
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－
租賃資產轉讓業務主協議

董事會函件載於本通函第4至16頁。

二零二五年二月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團財務資料	17
附錄二 – 一般資料	20

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：

「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
「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
「中保投資」	指	中保投資有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「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
「中遠海運」	指	中遠海運發展股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其於本通函日期的附屬公司
「海發寶誠主協議」	指	誠通融資租賃與承租人訂立日期均為二零二二年八月十二日的售後回租主協議及補充協議的統稱
「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(具有上市規則賦予之涵義)的第三方
「個別租賃資產轉讓協議」	指	誠通融資租賃與承租人根據租賃資產轉讓業務主協議將訂立的個別租賃資產轉讓協議，預期包括租賃資產轉讓協議、租賃資產協議及應收賬款質押協議
「個別租賃資產轉讓安排」	指	誠通融資租賃與承租人根據相關個別租賃資產轉讓協議之條款及條件訂立的個別租賃資產轉讓安排
「最後實際可行日期」	指	二零二五年二月十八日，即本通函付印前就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	若干生產機械及設備、電力控制設備、廢土處置設備、監控設備及其他設備，包括但不限於熱交換器、制氮機、離心壓機、互動式工控一體機、負壓分離機、污水固液分離設備、廢土攪拌設備等
「租賃資產轉讓業務主協議」	指	誠通融資租賃與承租人訂立日期為二零二五年一月十七日的租賃資產轉讓業務主協議
「承租人」	指	海發寶誠融資租賃有限公司，一間於中國成立的有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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

釋 義

「先前安排」	指	根據日期為二零二二年八月十二日的公告及日期為二零二二年九月二十三日的通函所詳載的海發寶誠主協議，誠通融資租賃與承租人於二零二三年二月二十一日及二零二三年七月三日根據相關售後回租協議的條款及條件所構成的售後回租安排
「購買價格」	指	誠通融資租賃向承租人購買租賃資產應付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東
「國有企業改革基金」	指	中國國有企業混合所有制改革基金有限公司，一間於中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	安徽建業信德房地產土地資產評估有限公司、江蘇中潤房地產土地資產評估有限公司及北京中寰太資產評估有限公司之統稱，全部均為中國獨立合資格估值公司
「%」	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1.06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 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)

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－ 租賃資產轉讓業務主協議

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年一月十七日之公告，內容有關租賃資產轉讓業務主協議。

本通函旨在向閣下提供(i)有關租賃資產轉讓業務主協議；及(ii)根據上市規則須予披露之其他資料。

2. 主要交易

(A) 租賃資產轉讓業務主協議

於二零二五年一月十七日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與承租人訂立租賃資產轉讓業務主協議。租賃資產轉讓業務主協議的主要條款載列如下。

租賃資產轉讓服務

根據租賃資產轉讓業務主協議，誠通融資租賃已同意提供向承租人購買租賃資產服務並將該租賃資產出租予承租人(「**租賃資產轉讓服務**」)，惟須根據上市規則取得必要股東批准及受限於租賃資產轉讓業務主協議所載之最高融資金額及其他條款。

承租人可在租賃資產轉讓業務主協議的特定期間(「**可用期**」)內向誠通融資租賃申請提供租賃資產轉讓服務。誠通融資租賃與承租人將在租賃資產轉讓業務主協議的範圍內，就個別租賃資產轉讓安排的具體條款及條件(包括但不限於租賃資產、個別融資金額、租賃期、租賃付款金額及付款時間表)進行協商，並訂立相應個別租賃資產轉讓協議。

融資金額

租賃資產轉讓業務主協議項下之最高融資金額乃根據承租人的預期資金需求釐定。誠通融資租賃可酌情決定是否提供租賃資產轉讓服務或單方面終止、取消或減少租賃資產轉讓業務主協議項下之最高融資金額。

預期租賃資產轉讓業務主協議項下之融資金額將由本集團一般營運資金撥付。

租賃資產轉讓予承租人之方式

根據個別租賃資產轉讓安排，誠通融資租賃將以購買價格購買相關租賃資產，且相關租賃資產將出租予承租人，租賃期及租賃付款金額以個別租賃資產轉讓協議中雙方協定者為準。相關租賃資產之所有權應於相關個別租賃資產轉讓安排的租賃期內歸屬於誠通融資租賃。

購買價格

個別租賃資產轉讓安排項下相關租賃資產的購買價格將參考相關租賃資產的評估值釐定，且不得超過評估值。與承租人訂立的所有個別租賃資產轉讓安排項下的總購買價格不得超過租賃資產轉讓業務主協議項下之最高融資金額。

租賃付款

經參考租賃資產轉讓業務主協議項下之最高融資金額，租賃付款總額估計約人民幣4億1,665萬元(相當於約港幣4億4,165萬元)，應由承租人於相關租賃期內支付予誠通融資租賃。租賃付款總額指租賃本金金額(即誠通融資租賃將支付的購買價格金額)與租賃利息之總和，租賃利息估計為約人民幣1,665萬元(相當於約港幣1,765萬元)。

名義價格

於相關個別租賃資產轉讓安排之相關租賃期屆滿時，及悉數支付相關個別租賃資產轉讓協議項下相關租賃付款及所有其他應付款項後，承租人將以名義價格向誠通融資租賃購買相關租賃資產。根據所有個別租賃資產轉讓安排應收承租人之總名義價格不得超過租賃資產轉讓業務主協議中列明的最高總名義價格。

擔保

為擔保履行個別租賃資產轉讓協議，承租人已同意將其若干應收款項質押予誠通融資租賃作為個別租賃資產轉讓協議項下所有應付款項的擔保。

董事會函件

租賃資產轉讓業務主協議的主要條款

租賃資產轉讓業務主協議的主要條款概述如下：

最高融資金額	人民幣4億元(相當於港幣4億2,400萬元)
租賃資產	若干生產機械及設備、電力控制設備、廢土處置設備、監控設備及其他設備，包括但不限於熱交換器、制氮機、離心壓機、互動式工控一體機、負壓分離機、污水固液分離設備、廢土攪拌設備等
可用期	自二零二五年一月十七日至二零二七年一月十六日(包括首尾兩日)
個別租賃資產轉讓安排的最長租賃期	兩(2)年
估計租賃利息	約人民幣1,665萬元(相當於約港幣1,765萬元)
所有個別租賃資產轉讓安排項下的最高總名義價格	人民幣100元(相當於港幣106元)

截至最後實際可行日期，誠通融資租賃已與承租人訂立三份個別租賃資產轉讓協議，並已根據租賃資產轉讓業務主協議提取人民幣4億元(相當於港幣4億2,400萬元)的融資金額。

根據估值師所出具有關租賃資產的估值報告，估值師的工作範圍為評估租賃資產的總評估值，包括螺桿式換熱機、分子篩制氮機、電力控制設備、污水固液分離設備、智能加熱機組及廢土處置設備等。

估值師於評估租賃資產價值時所採納估值方法載列如下。

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。

根據上述估值方法，租賃資產的總評估重置成本乃透過將各項租賃資產的重置成本合計而釐定。每項個別租賃資產的重置成本(如適用)由設備採購費(包括原購買價格及運雜費)、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費及資金成本組成。原購買價格一般是指出廠價或相關訂單合約中註明的價格。其他開支(例如運雜費、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費及資金成本)在重置成本中所佔比例不大，或在計算有關重置成本時並不適用。被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的經濟壽命、被評估資產的尚可使用年限及被評估資產的狀況後通過實地勘察予以釐定。基於上文所述，租賃資產的總評估值乃按租賃資產個別重置成本乘以租賃資產相關成新率計算並予以匯總。

在評估租賃資產價值時，估值師也可能考慮(i)市場法，即直接比較或類比分析市場上同樣或類似資產的近期交易價格，以估測被評估資產的價值，以及(ii)收益法，即通過估算被評估資產未來的預期收益，並採用適當的折現率折算成現值，計算被評估資產的價值。倘租賃資產為於較長時間前購買，可能難以在市場上尋找可資比較個案，且若租賃資產並非作商業用途，則其收益價值不能客觀衡量。因此，市場法及收益法均可能被視為不適合評估租賃資產的公平值。根據資產估值的相關程序，估值師在考慮影響租賃資產估值的因素後已採用成本法。

租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

董事會函件

各份個別租賃資產轉讓協議的租賃資產的估值以及估值所用主要參數概述如下：

	個別租賃資產 轉讓協議A	個別租賃資產 轉讓協議B	個別租賃資產 轉讓協議C
租賃資產之評估值 ⁽¹⁾	人民幣1億7,703萬元 (相當於 港幣1億8,762萬元)	人民幣1億4,301萬元 (相當於 港幣1億5,159萬元)	人民幣1億3,989萬元 (相當於 港幣1億4,828萬元)
評估日期	二零二四年 十一月七日	二零二四年 十一月十四日	二零二四年 十二月二日 及二零二四年 十二月三日
租賃資產	螺旋式換熱機、 分子篩制氮機	電力控制設備、 污水固液分離設備	智能加熱機組、 廢土處置設備
租賃資產之數量	308台	125台	228台
個別租賃資產之 評估重置成本範圍 ⁽¹⁾	人民幣2,480元 (相當於 港幣2,629元)至 人民幣3,673萬元 (相當於 港幣3,893萬元)	人民幣1,700元 (相當於 港幣1,802元)至 人民幣3,163萬元 (相當於 港幣3,353萬元)	人民幣1,580元 (相當於 港幣1,675元)至 人民幣2,235萬元 (相當於 港幣2,369萬元)
相關租賃資產之 評估重置成本總額 ⁽¹⁾	人民幣1億8,064萬元 (相當於 港幣1億9,148萬元)	人民幣1億4,593萬元 (相當於 港幣1億5,469萬元)	人民幣1億4,514萬元 (相當於 港幣1億5,385萬元)
個別租賃資產設備 採購費佔該等租賃 資產重置成本的 百分比範圍	100%	100%	100%
租賃資產原購買價格 範圍 ⁽¹⁾	人民幣2,455元 (相當於 港幣2,602元)至 人民幣3,637萬元 (相當於 港幣3,855萬元)	人民幣1,683元 (相當於 港幣1,784元)至 人民幣3,132萬元 (相當於 港幣3,320萬元)	人民幣1,556元 (相當於 港幣1,649元)至 人民幣2,202萬元 (相當於 港幣2,334萬元)
租賃資產的原購買價格 總額佔租賃資產的 設備採購費總額的 百分比	99%	99%	98.5%
租賃資產成新率範圍	90%至100%	98%	90%至99%
租賃資產平均成新率	98%	98%	96%

董事會函件

誠如個別租賃資產轉讓協議A及個別租賃資產轉讓協議B項下相關租賃資產的估值報告所載：

誠如個別租賃資產轉讓協議C項下相關租賃資產的兩份估值報告所載：

**相關租賃資產估值
報告所載之估值
假設**

- | | |
|---|---|
| <p>I. 假定被評估資產處於交易過程中，估值師根據被評估資產的交易條件模擬市場進行評估，評估結果是對被評估資產最有可能達到的交易價格的估算；</p> <p>II. 假設被評估資產在公開市場上交易，買賣雙方地位平等，雙方均有機會及時間獲取充分的市場資料，且買賣雙方的交易行為是在自願、理智及非強制的條件下進行的；</p> <p>III. 假設原被評估實體與評估委託方之間的利益選擇具有一致性，且不存在因不合理資產而導致的處置方法差異；</p> | <p>I. 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；</p> <p>II. 交易市場具有競爭性，交易各方進行交易的唯一目的為使各自經濟利益最大化。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信息，有足夠的時間及必要的資產交易專業知識；</p> <p>III. 下列各項無重大變化：
(1)現行法律及法規、制度以及社會政治及國家宏觀經濟政策及資產所處的社會經濟環境；(2)行業相關政策、管理制度及相關規定；及(3)業務營運相關稅務政策、匯率相關政策、基於政策的稅款及信貸利率等；</p> |
|---|---|

- | | |
|---|--|
| <p>IV. 假設在實現評估目的的經濟行為後，被評估資產將在評估基準日期處於利用狀態；</p> | <p>IV. 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。估值強調被評估資產在其目前的使用情況以及使用的方式、使用環境、規模、頻率及利用狀況下，其功能及盈利能力在可預見的未來仍將維持正常狀態；</p> |
| <p>V. 假設被評估資產的購置、取得、建設及開發過程符合國家相關法律法規；</p> | <p>V. 估值極為依賴相關資料以及被評估實體、評估委託方及被評估資產的所有權擁有者所提供資料，故評估結論是基於假設被評估實體提供的經濟行為文件、相關資產所有權文件(包括證書、會計憑證及相關說明材料)、相關法律文件以及評估委託方及被評估資產的所有權擁有者所提供相關資料聲明均屬真實、完整、合法及有效；</p> |
| <p>VI. 假設被評估資產並無影響其價值的權利瑕疵及負債限制；</p> | <p>VI. 根據本次評估的目的，假設被評估資產被允許在公開市場上交易，且產權完整及合法，目前合法使用，並無產權及債務糾紛；</p> |

- | | |
|---|---|
| VII. 假設被評估資產並無影響其持續使用的重大瑕疵，資產中並無對其價值產生不利影響的有害物質，資產所在地沒有對資產價值產生不利影響的危險物質及其他有害環境條件； | VII. 假設估值師的實地調查與被評估資產的實際狀況一致，被評估資產的物理參數與委託方及相關方提供的所有權證明文件、技術資料、圖紙及被評估資產的明細表中的數據一致，並且其質量狀況符合規定的使用用途； |
| VIII. 假設被評估實體在實現評估目的的經濟行為後能夠繼續運營並持續獲利； | VIII. 被評估資產未被司法或行政機關依法禁止轉讓或抵押； |
| IX. 假設國家宏觀經濟環境，如產業政策、金融政策及稅務政策，相對穩定； | IX. 假設被評估實體的生產及運營符合國家經濟政策，並遵守與企業運營相關的稅務、環保及其他法律、規則及法規； |
| X. 假設被評估實體將在評估基準日期保持投資總額及財務槓桿基本不變；及 | X. 假設被評估實體未來不會有重大決策錯誤及重大管理失職，且在被評估實體業務範圍內所需的相關許可證將根據業務需要獲合理保證繼續有效；並且人員及資產的安全達到合理水平； |

董事會函件

- XI. 假設被評估實體繼續按照評估基準日期的現有管理水平運營，且不會考慮被評估實體未來所有者的管理水平對未來收益的影響。
- XI. 假設並無其他不可抗力及不可預見因素將對被評估實體造成重大不利影響；及
- XII. 估值師對價值的估算乃基於被評估實體所在地於評估基準日期的貨幣購買力。

附註：

- (1) 表格中的數字為概約數字。

董事會注意到，如上述假設存在任何偏差，估值結果可能會有所不同，並已審閱租賃資產有關之估值報告及考慮所採納之估值方法及假設。董事會認為，租賃資產有關之估值方法合理，而所採納的假設為中國資產估值普遍採納的一般假設。因此，董事會認為租賃資產之估值屬公平合理。

根據安徽建業信德房地產土地資產評估有限公司所出具的估值報告，安徽建業信德房地產土地資產評估有限公司為一間在宣城市宣城區市場監督管理局登記並在宣城市財政局備案的中國合資格資產評估公司。受聘於安徽建業信德房地產土地資產評估有限公司的丁子文先生及王天玥女士主要參與編製上述有關個別租賃資產轉讓協議A及個別租賃資產轉讓協議B項下相關租賃資產的估值報告。丁子文先生及王天玥女士均為中國資產評估協會會員。

根據江蘇中潤房地產土地資產評估有限公司所出具的估值報告，江蘇中潤房地產土地資產評估有限公司為一間在中國資產評估協會登記並在江蘇省財政廳備案的中國合資格資產評估公司。受聘於江蘇中潤房地產土地資產評估有限公司的鄧智勇先生及董秀玲女士主要參與編製上述有關個別租賃資產轉讓協議C項下相關租賃資產的估值報告。鄧智勇先生及董秀玲女士均為中國資產評估協會會員。

根據北京中寰太資產評估有限公司所出具的估值報告，北京中寰太資產評估有限公司為一間在北京市朝陽區市場監督管理局登記並在北京市財政局備案的中國合資格資產評估公司。受聘於北京中寰太資產評估有限公司的劉雄亮先生及陳煒先生主要參與編製上述有關個別租賃資產轉讓協議C項下相關租賃資產的估值報告。劉雄亮先生及陳煒先生均為中國資產評估協會會員。

(B) 有關承租人的資料

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

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

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

國有企業改革基金為國有基金，其成立獲中國國務院批准，而誠通控股為其主要創辦公司，擁有其約34.23%股權。由於國有企業改革基金僅擁有承租人約22.20%，故承租人不屬誠通控股的聯繫人，因此亦不屬本公司關連人士。

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

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除先前安排外，目前及於過去十二個月，以下雙方之間概無訂立重大貸款安排：(a)本公司、本公司層面的任何關連人士，及／或附屬公司層面(以交易所涉及的相關附屬公司為限)的任何關連人士；及(b)承租人、其董事及法定代表以及可對交易施加影響的承租人的任何最終實益擁有人。

(C) 訂立租賃資產轉讓業務主協議的理由及裨益

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。本集團的租賃業務主要透過誠通融資租賃(作為其主營業務)進行。

租賃資產轉讓業務主協議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根據租賃資產轉讓業務主協議賺取合共約人民幣1,665萬元(相當於約港幣1,765萬元)的收入。

鑒於上文，董事認為，租賃資產轉讓業務主協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

(D) 上市規則之涵義

誠通融資租賃與承租人於二零二二年八月十二日訂立海發寶誠主協議。根據海發寶誠主協議，誠通融資租賃與承租人分別於二零二三年二月二十一日及二零二三年七月三日訂立先前安排。由於先前安排於租賃資產轉讓業務主協議訂立當日仍然存續，因此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，租賃資產轉讓業務主協議須與先前安排合併計算。

由於租賃資產轉讓業務主協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)(不論單獨計算或與先前安排合併計算)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，租賃資產轉讓業務主協議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(定義見上市規則)於租賃資產轉讓業務主協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准租賃資產轉讓業務主協議及其項下擬進行之交易，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。本公司已就租賃資產轉讓業務主協議取得本公司控股股東(定義見上市規則)誠通香港(持有本公司3,169,656,217股已發行股份，相當於本公司於本通函日期已發行股本約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租賃資產轉讓業務主協議及其項下擬進行之交易。

3. 推薦意見

董事認為租賃資產轉讓業務主協議之條款乃一般商業條款，屬公平合理。董事亦認為，租賃資產轉讓業務主協議及其項下擬進行之交易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租賃資產轉讓業務主協議及其項下擬進行之交易，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。

4. 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
鄺千
謹啟

二零二五年二月二十一日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日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年度的年報第70至188頁
(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年度的年報第79至224頁
(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年度的年報第91至241頁
(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(「二零二四年中期報告」)
第6至45頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0913/2024091300504_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二四年十二月三十一日(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22億8,610萬元，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3億699萬元；(iii)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣21億3,628萬元，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1億7,490萬元；及(v)租賃負債約港幣298萬元。

於二零二四年十二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予按揭貸款向銀行作出擔保相關的或然負債約港幣2億3,047萬元。

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，於二零二四年十二月三十一日，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，經考慮租賃資產轉讓業務主協議的影響、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，本集團及誠通融資租賃將在嚴控風險的前提下，在現有業務規模基礎上實現穩健經營，持續提升自我造血能力。在業務拓展方面，在現有特定優勢行業的基礎上，繼續加大深耕力度，逐漸形成專業化、特色化發展路徑；在業務管理方面，將積極響應監管政策改變，致力提升合規經營水平，全方位推進風險防控和轉型發展。在物業發展及投資方面，誠通香榭里項目所有建設及結算工作已完成。在房地產市場整體下行的情況下，本公司動態優化銷售策略，並超額完成銷售目標。

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，發揮「產業+金融」協同優勢，為股東創造更高價值。本集團將主動把握發展機遇，堅持穩中求進、以進促穩，持續優化其資產結構，紮實做好各項生產經營舉措的落地實施，全面推動本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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的財務表現受到全球經濟不景氣、融資租賃行業競爭加劇、監管趨嚴等外部因素的影響，行業由高速增長轉為平穩發展。詳情請參閱二零二四年中期報告。本集團預期這些挑戰仍會持續。除上述因素，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. 該等交易的財務影響

於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣88億5,325萬元，而本集團的未經審核綜合總負債約為港幣60億7,538萬元。

董事認為，於落實租賃資產轉讓業務主協議後，本集團的資產淨值不會立即發生重大變化。就落實租賃資產轉讓業務主協議而言，租賃資產轉讓服務將作為有抵押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導致的銀行結餘及現金金額減少。

就盈利而言，本集團有權將租賃資產轉讓業務主協議項下個別交易所得出的相關利息收入確認為本集團的額外收入。

除上文所披露者外，租賃資產轉讓業務主協議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進行的審核工作結果而定。

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，就彼等所知及所信，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之事項。

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之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	股份類別	於最後實際可行日期佔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	普通股	0.0096%

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的任何權益或淡倉；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之權益或淡倉如下：

好倉

股東名稱	權益性質	持有 股份數目	股份類別	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	普通股	53.14%
誠通控股	受控制法團之權益 (附註)	3,169,656,217	普通股	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為誠通香港的主席，而執行董事孫洁女士為誠通香港總會計師。於最後實際可行日期，酈千先生及孫洁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

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. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，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，概無董事及其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. 展示文件

租賃資產轉讓業務主協議副本將由本通函日期起計14日期間在聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://www.hk217.com>登載。