

---

**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5至13頁。

二零二五年十二月十五日

---

## 目 錄

---

頁次

釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團財務資料 .....	14
附錄二 — 一般資料 .....	16

---

## 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：

「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
「中國華電」	指	中國華電集團有限公司，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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「大雪山租賃資產」	指	風力發電設備等
「大雪山租賃資產估值報告」	指	估值師就大雪山租賃資產於二零二五年九月三十日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二六年九月二十九日到期
「大雪山承租人」	指	都蘭大雪山風電有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「大雪山購買價格」	指	誠通融資租賃向大雪山承租人購買大雪山租賃資產應付的代價
「大雪山售後回租協議」	指	誠通融資租賃與大雪山承租人就大雪山租賃資產簽訂日期均為二零二五年十一月十九日的以下兩(2)份協議的統稱：  (1) 回租物品轉讓協議；及  (2) 融資租賃協議(售後回租)

---

## 釋 義

---

「大雪山售後回租安排」	指	大雪山售後回租協議項下的售後回租安排
「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
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華電租賃資產」	指	若干光伏發電板
「華電租賃資產估值報告」	指	估值師就華電租賃資產於二零二五年十月三十日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二六年十月二十九日到期
「華電承租人」	指	新疆華電新特能源有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「華電購買價格」	指	誠通融資租賃向華電承租人購買華電租賃資產應付的代價
「華電售後回租協議」	指	誠通融資租賃與華電承租人就華電租賃資產簽訂日期均為二零二五年十一月十三日的以下協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「華電售後回租安排」	指	華電售後回租協議項下的售後回租安排
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月十一日，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
「租賃期」	指	售後回租協議項下的租賃期
「租賃資產」	指	大雪山租賃資產及／或華電租賃資產(視乎情況而定)

---

## 釋 義

---

「租賃資產估值報告」	指	大雪山租賃資產估值報告及華電租賃資產估值報告的統稱
「承租人」	指	大雪山承租人及／或華電承租人(視乎情況而定)
「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頒佈的一(1)年期貸款市場報價利率
「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
「先前華電承租人I」	指	四川瀘州川南發電有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「先前華電承租人II」	指	華電大同新能源有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「先前華電承租人III」	指	巴彥淖爾市建技中研風力發電有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「先前華電承租人」	指	先前華電承租人I、先前華電承租人II及先前華電承租人III的統稱
「先前交易I」	指	誠通融資租賃與先前華電承租人I就若干發電設備及輔助設備於二零二三年十一月十七日訂立的售後回租安排，為期三(3)年，有關詳情載於本公司日期為二零二三年十一月十七日的公告及日期為二零二三年十二月十五日的通函
「先前交易II」	指	誠通融資租賃與先前華電承租人II就若干光伏發電設備等於二零二五年十月十六日訂立的售後回租安排，為期一(1)年，有關詳情載於本公司日期為二零二五年十月十六日的公告

---

## 釋 義

---

「先前交易III」	指	誠通融資租賃與先前華電承租人III就若干光伏發電設備等於二零二五年十月二十一日訂立的售後回租安排，為期兩(2)年，有關詳情載於本公司日期為二零二五年十月二十一日的公告及本公司日期為二零二五年十一月十二日的通函
「先前交易」	指	先前交易I、先前交易II及先前交易III的統稱
「購買價格」	指	誠通融資租賃向相關承租人購買相關租賃資產應付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	大雪山售後回租協議及華電售後回租協議的統稱
「售後回租安排」	指	大雪山售後回租安排及華電售後回租安排的統稱
「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)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	江蘇中茂土地房地產資產評估造價諮詢有限公司，為中國合資格獨立估值師
「%」	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)

非執行董事：  
孫洁(主席)

註冊地址及香港主要營業地點：  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈二十二樓

執行董事：  
陳劍影  
張傳義  
白春蕊

獨立非執行董事：  
李萬全  
何佳  
劉磊

敬啟者：

**主要交易 —  
售後回租安排**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二五年十一月十三日及二零二五年十一月十九日的公告，內容有關售後回租安排。

本通函旨在向閣下提供(i)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。

**2. 主要交易**

**(A) 售後回租安排**

誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)(i)於二零二五年十一月十九日與大雪山承租人訂立大雪山售後回租協議；及(ii)於二零二五年十一月十三日與華電承租人訂立

---

## 董事會函件

---

華電售後回租協議，據此，誠通融資租賃將向相關承租人購買相關租賃資產，並於相關租賃期內將相關租賃資產回租予承租人，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。售後回租安排的主要條款載列如下。

### 主體事項

根據各項售後回租安排，待達致相關售後回租協議所載條件後，誠通融資租賃將向相關承租人購買相關租賃資產，而該等租賃資產將回租予相關承租人，租賃期自誠通融資租賃就相關租賃資產支付購買價格之日起計為期兩(2)年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

售後回租協議所訂明的條件包括以下各項：

- (i) 相關回租物品轉讓協議已簽訂及生效；
- (ii) 相關融資租賃協議(售後回租)以及所有相關協議、附錄、確認書及所有其他法律文件已簽訂；
- (iii) 誠通融資租賃已自相關承租人處獲取須向誠通融資租賃提供且符合誠通融資租賃規定的所有文件及資料；
- (iv) 相關承租人提供證明彼等擁有相關租賃資產的所有必要文件及資料；
- (v) 相關承租人悉數支付保證金(如適用)；
- (vi) 相關承租人就有關售後回租安排取得所有必要批准；
- (vii) (如適用)相關擔保協議已簽訂及生效，並完成相關抵押品的擔保登記；
- (viii) (如適用)相關承租人根據售後回租協議的條款就相關租賃資產承購保險，以及保險合約已簽訂及生效；及
- (ix) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

倘售後回租協議項下之任何條件未能於二零二六年六月三十日或之前達成，則誠通融資租賃有權單方面終止售後回租協議。

售後回租協議項下的所有條件已達成。

### 購買價格

購買價格乃由誠通融資租賃與相關承租人經參考估值師分別於二零二五年九月三十日及二零二五年十月三十日以成本法評估的相關租賃資產的評估值後協定。

根據租賃資產估值報告，估值師的工作範圍為評估相關租賃資產(合共包括大雪山售後回租安排的352套風力發電設備及華電售後回租安排的33,792套光伏發電板)的評估總值。

下文載列估值師於評估相關租賃資產的價值時所採用的估值方法。

基於評估目的及被評估資產的特點和現況，估值師經考慮影響相關租賃資產估值的因素後採用成本法進行評估。

估值師於評估相關租賃資產時採用的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。被評估資產的價值通過首先估測被評估資產的重置成本，然後扣除估測的被評估資產已存在的各種折舊因素獲得。重置成本根據被評估資產於評估日期的現行市場價值而釐定，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。

在評估相關租賃資產價值時，估值師也考慮了(i)市場法，即根據市價將被評估資產與市場上可比資產進行比較，以估測被評估資產的價值；及(ii)收益法，即通過估算被評估資產未來的預期收益及採用適當的折現率折算成現值，計算被評估資產的價值。由於(i)相關租賃資產並無公開活躍的市場並缺乏類似資產可資比較交易的資料及(ii)難以單獨估計相關租賃資產的收益，因此市場法及收益法均被視為不適合評估相關租賃資產的公允價值的方法。根據資產估值的相關程序，估值師經考慮影響相關租賃資產估值的因素後採用成本法。

根據估值，相關租賃資產的評估總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、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。資金成本指投資建設租賃資產產生的利息成本。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(乃根據資產的具體狀況及特點，經分別考慮運輸的行業計

---

## 董事會函件

---

費標準及行業概算指標，按約3%的比率計算)、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費用及資金成本)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。

根據上文所述，相關租賃資產的評估總值乃按相關租賃資產的總重置成本乘以相關租賃資產的相關成新率計算。

各項售後回租安排項下租賃資產的評估值以及估值所用的關鍵參數概述如下：

	大雪山售後回租安排	華電售後回租安排
<b>租賃資產的評估值</b>	約人民幣2億7,504萬元(相當於約港幣2億9,979萬元)	約人民幣2,389萬元(相當於約港幣2,604萬元)
<b>租賃資產的數量</b>	352套	33,792套
<b>相關租賃資產的評估總重置成本</b>	約人民幣3億5,044萬元(相當於約港幣3億8,198萬元)	約人民幣3,981萬元(相當於約港幣4,339萬元)
<b>租賃資產的設備採購費總額佔該等租賃資產重置成本的百分比</b>	97%	97%
<b>租賃資產的總原購買價格</b>	約人民幣3億3,292萬元(相當於約港幣3億6,288萬元)	約人民幣3,782萬元(相當於約港幣4,122萬元)
<b>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</b>	98%	98%
<b>租賃資產的成新率</b>	78%	60%

---

## 董事會函件

---

董事會已考慮租賃資產估值報告所載的估值假設，包括但不限於以下各項：

- (i) 產權持有人申報的資產內容、數量及賬面價值不存在重大錯誤。被評估資產的所有權並無爭議，且被評估資產的內在質量完好；
- (ii) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整／變動；及
- (iii) 假設被評估企業的管理層已對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對相關資產進行了有效管理。被評估企業在營運過程中並未違反任何相關國家法律及法規。

董事會注意到，倘上述假設有任何偏差，估值結果或會有所不同，以及董事會已審閱租賃資產估值報告，並已考慮所採納的估值方法及假設。董事會認為相關租賃資產的估值方法合理，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。

估值師為一間在南京市財政局備案並在中國資產評估協會登記的中國合資格資產評估公司。受聘於估值師的李海英女士及萬翠女士主要參與編製租賃資產估值報告。李海英女士及萬翠女士均為中國資產評估協會會員。經估值師確認，估值師於本公司、承租人及其控股公司、附屬公司及聯營公司或租賃資產估值報告所呈報的價值中並無任何現有或潛在利益。

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

誠通融資租賃於相關租賃期內擁有相關租賃資產的法定所有權。

### 租賃付款

於相關租賃期內，就相關售後回租安排的租賃付款總額，須由相關承租人根據相關售後回租協議所載付款時間表支付予誠通融資租賃，為相關租賃本金(即誠通融資租賃將予支付之相關購買價格金額)及相關租賃利息之總和。

租賃利息將按當時未償還租賃本金額按貸款報價利率另加固定折讓／溢價釐定的浮動利率計算。

## 董事會函件

利率將於每年一月一日進行覆核。倘貸款報價利率有所變動，租賃利率將調整為新貸款報價利率另加以上述固定折讓／溢價的利率，惟倘承租人有逾期租賃付款且未支付全部逾期付款及違約金的情況，則於貸款報價利率下調時適用利率不予調整。

售後回租安排的適用租賃付款乃由訂約方經公平磋商後協定，並已考慮多項因素(如租賃本金的金額、租賃期、經考慮租賃利息金額及當前市況後本集團獲得的整體回報率等)。

經考慮售後回租安排特定情況下的上述因素後，董事認為，售後回租協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

### 承租人回購租賃資產之權利

待相關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，相關承租人有權以名義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

視乎售後回租安排相關的整體風險情況，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)承租人及擔保提供者(如有)的財務狀況，且可能於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供擔保，諸如支付保證金及提供企業擔保以保障其作為出租人的權益。

董事會認為，現有增信措施足以保障本公司及股東的利益。

### 售後回租協議的主要條款

售後回租協議的一般條款及條件相似。其各自的主要條款概述如下：

	大雪山售後回租協議	華電售後回租協議
售後回租協議日期	二零二五年十一月十九日	二零二五年十一月十三日
承租人	大雪山承租人	華電承租人
租賃資產	若干風力發電設備等	若干光伏發電板

## 董事會函件

	大雪山售後回租協議	華電售後回租協議
購買價格	人民幣2億3,000萬元(相當於約港幣2億5,070萬元)	人民幣1,500萬元(相當於約港幣1,635萬元)
購買價格之基準	大雪山租賃資產的評估值約人民幣2億7,504萬元(相當於約港幣2億9,979萬元)	華電租賃資產的評估值約人民幣2,389萬元(相當於約港幣2,604萬元)
租賃期	兩(2)年	兩(2)年
租賃付款	約人民幣2億4,207萬元(相當於約港幣2億6,386萬元)，大雪山承租人將於租賃期內分八(8)期每季度支付予誠通融資租賃	約人民幣1,573萬元(相當於約港幣1,715萬元)，華電承租人將於租賃期內分四(4)期每半年支付予誠通融資租賃
回購租賃資產的名義代價	人民幣1.00元(相當於約港幣1.09元)	人民幣0.54元(相當於約港幣0.59元)
估計收入	約人民幣1,207萬元(相當於約港幣1,316萬元)	約人民幣73萬元(相當於約港幣80萬元)

### (B) 有關承租人的資料

#### 大雪山承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)大雪山承租人由陝西吉電能源有限公司直接擁有100%權益，該公司為吉林電力股份有限公司之直接全資附屬公司，吉林電力股份有限公司之A股於深圳證券交易所(股份代號：000875.SZ)上市，並由其最大股東國家電投集團吉林能源投資有限公司持有約29.62%權益，該公司為國家電力投資集團有限公司之全資附屬公司，國家電力投資集團有限公司的最終實益擁有人為國務院國資委；(ii)大雪山承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)大雪山承租人主要從事風力發電、新能源項目開發及技術諮詢服務等業務。

#### 華電承租人

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)華電承租人為華電新能源集團股份有限公司的直接全資附屬公司，而華電新能源集團股份有限公司為一間於中國成立之股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：600930.SH)，其最大及第二大股東為福建華電福瑞能源發展有

## 董事會函件

限公司(持有45.22%股權)及華電國際電力股份有限公司(持有26.78%股權)，華電國際電力股份有限公司的A股及H股分別於上海證券交易所(股份代號：600027.SH)及聯交所(股份代號：1071.HK)上市。福建華電福瑞能源發展有限公司及華電國際電力股份有限公司為中國華電的附屬公司，而中國華電則由國資委全資擁有；(ii)華電承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)華電承租人主要從事太陽能發電項目的投資，以及太陽能發電的營運管理及維護業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前交易外，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)承租人、其董事及法定代表以及對交易有影響力的承租人任何最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

### (C) 售後回租安排的理由及裨益

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。

售後回租安排的訂立乃按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總收入約人民幣1,280萬元(相當於約港幣1,395萬元)，即售後回租安排項下的租賃利息。

鑑於以上所述，董事認為，售後回租安排的條款均屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### (D) 上市規則之涵義

#### 大雪山售後回租安排

由於大雪山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%，故根據上市規則第14章，大雪山售後回租安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

#### 華電售後回租安排

誠通融資租賃(i)與先前華電承租人I於二零二三年十一月十七日訂立先前交易I；(ii)與先前華電承租人II於二零二五年十月十六日訂立先前交易II；及(iii)與先前華電承租人III於二零二五年十月二十一日訂立先前交易III。由於(i)先前交易於華電售後回租安排訂立時仍然存續，及(ii)華電承租人及先前華電承租人為與中國華電有關或相關的公司，因此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，華電售後回租安排與先前交易合併計算。

## 董事會函件

由於華電售後回租安排(與先前交易合併計算)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14章，華電售後回租安排構成本公司一項主要交易，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(定義見上市規則)於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售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑑於以上所述，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。本公司已就售後回租安排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售後回租安排。

### 3. 推薦意見

董事認為，售後回租協議乃按一般商業條款訂立，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，符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會以批准售後回租安排，則董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准有關決議案。

### 4. 其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

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  
孫洁  
謹啟

二零二五年十二月十五日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日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](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](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](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報告第4至32頁  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0929/2025092901933\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0929/2025092901933_c.pdf))。

## 2. 本集團的債務

於二零二五年十月三十一日(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34億3,367萬元，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4,469萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券港幣11億258萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣17億7,288萬元，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；及(v)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣3億5,497萬元。

於二零二五年十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2億3,147萬元。

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，於二零二五年十月三十一日，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。

於本通函日期，本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下所規定的相關確認書。

## 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報告所披露，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甦緩慢、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。

董事認為，於實施售後回租安排後，本集團的資產淨值不會出現重大即時變動。就實施售後回租安排而言，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，本集團有權將售後回租安排產生的利息收入確認為本集團的額外收入。

除上文所披露者外，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 股份數目	股份類別	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	普通股	0.01%
白春蕊女士	本公司	實益擁有人	292,000	普通股	0.00%

附註： 百分比已四捨五入至小數點後2個位。

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	持有股份數目	股份類別	佔於最後實際可行日期已發行股本的概約百分比 (附註2)
誠通香港	實益擁有人(附註1)	3,169,656,217	普通股	53.14%
誠通控股	受控制法團的權益 (附註1)	3,169,656,217	普通股	53.14%

**附註：**

1. 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。
2. 四捨五入至小數點後2個位。

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，(i)非執行董事兼董事會主席孫洁女士為誠通香港總會計師兼執行委員會成員；(ii)執行董事張傳義先生為誠通香港總經理助理及誠通香港多間附屬公司的董事；及(iii)執行董事白春蕊女士為誠通香港法律合規部總經理及誠通香港附屬公司的董事。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**

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) 本公司的聯席公司秘書為劉暢女士及鄭璟燁先生。鄭璟燁先生為香港會計師公會成員。

#### 9. 展示文件

自本通函刊發日期起計十四日期間內，售後回租協議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。