

---

## 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7至21頁。

二零二六年七月二十日

---

## 目 錄

---

|                     | 頁次   |
|---------------------|------|
| 釋義 .....            | 1    |
| 董事會函件 .....         | 7    |
| 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                |
| 「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                                         |
| 「大唐」             | 指 | 浙江大唐襪業城有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業                        |
| 「大唐租賃資產」         | 指 | 例如變頻供水循環設備、暖通空調設備及配電設施設備等                           |
| 「大唐租賃資產<br>估值報告」 | 指 | 估值師就大唐租賃資產於二零二六年六月十二日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二七年六月十一日到期 |
| 「大唐售後回租協議」       | 指 | 誠通融資租賃與大唐於二零二六年六月二十六日就大唐租賃資產簽訂的以下三(3)套協議的統稱：        |

---

## 釋 義

---

|                   |   |                                                                                            |
|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |   | (1) 回租物品轉讓協議；及                                                                             |
|                   |   | (2) 融資租賃協議(售後回租)                                                                           |
| 「大唐售後回租安排」        | 指 | 誠通融資租賃根據大唐售後回租協議的條款向大唐購買大唐租賃資產及將大唐租賃資產回租予大唐                                                |
| 「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                                                                           |
| 「擔保人I」            | 指 | 諸暨市高新產業投資集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業                                                           |
| 「擔保人II」           | 指 | 晉能控股山西電力股份有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業                                                            |
| 「擔保人」             | 指 | 「擔保人I」及「擔保人II」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                                                                                  |
| 「紅格爾」             | 指 | 內蒙古華電紅格爾新能源有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業                                                           |
| 「紅格爾租賃資產」         | 指 | 若干光伏發電設備等                                                                                  |
| 「紅格爾租賃資產<br>估值報告」 | 指 | 估值師就紅格爾租賃資產於二零二六年六月四日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二七年六月三日期到期                                        |
| 「紅格爾售後回租協議」       | 指 | 誠通融資租賃與紅格爾於二零二六年七月二日就紅格爾租賃資產簽訂的以下三(3)套協議的統稱：<br><br>(1) 回租物品轉讓協議；及<br><br>(2) 融資租賃協議(售後回租) |

---

## 釋 義

---

|             |   |                                                  |
|-------------|---|--------------------------------------------------|
| 「紅格爾售後回租安排」 | 指 | 誠通融資租賃根據紅格爾售後回租協議的條款向紅格爾購買紅格爾租賃資產及將紅格爾租賃資產回租予紅格爾 |
| 「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 | 二零二六年七月十五日，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 | 大唐租賃資產、紅格爾租賃資產及／或王坪租賃資產(視情況而定)                   |
| 「租賃資產估值報告」  | 指 | 大唐租賃資產估值報告及紅格爾租賃資產估值報告的統稱                        |
| 「承租人」       | 指 | 大唐、紅格爾及／或王坪(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                                |
| 「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)年期或五(5)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           |

「先前華電交易」

指 誠通融資租賃先前訂立的以下交易的統稱：

- (1) 與四川瀘州川南發電有限責任公司訂立的售後回租安排，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；
- (2) 與華電大同新能源有限公司訂立的售後回租安排，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；
- (3) 與巴彥淖爾市建技中研風力發電有限責任公司訂立的售後回租安排，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日期為二零二五年十一月十二日的通函；
- (4) 與新疆華電新特能源有限責任公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二五年十一月十三日的公告及日期為二零二五年十二月十五日的通函；
- (5) 與內蒙古華電巴音風力發電有限公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二五年十二月十七日的公告及日期為二零二六年一月十六日的通函；
- (6) 與華電大同新能源有限公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二六年一月十三日的公告及日期為二零二六年二月十三日的通函；
- (7) 與華電大同新能源有限公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二六年四月十三日的公告及日期為二零二六年五月二十一日的通函；及

---

## 釋 義

---

|           |   |                                                                           |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------|
|           |   | (8) 與內蒙古華電巴音風力發電有限公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二六年四月十七日的公告及日期為二零二六年五月二十一日之通函 |
| 「先前交易I」   | 指 | 誠通融資租賃與諸暨市交通物流有限公司訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二五年十二月二十二日的公告及日期為二零二六年一月十六日的通函    |
| 「先前交易II」  | 指 | 誠通融資租賃與大唐華銀攸縣能源有限公司訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二五年十二月二十二日的公告                    |
| 「先前交易」    | 指 | 先前華電交易、先前交易I及先前交易II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 | 大唐售後回租協議、紅格爾售後回租協議及王坪售後回租協議的統稱                                            |
| 「售後回租安排」  | 指 | 大唐售後回租安排、紅格爾售後回租安排及王坪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                                         |

---

## 釋 義

---

|            |   |                                                                                            |
|------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「王坪」       | 指 | 晉控電力山西國電王坪發電有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業                                                          |
| 「王坪租賃資產」   | 指 | 若干火力發電設備，包括電動給水泵、配電設備、一級碎煤機等設備                                                             |
| 「王坪售後回租協議」 | 指 | 誠通融資租賃與王坪於二零二六年六月二十六日就王坪租賃資產簽訂的以下三(3)套協議的統稱：<br><br>(1) 回租物品轉讓協議；及<br><br>(2) 融資租賃協議(售後回租) |
| 「王坪售後回租安排」 | 指 | 誠通融資租賃根據王坪售後回租協議的條款向王坪購買王坪租賃資產及將王坪租賃資產回租予王坪                                                |
| 「%」        | 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1.15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)

非執行董事：

孫潔(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

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二零二六年六月二十六日及二零二六年七月二日的公告，內容有關售後回租安排。

本通函旨在向閣下提供(i)有關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) 售後回租安排

本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃(i)於二零二六年六月二十六日，分別與大唐訂立大唐售後回租協議及與王坪訂立王坪售後回租協議；及(ii)於二零二六年七月二日，與紅格爾訂立紅格爾售後回租協議，據此，誠通融資租賃將向承租人購買相關租賃資產，並將相關租賃資產於各自租賃期內回租予承租人，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，待相關售後回租協議所載條件達成後，誠通融資租賃將向相關承租人購買相關租賃資產，並將該等租賃資產回租予相關承租人，租賃期自誠通融資租賃就相關租賃資產支付購買價格的日期起計為期兩(2)年或三(3)年或四(4)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) 相關承租人就相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)相關承租人根據相關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的任何條件未能於二零二六年九月三十日或二零二六年十二月三十一日或二零二七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相關租賃資產的賬面淨值或估值師採用成本法評估相關租賃資產的評估值後協定。經考慮相關租賃資產的性質、轉售潛力及相關成本等因素後，已對賬面淨值或評估值進行折讓。經協定的折讓可使資產價值與售後回租安排下的整體經濟及風險狀況相平衡。董事會認為，應用於售後回租協議的折讓安排屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，因為其確保購買價格(即本金)不會超過相關租賃資產的價值。折讓百分比乃根據相關租賃資產的性質、剩餘可使用年限、變現難度及轉售價格等因素釐定。

在評估相關租賃資產價值時，估值師亦考慮了(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。

---

## 董事會函件

---

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。

根據估值，相關租賃資產的評估重置成本總額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)由購買該等資產所產生的必需及合理成本組成。

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重置成本總額乘以相關租賃資產的相關成新率計算。

大唐售後回租安排及紅格爾售後回租安排項下相關租賃資產的評估值以及估值所用的關鍵參數概述如下：

|                     | 大唐售後回租安排                               | 紅格爾售後回租安排                              |
|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 評估基準日               | 二零二六年<br>六月十二日                         | 二零二六年<br>六月四日                          |
| 相關租賃資產的<br>評估值      | 約人民幣3億1,492<br>萬元(相當於約<br>港幣3億6,216萬元) | 約人民幣6,100萬元<br>(相當於約港幣<br>7,015萬元)     |
| 相關租賃資產的評估<br>重置成本總額 | 約人民幣4億2,344<br>萬元(相當於約<br>港幣4億8,696萬元) | 約人民幣1億3,246<br>萬元(相當於約<br>港幣1億5,233萬元) |
| 相關租賃資產的<br>成新率      | 約74.37%                                | 約46.05%                                |

大唐售後回租安排      紅格爾售後回租安排

租賃資產估值報告  
所載的估值假設

- (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。

根據大唐售後回租協議及王坪售後回租協議，鑒於大唐租賃資產及王坪租賃資產主要為變頻供水循環設備、暖通空調設備、配電設施及若干火力發電設備，該等資產性質耐用且已使用年限相對較短，因此對大唐租賃資產及王坪租賃資產的評估值或賬面淨值採用相對保守的折讓百分比。

就紅格爾售後回租協議項下的紅格爾租賃資產而言，由於紅格爾租賃資產已使用相當長時間(約12年)，因此對紅格爾租賃資產的評估值採用相對較高的折讓百分比。

鑒於以上所述，董事會認為應用於租賃資產評估值之折讓百分比屬公平合理。

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／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的相關購買價格金額)及相關租賃利息的總和。

租賃利息將按當時未償還租賃本金金額按貸款報價利率另加固定溢價／折讓釐定的浮動利率計算。誠通融資租賃在釐定租賃利率時，將視個別情況而評估並考慮多項因素，包括承租人的背景(包括股權結構、財務狀況、信貸狀況(如任何拖欠付款的往績記錄))、租賃期長短、租賃本金額、租賃資產的價值，以及承租人或其控股公司是否提供任何擔保。就各項售後回租安排而言，誠通融資租賃應確保回報率符合本公司針對擬開展項目類型制定的內部指引標準及最低回報率。該等內部指引根據市場研究及當前的融資租賃市況，對特定行業施加各自的定價標準。本公司亦會定期檢討內部指引，以考慮是否需要調整最低回報率，並確保內部指引與行業慣例及市場標準一致，但先決條件是本集團根據各項售後回租安排收取的租金總額不得少於本集團就有關售後回租安排所產生的融資成本。本公司確認，各項售後回租安排的回報率均符合本公司內部定價指引所適用的最低回報率，且不低於本集團就相關安排所承擔的融資成本。

就大唐售後回租協議而言，大唐由擔保人I間接全資擁有，而擔保人I由諸暨市人民政府國有資產監督管理辦公室控制。鑒於本集團與大唐的業務關係相對較短，且租賃期相對較長(三年)，因此需要略高的利率，即在貸款報價利率上另加溢價。

就王坪售後回租協議而言，王坪由(i)擔保人II持有60%；(ii)國電電力發展股份有限公司(其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：600795.SH))持有40%，其最終控股方為國務院國資委。鑒於本集團與王坪的業務關係相對較短，且租賃期相對較長(四年)及購買金額相對較大，因此採用五年期貸款報價利率以降低波動風險。就此而言，儘管對五年期貸款報價利率進行了折讓，但其實際利率仍高於一年期貸款報價利率，且高於本公司就有關安排的融資成本。此外，誠如國電電力發展股份有限公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報所披露，國電電力發展股份有限公司錄得營業收入約人民幣1,702億元，於二零二五年十二月三十一日的總資產為人民幣5,202億元，而二零二五年全年經營活動現金流量淨額為人民幣537億元。總體而言，董事會確認該安排符合本公司的一般定價政策、內部監控、行業標準，且符合王坪售後回租協議的實際情況，而王坪售後回租協議的條款(包括租賃利率)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

就紅格爾售後回租協議而言，紅格爾為華電新能源集團股份有限公司(「華電新能源」)的間接全資附屬公司，而華電新能源為一間於中國成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：600930.SH)。此外，誠如其截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報所披露，華電新能源錄得營業收入約人民幣389.8億元，於二零二五年十二月三十一日的總資產為人民幣5,181.2億元，且二零二五年全年經營活動現金流量淨額為正數。再者，鑒於本集團與華電新能源已進行售後回租交易多年，且其具有按時還款的往績記錄，標的租賃資產的價值為購買價格(或租賃本金)的1至1.8倍，而租賃期為相當典型的兩年，董事會認為信貸風險相對較低。儘管其實際利率較貸款報價利率有所折讓，但仍高於本公司內部指引所規定的最低回報率，且高於本公司就有關安排的融資成本。董事會確認該安排符合本公司的一般定價政策及融資租賃業務日常過程中的過往慣例，且紅格爾售後回租協議的條款(包括租賃利率)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。



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／折讓的利率，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。上述貸款報價利率的調整為誠通融資租賃提供一個機制，以便在相關售後回租安排的期限內若未來中國利率出現波動，則可調整應付予誠通融資租賃的租賃款項金額。

鑒於以上所述，董事會認為參照貸款報價利率計算的利率屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### **服務費**

大唐須就誠通融資租賃提供有關大唐售後回租安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向大唐提供有關策略分析、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。

適用於售後回租安排的租賃付款及服務費(如有)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)。

### **擔保**

各自擔保人已就大唐及王坪在大唐售後回租協議及王坪售後回租協議項下所有應付款項(包括但不限於違約賠償金、未付及預期租賃付款、回購價格及其他應付款項)向誠通融資租賃提供擔保。該擔保為不可撤回的持續擔保。

### **擔保人I**

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人I由諸暨市國有資產經營有限公司全資擁有，而該公司的最終控制人為諸暨市人民政府國有資產監督管理辦公室；(ii)擔保人I及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人I主要從事投資、建築材料、金屬產品及金屬材料銷售業務。



### 擔保人II

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人II為於中國成立的股份有限公司，其A股於深圳證券交易所上市(股票代碼：000767.SZ)，其單一大股東為晉能控股集團有限公司，其最終控股方為山西省人民政府國資委；(ii)擔保人II及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人II主要從事供電；電力產品及熱力產品的生產及銷售等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於現時及過去十二個月，(a)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘該／該等附屬公司涉及交易)；及(b)擔保人、彼等的董事及法定代表人以及可對交易施加影響力的承租人的任何最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

就擔保而言，本公司按個別情況評估每項售後回租安排是否需要承租人控股公司提供擔保。本公司考慮的因素包括但不限於：(i)承租人的背景(包括企業性質及其業務和財務表現)；(ii)所涉及的本金金額；及(iii)承租人及其關聯方的過往還款記錄。

就此而言，由於大唐及王坪均為地方國有企業，且各自的購買價格較高(均為人民幣3億元)，因此需要其各自的控股股東提供擔保。另一方面，紅格爾為中央國有企業的附屬公司，且其售後回租協議項下的購買價格金額相對較小，本公司認為無需額外擔保。

董事會亦注意到，紅格爾售後回租安排並非無抵押，因為紅格爾已將紅格爾租賃資產的法定所有權轉讓予誠通融資租賃，實際上構成抵押品。因此，即使沒有擔保，紅格爾售後回租安排亦非無抵押。此外，本公司將監察(其中包括)紅格爾的財務狀況，並於本公司認為必要時要求紅格爾提供額外擔保或其他抵押。

### 承租人回購租賃資產的權利

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，並可要求承租人於誠通融資租賃認為必要時提供擔保，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。

**售後回租安排的主要條款**

售後回租協議的一般條款及條件相似。各自的主要條款概述如下：

|                 | 大唐售後<br>回租協議              | 王坪售後<br>回租協議                   | 紅格爾售後<br>回租協議            |
|-----------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 相關售後回租協議<br>的日期 | 二零二六年<br>六月二十六日           | 二零二六年<br>六月二十六日                | 二零二六年<br>七月二日            |
| 承租人             | 大唐                        | 王坪                             | 紅格爾                      |
| 租賃資產            | 例如變頻供水循環設備、暖通空調設備及配電設施設備等 | 若干火力發電設備，包括電動給水泵、配電設備、一級碎煤機等設備 | 若干光伏發電設備                 |
| 購買價格            | 人民幣3億元(相當於港幣3億4,500萬元)    | 人民幣3億元(相當於港幣3億4,500萬元)         | 人民幣5,000萬元(相當於港幣5,750萬元) |

## 董事會函件

|             | 大唐售後<br>回租協議                                                | 王坪售後<br>回租協議                                                | 紅格爾售後<br>回租協議                                          |
|-------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 折讓百分比       | 約4.74%(就購買價為租賃資產評估值的約95.26%而言)                              | 約1.51%(就購買價為租賃資產評估值的約98.49%而言)                              | 約18.03%(就購買價為租賃資產評估值的約81.97%而言)                        |
| 購買價格的基準     | 大唐租賃資產的評估值約人民幣3億1,492萬元(相當於約港幣3億6,216萬元)                    | 王坪租賃資產的賬面淨值約人民幣3億459萬元(相當於約港幣3億5,028萬元)                     | 紅格爾租賃資產的評估值約人民幣6,100萬元(相當於約港幣7,015萬元)                  |
| 租賃期         | 三(3)年                                                       | 四(4)年                                                       | 兩(2)年                                                  |
| 租賃付款        | 約人民幣3億1,733萬元(相當於約港幣3億6,493萬元)，由大唐於租賃期內按季度分十二(12)期支付予誠通融資租賃 | 約人民幣3億2,205萬元(相當於約港幣3億7,036萬元)，由王坪於租賃期內按季度分十六(16)期支付予誠通融資租賃 | 約人民幣5,180萬元(相當於約港幣5,957萬元)，由紅格爾於租賃期內按半年分四(4)期支付予誠通融資租賃 |
| 服務費         | 人民幣750萬元(相當於約港幣863萬元)                                       | 零                                                           | 零                                                      |
| 回購租賃資產的名義代價 | 人民幣3.00元(相當於港幣3.45元)                                        | 人民幣3.00元(相當於港幣3.45元)                                        | 人民幣3.00元(相當於港幣3.45元)                                   |

---

## 董事會函件

---

|      | 大唐售後<br>回租協議               | 王坪售後<br>回租協議               | 紅格爾售後<br>回租協議          |
|------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| 估計收入 | 約人民幣2,483萬元(相當於約港幣2,855萬元) | 約人民幣2,205萬元(相當於約港幣2,536萬元) | 約人民幣180萬元(相當於約港幣207萬元) |

經考慮售後回租安排特定情況下的上述因素後，董事會認為，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。

### (B) 承租人資料

#### 大唐

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當日公開可得的資料：(i)大唐由擔保人I間接全資擁有；(ii)大唐及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)大唐主要從事襪子及紡織原材料的採購中心、物流中心及購物中心的管理及租賃業務。

#### 王坪

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)王坪由：(a)擔保人II擁有60%權益；(b)國電電力發展股份有限公司(其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：600795.SH))擁有40%權益，及其最終控股方為國務院國資委；(ii)王坪及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)王坪主要從事電力銷售、電力技術諮詢、服務及綜合利用等業務。

### 紅格爾

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)紅格爾為華電新能源的間接全資附屬公司，而華電新能源為一間於中國成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：600930.SH)，其最大及第二大股東為福建華電福瑞能源發展有限公司(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(股票代碼：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)紅格爾及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)紅格爾主要從事風力發電及光伏發電項目的開發、投資、建設及營運管理等業務。

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，於現時及過去十二個月，(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、其董事及法定代表人以及可對交易施加影響力的承租人的任何最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

### (C) 訂立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。

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總收入約人民幣4,868萬元(相當於約港幣5,598萬元)為售後回租安排的服務費及租賃利息的總和。

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

**(D) 上市規則之涵義**

**大唐售後回租安排**

由於(i)誠通融資租賃與諸暨市交通物流有限公司於二零二五年十二月二十二日訂立先前交易I；(ii)大唐及諸暨市交通物流有限公司均為諸暨市國有資產經營有限公司的附屬公司；及(iii)於訂立大唐售後回租協議時，先前交易I仍然存續，因此，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，大唐售後回租安排與先前交易I合併計算。

由於大唐售後回租安排(不論按單獨基準及與先前交易I合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，大唐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。

**王坪售後回租安排**

由於(i)誠通融資租賃與大唐華銀攸縣能源有限公司於二零二五年十二月二十二日訂立先前交易II；(ii)王坪及大唐華銀攸縣能源有限公司均為晉能控股集團有限公司的附屬公司或關聯公司；及(iii)於訂立王坪售後回租協議時，先前交易II仍然存續，因此，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，王坪售後回租安排與先前交易II合併計算。

由於王坪售後回租安排(不論按單獨基準及與先前交易II合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，王坪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。

**紅格爾售後回租安排**

由於(i)紅格爾售後回租協議及先前華電交易均與中國華電的附屬公司或關聯公司訂立；及(ii)於訂立紅格爾售後回租協議時，先前華電交易仍然存續，因此，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，紅格爾售後回租安排與先前華電交易合併計算。

---

## 董事會函件

---

由於紅格爾售後回租安排(與先前華電交易合併計算)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，紅格爾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。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，且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  
執行董事  
陳劍影  
謹啟

二零二六年七月二十日



## 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](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](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172頁  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042403945\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042403945_c.pdf))。

## 2. 本集團的債務

於二零二六年五月三十一日(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70億8,189萬元，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約港幣1億5,665萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券約港幣11億6,246萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣15億5,972萬元，乃以本集團之應收貸款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2億8,623萬元。

於二零二六年五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6,513萬元。

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，於二零二六年五月三十一日，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，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，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有關購買價格而導致的銀行結餘及現金減少。

就盈利而言，本集團有權將售後回租安排產生的利息收入及服務費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 |
| 孫潔女士  | 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            |      | 於最後實際<br>可行日期<br>佔本公司<br>已發行股本的<br>概約百分比<br>(附註2) |
|------|-----------------------|---------------|------|---------------------------------------------------|
|      |                       | 股份數目          | 股份類別 |                                                   |
| 誠通香港 | 實益擁有人<br>(附註1)        | 3,169,656,217 | 普通股  | 53.14%                                            |
| 誠通控股 | 受控制法團<br>的權益<br>(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潔女士為誠通香港總會計師兼執行委員會成員；及(ii)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

自本通函刊發日期起計十四日期間內，售後回租安排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。