，且其不應遜於供應予獨立第三方或由第三方提供的相同類型交易。就融資租賃服務項下擬進行的交易，

- (i) 售後回租服務項下購買價格(為本金金額)將參考租賃資產的賬面淨值釐定，且不得高於有關賬面淨值。為免混淆，租賃資產的賬面淨值為貴集團收購租賃資產前租賃資產法定擁有人最近期管理層賬目所載有關租賃資產的賬面淨值。

倘無法確定租賃資產的賬面淨值，售後回租服務項下的購買價格(為本金金額)則參考獨立估值師所提供租賃資產的估值釐定，且不得高於有關估值。舉例而言，倘承租人為一家PPP(政府和社會資本合作模式)企業，根據中國會計準則，租賃資產於財務報表中可分類為無形資產或其他資產且不計及任何折舊費用，財務報表所載租賃資產的賬面值並不反映實際使用狀況，亦不反映公平價值。在此情況下，購買價格將根據估值釐定。一般會採用成本法，蓋因租賃資產重置成本的資料通常現成可得或可通過實地勘察獲得。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。被評估資產的價值首先將通過估計被評估資產的重置成本獲得，其後扣減被評估資產現時存在的各種估計折舊因素。重置成本乃根據被評估資產於評估日期的當前市場價值釐定，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。

- (ii) 直接融資租賃服務項下購買價格(為本金金額)將參考相關租賃資產的實際購買價格計算，且不得低於 貴集團相關成員公司就收購租賃資產實際支付的購買價格。
  
- (iii) 貴集團將收取的融資租賃付款將包括承租人向 貴集團作出的定期付款及 貴集團將收取的一次性服務費等其他應收款項。承租人的定期付款根據(a)整個租期內的固定利率或(b)將隨貸款市場報價利率變動按年調整的浮動利率計算。為免混淆，浮動利率方法項下的融資租賃付款將參考貸款市場報價利率，但不會純粹根據貸款市場報價利率計算。貸款市場報價利率不會用作定價基準，惟倘日後中國利率出現波動，其將為 貴集團相關成員公司提供調整融資租賃付款之機制。貸款市場報價利率在 貴集團相關成員公司的標準合約中僅列明為定價標準，以便於理解。倘 貴集團根據個別協議將收取的租賃付款金額將隨貸款市場報價利率變動調整，則將於每年一月一日按年調整有關租賃利率，除非倘承租人拖欠租賃付款，且未有支付所有逾期付款及違約賠償，則在貸款市場報價利率下調時將不會調整所採用的利率。融資租賃付款金額應屬公平合理，由 貴集團相關成員公司與誠通控股集團於考慮訂立個別協議時的租賃資產現行市價及現行市況

後經公平磋商釐定。於計及融資租賃活動現行市場報價後，貴集團亦將確保租賃利率在其自身購置租賃資產的融資成本與其客戶（即誠通控股集團）可接納融資成本之間達成平衡。按參考貴集團（作為整體）將收取的融資租賃付款總額計算的回報率（經計及租賃收入及其他應收款項（包括服務費（如有））總額）應不遜於相關個別協議訂立時就可比租賃安排向獨立第三方提供的回報率。就此而言，貴公司已就將開發的各類項目及最低回報率制定內部指引。該等指引列明各具體行業的定價標準（不論交易是否為關連交易），於特定行業內施加統一定價策略及標準，從而確保與獨立第三方訂立的交易公平公正。貴集團根據個別協議將收取的融資租賃付款及其他應收款項總額亦不應低於貴集團就相關個別協議產生的融資成本。個別協議項下擬進行交易的預期利潤率將與貴集團與獨立第三方之間融資租賃交易的預期利潤率相若。

就經營租賃服務項下擬進行的交易，貴集團將收取的經營租賃付款金額應屬公平合理，可按租賃資產建造或購買成本（「購置成本」）、相關租賃期內維護或營運租賃資產的估計成本及就租賃資產應付的保險費、於相關租賃期內租賃資產可為誠通控股集團帶來的估計收入以及就租賃可比租賃資產收取的租賃收入及其他應收款項（包括服務費（如有））計算。定期租賃收入以取得年平均收益率介乎購置成本之4%至8%計算。回報率應不遜於相關個別協議訂立時就可比租賃安排向獨立第三方提供的回報率。

租賃付款須於相關租賃期內按個別協議指定的方式分期（每季度、每半年或其他時間長度）支付。

## 獨立財務顧問函件

法定所有權及租賃資產的控制權 :

貴集團於個別協議各自租賃期內應擁有租賃資產的法定所有權。

融資租賃服務項下擬進行的交易(包括收購租賃資產及提供融資租賃服務)將入賬為有擔保貸款,並根據香港財務報告準則第9號金融工具確認以作會計用途。融資租賃付款實質上指 貴集團應收利息,將根據(其中包括)預定固定利率或基於屆時之現行貸款市場報價利率按年可予調整之利率釐定,且租賃資產實質為貸款的擔保,而非具有可識別收入來源的創收資產。此外,由於租賃資產為承租人在正常生產過程中使用的設備或設施,承租人並不單獨核算租賃資產的稅前利潤及稅後利潤。

經營租賃服務項下擬進行的交易(包括租賃資產之租賃)將於租賃期內按直線基準入賬為租金收入,並根據香港財務報告準則第16號租賃確認以作會計用途。磋商及安排經營租賃所產生的直接成本將於相同期間的收益表內確認或根據折舊政策按直線基準於租賃期內攤銷。

融資租賃服務項下誠通控股集團回購租賃資產的權利 :

待誠通控股集團相關成員公司根據個別協議的條款向 貴集團償還購買價格及結清所有融資租賃付款及其他應付款項(如有)後,誠通控股集團相關成員公司在相關個別協議中規定的相關租賃期末,或倘提前終止,於 貴集團相關成員與誠通控股集團協定的日期有權以名義代價介乎人民幣1.00元至人民幣100.00元回購租賃資產。

為免混淆,誠通控股集團於任何情況下在相關租期內無權購回經營租賃服務項下的租賃資產。

## 獨立財務顧問函件

其他事項：新框架協議需待新框架協議的獨立股東批准後方可作實。

誠通控股集團的相關成員及 貴集團相關成員或不時就新框架協議項下擬進行的主體事項訂立個別協議，其條款及條件須符合新框架協議的條款及條件。

### 3.2. 融資租賃服務的歷史交易金額

下表列示現有框架協議項下截至二零二二財年、二零二三財年及截至二零二四年九月三十日止九個月的最高未付本金及應收利息總額以及年度上限：

	現有框架協議 項下最高未付 本金及累計 應收利息總額 人民幣百萬元 概約	現有框架協 議項下年度上限 人民幣百萬元
二零二二財年	480.31	500.00
二零二三財年	508.27	1,021.00
截至二零二四年九月三十日止九個月	509.76	不適用
截至二零二四年十二月三十一日止年度 〔二零二四財年〕	不適用	1,677.00

基於以上資料，吾等計算出二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的利用率分別約為96.1%、49.8%及40.5%（按年計算歷史交易金額後）。由於吾等注意到二零二三財年及二零二四財年的利用率低於50%，吾等已審閱現有框架協議項下融資租賃項目清單，並注意到 貴集團並無就其擬於二零二三年及二零二四年與誠通控股集團訂立本金額分別約人民幣5億元及人民幣6億元的兩大融資租賃項目達成協議。誠如與 貴公司管理層之討論，兩名潛在承租人就可再生能源設備的融資需求降低，主要原因在於(i)潛在承租人的流動資金狀況因當時經營好轉而有所改善；(ii)潛在承租人的業務策略變化及資源重新配置，導致可再生能源設備方面的投資減



少；及(iii)潛在承租人可以較低融資成本獲得其他融資方式。因此，於評估該等融資租賃項目的條款後，貴公司管理層認為訂立該等融資租賃協議並不符合貴公司的利益。

### 3.3. 經營租賃服務的歷史交易金額

誠如貴公司日期為二零二四年一月十日內容有關現有經營租賃安排的公告所述，於二零二四年一月十日，誠通融資租賃(作為出租人)與珠海紅塔仁恒包裝股份有限公司(「**珠海紅塔**」)(作為承租人)訂立租賃協議，據此，珠海紅塔將租賃將於中國廣東省珠海市前山工業區興建的儲能電站，租期為16年。現有經營租賃安排項下租期內各財政年度的年度上限為人民幣679萬元。根據董事會函件，截至二零二四年九月三十日止九個月，貴集團根據現有經營租賃安排自誠通控股集團收取的經營租賃付款總額約為人民幣110萬元。於二零二四財年現有經營租賃安排的利用率(按年計算歷史交易金額後)約為21.6%。誠如與貴公司管理層之討論，利用率低的原因為儲能電站(即現有經營租賃安排項下租賃資產)於二零二四年六月完成安裝，故截至二零二四年九月三十日儲能電站僅運營約四個月。

### 3.4. 年度上限

#### (a) 融資租賃服務之年度上限

融資租賃服務項下擬進行交易的建議年度上限(包括(a)(i)購買價格(為融資租賃服務項下本金總額)，按累計基準計算，截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度分別為人民幣6億元、人民幣3億元及人民幣2億元；與(ii)相關年度預期融資租賃付款的總額(統稱「**新交易金額**」)；及(b)

## 獨立財務顧問函件

截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度現有框架協議項下所有現有融資租賃的未償還結餘(為免混淆，不包括新交易金額)(「未償還結餘」)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買價格總額	600,000	900,000	1,100,000
貴集團將收取的預 期融資租賃付款 總額(將計及租 賃收入及其他應 收款項(包括服 務費(如有))總 額)	35,053	74,963	107,732
未償還結餘	13,043	13,110	13,110
<b>總額(新交易金額 及未償還結餘)</b>	<b>648,096</b>	<b>988,073</b>	<b>1,220,842</b>

誠如董事會函件所述，融資租賃服務項下擬進行交易的年度上限經計及以下各項後釐定：

- (i) 現有框架協議項下的歷史交易金額，當中二零二二財年、二零二三財年及截至二零二四年九月三十日止九個月現有框架協議項下的最高未付本金及累計應收利息總額分別為約人民幣4億8,031萬元、人民幣5億827萬元及人民幣5億976萬元；
- (ii) 提供一定緩衝以滿足誠通控股集團對 貴集團租賃資產需求的潛在增加及相關租賃資產市價的任何潛在波動，當中已計及 貴集團開發其儲能項目的業務計劃及策略；
- (iii) 誠通控股集團根據將予訂立的個別協議將動用的估計金額，連同 貴集團與誠通控股集團間潛在金融租賃服務項目所產生的租賃收入及其他應收款項(包括服務費(如適用))。根據當前對日後市況及誠通控股集團財務需求的估計， 貴公司目前正就二零二五年的三宗潛在交易以及二零二六年及二零二七年各自的一宗潛在交易與誠通控股集團進行商討。截至二零二五年、二零二六年及二

## 獨立財務顧問函件

零二七年十二月三十一日止年度的估計金額分別為人民幣6億元、人民幣3億元及人民幣2億元。在上述商討中的潛在交易中，租賃資產將涉及不同行業的設施及設備，專注於能源生成、運輸及生產，包括但不限於與光伏發電、風力發電、鐵路建設、物流車輛以及紙張、紙漿及纖維素生產相關的設施及設備；

- (iv) 貴集團根據現有框架協議項下現有融資租賃預期將自誠通控股集團收取的未償還本金及租賃付款；
- (v) 倘誠通控股集團的成員公司無法及時還款，貴集團面臨的潛在風險；
- (vi) 當前融資市場情況(包括利率及費用安排以及獨立第三方提供類似服務的水平，以及中國人民銀行日後對貸款市場報價利率作出的潛在調整)。倘中國人民銀行於日後對貸款市場報價利率作出任何調整，個別協議規定的融資租賃付款將參考經調整後貸款市場報價利率釐定；及
- (vii) 租賃資產的性質、估值及預計使用壽命。

### (b) 經營租賃服務之年度上限

截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度經營租賃服務項下擬進行交易的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團將收取的經營租賃付款總額(計及租賃收入及其他應付款項(包括服務費(如適用))未償還總額)	20,326	38,766	48,209

## 獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，經營租賃服務項下擬進行交易的年度上限經計及以下各項後釐定：

- (i) 貴集團根據現有經營租賃安排預期將自誠通控股集團收取的未償還租賃付款，有關詳情已於 貴公司日期為二零二四年一月十日的公告披露。根據現有經營租賃安排，租賃期內 貴集團於每個財政年度根據現有經營租賃安排將按年收取的經調整應收租賃付款預計不超過人民幣507萬元(相當於約港幣542萬元)；
- (ii) 貴集團與誠通控股集團就經營租賃服務的整體業務計劃，包括與誠通控股集團就與現有經營租賃安排類似的安排訂立的新經營租賃，當中計及 貴集團的服務能力、誠通控股集團對經營租賃服務的估計需求及潛在經營租賃服務項目，截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度估計租賃收入總額不低於人民幣1億800萬元(相當於約港幣1億1,556萬元)。尤其是， 貴集團一直與誠通控股集團成員公司進行商討，以拓展及討論潛在經營租賃項目，以期更好地了解其對經營租賃服務的預期需求及潛在項目規模，藉此按可比回報率推斷 貴集團於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止未來三個年度的估計應收款項；及
- (iii) 倘誠通控股集團的成員公司無法及時還款或於 貴集團取得租賃資產所有權後提前終止個別協議，從而可能導致 貴集團無法取得估計回報，令 貴集團面臨的潛在風險。

### 3.5. 吾等就新框架協議的條款及年度上限的評估

#### (a) 新框架協議的條款(包括個別協議的合約期)

根據新框架協議，新框架協議項下擬進行的交易應按正常商業條款經公平磋商後進行，且其不應遜於 貴集團就相同類型交易向獨立第三方提供的條款。

誠通融資租賃一直向獨立第三方提供融資租賃及經營租賃服務，因此，誠通融資租賃與獨立第三方訂立的融資租賃及經營租賃協議被視為充分反映了市場慣例。就此而言，吾等已就租賃款項選定樣本且已審閱與獨立第三方訂立

---

## 獨立財務顧問函件

---

的81項融資租賃協議中的前10項及與獨立第三方訂立的15項經營租賃協議中的前5項，該等協議的租期自二零二二年一月一日至新框架協議日期止期間開始，且該等租賃協議的租賃資產均計入租賃資產類別。吾等認為，樣本規模屬公平合理，且選定基準就重大性及交易性質而言屬公平且具代表性。於比較該等租賃協議的條款及與誠通控股集團所訂立過往租賃協議及新框架協議的條款以及審閱本函件下文「4.內部控制措施及風險管理」一節所載內部控制文件後，吾等確認新框架協議的條款乃屬公平合理且不遜於供應予獨立第三方者。吾等亦認為融資租賃付款採用貸款市場報價利率作為報價基準屬公平合理，該條款亦載於誠通融資租賃與獨立第三方訂立的融資租賃協議。

誠如與 貴公司管理層之討論，董事會認為(i)融資租賃服務及經營租賃服務涉及的租賃資產(例如發電站、儲能發電站、換電站及電力管理系統等)的預期壽命一般較長，其租期通常與業內特定租賃資產的預期回收期(可能最長達16年)一致；(ii)由於涉及與租賃資產類別及性質相近的租賃資產的融資租賃及經營租賃協議大體訂有類似的合約期限，故 貴集團訂立上述合約期限的個別協議符合當前行業慣例。

根據吾等對上述誠通融資租賃與獨立第三方訂立的融資租賃及經營租賃協議選定樣本的審閱，吾等注意到15項樣本中有6項的合約期為三(3)年以上，且如董事會函件中提述合約期視乎租賃資產類別而定。因此，吾等認為租賃資產的個別協議合約期可能超過三(3)年屬合理且其為 貴集團的正常商業慣例。

### *(b) 融資租賃服務之年度上限*

為評估融資租賃服務年度上限的公平性，吾等亦就釐定融資租賃服務年度上限的基準與 貴公司管理層進行討論。誠如與 貴公司管理層之討論，融資租賃服務之年度上限基於(i)現有框架協議項下與誠通控股集團的現有融資租賃交易的未償還結餘；(ii)於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月

## 獨立財務顧問函件

三十一日止三個年度預期與誠通控股集團訂立的潛在融資租賃交易的估計本金總額；及(iii) 貴集團將收取現有及潛在融資租賃交易項下的累計融資租賃付款及有關融資租賃交易的信貸風險。

吾等就盡職審查已自 貴公司管理層取得並審閱以下各項：(i)有關現有框架協議項下與誠通控股集團的現有融資租賃交易的融資租賃協議；(ii) 貴集團關於新框架協議項下融資租賃交易的業務計劃；及(iii)截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度潛在融資租賃交易的相關支持文件。吾等的結論詳情如下：

- (i) 根據吾等對現有框架協議項下與誠通控股集團的現有融資租賃交易的融資租賃協議之審閱，於最後實際可行日期，與誠通控股集團訂有兩項現有融資租賃交易。根據有關現有融資租賃交易的還款時間表，截至二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止年度 貴集團預期將自誠通控股集團收取的未償還本金及租賃付款將分別為約人民幣1,304萬元及人民幣1,311萬元；及
- (ii) 根據 貴集團的融資租賃交易業務計劃， 貴集團擬訂立潛在融資租賃交易，截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度總購買價格分別為約人民幣6億元、人民幣9億元及人民幣11億元。連同融資租賃交易的信貸風險， 貴集團於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度將收取的預期融資租賃付款總額分別約為人民幣3,505萬元、人民幣7,496萬元及人民幣1億773萬元。就此而言，吾等已審閱(i)融資租賃交易信貸風險的計算；(ii)融資租賃付款估計，包括租期及各潛在融資租賃交易還款期內收取的利息；及(iii)於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度將予訂立的潛在融資租賃交易的支持文件，包括關於潛在承租人盡職審查報告及上述付款時間表。

經考慮截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度融資租賃服務年度上限基準(包括未償還結餘、購買價格及融資租賃付款)，以及審閱與誠通控股集團的現有融資租賃交易的融資租賃協議、 貴集團融資租賃交易業務計劃內的融資租賃付款計算及潛在融資租賃交易的支持文件後，吾等認為融資租賃服務的年度上限實屬公平合理。

(c) 經營租賃服務之年度上限

為評估經營租賃服務年度上限的公平性，吾等亦就經營租賃服務年度上限的釐定基準與 貴公司管理層進行討論。經與 貴公司管理層討論，經營租賃服務的年度上限乃按 貴集團於現有經營租賃安排項下預期將自誠通控股集團收取的租賃付款及將與誠通控股集團訂立的潛在經營租賃交易以及 貴集團就有關經營租賃面臨的潛在風險(如有)釐定。

吾等就盡職審查已自 貴公司管理層取得並審閱以下各項：(i)現有經營租賃安排項下的經營租賃協議；(ii) 貴集團關於新框架協議項下經營租賃交易的業務計劃；及(iii)截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度潛在經營租賃交易的相關支持文件。根據 貴集團經營租賃交易的業務計劃，於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度 貴集團擬與誠通控股集團訂立七項潛在經營租賃交易。連同現有經營租賃安排項下的租賃付款，截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度全部經營租賃交易(包括現有經營租賃安排)的估計經營租賃付款將分別為約人民幣2,033萬元、人民幣3,877萬元及人民幣4,821萬元。潛在經營租賃交易的經營租賃付款乃由 貴集團按(i)經營租賃交易的租賃付款時間表；及(ii) 貴集團租賃資產的投資成本進行估計。就此而言，吾等已審閱 貴集團經營租賃交易業務計劃內經營租賃付款的計算，包括來自潛在經營租賃交易的租賃付款及現有經營租賃安排項下經調整應收租賃付款。吾等亦審閱截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度將予訂立潛在經營租賃交易的支持文件，包括對潛在承租人的盡職審查報告、附帶租賃資產資料的項目建議書及上述租賃付款時間表。

經考慮 貴集團經營租賃交易業務計劃所載經營租賃付款以及審閱現有經營租賃安排項下的經營租賃協議、經營租賃付款之計算及潛在經營租賃交易的支持文件後，吾等認為經營租賃服務的年度上限實屬公平合理。

#### 4. 內部控制措施及風險管理

為維護股東的利益，貴集團已採取(其中包括)下列內部控制及風險管理程序，以確保持續關連交易將在新框架協議內進行：

##### *於訂立個別協議前的審核及批准*

- (i) 誠通融資租賃業務部(「**業務部**」)將對潛在承租人進行盡職調查，包括其背景、業務形象、行業排名、財務狀況、信貸評級、合規記錄及貸款還款記錄，並與潛在承租人確定本金的擬定用途。
- (ii) 誠通融資租賃法務部(「**法務部**」)將對租賃資產的所有權進行盡職調查。有關資產須可合法交易且承租人須具有清晰及良好的所有權，方能被視為可接受的租賃資產。
- (iii) 誠通融資租賃評審部(「**評審部**」)隨後將進一步評估及審查各項交易，進行風險評估。於評估承租人的風險狀況時將考慮以下因素：(i)可用作還款資金來源，包括承租人之盈利能力、股權狀況及現金流狀況；(ii)租賃資產為清償承租人債務而於二手市場出售時之估值；(iii) 貴集團與具類似背景的其他獨立第三方承租人之其他融資項目之風險及回報分析；及(iv)租賃業務的市場狀況及前景。
- (iv) 評審部亦將記錄及計算(其中包括) 貴集團購買價格及預期租應付或應收的賃付款。當達到相關年度上限的80%時，評審部將通知業務部、誠通融資租賃財務部(「**財務部**」)及 貴公司公司秘書採取必要且適當措施，以確保不會超過年度上限。
- (v) 將成立委員會(「**委員會**」)以審議及批准業務方案，經考慮業務部編製的盡職調查報告以及由評審部編製的 貴集團應付或應收本金及預期租賃付款的記錄及計算。倘該等業務提案項下擬進行的交易並無超過年度上限，其方可由委員會批准。待委員會批准後，各個別協議均須進一步提交誠通融資租賃董事會、 貴公司執行委員會、董事會(視情況而定)最終批准。



### 定價條款

- (i) 原則上，業務部將負責獲取至少兩份全國銀行間同業拆借中心頒佈的有關貸款市場報價利率以磋商相關個別協議的建議條款及條件。然而，倘租賃資產屬於若干特定戰略新興行業(例如儲能產業)，則業務模式可能比較獨特，而市場的局限性可能會導致難以獲得可比樣本。因此，業務部可能難以按通常規定取得至少兩份相關貸款市場報價利率。評審部及財務部則將通過對外部數據進行獨立檢索核實業務部所報的貸款市場報價利率以確保其準確性並將有關貸款市場報價利率與個別協議的條款進行比較，在適當情況下將此類個別協議建議融資租賃服務的定價條款與獨立第三方進行的類似交易的條款進行比較，以及對各項個別協議的定價條款進行分析，以確保 貴集團可獲得的個別協議項下的條款不遜於 貴集團向其他獨立第三方提供的條款。彼等應評估各個別協議項下的交易條款，尤其是其定價條款的公平性及合理性。
- (ii) 貴公司就將予開發項目類型及最低回報率制定內部指引。評審部將負責保證最低回報率內部指引的有效性及其遵守該等內部指引。評審部將每年兩次對內部指引進行檢討，以考慮需否調整最低回報率，並確保符合行業慣例及市場準則，前提是 貴集團根據個別協議將收取的融資租賃付款及其他應收款項總額亦不得低於 貴集團就各項個別協議產生的融資成本。此外，財務部將按年進一步核查上述由評審部進行的檢討，以確保新框架協議項下擬進行的交易遵守內部指引。

### 監控及風險管理

- (i) 貴公司風險管理部門(「**風險管理部門**」)將監督並指導新框架協議項下擬進行的持續關連交易的實施及控制其風險，並為與此相關的風險制定解決方案。尤其是，委員會將持續審閱年度上限的實際動用金額。倘委員會於審閱時預計個別協議的交易總額(包括經營租賃務的年度上限)將超過年度上限，其將即刻通知 貴公司管理層，而 貴公司應採取必要措施以保證完全遵守上市規則項下的適用規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 風險管理部門將至少每年兩次就個別協議項下擬進行的不少於50%交易進行抽樣調查，以檢視 貴集團持續關連交易之內部控制措施的全面性及有效性，並定期審閱及檢查持續關連交易的進展。
- (iii) 就 貴集團向誠通控股集團提供的融資租賃服務及經營租賃服務相關的信貸風險評估而言，評審部根據業務部提供的盡職調查材料及結合不時的現場調查補充材料，持續檢討相關個別協議項下擬進行的相關交易的信貸風險管控措施的經濟可行性及有效性，並評估與相關交易有關的信貸風險。此外，評審部將加強對誠通控股集團成員公司(作為承租人)財務狀況的審查，確保對若干關鍵環節的全面監督。有關審查將包括但不限於資產架構及質量評估，聚焦應收賬款質素、資產減值撥備以及存貨組成及質量。還將審查債務架構及償債能力，尤其是主要金融機構貸款的組成情況、即時還款壓力以及應付賬款管理。最後，將對短期及長期債務償還能力進行詳盡分析，一併審閱現金流量表，檢視資產負債率、流動比率及其他相關現金流指標等關鍵財務指標。
- (iv) 貴公司將委任外部核數師按照上市規則項下年度報告及審閱規定每年兩次審閱持續關連交易的數據，並就該等交易是否按正常或更優商業條款於一般業務過程中訂立並按該等條款執行，以及該等條款是否屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益於 貴公司的年度報告中作出確認。
- (v) 貴公司審核委員會將每年兩次審閱持續關連交易的實施。

吾等已取得並審閱全套內部控制及風險管理流程以及隨附流程的表格及文件模板。吾等亦已審閱誠通融資租賃與誠通控股集團根據現有框架協議於二零二二年一月一日至最後實際可行日期止所訂立歷史經營租賃及融資租賃交易的內部控制文件，包括批准表格及盡職審查報告，並與上述內部控制及風險管理流程進行核對。基於吾等對歷史租賃交易內部控制文件的審閱，吾等認為，內部控制及風險管理流程配備有偵查式控制，且通過指派不同的人員或團隊評估、審閱及批准建議持續關連交易及持續監測建議持續關連交易，明

---

## 獨立財務顧問函件

---

確劃分執行、檢查及授權該交易的職責，從而藉內部控制及風險管理流程確保建議持續關連交易按照正常商業條款進行、信貸風險受到監測且年度上限不會超出限定範圍。

### 5. 新框架協議項下擬進行交易的財務影響

根據董事會函件，自個別協議生效日期起，貴集團將有權確認來自相關承租人的租賃付款的利息及租金收入，將為貴集團提供額外收入貢獻。

於實施個別協議項下的擬進行交易後，董事認為貴集團的資產淨值不會有即時重大變化，原因是貴集團資產將根據各項融資租賃的其他應收貸款價值及經營租賃資產的購置成本而增加，而有關增加將被向相關承租人及／或經營租賃資產供應商支付所得款項而抵銷。

另一方面，由於新框架協議項下擬進行交易將部分或全部以借款提供資金，於實施個別協議項下擬進行的交易後，貴集團的負債可能增加，但將被現金及銀行結餘增加而抵銷。

### 推薦建議

經考慮上文討論的主要因素及理由，尤其是(i)租賃業務為貴集團一般業務之一；(ii)誠通控股集團的信譽；(iii)新框架協議的條款不遜於供應予獨立第三方的租賃協議；及(iv)內部控制措施及風險管理程序後，吾等認為新框架協議的條款，包括其年度上限及項下擬進行的交易，乃按正常商業條款並於貴集團一般及日常業務過程中訂立，對獨立股東而言為公平合理，並符合貴公司及股東整體的利益，且個別協議的期限超過三(3)年為一種正常的商業慣例。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票批准新框架協議及其項下擬進行的交易以及年度上限。

此 致

中國誠通發展集團有限公司  
獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
衍丰企業融資有限公司

董事總經理            聯席董事  
梁悅兒                蘇佩琪  
謹啟

二零二四年十二月二十四日

梁悅兒女士為證監會註冊持牌人士及衍丰企業融資有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資行業積逾20年經驗，曾為多項香港上市公司交易提供獨立財務顧問服務。

蘇佩琪女士為證監會註冊持牌人士及衍丰企業融資有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資行業積逾8年經驗，曾為多項香港上市公司交易提供獨立財務顧問服務。

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二四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) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止的年度報告第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))；
- (b) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止的年度報告第79至224頁 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400490\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400490_c.pdf))；
- (c) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止的年度報告第91至241頁 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400655\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400655_c.pdf))；及
- (d) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告第6至45頁 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0913/2024091300504\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0913/2024091300504_c.pdf))。

## 2. 本集團的債務

於二零二四年十月三十一日(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25億7,657萬元，乃以本集團經營租賃業務項下之應收貸款及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3億1,568萬元；(iii)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣12億4,780萬元，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)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣2,331萬元；及(v)租賃負債約港幣541萬元。

於二零二四年十月三十一日營業結束時間，本集團與就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為港幣2億5,240萬元。

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，於二零二四年十月三十一日，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，經考慮新框架協議的影響、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。

關於租賃業務，面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，本集團積極應對各類嚴峻挑戰，錨定目標、攻堅克難，優化資產結構佈局，保持穩健業務發展。在嚴守風險底線、加強合規經營的基礎上，本集團將抓住發展優質新產業力的歷史機遇，積極佈局新興產業戰略，着力提升服務實體經濟的效能，堅持穩中求進，努力在多元多變的市場環境中實現穩健經營。

關於物業發展及投資，在嚴峻的市場環境下，截至二零二四年六月三十日止六個月（「二零二四年上半年」）本集團加大誠通香榭里項目營銷力度並完成既定目標。下一步，本集團將加速推動存量物業銷售，回收資金用於租賃主業。

關於海上旅游服務和酒店業務，二零二四年上半年本集團經營效益實現穩中有進。下一步，本集團將堅持市場導向，深化文旅融合，努力開拓新客戶。同時，本集團將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，充分發揮「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，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. 管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約為港幣11億7,268萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增長約26%。本集團於二零二一年繼續擴大租賃業務，租賃收入提高至總營業額的約27%。儘管新冠肺炎疫情持續影響國際航運，大

大宗商品貿易業務保持穩定。大宗商品貿易的收入增加約11%，佔總營業額約64%。其他業務分部的收入佔總營業額約9%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，新冠肺炎疫情對本集團資產質素及資本流動性的影響較少以及本集團維持良好的財務狀況。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有人應佔權益約為港幣31億3,460萬元，較二零二零年十二月三十一日的約港幣29億7,964萬元增加約5%。

本集團於二零二一年十二月三十一日的總權益約為港幣31億4,170萬元。於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣81億6,781萬元，當中約47%為流動資產，較二零二零年十二月三十一日的總資產約港幣39億675萬元激增約109%，主要原因是本集團擴展租賃業務規模而錄得流動及非流動資產項下錄得的租賃應收款項增加所致。同時，本集團因於二零二一年取得更多外部融資(包括於上海證券交易所發行資產支持證券(「資產支持證券」))及增加於中國的銀行借款)以支持租賃業務增長，本集團總負債由二零二零年十二月三十一日的約港幣9億2,148萬元增至二零二一年十二月三十一日的約港幣50億2,610萬元。總負債當中流動及非流動部分的比例分別約為64%及36%。於二零二一年十二月三十一日之流動比率(其計算方式為流動資產總值除以流動負債總額)約為1.17倍，表明本集團流動資金仍處於穩健水平。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有現金及存款(包括已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)約為港幣13億8,467萬元，主要包括以人民幣計值的資產支持證券所得款項的未使用餘額。其他現金及存款以港幣及美元計值。現金及存款分別佔總資產及資產淨值約17%及44%，較二零二零年十二月三十一日的約港幣8億6,517萬元增加約60%。

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行借款約為港幣14億4,178萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加超過四倍。本集團於中國境內的短期及中期銀行借款均有所增加，為租賃業務的發展提供資金。於二零二一年十二月三十一日，約港幣9億8,146萬元或本集團銀行借款總額的68%以人民幣計值，還款到期日介乎二零二二年至二零二六年。餘額約港幣4億6,032萬元以港幣計值的銀行貸款，到期日為二零二二年三月及六月。銀行借款的實際年利率介乎約1.99%至約4.90%。

由於本集團專注於發展及擴展租賃業務，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的槓桿比率大幅上升。於二零二一年十二月三十一日，債務與權益之比率(其計算方式為附息貸款總額除以總權益)及債務與資產之比率(其計算方式為附息貸款總額除以總資產)分別為約1.41倍及0.54倍。

#### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合收益約為港幣12億7,739萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約9%。作為本集團的主要分類業務，租賃業務規模於截至二零二二年十二月三十一日止年度進一步擴大及向前邁進，帶動租賃收益增加，佔總收益約32%，較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約32%。來自大宗商品貿易的收益於截至二零二二年十二月三十一日止年度上半年下跌，但於下半年因國際貿易活動的全球復甦而回升。來自大宗商品貿易的年度收益較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約1%，佔總收益約60%。其他分類業務則佔總收入約8%。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國物業市場疲弱；而由於中國的多項新冠肺炎預防措施及旅遊限制對旅遊業的影響，海上旅遊服務和酒店業務表現仍然停滯不前。

於二零二二年十二月三十一日，本集團維持穩健及良好的財務狀況，於二零二一年十二月三十一日本公司擁有人應佔權益約為港幣29億2,693萬元，較二零二一年十二月三十一日的約港幣31億3,460萬元減少約7%，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣貶值所致。

本集團於二零二二年十二月三十一日的總權益約為港幣29億3,525萬元。於二零二二年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣100億1,000萬元，當中約42%為流動資產，較二零二一年十二月三十一日的總資產約港幣81億7,000萬元增加約23%。租賃應收款項為資產的最大組成部分，佔總資產約82%。此乃主要由於本集團租賃業務規模迅速擴展，導致流動及非流動資產項下錄得的融資租賃應收款項及應收貸款持續增加。另一方面，本集團總負債由二零二一年十二月三十一日的約港幣50億2,610萬元增至二零二二年十二月三十一日的約港幣70億7,449萬元。本集團透過發行資產支持證券及於中國的銀行借款取得外部融資以支持租賃業務增長。總負債當中流動及非流動部分的比例分別約為58%(經重列)及42%(經重列)。於二零二二年十二月三十一日之流動比率為約1.21倍(經重列)且表現穩定。

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有現金及存款(包括已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)約港幣5億3,456萬元，主要以人民幣計值。其他現金及存款以港幣及美元計值。現金及存款佔總資產約5%。



於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行借款約為港幣31億6,701萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約120%。本集團於中國境內的短期及中期銀行借款均有所增加，為租賃業務的發展提供資金。於二零二二年十二月三十一日，約港幣26億6,176萬元或本集團銀行借款總額的84%以人民幣計值，還款到期日介乎二零二三年至二零二六年。銀行借款餘額約港幣5億525萬元以港幣及美元計值。港幣銀行貸款已於二零二三年六月到期，而美元貿易融資貸款已於二零二三年二月到期。銀行借款的實際年利率介乎約2.15%至約6.77%。

由於本集團專注發展及擴展租賃業務，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的槓桿比率大幅上升。於二零二二年十二月三十一日，債務與權益之比率及債務與資產之比率分別為約2.12倍及0.62倍。

#### 截至二零二三年十二月三十一日止年度

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合收益約為港幣7億4,001萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度減少42%。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團繼續大力擴展租賃業務，令來自融資租賃及經營租賃的分類收益均錄得顯著增長，較上一年度整體增加46%。截至二零二三年十二月三十一日止年度的租賃收益總額佔本集團總收益82%。由於本集團進一步將業務重心轉向租賃，來自其他分類業務的總收益對綜合營業額的貢獻跌至18%。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自大宗商品貿易的收益大幅下跌；中國物業市場持續疲弱，但該分類的收益較截至二零二二年十二月三十一日止年度相對穩定；海上旅遊服務和酒店業務表現有所改善，並已從新冠肺炎疫情的影響中恢復。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的財務狀況維持穩健。本公司擁有人應佔之權益約為港幣28億5,504萬元，較於二零二二年十二月三十一日錄得約港幣29億2,693萬元減少2%。該減少主要受截至二零二三年十二月三十一日止年度人民幣貶值的影響。

本集團於二零二三年十二月三十一日的總權益約為港幣28億6,010萬元。於二零二三年十二月三十一日，本集團總資產輕微增長至約為港幣105億7,000萬元，較二零二二年十二月三十一日的總資產約港幣100億1,000萬元增加6%。流動資產佔總資產的47%，而租賃應收款項為資產的最大組成部分，佔總資產84%。本集團總負債由二零二二年十二月三十一日的約港幣70億7,449萬元增加9%至二零二三年十二月三十一日的約港幣77億1,009萬元。本集團取得更多外部融資，如發行資產支持證券及於中國境內銀行借款等，以支持租賃業務增長。總負債當中流動及非流動部分的比例分別為53%及47%。於二零二三年十二月三十一日之流動比率為1.21倍，表明本集團擁有充足的流動資金和良好的償債能力。

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有現金及存款(包括已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)約港幣7億1,055萬元，主要以人民幣計值。其他現金及存款以港幣及美元計值。現金及存款佔總資產7%。

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行借款約為港幣37億4,790萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度增加18%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於中國境內的銀行借貸維持相當穩定的狀況，為租賃業務的發展提供資金。於二零二三年十二月三十一日，約港幣32億4,790萬元或本集團銀行借貸總額的87%以人民幣計值，還款到期日介乎二零二四年至二零二七年間。餘下的港幣5億元銀行借貸以港幣計值。港幣銀行貸款於二零二四年六月到期。二零二三年度的銀行借貸實際年利率介乎2.70%至6.75%。

隨著本集團進一步發展及擴展租賃業務，本集團的財務結構出現輕微變動，導致二零二三年的槓桿比率有所上升。於二零二三年十二月三十一日，債務與權益之比率及債務與資產之比率分別為2.42倍及0.66倍。

#### 截至二零二四年六月三十日止六個月

於二零二四年上半年，綜合收益約為港幣3億2,347萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月期間(「二零二三年上半年」)減少13%。二零二四年上半年綜合毛利及利息收入淨額及股東應佔溢利較二零二三年上半年分別減少14%及31%。

於二零二四年上半年，本集團來自租賃業務的收益錄得輕微下降。二零二四年上半年分類收益約為港幣2億4,551萬元，較二零二三年上半年減少17%。截至二零二四年六月三十日止六個月綜合毛利及利息收入淨額約為港幣1億1,895萬元，較上年同期港幣1億3,811萬元減少14%。二零二四年上半年整體毛利率為37%，與二零二三年上半年大致相同。本集團將繼續秉持國家「雙碳」政策，發揮「以融促產」服務功能。

於二零二四年上半年，本集團物業發展的收益僅來自其全資擁有位於中國山東省諸城市的誠通香榭里項目。銷售額在二零二四年上半年明顯增加41%，主要是由於額外的行銷工作促進該項目的銷售。於二零二四年六月三十日，該項目已建成及未售出之住宅面積約為42,775平方米及商業面積約為926平方米。本集團將致力在接下來的年份盡快完成該項目銷售。

本集團於中國海南省從事海上旅遊服務和酒店業務。海上旅遊服務的銷售收益佔該分類收益超過80%。整體分類收益及業績在二零二四年上半年較二零二三年上半年分別減少4%及11%。本集團將堅持市場導向，深化文旅融合，努力開拓新客戶。

於二零二四年上半年，本集團的其他收入及收益主要包括來自存款及其他金融資產以及授予關連方貸款的利息收入約港幣1,064萬元。於二零二四年上半年錄得的其他收入及收益總額約為港幣1,102萬元，較二零二三年上半年增加9%。

基於本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月調整擴充步伐，資產及負債規模均有所縮減。於二零二四年六月三十日，本集團在資產質素及資本流動性方面仍維持穩健的財務狀況。本公司擁有人應佔之權益約港幣27億7,265萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約港幣28億5,504萬元減少3%，主要原因是於二零二四年上半年人民幣兌港幣貶值。

於二零二四年六月三十日，本集團的總資產約為港幣88億5,325萬元，其中52%為流動部分。該數字較二零二三年十二月三十一日減少約港幣17億1,695萬元或16%。融資租賃應收款項及應收貸款仍然是最大組成部分，佔總資產的79%。同時，本集團的總負債由二零二三年十二月三十一日減少約港幣16億3,472萬元至二零二四年六月三十日的約港幣60億7,538萬元，從而降低本集團的槓桿水平。總負債當中流動及非流動部分於二零二四年六月三十日的比例分別為56%及44%。

於二零二四年六月三十日流動比率約為1.35倍。本集團的租賃業務擁有穩固的客戶基礎，低違約風險且現金流量非常穩定，令本集團得以滿足其短期付款義務。此外，於二零二四年六月三十日，本集團擁有超過港幣110億元的充足備用信貸融資，並將確保本集團在保持流動性的同時穩定發展其業務。

於二零二四年六月三十日，本集團持有現金及存款(包括已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)約港幣9億4,674萬元，主要以人民幣計值，而少量現金及存款則以港幣及美元計值。現金及存款分別佔流動資產及總資產的21%及11%。

於二零二四年六月三十日，本集團的借貸總額主要包括銀行借款及資產支持證券。本集團已減少為中國境內的租賃業務提供短期及中期銀行借款。於二零二四年六月三十日，本集團的銀行借款減少至約港幣32億3,323萬元，減少14%。所有銀行借款以人民幣計值，實際年利率介乎2.50%至4.60%，而還款到期日介乎二零二四年至二零二七年間。

於二零二四年上半年，本集團如期償還資產支持證券計劃下的款項。於二零二四年六月三十日的優先層級資產支持證券尚未償還結餘約為港幣18億1,059萬元，而於二零二三年十二月三十一日則為港幣30億622萬元。所有資產支持證券以人民幣計值。於二零二四年六月三十日，優先層級資產支持證券的票息率介乎每年2.99%至4.30%及預期到期日介乎二零二四年十月至二零二七年九月不等。

由於本集團減少其為租賃業務提供資金的銀行借款，於二零二四年上半年的總債務減少，因此降低負債與權益比率及負債與資產比率。於二零二四年上半年，利息覆蓋比率

(其計算方式為綜合除稅及融資成本前溢利(EBIT)除以融資成本)為4倍，表明本集團有充足的緩衝資金來確保履行利息支付義務。

### 資金及理財政策

本集團之業務活動及營運所在地主要在中國內地及香港，交易以人民幣、港幣及美元計值，令本集團承受外匯風險。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及於二零二四年六月三十日，本集團以人民幣、港幣及／或美元計值之銀行借貸分別合共約為港幣14億4,178萬元、港幣31億6,701萬元、港幣37億4,790萬元及港幣32億3,323萬元，並按固定及浮動利率計息，令本集團承受利率風險。本集團將在適當時候以利率與外匯掉期及遠期外匯合約用作風險管理及對沖目的，以期調控本集團面對之利率與匯率波動風險。本集團之政策是不參與投機性之衍生融資交易，亦不會投資於具有重大相關槓桿效應或衍生風險之金融產品上，包括對沖基金或類似之工具。本集團亦會繼續密切監控有關利率變化產生的風險，並採取適當的對沖策略以減輕浮息債務工具所引起的利率風險。

### 外匯風險

於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及於二零二四年上半年，本集團主要以人民幣進行業務，而本集團的大部分資產及負債以港幣及人民幣計值。港幣兌人民幣的任何匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及於二零二四年上半年，本集團於中國業務之資產淨值分別約為人民幣27億4,075萬元、人民幣28億4,517萬元、人民幣28億8,869萬元及人民幣29億1,848萬元。遵照香港會計準則，該等人民幣計值資產淨值須按相關報告期末之適用匯率換算為港幣金額。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的外匯儲備增加約港幣6,317萬元，而於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及於二零二四年上半年分別減少約港幣2億4,000萬元、港幣8,181萬元及港幣8,096萬元。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及於二零二四年上半年，本集團並無就外匯風險採取任何對沖措施。然而，本集團將會繼續密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。

### 資產抵押

#### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

於二零二一年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣441萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約港幣556萬元減少約21%。已抵押銀行存款主要包括就授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資所作出的保證金約港幣428萬元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣39億763萬元的租賃應收款項及賬面值約港幣215萬元的經營租賃業務項下的貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣29億3,261萬元及港幣9億8,146萬元的資產支持證券及銀行借款的抵押品。

#### **截至二零二二年十二月三十一日止年度**

於二零二二年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣6,171萬元，較於二零二一年十二月三十一日的約港幣441萬元大幅增加。已抵押銀行存款主要包括就租賃業務的若干應付票據質押約港幣5,763萬元，以及就授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資所作出的保證金約港幣397萬元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣48億4,625萬元的租賃應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣27億227萬元及港幣26億6,176萬元的資產支持證券及銀行借貸的抵押品。

#### **截至二零二三年十二月三十一日止年度**

於二零二三年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣1,197萬元，較於二零二二年十二月三十一日的結餘約港幣6,171萬元減少81%。已抵押銀行存款主要包括就租賃業務的若干應付票據質押約港幣931萬元，以及就授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資質押約港幣256萬元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣67億7,688萬元的租賃應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣30億622萬元及約港幣29億1,540萬元的資產支持證券及銀行借貸的抵押品。

#### **截至二零二四年六月三十日止六個月**

於二零二四年六月三十日，本集團的已抵押銀行存款約港幣266萬元。上述大部份已抵押銀行存款為授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資的抵押品。於二零二三年十二月三十一日已抵押作為租賃業務之若干應付票據抵押品的銀行存款港幣931萬元已於二零二四年上半年妥為支付。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面總值分別約港幣54億4,081萬元及約港幣345萬元的融資租賃應收款項、應收貸款及貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣18億1,059萬元及約港幣29億2,335萬元的資產支持證券及銀行借貸的抵押品。

**或有負債及資本承擔****或有負債**

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及於二零二四年六月三十日，本集團的資本承擔包括購置物業、廠房及設備，將由其內部資源撥付資金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣224,455,000元，擔保是因就授予若干物業單位買家之按揭貸款而向銀行作出。於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債分別約港幣245,852,000元及港幣233,118,000元，擔保是因就授予誠通香榭里項目若干物業單位買家之按揭貸款而向銀行作出。於二零二四年六月三十日，本集團面臨與擔保相關的或然負債為港幣223,916,000元，擔保是因就授予向本集團之誠通香榭里項目若干物業單位買家之按揭貸款而向銀行作出。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及於二零二四年六月三十日，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司董事亦不知悉有任何尚未了結或將針對本集團而提出的重大訴訟或索償。

**資本承擔**

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
購買物業、廠房及設備	137	140	244	526

**本集團作為出租人之經營租賃安排**

本集團已與租戶訂約，未來最低應收租金如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年內	268	1,452	2,752	2,829
一年後但兩年內	268	275	1,231	2,461
兩年後但三年內	—	—	282	1,329
三年後但四年內	—	—	—	305
	<u>536</u>	<u>1,727</u>	<u>4,265</u>	<u>6,924</u>

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月，租約協定之租期介乎三(3)年至十(10)年。

### 重大投資

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無超過本集團總資產值5%的重大投資。

### 重大收購、出售及重大投資或資本資產之未來計劃

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無對附屬公司、聯營公司及合營企業進行任何重大收購或出售，亦無其他重大投資或資本資產之任何未來計劃。

### 人力資源及薪酬政策

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及於二零二四年六月三十日，本集團分別共僱用278名、269名、253名及245名全職及兼職僱員。員工薪酬乃根據彼等經驗、技能、資格、職責性質及當前市場趨勢釐定。除基本薪酬外，本集團向僱員發放酌情花紅等獎勵以表揚彼等之表現及貢獻。董事之薪酬經參考本公司企業目標、董事於本集團以及本公司最終控股公司之集團成員公司之角色及職責釐定。

本公司制有一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此本公司可向本集團董事及合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。本公司亦有一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，據此，經董事會批准，可向本集團經甄選僱員及董事授出本公司股份，作為認同彼等的貢獻並予以獎勵之措施，以便留聘彼等為本集團之持續經營以及吸引合適人才為本集團之成長及進一步發展效力。購股權計劃及股份獎勵計劃已分別於二零二三年六月二十六日及二零二二年六月三十日屆滿。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及於二零二四年上半年，本集團視乎業務需要為其員工提供或資助多項培訓計劃及課程，以確保其員工知悉最新的相關法律、法規及指引，如上市規則、會計準則、風險管理知識、勞工法例及員工操守守則。

## 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擁有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之任何權益或淡倉；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如下權益或淡倉：

**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，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. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
衍丰企業融資有限公司	可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於本通函日期，上述專家已就本通函之刊發而發出書面同意，同意以本通函所示形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該項同意。

於最後實際可行日期，上述專家自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃之任何資產，或於本集團任何成員公司擬收購、或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，且並無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本公司或本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

#### 7. 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。

## 8. 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。

## 9. 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。

## 10. 展示文件

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

- (a) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第23頁至第24頁；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第25頁至第50頁；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (d) 新框架協議。



**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)

**股東大會通告**

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)謹訂於二零二五年一月十五日(星期三)上午九時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室會議室舉行股東大會(「大會」)，以處理下列事項：

**普通決議案**

審議及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

**「動議**

- (a) 謹此批准本公司與中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)訂立的日期為二零二四年十二月十三日的融資租賃及經營租賃服務框架協議(「新框架協議」)，其副本已於大會上提呈及標有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別，本集團提供的融資租賃服務以及本集團及其附屬公司就此收購租賃資產，年度購買價分別不超過截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度新框架協議項下融資租賃服務購買價格總額的年度上限(即人民幣6億元、人民幣9億元及人民幣11億元)、本集團提供的經營租賃服務及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准本公司日期為二零二四年十二月二十四日的通函所載(1)本集團於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度就新框架協議的融資租賃服務項下擬進行交易將收取的租賃付款總額(將計及利息及其他應付款項(包括服務費)總額)的年度上限(即分別約為人民幣3,505萬元、人民幣7,496萬元及人民幣1億773萬元)；及(2)本公司與誠通控股所訂立日期為二零二二年七月二十日的現有框架協議項下所有現有融資租賃於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的尚未償還餘額的年度上限(即分別約為人民幣1,304萬元、人民幣1,311萬元及人民幣1,311萬元)；

## 股東大會通告

- (c) 謹此批准本公司日期為二零二四年十二月二十四日的通函所載截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度本集團就新框架協議的經營租賃服務項下擬進行交易將收到的租賃付款尚未償還結餘總額(將計及利息及其他應付款項(包括服務費)總額)的年度上限(即分別約為人民幣2,033萬元、人民幣3,877萬元及人民幣4,821萬元)；及
- (d) 授權任何一位本公司董事(「董事」)作出其認為使新框架協議及據此擬進行的一切交易生效或就其而言屬必須、合適、適宜及權宜的一切有關行為及事宜、代表本公司簽署及執行有關文件或協議或契據及作出有關其他事宜以及採取一切有關行動，並同意有關董事認為符合本公司及其股東整體利益的相關變更、修訂或豁免或有關事項(包括任何變更、修訂或豁免任何有關文件或其任何條款，並非根本性地有別於新框架協議所訂明者)。」

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
主席  
張斌

香港，二零二四年十二月二十四日

香港註冊地址：

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
64樓6406室

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或以上代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘為聯名持有人，代表委任表格可由任何聯名持有人簽署，但倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則於本公司股東名冊就有關聯名股份名列首位之聯名持有人方有權就有關股份投票。
- (2) 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於二零二五年一月十三日(星期一)上午九時三十分前或不遲於大會任何續會或延會的指定舉行時間前四十八小時，送達本公司之股份過戶登記處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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會或延會及於會上投票，而在該情況下，已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。
- (3) 釐定本公司股東出席大會並於會上投票的權利的記錄日期將為二零二五年一月十五日(星期三)，而本公司將於二零二五年一月十三日(星期一)至二零二五年一月十五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，務請於二零二五年一月十日(星期五)下午四時三十分前將所有填妥的股份過戶登記文件並連同相關股票遞交至本公司股份過戶登記處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)進行登記。

---

## 股東大會通告

---

- (4) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。
- (5) 倘於大會當日早上七時正或之後任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈之「極端情況」生效，則大會將會順延。本公司將於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.hk217.com](http://www.hk217.com))刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，則大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，本公司股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。

於本通函日期，執行董事為張斌先生及顧洪林先生；及獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。