

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

**與金融服務協議有關的
持續關連交易
及
主要交易**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



**建泉融資有限公司
VBG Capital Limited**

金融服務協議

於二零二五年十月二十七日，本公司與誠通財務訂立金融服務協議，據此，誠通財務同意向本集團提供多種金融服務，自生效日期起為期三年，惟可根據金融服務協議之條款及條件提前終止。

上市規則涵義

誠通財務為本公司最終控股公司誠通控股的附屬公司，因此為本公司的關連人士。因此，金融服務協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

存款服務

由於存款服務之最高適用百分比率超過 25%，誠通財務向本集團提供存款服務須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。此外，誠通財務向本集團提供存款服務亦構成上市規則第 14 章項下本公司之主要交易並須遵守其項下的通知、公告及股東批准規定。

信貸融資服務

誠通財務根據金融服務協議向本集團提供信貸融資服務將構成由關連人士為了本集團利益所提供的財務資助。由於信貸融資服務將根據正常商業條款或對本集團而言屬更佳條款訂立，且倘本集團達到誠通財務的信貸要求，本集團無須提供任何資產抵押，故提供信貸融資服務獲豁免遵守上市規則第 14A.90 條項下的所有申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

結算服務及其他金融服務

結算服務將免費向本集團提供，而本公司預期，本集團就金融服務協議項下的其他金融服務每年應付予誠通財務的費用總額的各項適用百分比率將低於上市規則第 14A 章所訂明的最低豁免水平，故將獲豁免遵守上市規則第 14A 章下的所有申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。倘本集團就金融服務協議項下的其他金融服務應付予誠通財務的費用總額超過最低豁免水平，本公司將遵守上市規則第 14A 章下的相關規定。

一般資料

全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立以就金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要更多時間編製通函所載資料，一份載有(其中包括)(i)金融服務協議項下擬提供的存款服務的進一步資料；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)召開股東大會通告及代表委任表格的通函預計將於二零二五年十一月十三日或之前發出。

金融服務協議

日期：

二零二五年十月二十七日

訂約方：

(i) 本公司；及

(ii) 誠通財務

期限：

自生效日期起為期三年，惟可根據金融服務協議的條款及條件提前終止。

服務範圍：

誠通財務應根據金融服務協議之條款及條件向本集團提供多種金融服務。該等金融服務包括：

(a) 存款服務

- (1) 本集團可自行決定將存款(如活期存款、通知存款及定期存款等)存放於誠通財務。
- (2) 誠通財務就任何存放於其處的存款向本集團支付的利率須(i)按照人民銀行於相同期間統一頒佈之相同類型存款之存款利率執行，而該利率上浮範圍為10-50個基點；(ii)不低於中國主要商業銀行於相同期間就相同類型的存款向本集團提供的利率；及(iii)不低於相同期間內誠通財務就相同類型的存款向任何第三方提供的利率。
- (3) 存款上限：於期限內，本集團存放於誠通財務的存款(包括任何應計利息)的每日結餘須不超過人民幣4億元(相當於約4億3,600萬港元)。

- (4) 上述本集團的存款結餘不包括(i)貸款、委託貸款或誠通財務向本集團墊付的貼現票據；(ii)本集團應付誠通財務的貸款利息；及(iii)透過誠通財務提供的擔保而取得的銀行貸款。
- (5) 誠通財務將確保本集團之存款安全，並將其存入中國政府批准的商業銀行。
- (6) 倘誠通財務無法將本集團之存款悉數歸還，本公司將有權終止金融服務協議，並以誠通財務尚欠本集團的存款抵銷應由本集團向誠通財務償還的任何貸款。
- (7) 誠通財務應就本集團因誠通財務違反金融服務協議而遭受的任何經濟損失向本集團作出全額補償。

(b) 結算服務

- (1) 誠通財務將按本集團的指示提供支付及收款服務，連同與結算業務有關的其他輔助服務。
- (2) 誠通財務將免費提供上述結算服務。

(c) 信貸融資服務

- (1) 在遵守中國相關法律法規的前提下，誠通財務應根據本集團運營及發展需要，向本集團提供信貸融資(不包括委託貸款)，惟信貸本金及應計利息的總金額不得超逾人民幣10億元。本集團可將誠通財務授予的信貸額度用於貸款、銀行承兌匯票、貼現票據及其他形式的融資服務。
- (2) 在遵守有關監管規定的前提下，誠通財務承諾以優惠利率向本集團提供信貸融資服務，優惠利率應(i)低於人民銀行於相同期間就相同類型的貸款所定貸款利率的若干百分比(取決於特定的貸款申請)；及(ii)不應高於中國主要商業銀行於相同期間就相同類型的貸款向本集團提供的利率。
- (3) 本集團將按正常商業條款或更優的條款獲得信貸融資服務。

- (4) 倘本集團符合誠通財務之信貸規定，將無需提供資產或股權抵押或擔保。

(d) 其他金融服務

- (1) 按本集團指示及要求，誠通財務應向本集團提供經國家金融監督管理總局批准的其他金融服務。
- (2) 誠通財務就該等其他金融服務收取之費用不得高於其他主要金融機構就相同類型的金融服務收取的費用。

誠通財務之承諾：

誠通財務向本集團承諾(其中包括)，其將：

- (a) 確保本集團存款的安全性及獨立性，而本集團將擁有權利隨時提取或使用其存款，並不受限制地隨時於其在任何第三方持有的賬戶存入資金；
- (b) 配合本集團遵守有關金融服務協議項下擬進行之持續關連交易的相關規章制度項下的監督、批准及披露規定；
- (c) 定期提供其年度審核報告或本集團要求的其他財務資料、定期向本集團披露其經營及財務狀況，並遵守上市規則允許本集團之核數師審查其會計記錄；
- (d) 允許本集團不時對存放於誠通財務的存款進行壓力測試並予以配合；及
- (e) 於發生任何可能威脅本集團存入的存款抵押品的特定財務、運營或監管風險事件後，其應告知本公司及採取措施防止產生損失或進一步損失。

誠通控股已向國家金融監督管理總局及本公司承諾，倘誠通財務未能履行其向本集團歸還存款的義務，其將增加對誠通財務的資本投入。

存款上限

建議於期限內的存款上限不超過人民幣4億元。

本公司確認，目前並無存放於誠通財務的存款，亦無合理的近期歷史上限作為確定存款上限的參考。

建議存款上限乃於計及下列因素後釐定：

- (a) 本集團的銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)於近年錄得大幅增長。於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金約10億港元，較二零二三年十二月三十一日約6億9,860萬港元大幅增加約47.6%。本集團的銀行結餘及現金進一步增加至二零二五年六月三十日的約18億港元。
- (b) 本集團的經營業務產生強勁的淨現金流量。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團經營業務產生的現金淨額約為24億港元。

存款上限相當於(i)於二零二五年六月三十日本集團的銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)的約25%；及(ii)於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團經營業務產生的現金淨額的約18%。

董事認為，存款上限不會對本集團的資金運用造成重大不利影響。

有關本集團及誠通財務之資料

截至本公告日期，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。

誠通財務於中國註冊成立，為一間非銀行金融機構，受國家金融監督管理總局監管。其主要從事向誠通控股集團之成員單位提供一系列金融服務，包括收取存款、授出信貸融資、結算服務及其他類型金融服務。

訂立金融服務協議的原因及益處

由於誠通財務及本公司均為誠通控股集團之成員單位，因此誠通財務較其他金融機構對本集團之經營更為瞭解。誠通財務預期成為具成本效益的財務平台，向本集團提供靈活及特製的金融服務。

誠通財務受國家金融監督管理總局監管，並根據國家金融監督管理總局之規則及營運規定提供服務。據董事於作出一切合理查詢後所知，截至本公告日期，誠通財務已顯示良好財務狀況、良好企業管治及健全的內部控制系統。截至二零二四年十二月三十一日止年度，誠通財務分別錄得收入總額及純利約人民幣3億2,980萬元及人民幣1億7,900萬元。於二零二四年十二月

三十一日，誠通財務的資產淨值約為人民幣67億元。自開始營運起，誠通財務一直遵守相關政府監管部門規定的規章制度。本公司認為誠通財務(作為本集團之金融服務供應商)之風險狀況不會超過中國獨立商業銀行之風險狀況。

此外，誠通控股(即誠通財務及本公司的最終控股公司)為中國國有企業，於本公告日期其註冊資本約為人民幣210億元。誠通控股及其附屬公司的主要業務包括基金投資、股本管理、資產管理、金融服務及培育戰略性新興產業。於二零二四年十二月三十一日，誠通控股的經審核資產淨值約為人民幣2,418億元。鑒於誠通控股承諾，倘誠通財務難以履行付款責任，其將增加其於誠通財務的資本投資，因此董事認為，本集團的利益已獲充分維護。

此外，根據金融服務協議項下擬提供的存款服務條款，本集團可自行酌情在誠通財務或任何第三方金融機構存款。因此，本集團並無義務，亦無承諾委聘誠通財務根據金融服務協議提供存款服務，而誠通財務僅為將向本集團提供存款服務的金融機構之一。這讓本集團得以在本集團有該需要時選擇適當的存款服務供應商。

根據金融服務協議，誠通財務已向本集團作出若干承諾，使本集團可不時評估在誠通財務存放存款的風險，以保障本集團的存款。本集團沒有取得現時向本集團提供存款服務的任何其他金融機構作出的任何類似承諾。

因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供彼等的推薦建議)認為，金融服務協議項下擬提供之存款服務之條款(包括存款上限)屬公平合理，及按正常商業條款訂立，且金融服務協議項下擬提供之存款服務乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益。

董事亦認為，金融服務協議項下擬提供之信貸融資服務及其他金融服務的條款屬公平合理，及按正常商業條款訂立，且訂立該等服務符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於金融服務協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。然而，執行董事及董事會主席鄺千先生亦為中國誠通香港有限公司(其為誠通財務的同

系附屬公司)的董事，因此出於良好企業管治的原因，彼已就與金融服務協議及其項下擬進行交易有關的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

誠通財務為本公司最終控股公司誠通控股的附屬公司，因此為本公司的關連人士，且金融服務協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

存款服務

由於存款服務之最高適用百分比率超過25%，誠通財務向本集團提供存款服務須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。此外，誠通財務向本集團提供存款服務亦構成上市規則第14章項下本公司之主要交易並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

信貸融資服務

誠通財務根據金融服務協議向本集團提供信貸融資服務將構成由關連人士為了本集團利益所提供的財務資助。由於信貸融資服務將根據正常商業條款或對本集團而言屬更佳條款訂立，且倘本集團達到誠通財務的信貸要求，本集團無須提供任何資產抵押，故提供信貸融資服務獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下的所有申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

結算服務及其他金融服務

結算服務將免費向本集團提供，而本公司預期，本集團就金融服務協議項下的其他金融服務每年應付予誠通財務的費用總額的各項適用百分比率將低於上市規則第14A章所訂明的最低豁免水平，故將獲豁免遵守上市規則第14A章下的所有申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。倘本集團就金融服務協議項下的其他金融服務應付予誠通財務的費用總額超過最低豁免水平，本公司將遵守上市規則第14A章下的相關規定。

本公司內部控制及風險管理

為維護股東的利益，本公司已採取(其中包括)下列內部控制及風險管理程序，以確保與誠通財務的單獨存款交易將在金融服務協議項下擬提供的存款服務框架內進行：

與存款服務有關的內部控制及風險評估

- (a) 本公司的財務及資金部(「**財務及資金部**」)負責(其中包括)有關存款服務的管理、風險評估及資料披露，並基於實際情況建立內部管理制度，以確保有關內部控制措施得以有效執行。
- (b) 財務及資金部將每日記錄(其中包括)本集團存放於誠通財務的存款金額及應計利息。當存款金額及應計利息總額達到存款上限的80%，財務及資金部將向本公司工作組(「**工作組**」，由董事會主席領導)發出預警通告。
- (c) 財務及資金部將取得誠通財務按月向其他誠通控股集團的成員公司提供存款利率的資料，以確保向本集團提供的存款利率不低於誠通財務向其他誠通控股集團的成員公司提供的存款利率。
- (d) 倘人民銀行調整基準利率，財務及資金部將對比誠通財務存款利率、人民銀行基準利率、至少兩間獨立商業銀行於相同期間就相同類型存款提供的存款利率。財務及資金部將要求誠通財務對本集團根據金融服務協議的條款存放於誠通財務的存款所採納的利率作出必要調整。
- (e) 財務及資金部將取得誠通財務每年向國家金融監督管理總局報送的年度經營報告及風險管理報告，以監察誠通財務的財務狀況。
- (f) 財務及資金部將每年兩次獲取及審閱誠通財務的財務資料，分析誠通財務的業務及財務風險，並為董事會編製風險評估報告，以確定於誠通財務存放的存款是否狀況良好。

存款服務的風險管理

- (g) 本公司已成立工作組，解決有關存款服務可能出現的任何風險。
- (h) 當知悉本集團於誠通財務存放的存款有任何潛在風險時，財務及資金部將立即向工作組報告有關事宜。隨後，工作組將向誠通財務索取進一步資料以評估情況。工作組亦將負責制定及執行有關措施以保障本集團的利益，當中可包括提取或調整存放於誠通財務的存款金額。

一般資料

全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立以就金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要更多時間編製通函所載資料，一份載有(其中包括)(i)金融服務協議項下擬提供的存款服務的進一步資料；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)召開股東大會通告及代表委任表格的通函將於二零二五年十一月十三日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，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，於中國註冊成立的國有企業並為本公司之最終控股公司

「誠通財務」	指	誠通財務有限責任公司，於中國註冊成立的公司，並為國家金融監督管理總局批准之非銀行金融機構
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「信貸融資服務」	指	誠通財務根據金融服務協議的條款向本集團提供信貸融資
「存款上限」	指	本集團在誠通財務存放的建議每日最高存款結餘(包括任何應計利息)
「存款服務」	指	誠通財務根據金融服務協議的條款向本集團提供的存款服務
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	獨立股東已批准金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)的日期
「金融服務協議」	指	本公司與誠通財務於二零二五年十月二十七日訂立的金融服務協議，據此，誠通財務同意向本集團提供多種金融服務
「股東大會」	指	本公司將召開及舉行的股東大會以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會以就金融服務協議項下擬提供的存款服務的條款(包括存款上限)向獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	根據上市規則規定須於股東大會上就有關批准金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)的決議案迴避投票的股東以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「國家金融 監督管理總局」	指	中國國家金融監督管理總局
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「期限」	指	金融服務協議的期限，即自生效日期起為期三年
「建泉融資」 或「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，為一間可根據證券及期貨條例(香港法例第571章)從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，就金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「%」	指	百分比

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
主席
酈千

二零二五年十月二十七日

於本公告日期，執行董事為酈千先生及孫洁女士；及獨立非執行董事為李萬全先生、何佳教授及劉磊先生。