
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 –
租賃資產轉讓安排
及售後回租安排**

董事會函件載於本通函第5至17頁。

二零二六年五月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
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：

「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
「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
「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
「康富」	指	中國康富國際租賃股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司
「康富租賃資產」	指	若干風電站設備等

釋 義

「康富租賃資產轉讓協議」	指	誠通融資租賃與康富就康富租賃資產簽訂日期為二零二六年二月十日的以下兩(2)套協議的統稱： (1) 租賃資產轉讓協議；及 (2) 租賃資產協議
「康富租賃資產轉讓安排」	指	誠通融資租賃根據康富租賃資產轉讓協議的條款向康富購買康富租賃資產，並將康富租賃資產出租予康富
「康富購買價格」	指	誠通融資租賃向康富購買康富租賃資產應付的代價
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	二零二六年五月十九日，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	康富租賃資產轉讓協議各自的租賃期及／或石家莊售後回租協議的租賃期(視情況而定)
「租賃資產」	指	康富租賃資產及／或石家莊租賃資產(視情況而定)
「承租人」	指	康富及／或石家莊集團(視情況而定)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「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
「先前康富交易」	指	誠通融資租賃先前訂立的以下交易的統稱： (1) 與康富訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二四年十二月十日的公告； (2) 與康富訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二四年十二月二十日的公告及本公司日期為二零二五年一月二十四日的通函；及 (3) 與康富及富鴻資本(湖南)融資租賃有限公司訂立的租賃資產轉讓安排，詳情載於本公司日期為二零二五年九月十七日的公告及本公司日期為二零二五年十月十七日的通函
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「石家莊集團」	指	石家莊市軌道交通集團有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「石家莊租賃資產」	指	照明系統、排水設備等

釋 義

「石家莊購買價格」	指	誠通融資租賃向石家莊集團購買石家莊租賃資產應付的代價
「石家莊售後回租協議」	指	誠通融資租賃與石家莊集團就石家莊租賃資產簽訂日期為二零二六年三月九日的以下兩(2)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「石家莊售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據石家莊售後回租協議的條款向石家莊集團購買石家莊租賃資產及將石家莊租賃資產回租予石家莊集團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣為單位的金額已按以下匯率換算為港幣：按人民幣1.00元兌港幣1.13元。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：

孫浩(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 –
租賃資產轉讓安排
及售後回租安排**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二六年二月十日及二零二六年三月九日的公告，內容有關康富租賃資產轉讓安排及石家莊售後回租安排。

本通函旨在向閣下提供(i)有關康富租賃資產轉讓安排及石家莊售後回租安排的資料；及(ii)根據上市規則須予披露的其他資料。

2. 主要交易

(A) 康富租賃資產轉讓安排

於二零二六年二月十日，誠通融資租賃與康富就康富租賃資產轉讓安排訂立康富租賃資產轉讓協議，其主要條款載列如下。

主體事項

待達致康富租賃資產轉讓協議所載條件後，誠通融資租賃將向康富購買康富租賃資產(包括若干風電站設備)，購買價格為人民幣1億5,200萬元(相當於港幣1億7,176萬元)，並將康富租賃資產出租予康富，自誠通融資租賃就康富租賃資產支付康富購買價格之日期起計為期兩(2)年，惟可根據康富租賃資產轉讓協議之條款及條件提早終止。

康富租賃資產轉讓協議所訂明的條件包括以下各項：

- (i) 相關租賃資產轉讓協議已簽訂及生效；
- (ii) 相關租賃資產協議以及所有相關協議、附錄、確認書及所有其他法律文件已簽訂；
- (iii) 誠通融資租賃已自康富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) 康富提供證明其擁有康富租賃資產的所有必要文件及資料；
- (v) 康富悉數支付保證金(如適用)；
- (vi) 康富就康富租賃資產轉讓協議取得所有必要批准；
- (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；

董事會函件

(viii) (如適用)康富根據康富租賃資產轉讓協議的條款就康富租賃資產承購保險，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。

倘康富租賃資產轉讓協議項下的任何條件未能於二零二六年五月十日或之前達成，則誠通融資租賃有權單方面終止康富租賃資產轉讓協議。

截至最後實際可行日期，康富租賃資產轉讓協議項下的所有條件已獲達成。

購買價格

康富購買價格乃由誠通融資租賃與康富經參考康富租賃資產於二零二六年一月三十一日的賬面淨值人民幣1億6,000萬元(相當於約港幣1億8,080萬元)後協定。經考慮其作為風電站設備的性質、當前運行狀況、轉售及二級市場潛力及相關維護成本，以及康富租賃資產轉讓安排的條款(包括但不限於租賃期、定價結構及預期租賃收入來源)，誠通融資租賃與康富經公平磋商後已對康富租賃資產的賬面淨值應用約5%折讓。經協定的折讓可使資產價值與康富租賃資產轉讓安排下的整體經濟及風險狀況相平衡。

於評估對康富租賃資產應用的折讓是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益時，董事會已考慮(其中包括)：(a)折讓基準；(b)於租賃期內預期將產生的穩定租賃收入及合理回報；(c)康富的風險狀況及與康富的先前信用交易；及(d)就康富租賃資產轉讓安排的信用控制措施及其他風險緩解機制。基於上文所述，董事會認為對康富租賃資產應用的折讓屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

康富租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

康富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康富租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於租賃期內的租賃付款總額估計約為人民幣1億5,803萬元(相當於約港幣1億7,857萬元)，須由康富於租賃期內分八(8)期按季度支付予誠通融資租賃，為租賃本金(即誠通融資租賃將予支付之康富購買價格)及租賃利息之總和，租賃利息估計約為人民幣603萬元(相當於約港幣681萬元)。

租賃利息將以當時未償還租賃本金金額按貸款報價利率另加固定溢價釐定的浮動利率計算。

租賃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上上述固定溢價的利率，惟倘康富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。

康富租賃資產轉讓安排的租賃付款乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已考慮多項因素(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)。

經考慮康富租賃資產轉讓安排特定情況下的上述因素後，董事會認為，康富租賃資產轉讓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。

擔保

為擔保履行康富租賃資產轉讓協議，康富已同意將其若干應收款項質押予誠通融資租賃作為康富租賃資產轉讓協議項下所有應付款項的擔保。

董事會函件

於釐定康富根據康富租賃資產轉讓協議將應收款項作為擔保進行質押的必要性及金額時，本公司考慮一系列商業及風險管理因素，包括康富的信用狀況及財務狀況、租賃安排的規模及期限、所涉總付款義務，以及本公司的內部信貸審批政策及風險控制要求。鑒於租賃為期多年及其項下應付款項總額，為降低交易對手風險，須將應收款項作為額外的增信措施予以質押。質押金額乃自誠通融資租賃支付康富購買價格之日起計算，並相當於康富租賃資產之未償還租賃付款總額。

承租人回購租賃資產的權利

待康富已根據康富租賃資產轉讓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，康富有權以人民幣1.00元的名義代價回購各份康富租賃資產轉讓協議項下的康富租賃資產。

增信措施

視乎與租賃資產轉讓安排有關的整體風險，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，並可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利益。

董事會認為，現有增信措施足以保障本公司及股東的利益。

(B) 石家莊售後回租安排

於二零二六年三月九日，誠通融資租賃與石家莊集團就石家莊售後回租安排訂立石家莊售後回租協議，其主要條款載列如下。

主體事項

待達致石家莊售後回租協議所載條件後，誠通融資租賃將向石家莊集團購買石家莊租賃資產(包括若干照明系統及排水設備)，購買價格為人民幣3億元(相當於港幣3億3,900萬元)，並將石家莊租賃資產回租予石家莊集團，自誠通融資租賃就石家

董事會函件

莊租賃資產支付石家莊購買價格之日期起計為期三(3)年，惟可根據石家莊售後回租協議之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) 誠通融資租賃已自石家莊集團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) 石家莊集團提供證明其擁有石家莊租賃資產的所有必要文件及資料；
- (v) 石家莊集團悉數支付保證金(如適用)；
- (vi) 石家莊集團就石家莊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)石家莊集團根據石家莊售後回租協議的條款就石家莊租賃資產承購保險，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。

倘石家莊售後回租協議項下的任何條件未能於二零二六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石家莊售後回租協議。

董事會函件

於最後實際可行日期，石家莊售後回租協議項下的所有條件已獲達成。

購買價格

石家莊購買價格乃由誠通融資租賃與石家莊集團經參考石家莊租賃資產於二零二五年十月三十一日的賬面淨值約人民幣3億2,532萬元(相當於約港幣3億6,761萬元)後協定。經考慮其作為照明系統及排水設備的性質、當前運行狀況、轉售及二級市場潛力及相關維護成本，以及石家莊售後回租安排的條款(包括但不限於租賃期、定價結構及預期租賃收入來源)，誠通融資租賃與石家莊集團經公平磋商後已對石家莊租賃資產應用約8%折讓。經協定的折讓可使資產價值與石家莊售後回租安排下的整體經濟及風險狀況相平衡。

於評估對石家莊租賃資產應用的折讓是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益時，董事會已考慮(其中包括)：(a)折讓基準；(b)於租賃期內預期將產生的穩定租賃收入及合理回報；(c)石家莊集團的風險狀況；及(d)就石家莊售後回租安排的信用控制措施及其他風險緩解機制。基於上文所述，董事會認為對石家莊租賃資產應用的折讓屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

石家莊租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

石家莊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石家莊租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於租賃期內的租賃付款總額估計約為人民幣3億1,785萬元(相當於約港幣3億5,917萬元)，須由石家莊集團於租賃期內分十二(12)期按季度支付予誠通融資租賃，為租賃本金(即誠通融資租賃將予支付之石家莊購買價格)及租賃利息之總和，租賃利息估計約為人民幣1,785萬元(相當於約港幣2,017萬元)。

租賃利息將以當時未償還租賃本金金額按貸款報價利率另加固定溢價釐定的浮動利率計算。

租賃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上上述固定溢價的利率，惟倘石家莊集團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。

服務費

石家莊集團須就誠通融資租賃提供有關石家莊租賃資產轉讓安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費(「服務費」)人民幣500萬元(相當於約港幣565萬元)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向石家莊集團提供有關策略分析、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。

適用於石家莊售後回租安排的租賃付款及服務費乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已考慮多項因素，如租賃本金的金額、租賃期、經考慮租賃利息金額、服務費及當前市況後本集團獲得的整體回報率等。

經考慮石家莊租賃資產轉讓安排特定情況下的上述因素後，董事會認為，石家莊租賃資產轉讓協議所協定的租賃付款、利率及服務費屬公平合理，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

待石家莊集團已根據石家莊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，石家莊集團有權以人民幣1.00元的總名義代價回購石家莊售後回租協議項下的石家莊租賃資產。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險，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，並可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。

董事會認為，現有增信措施足以保障本公司及股東的利益。

(C) 承租人之資料

康富

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)康富為一間股份於中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：833499)的公司，其最大股東為持有其約20.05%股權的電投融和新能源發展有限公司(一間國有企業，由國家電力投資集團有限公司擁有35.64%，其最終實益擁有人為國務院國資委)；(ii)康富及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)康富主要從事提供融資租賃服務業務。

石家莊集團

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料，(i)石家莊集團由(a)石家莊交通投資發展集團有限責任公司擁有85.88%，而石家莊交通投資發展集團有限責任公司則由石家莊市人民政府國資委最終控制；及(b)國開發基金有限公司擁有14.12%，而國開發基金有限公司則由國

家開發銀行全資擁有；(ii)石家莊集團及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)石家莊集團主要從事石家莊市軌道交通系統的建設及運營業務。

(D) 訂立租賃資產轉讓安排及售後回租安排之理由及裨益

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。

康富租賃資產轉讓安排

康富租賃資產轉讓安排乃於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立，並預期誠通融資租賃將賺取約人民幣603萬元(相當於約港幣681萬元)的收入，即誠通融資租賃就康富租賃資產轉讓安排將予收取之租賃利息。

石家莊售後回租安排

石家莊售後回租安排乃於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立，並預期誠通融資租賃將賺取收入約人民幣2,285萬元(相當於約港幣2,582萬元)，為誠通融資租賃就石家莊售後回租安排將予收取的服務費及租賃利息之總和。

鑒於上文所述，董事認為，租賃資產轉讓安排及售後回租安排的條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

(E) 上市規則之涵義

康富租賃資產轉讓安排

由於(i)康富租賃資產轉讓協議及先前康富交易均與康富及／或其附屬公司訂立；及(ii)於訂立康富租賃資產轉讓協議時，先前康富交易仍然存續，因此，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，康富租賃資產轉讓安排與先前康富交易合併計算。

董事會函件

由於康富租賃資產轉讓安排(與先前康富交易合併計算)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，康富租賃資產轉讓安排構成本公司一項主要交易，須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

石家莊售後回租安排

由於石家莊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，石家莊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)於康富租賃資產轉讓安排及石家莊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康富租賃資產轉讓安排及石家莊售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。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。本公司已就康富租賃資產轉讓安排及石家莊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3,169,656,217股本公司已發行股份，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批准康富租賃資產轉讓安排及石家莊售後回租安排。

茲提述本公司日期為二零二六年二月十日的公告(「該公告」)，內容有關康富租賃資產轉讓安排。誠如該公告所披露，根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)康富租賃資產轉讓安排進一步詳情的通函(「通函」)預期於二零二六年三月六日或之前寄發予股東。由於需要額外時間落實將納入通函的若干資料，本公司並未根據上市規則按上述預期日期寄發通函。

董事會函件

為確保及時遵守上市規則第14.41(a)條的規定，本公司已就通函及豁免申請的編製設立內部監控程序。財務部及公司秘書部主要負責對交易進行初步評估，以確定其是否構成須予公佈的交易、持續監察該等交易，及確保遵守上市規則項下的適用規定(包括在適當情況下提交豁免申請)。公司秘書部與財務部及外部專業顧問就編製通函及豁免申請進行協調。本公司備有共享時間表及合規檢查清單以監控主要期限，並定期向相關責任方傳閱最新資料並作出提醒，以確保及時跟進。倘發現需要更多時間寄發通函，本公司相關部門將在本公司專業顧問的協助下通力合作，盡快啟動豁免申請程序，並尋求必要的內部批准。

此次未能按時遵守上市規則第14.41(a)條的事件屬無心之失，源於對相關期限的個別疏忽事件。本次個案中專業顧問的變動，導致在職責分配方面出現一定程度的溝通失誤。雖然已設立內部監控程序，惟於過渡期間並未明確重申監察第14.41(a)條規定期限的責任，因此未能及時察覺該期限即將屆滿。這並非源於本公司內部監控架構在設計上的任何缺陷，該架構仍屬完善，若非此特殊情況，本應能有效運作。

為防止再次發生類似事件，本公司已實施更嚴格的內部時間表，提前設定編製通函及豁免申請的期限，並加強與專業顧問的協作，以持續加強對監管期限的密切監控。在強化的制度下，每項須予公佈的交易於啟動之初即須擬定詳細時間表(涵蓋關鍵里程碑，包括委聘專業顧問、擬備公告材料草稿、內部及董事會審閱、提交審核以及申請豁免)，並預留更多緩衝時間，特別是倘出現專業顧問變動的事件，以便協調及應對任何不可預見的延誤。本公司亦將持續根據內部時間表，監察各關鍵階段的進度，並在必要時於第14.41(a)條規定的時限前至少五個營業日提交豁免申請。具體而言，公司秘書部將指派一名指定人員負責監督時間表的執行，而財務部則會另派一名人員負責交叉檢查進度，確保遵守時間表。若發現任何延誤或有延誤風險，將立即將此事上報董事會，以確保及時採取適當的後續行動。本公司亦將要求

董事會函件

其專業顧問在過程中及時提醒相關監管期限。該等強化措施能夠更密切地監控監管期限，從而有助於盡早發現潛在的延誤。

董事會已審閱所建議的補救措施，並認為措施足以有效防止再次發生類似不合規情況。鑒於此次延誤屬程序問題，並非因任何系統缺陷所造成，董事會因此認為，強化措施足以防止未來發生類似事件。

3. 推薦意見

董事認為，康富租賃資產轉讓協議及石家莊售後回租協議的條款屬一般商業條款且屬公平合理。董事亦認為，康富租賃資產轉讓安排及石家莊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康富租賃資產轉讓安排及石家莊售後回租安排，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安排的決議案。

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
執行董事
陳劍影
謹啟

二零二六年五月二十二日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度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)；
- (b) 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
- (c) 本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報第 66 至 169 頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042403945_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二六年三月三十一日(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63億4,681萬元，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1億5,446萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券港幣11億4,665萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣20億9,412萬元，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並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3億6,894萬元。

於二零二六年三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7,083萬元。

除上述或本通函其他部分所披露者外，以及除集團內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，於二零二六年三月三十一日，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，經考慮康富租賃資產轉讓安排及石家莊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，一是本集團將繼續堅持審慎、風險優先的投資策略，持續優化覆蓋租前、租中及租後的全流程風險管理體系，在確保資產安全的前提下提升運營效率，實現穩健經營。二是在業務拓展方面，本集團將緊扣國家戰略導向，重點佈局大能源、大交通、新裝備及新基建等核心領域，結合行業發展與實際需求科學配置資產，提升資產質量與經營表現。三是在資金管理方面，持續拓展多元化融資渠道，深化與大型金融機構的合作，把握債券及資產證券化計劃發行窗口，進一步優化融資結構並有效降低資金成本，為業務規模穩步增長提供有力支持。同時，本集團將加快數字化建設，推動信息系統升級及數據應用能力提升，強化對業務拓展、客戶管理及風險監測的科技賦能，持續提升信息化、精細化管理水平。

關於物業發展及投資業務，本集團將繼續推進現有項目的銷售及去化工作，加快資金回籠，提升資產週轉效率，並適時優化資源配置，以支持租賃主業的持續發展。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將持續優化現有業務的運營管理，豐富產品體系，拓展多元化經營模式，進一步提升經營效率。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二五年十二月三十一日(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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的綜合總資產約為港幣123億8,500萬元，而本集團的綜合總負債約為港幣94億3,900萬元。

董事認為，於實施康富租賃資產轉讓安排及石家莊售後回租安排後，本集團的資產淨值不會出現重大即時變動。就實施康富租賃資產轉讓安排及石家莊售後回租安排而言，該等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，本集團有權將石家莊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，康富租賃資產轉讓安排及石家莊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		佔於最後實際可行日期已發行股本的概約百分比
			股份數目	股份類別	
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	受控制法團的權益 (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，(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總法律顧問、法律合規部總經理及誠通香港多間附屬公司的董事。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申索，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申索。

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二零二五年十二月三十一日(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

自本通函日期起計十四日期間內，康富租賃資產轉讓協議及石家莊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。