
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 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)

(1)有關售後回租安排之 非常重大收購事項 及 根據上市規則第13.13條作出的披露 及 (2)股東大會通告

本公司謹訂於二零二五年十一月二十七日(星期四)上午十時十五分(或緊隨本公司於同日上午十時正將予召開的股東大會結束後)假座香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓舉行股東大會，大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-4頁。股東大會適用之代表委任表格分別刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.hk217.com)。

不論閣下能否親身出席股東大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥及簽署表格，並連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，於二零二五年十一月二十五日(星期二)上午十時十五分前或不遲於股東大會任何續會或延會的指定舉行時間四十八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。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時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，而在該情況下，已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。

二零二五年十一月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
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：

「聯營公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「中國寶武」	指	中國寶武鋼鐵集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中鐵協議」	指	誠通融資租賃與中鐵共同承租人就中鐵租賃資產所簽訂以下日期均為二零二五年十月二十七日的四(4)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)
「中鐵安排」	指	中鐵協議下的售後回租安排
「中鐵北京投資」	指	中鐵房地產集團北京投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中鐵共同承租人」	指	中鐵北京投資及中鐵華中的統稱
「中鐵建」	指	中國鐵建股份有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，其股份於上海證券交易所(股票代號：601186)及聯交所主板(股份代號：1186)上市，其最終控制方為國務院國資委
「中鐵華中」	指	中鐵房地產集團華中有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業

釋 義

「中鐵租賃資產」	指	若干柴油發電機組、智能溫控器機組、熱回收新風處理機組、電容櫃機組、垂直皮帶輸送機、物聯網網關設備、高中低區供水控制櫃、自動巡檢櫃組等設備
「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
「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，為本公司的直接控股公司
「董事」	指	本公司董事
「股東大會」	指	本公司謹訂於二零二五年十一月二十七日(星期四)上午十時十五分(或緊隨本公司於同日上午十時正將予召開的股東大會結束後)假座香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓舉行的股東大會，以供股東審議及酌情批准售後回租協議及其項下擬進行的售後回租安排
「本集團」	指	本公司及其於最後實際可行日期的附屬公司
「擔保人」	指	中國鐵建房地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「港幣」	指	港幣，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(具有上市規則賦予的涵義)的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十一月十一日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款報價利率」	指	由中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率
「中國電建協議」	指	中國電建地產與武漢瀧悅協議以及中國電建地產與鄭州悅宸協議的統稱
「中國電建安排」	指	中國電建地產與武漢瀧悅安排以及中國電建地產與鄭州悅宸安排的統稱
「中國電建共同承租人」	指	中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人以及中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人的統稱
「中國電建租賃資產」	指	中國電建地產與武漢瀧悅安排及／或中國電建地產與鄭州悅宸安排(視情況而定)項下的租賃資產
「中國電建地產」	指	中國電建地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中國電建地產與武漢瀧悅協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人於二零二五年十月二十七日簽訂的以下兩(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

「中國電建地產與武漢瀧悅安排」	指	中國電建地產與武漢瀧悅協議下的售後回租安排
「中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人」	指	中國電建地產及武漢瀧悅作為中國電建地產與武漢瀧悅安排共同承租人的統稱
「中國電建地產與鄭州悅宸協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人於二零二五年十月二十七日簽訂的以下兩(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)
「中國電建地產與鄭州悅宸安排」	指	中國電建地產與鄭州悅宸協議下的售後回租安排
「中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人」	指	中國電建地產及鄭州悅宸作為中國電建地產與鄭州悅宸安排共同承租人的統稱
「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
「先前寶鋼交易」	指	誠通融資租賃與寶鋼德盛不銹鋼有限公司先前訂立的以下售後回租安排的統稱： (1) 於二零二四年十二月十六日訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二四年十二月十六日的公告及日期為二零二五年一月二十四日的相應通函； (2) 於二零二五年七月八日訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二五年七月八日的公告及日期為二零二五年八月十五日的相應通函；

- (3) 於二零二五年七月十六日訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二五年七月十六日的公告及日期為二零二五年八月十五日的相應通函

「先前中鐵交易」	指	誠通融資租賃先前訂立的以下交易的統稱： (1) 與中鐵北京投資及廣州南沙中鐵實業發展有限公司(作為共同承租人)訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二五年八月二十九日的公告及日期為二零二五年九月十八日的相應通函；及 (2) 與(i)陽江市中財鐵建項目管理有限公司、(ii)中鐵二十三局集團有限公司及(iii)成都財鐵資產管理有限公司(作為共同承租人)訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二三年三月二十九日的公告及日期為二零二三年四月二十四日的相應通函
「先前重慶交易」	指	誠通融資租賃與重慶渝飛基礎設施建設有限公司及武漢武鋼綠色城市技術發展有限公司(作為共同承租人)於二零二三年六月二日訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二三年六月二日的公告及日期為二零二三年六月十九日的相應通函
「先前中國電建交易」	指	誠通融資租賃先前訂立的以下交易的統稱： (i) 轉讓(定義及詳情載於本公司日期為二零二五年八月八日的公告及日期為二零二五年九月十八日的相應通函)；

		(ii) 中國電建地產與西安泛悅安排、中國電建地產與鄭州悅恒安排以及中國電建地產與陝西絲路安排(定義及詳情均載於本公司日期為二零二四年十二月九日的公告及日期為二零二四年十二月二十四日的相應通函)；
		(iii) 誠通融資租賃與作為共同承租人的中國電建地產與佛山泛悅置業有限公司訂立的售後回租安排(詳情載於本公司日期為二零二三年八月十日的公告及日期為二零二三年九月十五日的相應通函)；及
		(iv) 誠通融資租賃與作為共同承租人的中國電建地產與南京金羚房地產開發有限公司訂立的售後回租安排(詳情載於本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告及日期為二零二三年一月十三日的相應通函)
「先前中鋼交易」	指	誠通融資租賃與中鋼集團邢台機械軋有限公司於二零二五年四月二十三日訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二五年四月二十三日的公告及日期為二零二五年五月十三日的相應通函
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	中國電建協議、中鐵協議及伊犁協議的統稱
「售後回租安排」	指	中國電建安排、中鐵安排及伊犁安排的統稱
「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「武漢瀧悅」	指	武漢市瀧悅房地產有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「伊犁」	指	新疆伊犁鋼鐵有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「伊犁協議」	指	誠通融資租賃與伊犁就伊犁租賃資產所簽訂以下日期均為二零二五年十一月三日的兩(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)
「伊犁安排」	指	伊犁協議下的售後回租安排
「伊犁租賃資產」	指	設備如起重機、螺桿式空氣壓縮機組、環形燃燒器及電解設備等
「鄭州悅宸」	指	鄭州悅宸置業有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「%」	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 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22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：

**(1)有關售後回租安排之
非常重大收購事項
及
根據上市規則第13.13條作出的披露
及
(2)股東大會通告**

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十月二十七日及二零二五年十一月三日內容有關(其中包括)售後回租協議及其項下擬進行的售後回租安排的公告。

本通函旨在向閣下提供(i)售後回租協議及其項下擬進行的售後回租安排的資料；(ii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(iii)股東大會通告。

II. 售後回租安排

(A) 中國電建安排

於二零二五年十月二十七日，本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃(i)與中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人訂立中國電建地產與武漢瀧悅協議；及(ii)與中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人訂立中國電建地產與鄭州悅宸協議。

主體事項

於各項中國電建安排中，待相關中國電建安排獲股東批准後及待相關中國電建協議所載全部適用條件達成後，誠通融資租賃同意向相關中國電建共同承租人購買中國電建租賃資產，且中國電建租賃資產將回租予相關中國電建共同承租人，租賃期自誠通融資租賃支付相關中國電建租賃資產購買價格之日起計為期兩(2)年，惟可根據相關中國電建協議的條款及條件提早終止。

各份中國電建協議所規定之條件均相同，包括下列各項：

- (i) 中國電建協議及所有其他附屬文件已簽訂及生效；
- (ii) 中國電建共同承租人提供證明其擁有租賃資產的必要文件或資料；
- (iii) 中國電建共同承租人悉數支付保證金(如適用)；
- (iv) 中國電建共同承租人就相關中國電建安排取得所有必需的批准；
- (v) 相關擔保協議(如適用)已簽訂及生效以及相關抵押或質押登記完成；

(vi) 中國電建共同承租人根據中國電建協議的條款就租賃資產承購保險，以及有關保險合約已簽訂及生效；及

(vii) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

於最後實際可行日期，中國電建協議項下的所有適用條件已獲達成。

購買價格

中國電建地產與武漢瀧悅安排

根據中國電建地產與武漢瀧悅安排，誠通融資租賃就中國電建租賃資產所應付的購買價格總共為人民幣2億元(相當於港幣2億1,800萬元)，乃由誠通融資租賃與中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人經參考中國電建租賃資產於二零二五年九月三十日的賬面淨值總額約人民幣2億1,499萬元(相當於約港幣2億3,434萬元)後協定，折讓率約7%

中國電建地產與武漢瀧悅安排項下中國電建租賃資產的賬面淨值總額折讓乃經各方審慎評估關鍵商業因素(如相關中國電建租賃資產的性質、年限及狀況、其剩餘可使用年限及租賃屆滿時的剩餘價值)後，透過各方按公平原則進行磋商而釐定。董事認為經協定的折讓屬公平商業條款，使購買價格與中國電建地產與武漢瀧悅安排的風險狀況一致。

中國電建地產與鄭州悅宸安排

根據中國電建地產與鄭州悅宸安排，誠通融資租賃就中國電建租賃資產所應付的購買價格總共為人民幣3億元(相當於港幣3億2,700萬元)，乃由誠通融資租賃與中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人經參考中國電建租賃資產於二零二五年九月三十日的賬面淨值總額約人民幣3億675萬元(相當於約港幣3億3,436萬元)後協定，折讓率約2.20%。

中國電建地產與鄭州悅宸安排項下中國電建租賃資產的賬面淨值總額折讓乃經各方審慎評估關鍵商業因素(如相關中國電建租賃資產的性質、年限及狀況、其剩餘可使用年限及租賃屆滿時的剩餘價值)後，透過各方按公平原則進行磋商而釐定。董事認為經協定的折讓屬公平商業條款，使購買價格與中國電建地產與鄭州悅宸安排的風險狀況一致。

經考慮上述因素，董事認為中國電建租賃資產的購買價格屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

中國電建租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

購買價格將以本集團的一般營運資金撥付。

法定所有權

誠通融資租賃於租期內擁有中國電建租賃資產的法定所有權。

租賃付款

各項中國電建安排的租賃付款總額為相關租賃本金金額(即誠通融資租賃將予支付的相關購買價格金額)與相關租賃利息之和。租賃付款應根據相關中國電建協議所載的付款時間表按季度由相關中國電建共同承租人向誠通融資租賃支付。

服務費

相關中國電建共同承租人應就誠通融資租賃就相關中國電建安排提供的前期服務，分別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，包括但不限於就戰略分析、投資及融資渠道與模式以及宏觀經濟與市場研究向相關中國電建共同承租人提供建議。服務費不可退還。

中國電建安排的租賃利息及服務費乃由各訂約方經考慮多項因素(如租賃本金金額、租期以及與現行市場狀況相符並可實現的整體回報率)後經公平磋商協定。租賃利息及服務費乃整體釐定，以確保誠通融資租賃可實現其整體回報目標。具體而言，租賃利息乃以當時未償還租賃本金金額按浮動利率(乃按不時之一年期貸款報價利率加以溢價釐定)計算得出。倘貸款報價利率於租期內有變，則會於每年一月一日按年度基準對有關租賃利率作出調整。

不時之一年期貸款報價利率之溢價，乃經參考對中國電建安排之全面評估後，在公平原則下釐定，並考慮(i)本集團之目標回報及中國電建共同承租人之融資成本；及(ii)中國電建共同承租人之信用狀況：

(i) 本集團之目標回報及中國電建共同承租人之融資成本

適用於中國電建安排的利率(包括不時之一年期貸款報價利率之溢價)乃各方協定的商業條款，旨在為本集團賺取預期滿意回報，同時使中國電建共同承租人的整體融資成本具競爭力。

(ii) 信用風險評估

於簽署中國電建協議前，誠通融資租賃相關業務部門已對中國電建共同承租人進行全面風險評估，包括仔細審查其背景、業務概況及財務狀況，以及核實中國電建租賃資產的法定所有權以確保其可交易性。評估主要考慮中國電建地產於先前中國電建交易下按時支付租金的良好往績記錄、中國電建共同承租人在市場中建立的顯著與主導地位、本集團與中國電建地產於先前中國電建交易中已建立的良好業務關係，以及中國電建地產母公司－中國電力建設集團有限公司的強勁信用評級(獲多家中國信用評級機構授予其「AAA」級評級且展望穩定)。此外，經審閱中國電建共同承租人的財務報表後，確認其具備穩健的償付能力，足以履行中國電建安排項下的各項財務責任。

基於上文所述並考慮到：(i)中國電建安排的條款乃由誠通融資租賃與中國電建共同承租人按公平原則磋商訂立；(ii)經對中國電建共同承租人進行信用評估後，相信中國電建共同承租人具備償還租賃付款的財務能力；(iii)中國電建安排可賺取預期滿意回報，符合本集團融資租賃安排的盈利基準；及(iv)中國電建安排符合本集團與國有企業合作的戰略方向，董事認為中國電建安排的條款(包括利率)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

服務費則另行以與所提供服務相符的費率作為基準，並與中國電建安排所涉及誠通融資租賃的目標回報率一致。

中國電建共同承租人回購中國電建租賃資產的權利

待中國電建共同承租人根據相關中國電建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，中國電建共同承租人應有權以人民幣1.00元的名義代價回購各份中國電建協議項下的相關中國電建租賃資產。

租賃安排的審查及批准

於訂立售後回租安排前，誠通融資租賃相關業務部門對潛在承租人進行全面的盡職調查，仔細審查其背景、業務概況、財務狀況、信用評級、合規記錄，及貸款還款記錄。亦將評估擬定承租人對本金的預期用途。同時，資產管理部核實擬租賃資產的所有權，以確保其可交易性及擬定承租人對該資產擁有明確的所有權。

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。

董事會函件

董事會認為，現有的增信措施足以保障本公司及股東的權益。

各項中國電建安排的重要條款

各項中國電建安排的一般條款及條件大致相同。其各自的主要條款概述如下：

	中國電建地產與 武漢瀧悅安排	中國電建地產與 鄭州悅宸安排
相關中國電建協議日期	二零二五年十月二十七日	二零二五年十月二十七日
承租人	中國電建地產與武漢瀧悅 共同承租人	中國電建地產與鄭州悅宸 共同承租人
租賃資產	若干供水設備、能源回收 通風設備、消防設備及 空調設備	若干供電設備、空調設 備、新風系統及熱循環 設備
購買價格	人民幣2億元(相當於港幣 2億1,800萬元)	人民幣3億元(相當於港幣 3億2,700萬元)
相關中國電建租賃資 產於二零二五年九月 三十日的賬面淨值	約人民幣2億1,499萬元(相 當於約港幣2億3,434萬 元)	約人民幣3億675萬元(相 當於約港幣3億3,436萬 元)
租賃期	兩(2)年	兩(2)年
租賃利息	以當時的適用利率計算， 租賃利息估計約為人民 幣890萬元(相當於約港 幣970萬元)	以當時的適用利率計算， 租賃利息估計約為人民 幣1,334萬元(相當於約 港幣1,454萬元)

董事會函件

	中國電建地產與 武漢瀧悅安排	中國電建地產與 鄭州悅宸安排
租賃付款	約人民幣2億890萬元(相當於約港幣2億2,770萬元)	約人民幣3億1,334萬元(相當於約港幣3億4,154萬元)
服務費	人民幣400萬元(相當於港幣436萬元)	人民幣600萬元(相當於港幣654萬元)

有關訂約方的資料

中國電建地產

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至中國電建協議日期公開取得的資料，(i)中國電建地產由中國電力建設集團有限公司直接全資擁有，中國電力建設集團有限公司則由國務院國資委全資擁有；及(ii)中國電建地產主要從事房地產開發及銷售業務。

武漢瀧悅

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至中國電建協議日期公開取得的資料，(i)武漢瀧悅由中國電建地產間接全資擁有，中國電建地產則由中國電力建設集團有限公司全資擁有，並由國資委最終控制；及(ii)武漢瀧悅主要從事中國湖北省武漢市中國電建地產房地產項目的營運。

鄭州悅宸

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至中國電建協議日期公開取得的資料，(i)鄭州悅宸由中國電力建設集團有限公司間接全資擁有，並由國資委最終控制；及(ii)鄭州悅宸主要從事中國河南省鄭州市中國電建地產房地產項目的營運。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國電建地產、武漢瀧悅、鄭州悅宸與其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前中國電建交易外，(a) 本公司、任何本公司層面的關連人士及／或任何附屬公司層面的關連人士(惟以該等附屬公司涉及相關交易為限)；及(b)中國電建地產、武漢瀧悅、鄭州悅宸及其各自可對交易施加影響的董事、法定代表人及最終實益擁有人之間，現時及過去十二個月內並無存在任何重大貸款安排。

訂立中國電建安排的理由及裨益

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。

中國電建地產與武漢瀧悅安排及中國電建地產與鄭州悅宸安排各自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(i)根據中國電建地產與武漢瀧悅安排賺取約人民幣1,290萬元(相當於約港幣1,406萬元)的收入；及(ii)根據中國電建地產與鄭州悅宸安排賺取約人民幣1,934萬元(相當於約港幣2,108萬元)的收入，該等收入各自分別為中國電建地產與武漢瀧悅安排及中國電建地產與鄭州悅宸安排下相關服務費及租賃利息的總和。

董事認為，中國電建地產與武漢瀧悅安排及中國電建地產與鄭州悅宸安排各自的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義及第13.13條披露

由於(i)中國電建協議及先前中國電建交易均與(其中包括)由中國電力建設集團有限公司直接或間接擁有超過50%的公司訂立；及(ii)於訂立中國電建協議時，先前中國電建交易仍然存續，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中國電建安排與先前中國電建交易合併計算。

由於中國電建安排(與先前中國電建交易合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故中國電建安排構成本公司的非常重大收購事項，並須遵守上市規則第14章下的通知、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，先前中國電建交易(不包括轉讓)項下未償還租賃本金總額為人民幣3億675萬元(相當於約港幣3億3,436萬元)。假設上述未償還租賃本金總額於中國電建安排項下全部租賃本金總額獲授出時並無變動，則本集團對中國電建地產及其附屬公司的未償還租賃本金風險敞口總額將超過資產比率(定義見上市規則)之8%。先前中國電建交易的詳情已於「先前中國電建交易」定義所列的本公司公告及通函中披露。

倘導致須根據上市規則第13.13條作出披露的情況於本公司中期末或年度財政年度末持續存在，本公司將遵守上市規則第13.20條項下的披露規定。

(B) 中鐵安排

於二零二五年十月二十七日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與中鐵共同承租人訂立中鐵協議。

主體事項

在中鐵安排獲股東批准的前提下，並須待相關中鐵協議所載之所有適用條件獲達成後，誠通融資租賃已同意向中鐵共同承租人購買中鐵租賃資產，並將中鐵租賃資產回租予中鐵共同承租人，自誠通融資租賃就相關中鐵租賃資產支付購買價格之日起為期兩(2)年，惟可根據中鐵協議的條款及條件提早終止。

各份中鐵協議所規定之條件均相同，包括下列各項：

- (i) 中鐵協議及所有其他附屬文件已簽訂及生效；
- (ii) 中鐵共同承租人提供證明其擁有中鐵租賃資產的所有必要文件或資料；
- (iii) 中鐵共同承租人悉數支付保證金(如適用)；
- (iv) 中鐵共同承租人就中鐵安排取得所有必需的批准；
- (v) 相關擔保協議(如適用)已簽訂及生效以及相關抵押或質押登記完成；
- (vi) 中鐵共同承租人根據中鐵協議的條款就中鐵租賃資產承購保險，以及有關保險合約已簽訂及生效；及
- (vii) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

於最後實際可行日期，中鐵協議項下的所有適用條件已獲達成。

購買價格

誠通融資租賃就中鐵租賃資產應付的購買價格為人民幣3億5,000萬元(相當於港幣3億8,150萬元)，乃由誠通融資租賃與中鐵共同承租人經參考中鐵租賃資產於二零二五年九月三十日的賬面淨值總額約人民幣3億9,281萬元(相當於約港幣4億2,816萬元)後協定，折讓率約10.90%。

中鐵租賃資產的賬面淨值總額折讓乃經各方審慎評估關鍵商業因素(如中鐵租賃資產的年限及狀況、其具體性質及有限的流動性、其剩餘可使用年限及租賃屆滿時的剩餘價值)後，透過各方按公平原則進行磋商而釐定。董事認為經協定的折讓屬公平商業條款，使購買價格與中鐵安排的風險狀況一致。

經考慮上述因素，董事認為，中鐵租賃資產的購買價格屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

中鐵租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

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中鐵租賃資產的法定所有權。

租賃付款

中鐵安排的租賃付款總額估計約為人民幣3億6,441萬元(相當於約港幣3億9,721萬元)，其為租賃本金(即誠通融資租賃將予支付的購買價格總額)與租賃利息之總和。根據當時的適用利率，租賃利息估計將約為人民幣1,441萬元(相當於約港幣1,571萬元)。

中鐵共同承租人應付誠通融資租賃的租賃付款應根據相關中鐵協議所載的付款時間表按季度支付。

服務費

中鐵共同承租人須就誠通融資租賃所提供有關中鐵安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費總額人民幣700萬元(相當於港幣763萬元)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向中鐵共同承租人提供有關策略分析、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。

中鐵安排的租賃利息及服務費乃由各訂約方經公平磋商並考慮多項因素(如租賃本金金額、租賃期以及與現行市場狀況相符並可實現的整體回報率)後協定。租賃利息及服務費乃整體釐定，以確保誠通融資租賃可實現其整體回報目標。具體而言，租賃利息乃以當時未償還租賃本金金額按浮動利率(乃按不時之一年期貸款報價利率加以溢價釐定)計算得出。倘於租賃期內貸款報價利率發生變動，有關租賃利率將於每年一月一日按年進行調整。

不時之一年期貸款報價利率之溢價，乃經參考對中鐵安排之全面評估後，在公平原則下釐定，並考慮(i)本集團之目標回報及中鐵共同承租人之融資成本；及(ii)中鐵共同承租人及擔保人之信用狀況：

(i) 本集團之目標回報及中鐵共同承租人之融資成本

適用於中鐵安排的利率(包括不時之一年期貸款報價利率之溢價)乃各方協商的定業條款，旨在為本集團賺取預期滿意回報，同時使中鐵共同承租人的整體融資成本具競爭力。

(ii) 信用風險評估

於簽署中鐵協議前，誠通融資租賃相關業務部門已對中鐵共同承租人進行全面風險評估，包括仔細審查其背景、業務概況及財務狀況，以及核實中鐵租賃資產的法定所有權以確保其可交易性。評估主要考慮中鐵共同承租人的市場認可度及領先市場地位，擔保人的良好信用評級(獲一家中國信用評級機構「AAA」級評級)，以及擔保人與中鐵共同承租人及擔保人母公司(即中鐵建)的強勁市場地位。擔保人持有中國「一級房地產開發資質」，並獲國資委批准成為以房地產業務為主營業務的16家中央國有企業之一。中鐵建連續19年躋身《財富》雜誌「全球500強」榜單，於2024年位列第43名。此外，經審閱中鐵共同承租人的財務報表後，確認其具備穩健的償付能力，足以履行中鐵安排項下的各項財務責任。

基於上文所述並考慮到：(i)中鐵安排的條款乃由誠通融資租賃與中鐵共同承租人按公平原則磋商訂立；(ii)經對中鐵共同承租人及擔保人進行信用評估後，相信中鐵共同承租人具備償還租賃付款的財務能力；(iii)中鐵安排可賺取預期滿意回報，符合本集團融資租賃安排的盈利基準；及(iv)中鐵安排符合本集團與國有企業合作的戰略方向，董事認為中鐵安排的條款(包括利率)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

服務費則另行以與所提供服務相符的費率作為基準，並與誠通融資租賃有關中鐵安排的目標回報率一致。

擔保

擔保人將就中鐵共同承租人在各中鐵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、回購價格以及其他應付款項)向誠通融資租賃提供擔保。該擔保為不可撤回的持續性擔保。

中鐵共同承租人回購中鐵租賃資產的權利

待中鐵共同承租人已根據中鐵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，中鐵共同承租人有權以人民幣1.00元的總名義代價回購各份中鐵協議項下的中鐵租賃資產。

租賃安排的審查及批准

於訂立售後回租安排前，誠通融資租賃相關業務部門對潛在承租人進行全面的盡職調查，仔細審查其背景、業務概況、財務狀況、信用評級、合規記錄及貸款還款記錄。亦將評估擬定承租人對本金的預期用途。同時，資產管理部核實擬租賃資產的所有權，以確保其可交易性及擬定承租人對該資產擁有明確的所有權。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險情況，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)承租人及擔保人(如有)的財務狀況，並可能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，現有的增信措施足以保障本公司及股東的利益。

有關訂約方的資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至中鐵協議日期公開可得資料，(i)中鐵北京投資及中鐵華中各自為擔保人的直接全資附屬公司，而擔保人由中鐵建直接全資擁有；(ii)中鐵北京投資主要從事融資服務、項目投資及資產管理業務；(iii)中鐵華中主要於中國陝西省西安市從事房地產項目營運；及(iv)擔保人主要從事房地產開發及營運業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中鐵共同承租人、擔保人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前中鐵交易外，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)任何中鐵共同承租人、擔保人及彼等各自的董事、法定代表以及對交易有影響力的最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

訂立中鐵安排的理由及裨益

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。

中鐵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2,141萬元(相當於約港幣2,334萬元)的收入，即中鐵安排項下的服務費及租賃利息的總和。

董事認為，中鐵安排的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義及第13.13條之披露

由於(i)中鐵協議及先前中鐵交易均與(其中包括)中鐵建的附屬公司或聯營公司訂立；及(ii)於中鐵協議訂立時，先前中鐵交易仍然存續，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中鐵安排與先前中鐵交易合併計算。

由於中鐵安排(與先前中鐵交易合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第十四章，中鐵安排構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守通知、公告、通函及股東批准的規定。

於最後實際可行日期，先前中鐵交易項下的未償還租賃本金總金額約為人民幣5億473萬元(相當於約港幣5億5,016萬元)。假設上述未償還租賃本金總額於中鐵安排項下全部租賃本金總額獲授出時並無變動，則本集團對中鐵建及其附屬公司及聯營公司的未償還租賃本金風險敞口總額將超過資產比率(定義見上市規則)8%。先前中鐵交易的詳情已於「先前中鐵交易」釋義所載本公司公告及通函中披露。

倘導致須根據上市規則第13.13條作出披露的情況於本公司中期末或年度財政年度末仍然存在，本公司將遵守上市規則第13.20條的披露規定。

(C) 伊犁安排

於二零二五年十一月三日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與伊犁訂立伊犁協議。

主體事項

在伊犁安排獲股東批准的前提下，並須待伊犁協議所載之所有適用條件獲達成後，誠通融資租賃已同意向伊犁購買伊犁租賃資產，並將伊犁租賃資產回租予伊犁，租賃期自誠通融資租賃就伊犁租賃資產支付購買價格之日起計為期兩(2)年，惟可根據伊犁協議的條款及條件提早終止。

各份伊犁協議所規定之條件均相同，包括下列各項：

- (i) 伊犁協議及所有其他附屬文件已簽訂及生效；
- (ii) 伊犁提供證明其擁有伊犁租賃資產的所有必要文件或資料；
- (iii) 伊犁悉數支付保證金(如適用)；
- (iv) 伊犁就伊犁安排取得所有必需的批准；
- (v) 相關擔保協議(如適用)已簽訂及生效以及相關抵押或質押登記完成；
- (vi) 伊犁根據伊犁協議的條款就伊犁租賃資產承購保險，以及有關保險合約已簽訂及生效；及
- (vii) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

倘相關伊犁協議項下的任何條件未能於二零二五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相關伊犁協議。於最後實際可行日期，除上文第(iv)項條件外，伊犁協議項下的所有其他適用條件已獲達成。

購買價格

誠通融資租賃就伊犁租賃資產應付的購買價格合共為人民幣2億元(相當於港幣2億1,800萬元)，乃由誠通融資租賃與伊犁經參考伊犁租賃資產於二零二五年九月三十日的賬面淨值總額約人民幣2億4,541萬元(相當於約港幣2億6,750萬元)及折讓約18.50%後協定。

伊犁租賃資產的賬面淨值總額折讓，乃經各方審慎評估關鍵商業因素(如伊犁租賃資產的較高使用年限、其剩餘可使用年限及租賃期滿時的剩餘價值)後，透過公平磋商所釐定。董事會認為，該協定折讓代表公平的商業條款，使購買價格與伊犁安排的風險狀況相符。

伊犁租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

購買價格將以本集團的一般營運資金撥付。

經考慮上述因素，董事認為，購買價格屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

法定所有權

誠通融資租賃於租賃期內擁有伊犁租賃資產的法定所有權。

租賃付款

伊犁安排的租賃付款總額估計約為人民幣2億709萬元(相當於約港幣2億2,573萬元)，為租賃本金(即誠通融資租賃將予支付的購買價格總額)與租賃利息之總和。視乎當時的適用利率，租賃利息估計約為人民幣709萬元(相當於約港幣773萬元)。伊犁應付誠通融資租賃的租賃付款應根據伊犁協議所載的付款時間表按季度支付。

服務費

伊犁須就誠通融資租賃就伊犁安排所提供的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費總額人民幣30萬元(相當於約港幣33萬元)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向伊犁提供有關策略分析、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。

伊犁安排的租賃利息及服務費乃由各訂約方經公平磋商並考慮多項因素(如租賃本金金額、租賃期以及與現行市場狀況相符並可實現的整體回報率)後協定。租賃利息及服務費乃整體釐定，以確保誠通融資租賃可實現其整體回報目標。具體而言，租賃利息乃以當時未償還租賃本金金額按浮動利率(乃按不時之一年期貸款報價利率扣除折讓釐定)計算得出。倘於租賃期內貸款報價利率發生變動，有關租賃利率將於每年一月一日按年進行調整。

貸款報價利率的折讓乃作為商業措施而設立，以具競爭力的條款確保優質低風險的投資。該折讓乃經參考對伊犁安排的全面評估後，按公平原則釐定，並考慮以下因素：(i)租賃期較短；(ii)伊犁的信用狀況及(iii)本集團與伊犁的各自融資成本。

(i) 租賃期較短

與本集團進行的其他融資租賃安排相比，伊犁安排的兩年租賃期較短，從而限制本集團的風險敞口。

(ii) 信用風險評估

於簽署伊犁協議前，誠通融資租賃的相關業務部門對伊犁進行全面風險評估，包括仔細審查伊犁的背景、業務概況及財務狀況，以及核實伊犁租賃資產的法定所有權以確保其可交易性。評估主要考量伊犁於鋼鐵行業的領先市場地位、其穩健的財務狀況，以及其最終母公司中國寶武的強力支持。伊犁在中國新疆北部建築鋼材市場佔據主導地位，且為該地區唯一生產特種精煉鋼材的

製造商。審閱伊犁近期財務報表確認其營運活動持續產生正向現金流，顯示其具備履行伊犁安排項下財務義務的堅實能力。此外，伊犁核心業務與中國寶武的業務契合度，進一步確保股東的強勁支持。

(iii) 本集團及伊犁的財務成本

與本集團近期的借款成本相比，伊犁安排的利率被視為符合商業原則。誠如本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告所披露，本集團發行實際年利率介乎2.17%至2.18%的公司債券，並取得實際年利率低至2.15%的新增銀行貸款。透過運用部分以低利率籌措的一般營運資金，本集團將從伊犁安排中即時獲得正向淨利息收益率。

董事認為，該折讓為風險與回報的最佳平衡，並為確保在競爭性市場環境下成功執行伊犁協議的一項策略性措施。

基於上述因素，並考慮到(i)伊犁安排的條款乃由誠通融資租賃與伊犁按公平原則協商訂立；(ii)於對伊犁進行信用評估後，相信伊犁具備償還租賃付款的財務能力；(iii)伊犁安排將產生即時正向淨利息收益率，使本集團資本資源得以有效運用，避免閒置；及(iv)伊犁安排符合推動中國西部工業發展的國家戰略目標，故董事認為伊犁安排的條款(包括浮動利率)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

服務費則另行以與所提供服務相符的費率作為基準，並與誠通融資租賃有關伊犁安排的目標回報率一致。

伊犁回購伊犁租賃資產的權利

待伊犁已根據伊犁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，伊犁有權以人民幣1.00元的總名義代價回購伊犁協議項下的伊犁租賃資產。

租賃安排的審查及批准

於訂立售後回租安排前，誠通融資租賃相關業務部門對潛在承租人進行全面的盡職調查，仔細審查其背景、業務概況、財務狀況、信用評級、合規記錄及貸款還款記錄。亦將評估擬定承租人對本金的預期用途。同時，資產管理部核實擬租賃資產的所有權，以確保其可交易性及擬定承租人對該資產擁有明確的所有權。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險情況，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)承租人及擔保人(如有)的財務狀況，並可能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，現有的增信措施足以保障本公司及股東的權益。

有關訂約方的資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至伊犁協議日期公開可得資料，(i)伊犁分別由新疆天山鋼鐵聯合有限公司及新疆八一鋼鐵集團有限公司持有約77.12%及20%權益，兩者均由中國寶武最終控制；中國寶武由國務院國資委全資擁有；(ii)伊犁及其最終實益擁有人均屬獨立第三方；及(iii)伊利主要從事建築用鋼筋產品生產、非煤礦礦產資源開採等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易外，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)伊犁及其董事、法定代表以及對交易有影響力的最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

訂立伊犁安排的理由及裨益

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。

伊犁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739萬元(相當於約港幣806萬元)，即伊犁安排項下服務費與租賃利息的總和。

綜上所述及誠如本通函所披露，董事認為，伊犁安排條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義及第13.13條之披露

由於(i)於訂立伊犁安排時，先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易仍然存續；及(ii)伊犁與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易各自項下的承租人均為中國寶武的附屬公司或聯營公司，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，伊犁安排與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易合併計算。

由於伊犁安排(與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第十四章，伊犁安排構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易項下的未償還租賃本金總金額為人民幣7億1,841萬元(相當於約港幣7億8,307萬元)。假設上述未償還租賃本金總額於伊犁安排項下全部租賃本金總額獲授出時並無變動，則本集團對中國寶武以及其附屬公司及聯營公司的未償還租賃本金風險敞口總額將超過資產比率(定義見上市規則)8%。先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易的詳情已分別於「先前重慶交易」、「先前寶鋼交易」及「先前中鋼交易」釋義所載本公司公告及通函中披露。

倘導致根據上市規則第13.13條作出披露的情況於本公司中期末或年度財政年度末仍然存在，本公司將遵守上市規則第13.20條的披露規定。

III. 售後回租安排的財務影響

於二零二五年六月三十日，本集團的未經審核綜合資產總值約為港幣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。

於實施售後回租安排後，董事認為本集團的資產淨值不會有即時重大變化，原因是售後回租安排將入賬為有擔保貸款，並確認為本集團的應收貸款人民幣10億5,000萬元(相當於港幣11億4,450萬元)(假設每份售後回租協議項下的購買價格同時支付)，此舉將抵銷因誠通融資租賃支付相應購買價格而導致的銀行結餘及現金減少。

就盈利而言，本集團將有權確認來自售後回租安排的服務費及利息收入作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。對本集團的最終財務影響將取決於本公司核數師進行的最終審核。

IV. 股東大會及暫停辦理股份過戶登記

股東大會將於二零二五年十一月二十七日(星期四)上午十時十五分(或緊隨本公司於同日上午十時正將予召開的股東大會結束後)假座香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓舉行，以審議及酌情批准(i)售後回租協議及其項下擬進行的售後回租安排。股東大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-4頁。

釐定股東出席股東大會並於會上投票資格的記錄日期為二零二五年十一月二十七日(星期四)，且本公司將於二零二五年十一月二十四日(星期一)至二零二五年十一月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東大會並於會上投票，務請於二零二五年十一月二十一日(星期五)下午四時三十分前填妥所有股份過戶登記文件，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。

V. 按投票方式表決

於股東大會上，本公司將提呈決議案以尋求股東批准售後回租協議及其項下擬進行的售後回租安排。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其緊密聯繫人於售後回租協議及其項下擬進行的售後回租安排中擁有重大權益。因此，概無股東須就有關批准售後回租協議及其項下擬進行的售後回租安排的決議案放棄投票。

根據上市規則之規定，決議案將於股東大會上以投票方式表決。投票結果將於股東大會結束後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk217.com)刊登。

VI. 推薦意見

經考慮各份售後回租安排的條款、理由及裨益後，董事認為上述安排的條款屬公平合理。董事認為售後回租協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東大會提呈的批准售後回租協議及其項下擬進行的售後回租安排的決議案。

VII. 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
孫洁

二零二五年十一月十二日

1. 本集團財務資料

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)；
- (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)；
- (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)；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)。

2. 本集團的債務

於二零二五年九月三十日(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35億2,372萬元，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4,469萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券約港幣11億55萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣20億8,202萬元，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3億5,425萬元。

於二零二五年九月三十日營業時間結束時，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2億3,226萬元。

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，於二零二五年九月三十日，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。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；誠通融資租賃將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。

關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蘇緩慢、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，導致租賃分類營業額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. 管理層討論及分析

下文載列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三個年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月之管理層討論及分析：

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，帶動租賃營業額增加，佔總營業額約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營業額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營業額較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約1%，佔總營業額約60%。其他分類業務則佔總營業額約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，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約為1.03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。銀行借款剩餘餘額約港幣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。在以人民幣計值的銀行借貸約港幣26億6,176萬元當中，約港幣10億2,393萬元按固定利率計息及約港幣16億3,783萬元按浮動利率計息。以港幣計值的銀行借款港幣5億元及以美元計值的銀行借款約港幣525萬元按浮動利率計息。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，本集團錄得綜合營業額約為港幣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營業額均錄得顯著增長，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總營業額佔本集團總營業額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營業額對總營業額的貢獻跌至18%。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於大宗商品貿易業務於二零二三年年初暫停，來自大宗商品貿易的營業額大幅下跌；中國物業市場持續疲弱，但該分類的營業額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，如於中國發行資產支持證券及銀行借款等，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，本集團於中國的銀行借款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款總額的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。剩餘餘額港幣5億元銀行貸款以港幣計值。港幣銀行貸款已於二零二四年六月到期。在以人民幣計值的銀行借貸約港幣32億4,790萬元當中，約港幣9億5,863萬元按固定利率計息及約港幣22億8,928萬元按浮動利率計息。以港幣計值的銀行借款港幣5億元按浮動利率計息。二零二三年的銀行借款實際年利率介乎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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額約為港幣5億5,260萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少25%。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已採取審慎策略經營其核心租賃業務，以減低與利率波動、全球通脹升溫、地緣政治緊張局勢及經濟增長有關的整體風險。來自本集團租賃業務的分類營業額較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少29%，佔綜合營業額約78%，而來自其他兩個業務分類的營業額波動不大，於連續兩個財政年度大致維持於同一水平。

由於本集團的租賃業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度發展減慢，本集團的總資產及負債均下跌。儘管如此，本集團繼續維持穩健的財務狀況。於二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約為港幣27億6,434萬元，較於二零二三年十二月三十一日錄得約港幣28億5,504萬元減少3%。該減少主要受截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣兌港幣貶值的影響。

本集團於二零二四年十二月三十一日的總權益約為港幣27億6,951萬元。於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產淨值由二零二三年十二月三十一日輕微減少3%至約港幣27億6,951萬元，主要由於人民幣兌港幣貶值的影響。於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣83億7,737萬元，較於二零二三年十二月三十一日的總資產約港幣105億7,000萬元減少21%。流動資產佔總資產54%，而租賃應收款項仍為資產的最大組成部分，佔總資產78%。同時，本集團總負債亦由二零二三年十二月三十一日的約港幣77億1,009萬元縮減27%至二零二四年十二月三十一日的約港幣56億786萬元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收回已到期的租賃應收款項，並將所得款項用作償還資產支持證券及銀行借款等外部融資。總負債當中流動及非流動部分的比例分別為63%及37%。於二零二四年十二月三十一日之流動比率(按流動資產總值除以流動負債總額計算)為1.28倍，表明本集團擁有充足的流動資金和良好的償債能力。此外，本集團於二零二四年十二月三十一日具有充足的備用信貸融資額度，可於需要時提高資本流動性。

於二零二四年十二月三十一日，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10億3,380萬元，佔總資產12%。本集團的大部分現金及存款以人民幣計值，其餘則以港幣及美元計值。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借款較於二零二三年十二月三十一日減少31%，約為港幣25億9,311萬元。本集團所有銀行借款以人民幣計值，還款到期日介乎二零二五年至二零二八年。在銀行借款中，約港幣24億6,609萬元按浮動利率計息及約港幣1億2,702萬元按固定利率計息。截至二零二四年十二月三十一日止年度的銀行借款實際年利率介乎約2.65%至4.70%。於二零二四年十二月三十一日，資產支持證券的未償還結餘總額約為港幣21億3,628萬元。

由於本集團努力優化和微調其租賃業務規模，本集團的財務結構發生變化，導致截至二零二四年十二月三十一日止年度槓桿比率有所下降。於二零二四年十二月三十一日，債務與權益之比率及債務與資產之比率分別為1.77倍及0.59倍。

截至二零二五年六月三十日止六個月

截至二零二五年六月三十日止六個月（「二零二五年上半年」），綜合營業額約為港幣2億541萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月期間（「二零二四年上半年」）減少36%。二零二五年上半年綜合毛利及利息收入淨額約為港幣7,952萬元，較上年同期港幣1億1,895萬元減少33%。二零二五年上半年股東應佔溢利約為港幣988萬元，較二零二四年上半年減少63%。

本集團二零二五年上半年的財務表現主要受到全球經濟復蘇緩慢、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，導致租賃分類業務營業額及毛利貢獻大幅下降。

在此背景下，本集團於二零二五年上半年來自租賃業務的營業額錄得下降。二零二五年上半年來自租賃業務的分類營業額約為港幣1億7,852萬元，較二零二四年上半年減少27%。放緩的核心原因是雖然本集團致力於擴展其租賃業務，但本集團的首要策略是建立一個能夠與業務擴大規模及日益複雜性相配的彈性風險控制框架。此方法使本集團能應對市場的不確定性，同時探索租賃業務分類可持續擴展的途徑。

綜合銷售成本主要包括租賃業務的利息支出。綜合銷售成本下降38%至約港幣1億2,589萬元，並與二零二五年上半年租賃業務的業務量減少相符。租賃分類的整體毛利率於二零二五年上半年穩定於37%。

於二零二五年上半年，本集團物業發展的營業額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。銷售額在二零二五年上半年明顯下降84%，主要是由於市場價格持續向下調整，已購房業主收房意願不強，二零二五年上半年實際交付房屋同比減少較多所致。另外，二零二五年上半年該項目每平方米住宅面積的平均售價較二零二四年上半年的約人民幣5,189元下降至約人民幣4,800元。於二零二五年六月三十日，該項目已建成及未售出之住宅及商業面積約為37,286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。酒店業務的銷售營業額佔該分類營業額接近80%。整體分類營業額及業績在二零二五年上半年較二零二四年上半年分別減少9%及減少15%。

於二零二五年六月三十日，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28億6,513萬元，較於二零二四年十二月三十一日的約港幣27億6,434萬元增加4%，主要原因是於二零二五年上半年人民幣兌港幣升值。

於二零二五年六月三十日，本集團的資產總值約為港幣91億3,111萬元，其中59%為流動部分。該數字較二零二四年十二月三十一日增加約港幣7億5,373萬元或9%。租賃應收款項仍然是最大組成部分，佔資產總值的72%。同時，本集團的總負債由二零二四年十二月三十一日增加約港幣6億5,281萬元至二零二五年六月三十日的約港幣62億6,067萬元，且本集團的槓桿水平提高。總負債當中流動及非流動部分於二零二五年六月三十日的比例分別為50%及50%。

於二零二五年六月三十日的流動比率(按流動資產總值除以流動負債總額計算)約為1.72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穩定，令本集團得以滿足其短期付款義務。此外，於二零二五年六月三十日，本集團擁有超過港幣136億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。

於二零二五年六月三十日，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17億7,533萬元，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33%及19%。

於二零二五年六月三十日，本集團的借款總額增加約港幣7億9,448萬元至約港幣56億9,877萬元，而於二零二四年十二月三十一日則約港幣49億429萬元。於二零二五年六月三十日的借款總額包括(i)銀行借款約港幣30億8,647萬元；(ii)優先層級資產支持證券尚未償還結餘約港幣11億6,369萬元；(iii)未償還的公司債券結餘約港幣10億9,436萬元；及(iv)來自關聯方貸款約港幣3億5,425萬元。本集團所有貸款均以人民幣計值。

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款包括以人民幣計值的銀行借款約港幣30億8,647萬元。於銀行借款當中，約港幣18億1,207萬元以浮息利率計息及約港幣12億7,440萬元以固定利率計息。於二零二五年六月三十日，銀行借款的實際年利率介乎2.15%至3.90%，還款到期日介乎二零二五年至二零三零年。優先層級資產支持證券的票面年利率介乎2.4%至4%，預計到期日介乎二零二五年八月至二零二九年三月。公司債券的實際年利率介乎2.17%至2.18%，期限為五年，附有提前購回選擇權及認沽權。來自關聯方的貸款按固定利率計息，其中約港幣1億7,440萬元須於二零二六年三月償還及約港幣1億7,985萬元須於二零二六年十一月償還。

由於本集團增加銀行借款為其租賃業務提供資金，於二零二五年上半年總債務增加，因此相應提高債務與權益之比率及債務與資產之比率。於二零二五年六月三十日的債務與權益之比率及債務與資產之比率分別為1.99倍及0.62倍。於二零二五年上半年，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。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及於二零二五年六月三十日，本集團以人民幣、港幣及／或美元計值之銀行借款分別合共約為港幣31億6,701萬元、港幣37億4,790萬元、港幣25億9,311萬元及港幣30億8,647萬元，並按固定及浮動利率計息，因此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外匯利率波動風險。本集團之政策是不會為投機目的而訂立衍生融資交易，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

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及於二零二五年上半年，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。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及於二零二五年六月三十日，本集團於中國業務之資產淨值分別約為人民幣28億4,517萬元、人民幣28億8,869萬元、人民幣29億5,081萬元及人民幣28億4,691萬元。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。本集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的外匯儲備分別減少約港幣240萬元、港幣8,181萬元及港幣1億829萬元，而於二零二五年上半年則增加約港幣8,142萬元。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以及於二零二五年上半年，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質押約港幣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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

於二零二四年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣263萬元。於二零二四年十二月三十一日的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質押約港幣247萬元。

於二零二四年十二月三十一日，賬面總值約港幣26億3,619萬元的租賃應收款項及賬面值約123,000港元之經營租賃業務項下貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值約港幣22億8,612萬元的銀行借款的抵押品。賬面總值約港幣20億7,485萬元的租賃應收款項及賬面值約港幣119萬元的經營租賃業務項下貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值約港幣21億3,628萬元的資產支持證券的抵押品。

截至二零二五年六月三十日止六個月

於二零二五年六月三十日，本集團的已抵押銀行存款約港幣271萬元。上述已抵押銀行存款港幣254萬元為授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資質押。

於二零二五年六月三十日，賬面總值約港幣30億6,435萬元的租賃應收款項及賬面值約港幣191,000元的經營租賃業務項下貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值約港幣29億4,478萬元銀行借款的抵押品。

賬面總值約港幣13億9,021萬元的租賃應收款項及賬面值約港幣126萬元的經營租賃業務項下貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值約港幣11億6,369萬元的資產支持證券的抵押品。

或然負債及資本承擔

或然負債

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日，本集團擁有與擔保相關的或然負債分別約港幣245,852,000元、港幣233,118,000元、港幣230,470,000元及港幣236,040,000元，擔保是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。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及於二零二五年六月三十日，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，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

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括購買物業、廠房及設備，其將由內部資源撥付。於二零二五年六月三十日，本集團並無任何資本承擔。

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 港幣千元	於十二月三十一日 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已訂約但未撥備：購買 物業、廠房及設備	–	135	140	244

本集團作為出租人之經營租賃安排

本集團已與租戶訂約，未來最低租賃應收款項如下：

物業	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 港幣千元	於十二月三十一日 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年內	268	1,155	1,452	2,752
一年後但兩年內	67	265	275	1,231
兩年後但三年內	–	–	–	282
	<u>335</u>	<u>1,420</u>	<u>1,727</u>	<u>4,265</u>

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以及二零二五年上半年，物業租賃協定之租期介乎三(3)年至十(10)年。

機械及設備	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 港幣千元	於十二月三十一日 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年內	43,360	80,447	125,684	96,971

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以及二零二五年上半年，機械及設備租賃協定之租期為一(1)年。

重大投資

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日，本集團並無超過本集團總資產值5%的重大投資。

重大收購、出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

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以及截至二零二五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，亦無任何其他重大投資或資本資產之未來計劃。

人力資源及薪酬政策

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及於二零二五年上半年，本集團分別共僱用269名、253名、230名及202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，本集團可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。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及於二零二五年上半年，本集團視乎業務需要為其僱員提供或資助多項培訓計劃及課程，以確保其僱員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 (附註)
			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：約整至小數點後兩位。

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	佔於
				最後實際 可行日期 本公司已發行 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. 約整至小數點後兩位。

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及執行委員會成員；(ii)執行董事張傳義先生為誠通香港的總經理助理及誠通香港若干附屬公司的董事；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一間附屬公司的董事。除本通函所披露者外，概無董事為於本公司股份及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)年內訂立的重大或可能屬重大的任何合約（並非在正常業務過程中訂立的合約）。

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可由本集團於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止。

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將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而須根據上市規則第8.10條予以披露。

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22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

以下文件之副本將由本通函日期起計14日內在聯交所網站<https://www.hkexnews.com>及本公司網站<https://www.hk217.com>展示及登載：

- (a) 中國電建協議；
- (b) 中鐵協議；及
- (c) 伊犁協議。



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)

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」)謹訂於二零二五年十一月二十七日(星期四)上午十時十五分(或緊隨本公司於同日上午十時正將予召開的股東大會結束後)假座香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓舉行股東大會(「大會」)，以審議及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃有限公司(「誠通融資租賃」)(作為出租人)與中國電建地產集團有限公司及武漢市瀧悅房地產有限公司(作為共同承租人)就為期兩(2)年的售後回租安排所訂立日期均為二零二五年十月二十七日的中國電建地產與武漢瀧悅協議(定義見本公司日期為二零二五年十一月十二日的通函)(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)；
- (b) 謹此批准中國電建地產與武漢瀧悅協議項下擬進行的交易；
- (c) 謹此批准、確認及追認誠通融資租賃(作為出租人)與中國電建地產集團有限公司及鄭州悅宸置業有限公司(作為共同承租人)就為期兩(2)年的售後回租安排所訂立日期均為二零二五年十月二十七日的中國電建地產與鄭州悅宸協議(定義見本公司日期為二零二五年十一月十二日的通函)(其副本已於大會上提呈及標有「B」字樣並由大會主席簡簽以資識別)；

股東大會通告

- (d) 謹此批准中國電建地產與鄭州悅宸協議項下擬進行的交易；及
- (e) 謹此授權任何一位本公司董事作出其認為使中國電建地產與武漢瀧悅協議及中國電建地產與鄭州悅宸協議以及其項下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所有有關文件、文據、協議或契據，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。」

2. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認誠通融資租賃(作為出租人)與中鐵房地產集團北京投資管理有限公司及中鐵房地產集團華中有限公司(作為共同承租人)就為期兩(2)年的售後回租安排所訂立日期均為二零二五年十月二十七日的中鐵協議(定義見本公司日期為二零二五年十一月十二日的通函)(其副本已於大會上提呈及標有「C」字樣並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此批准中鐵協議項下擬進行的交易；
- (c) 謹此授權任何一位本公司董事作出其認為使中鐵協議以及其項下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所有有關文件、文據、協議或契據，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。」

股東大會通告

3. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認誠通融資租賃(作為出租人)與新疆伊犁鋼鐵有限責任公司(作為承租人)就為期兩(2)年的售後回租安排所訂立日期均為二零二五年十一月三日的伊犁協議(定義見本公司日期為二零二五年十一月十二日的通函)(其副本已於大會上提呈及標有「D」字樣並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此批准伊犁協議項下擬進行的交易；
- (c) 謹此授權任何一位本公司董事作出其認為使伊犁協議以及其項下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所有有關文件、文據、協議或契據，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。」

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
主席
孫洁

二零二五年十一月十二日

香港註冊地址：

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈
22樓

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。

股東大會通告

- (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，必須於二零二五年十一月二十五日(星期二)上午十時十五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資格的記錄日期為二零二五年十一月二十七日(星期四)，且本公司將於二零二五年十一月二十四日(星期一)至二零二五年十一月二十七日(星期四)(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，務請於二零二五年十一月二十一日(星期五)下午四時三十分前填妥所有股份過戶登記文件，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。
- (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」在香港生效，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)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，非執行董事為孫洁女士(主席)；執行董事為陳劍影先生、張傳義先生及白春蕊女士；及獨立非執行董事為李萬全先生、何佳教授及劉磊先生。