
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6至15頁。

二零二四年十二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團財務資料	16
附錄二 – 一般資料	19

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：

「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
「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	二零二四年十二月十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「租賃期」	指	中國電建地產與西安泛悅協議或中國電建地產與鄭州悅恒協議或中國電建地產與陝西絲路協議（視情況而定）項下相應的租賃期
「租賃資產」	指	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（視情況而定）項下的租賃資產
「租賃資產估值報告」	指	估值師於二零二四年九月二十七日就租賃資產的價值出具的估值報告，其有效性將於二零二五年九月二十六日到期
「承租人」	指	中國電建地產與西安泛悅共同承租人、中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人以及中國電建地產與陝西絲路共同承租人的統稱
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「中國電建地產與陝西絲路協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與陝西絲路共同承租人簽訂日期為二零二四年十二月九日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議（售後回租）
「中國電建地產與陝西絲路安排」	指	中國電建地產與陝西絲路協議項下的售後回租安排
「中國電建地產與陝西絲路共同承租人」	指	中國電建地產及陝西絲路的統稱，作為中國電建地產與陝西絲路安排的共同承租人

釋 義

「中國電建地產與西安泛悅協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與西安泛悅共同承租人簽訂日期為二零二四年十二月九日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議（售後回租）
「中國電建地產與西安泛悅安排」	指	中國電建地產與西安泛悅協議項下的售後回租安排
「中國電建地產與西安泛悅共同承租人」	指	中國電建地產及西安泛悅的統稱，作為中國電建地產與西安泛悅安排的共同承租人
「中國電建地產與鄭州悅恒協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人簽訂日期為二零二四年十二月九日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議（售後回租）
「中國電建地產與鄭州悅恒安排」	指	中國電建地產與鄭州悅恒協議項下的售後回租安排
「中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人」	指	中國電建地產及鄭州悅恒的統稱，作為中國電建地產與鄭州悅恒安排的共同承租人
「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
「先前安排一」	指	誠通融資租賃與先前共同承租人一於二零二二年九月二十一日就若干地下停車位訂立為期三(3)年的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十一日公告

釋 義

「先前安排二」	指	誠通融資租賃與先前共同承租人二於二零二二年十一月二十三日就若干地下停車位訂立為期三(3)年的售後回租安排，有關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本公司日期為二零二三年一月十三日的通函
「先前安排三」	指	誠通融資租賃與先前共同承租人三於二零二三年八月十日就若干地下停車位訂立為期三(3)年的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二三年八月十日的公告及本公司日期為二零二三年九月十五日的通函
「先前安排」	指	先前安排一、先前安排二及先前安排三的統稱
「先前共同承租人」	指	先前共同承租人一、先前共同承租人二及先前共同承租人三的統稱
「先前共同承租人一」	指	中國電建地產及中國電建地產長沙有限公司(一間於中國成立的有限責任國有企業)的統稱，作為先前安排一的共同承租人
「先前共同承租人二」	指	中國電建地產及南京金羚房地產開發有限公司(一間於中國成立的有限公司)的統稱，作為先前安排二的共同承租人
「先前共同承租人三」	指	中國電建地產及佛山泛悅置業有限公司(一間於中國成立的有限責任國有企業)的統稱，作為先前安排三的共同承租人
「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

釋 義

「售後回租協議」	指	中國電建地產與西安泛悅協議、中國電建地產與鄭州悅恒協議以及中國電建地產與陝西絲路協議的統稱
「售後回租安排」	指	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的統稱
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「陝西絲路」	指	中電建絲路（陝西）建設投資發展有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「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	貴州秉立天房地產資產評估有限公司，中國合資格獨立估值師
「西安泛悅」	指	西安泛悅置業有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「鄭州悅恒」	指	鄭州悅恒置業有限公司，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1.07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)

執行董事：

張斌 (主席)

顧洪林 (董事總經理)

註冊地址及香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

獨立非執行董事：

常清

李萬全

何佳

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二零二四年十二月九日內容有關售後回租安排之公告。

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之其他資料。

2. 主要交易

(A) 售後回租安排

於二零二四年十二月九日，誠通融資租賃（本公司間接全資附屬公司）與(i)中國電建地產與西安泛悅共同承租人訂立中國電建地產與西安泛悅協議；(ii)中國電建地產與鄭州悅恒共同承租人訂立中國電建地產與鄭州悅恒協議；及(iii)中國電建地產與陝西絲路共同承租人訂立中國電建地產與陝西絲路協議，據此，

董事會函件

誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，並將租賃資產回租予相關承租人，租賃期均為兩(2)年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。售後回租安排的主要條款載列如下。

主體事項

就各項售後回租安排而言，待達成相關售後回租協議所載條件（包括但不限於承租人提供證明其擁有租賃資產之所有必要文件或資料及承租人就售後回租安排取得所有必需的批准）後，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，而有關租賃資產將回租予相關承租人，租賃期自誠通融資租賃支付相關租賃資產的購買價格日期起計為期兩(2)年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

倘相關售後回租協議項下的任何條件於二零二五年三月九日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止相關售後回租協議。

截至最後實際可行日期，售後回租協議項下的條件已獲達成。

購買價格

購買價格由誠通融資租賃與相關承租人經參考相關租賃資產於二零二四年九月二十七日的評估值（由估值師以成本法評估）而協定。

根據租賃資產估值報告，估值師的工作範圍為評估租賃資產（包括中國電建地產與西安泛悅安排所涉合共2,128套機械設備（包括供配電設備、充電樁、柴油發電機設備等）；中國電建地產與鄭州悅恒安排所涉合共620套機械設備（包括供配電設備、智能安保系統設備等）；及中國電建地產與陝西絲路安排所涉合共39套機械設備（包括供水設備、供配電設備、智能安保系統設備等））的評估總值。

董事會函件

下文載列估值師於評估租賃資產的價值時所採用的估值方法。

估值師於評估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現時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。

在評估租賃資產價值時，估值師也考慮了(i)市場法，即直接比較或類比分析市場上同樣或類似資產的近期交易價格，以估測被評估資產的價值，以及(ii)收益法，即通過估算被評估資產未來的預期收益，並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)租賃資產乃於多年前購置，現時難以在市場上找到可資比較個案及(ii)租賃資產並非用於商業用途，其收益價值無法客觀判斷，因此市場法及收益法均被視為不適合評估租賃資產的公平值的方法。根據資產估值的相關程序，估值師經考慮影響租賃資產估值的因素後採用成本法。

根據估值，租賃資產的總評估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（包括原購買價格及運雜費）、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費及資金成本組成。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、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費及資金成本）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。

董事會函件

根據上文所述，租賃資產的總評估值乃按租賃資產的個別重置成本乘以租賃資產的相關成新率計算。

各項售後回租安排中租賃資產的評估值及評估中使用的主要參數概述如下：

	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	中國電建地產與 陝西絲路安排
租賃資產的評估值	約人民幣1億3,361萬元 (相當於約港幣 1億4,296萬元)	約人民幣5,003萬元 (相當於約港幣 5,353萬元)	約人民幣9,089萬元 (相當於約港幣 9,725萬元)
租賃資產的數量	2,128套	620套	39套
個別租賃資產的評估 重置成本範圍	約人民幣40,000元 －人民幣1,015萬元 (相當於約港幣42,800元 －港幣1,086萬元)	約人民幣46,000元 －人民幣115萬元 (相當於約港幣49,220元 －港幣123萬元)	約人民幣24,000元 －人民幣1,015萬元 (相當於約港幣25,680元 －港幣1,086萬元)
相關租賃資產的總評估 重置成本	約人民幣1億4,943萬元 (相當於約港幣 1億5,989萬元)	約人民幣5,530萬元 (相當於約港幣 5,917萬元)	約人民幣1億17萬元 (相當於約港幣 1億718萬元)
個別租賃資產的設備採購 費佔該等租賃資產重置 成本的百分比範圍	100%	100%	100%
租賃資產的原購買 價格範圍	約人民幣39,700元 －人民幣1,000萬元 (相當於約港幣42,480元 －港幣1,070萬元)	約人民幣44,990元 －人民幣113萬元 (相當於約港幣48,140元 －港幣121萬元)	約人民幣24,000元 －人民幣1,000萬元 (相當於約港幣25,680元 －港幣1,070萬元)
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	約98.52%	約98.52%	約98.52%
租賃資產的成新率範圍	44%－96%	73%－95%	57%－94%
租賃資產的平均成新率	約89.41%	約90.47%	約90.74%

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) 評估乃以租賃資產估值報告所載的特定評估目的為前提；
- (ii) 評估中的所有資產乃基於評估基準日的實際存量，且相關資產的當前市價乃基於評估基準日的有效價格；
- (iii) 國家宏觀經濟政策及資產所處的社會經濟環境未發生重大變化；
- (iv) 評估假設委託方及產權持有人提供的基本資料真實、準確、完整且並無重複及重大遺漏；
- (v) 假設被評估資產的管理方有能力對相關資產進行有效管理，且於運營過程中並無違反任何國家法律法規；
- (vi) 評估結論乃基於按評估目的、持續經營原則及公開市場原則釐定的當前公平市價，且未計及日後可能進行的按揭及擔保事宜以及特殊交易方可能支付的額外價格對評估值的影響。其亦未計及國家宏觀經濟政策的變化以及自然力及其他不可抗力對資產價格的影響；
- (vii) 評估範圍僅限於聲明的評估範圍，不考慮所提供清單之外可能存在的資產；
- (viii) 當上述條件發生變化時，評估結果一般作廢。

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，董事會認為租賃資產的評估值屬公平合理。

董事會函件

估值師為一間在都勻市市場監督管理局登記並在貴州省財政廳備案的中國合資格資產評估公司。受聘於估值師的楊焰平女士及王捷女士主要參與編製租賃資產估值報告。楊焰平女士及王捷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。

租賃資產構成承租人營運資產的一部分，及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租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於相關租賃期內，有關各項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計劃向誠通融資租賃支付。

有關各項售後回租安排的租賃付款總額指相關租賃本金金額（即誠通融資租賃將支付的相關購買價格金額）與相關租賃利息（如本通函「各項售後回租安排的主要條款」項下所列）之總和。

服務費

各相關承租人須就誠通融資租賃提供有關相關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（「服務費」）。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，其中包括就售後回租安排向相關承租人提供意見，並

董事會函件

於必要時編製書面報告，以及於評估具體業務營運、行業發展及財務狀況後，就替代融資解決方案（包括但不限於融資租賃安排）向相關承租人提供定製意見。

服務費金額乃根據相關承租人要求的服務範圍以及所涉及的融資金額釐定。服務費不可退還。

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，並可能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、提供公司擔保，以保障其作為出租人的利益。

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，各相關承租人有權以人民幣1.00元的名義代價回購相關售後回租協議項下的相關租賃資產。

各項售後回租安排的主要條款

各項售後回租安排的一般條款及條件大致上相同。彼等各自的主要條款概述如下：

	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	中國電建地產與 陝西絲路安排
相關售後回租 協議日期	二零二四年十二月九日	二零二四年十二月九日	二零二四年十二月九日
承租人	中國電建地產與 西安泛悅共同承租人	中國電建地產與 鄭州悅恒共同承租人	中國電建地產與 陝西絲路共同承租人

董事會函件

	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	中國電建地產與 陝西絲路安排
租賃資產	若干供配電設備、 充電樁、柴油發電機 設備等	若干供配電設備、 智能安保系統設備等	若干供水設備、 供配電設備、智能安保 系統設備等
購買價格	人民幣1億3,000萬元 (相當於港幣1億3,910萬元)	人民幣5,000萬元 (相當於港幣5,350萬元)	人民幣9,000萬元 (相當於港幣9,630萬元)
租賃期	兩(2)年	兩(2)年	兩(2)年
租賃利息	約人民幣496萬元 (相當於約港幣531萬元)	約人民幣191萬元 (相當於約港幣204萬元)	約人民幣343萬元 (相當於約港幣367萬元)
租賃付款	約人民幣1億3,496萬元 (相當於約港幣1億4,441萬元)	約人民幣5,191萬元 (相當於約港幣5,554萬元)	約人民幣9,343萬元 (相當於約港幣9,997萬元)
服務費	人民幣260萬元 (相當於港幣278萬元)	人民幣100萬元 (相當於港幣107萬元)	人民幣180萬元 (相當於港幣193萬元)
估計收入	約人民幣756萬元 (相當於約港幣809萬元)	約人民幣291萬元 (相當於約港幣311萬元)	約人民幣523萬元 (相當於約港幣560萬元)

(B) 有關承租人的資料

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信及基於截至最後實際可行日期公開可得的資料，(i) 中國電建地產由中國電力建設集團有限公司（該公司由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有）全資擁有；(ii) 西安泛悅、鄭州悅恒及陝西絲路各自由中國電建地產全資擁有；(iii) 中國電建地產主要從事房地產開發及銷售、諮詢及物業管理等業務；及(iv) 西安泛悅、鄭州悅恒及陝西絲路各自主要從事房地產開發經營及諮詢服務業務。

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中國電建地產、西安泛悅、鄭州悅恒及陝西絲路以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除先前安排外，目前及於過去十二個月，以下雙方之間概無訂立重大貸款安排：(a) 本公司、本公司層面的任何關連人士，及／或附屬公司層面（以交易所涉及的相關附屬公司為限）的任何關連人士；及(b) 承租人、其董事及法定代表以及可對交易施加影響的承租人的任何最終實益擁有人。

(C) 訂立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從各項售後回租安排賺取合理的收入，即相關服務費及根據相關售後回租安排下的估計租賃付款總額與相關購買價格兩者間的差額之總和。

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) 上市規則的涵義

誠通融資租賃分別於二零二二年九月二十一日、二零二二年十一月二十三日及二零二三年八月十日與中國電建地產及其附屬公司（作為先前共同承租人）訂立先前安排。由於售後回租安排及先前安排均與中國電建地產及其附屬公司訂立，且先前安排於訂立售後回租安排時仍然存續，故此就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，售後回租安排須與先前安排合併計算。

董事會函件

由於有關售後回租安排（不論按單獨基準及與先前安排合併計算）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，售後回租安排構成本公司主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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，本公司根據上市規則第14.44條可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）中國誠通香港有限公司（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之條款乃一般商業條款，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，並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，董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准有關事項的決議案。

4. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載資料。

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
張斌
謹啟

二零二四年十二月二十四日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二四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) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報第70至188頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0323/2022032300437_c.pdf)；
- (b) 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)；
- (c) 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)；及
- (d) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告第4至45頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0913/2024091300504_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二四年十月三十一日（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25億7,657萬元，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3億1,568萬元；(iii)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣12億4,780萬元，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；(iv)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣2,331萬元；及(v)租賃負債約港幣541萬元。

於二零二四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予按揭貸款向銀行作出擔保相關的或然負債約港幣2億5,240萬元。

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，於二零二四年十月三十一日，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。

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，面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，本集團積極應對各類嚴峻挑戰，錨定目標、攻堅克難，優化資產結構佈局，保持穩健業務發展。在嚴守風險底線、加強合規經營的基礎上，本集團將抓住發展新質生產力的歷史機遇，積極佈局新興產業戰略，著力提升服務實體經濟的效能，堅持穩中求進，努力在多元多變的市場環境中實現穩健經營。

關於物業發展及投資，在嚴峻的市場環境下，本集團於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」）加大誠通香榭里項目營銷力度並完成既定目標。下一步，本集團將加速推動存量物業銷售，回收資金用於租賃主業。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團於二零二四年上半年的經營效益實現穩中有進。下一步，本集團將堅持市場導向，深化文旅融合，努力開拓新客戶。同時，本集團將積極探索推進後續的資產重組。

本集團是其最終控股股東誠通控股旗下唯一的海外上市公司平台，而誠通融資租賃是本集團旗下唯一的融資租賃公司。本集團及誠通融資租賃將進一步發揮最終控股股東的資源優勢，聚焦資源擴展租賃主業，發揮「產業+金融」協同優勢，為股東創

造更高價值。本集團將主動把握發展機遇，堅持穩中求進、以進促穩，持續優化其資產結構，紮實做好各項生產經營舉措的落地實施，全面推動本公司實現高質量發展。董事會對本集團未來的發展充滿信心。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日（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

於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣88億5,325萬元，而本集團的未經審核綜合總負債約為港幣60億7,538萬元。

董事認為，於落實售後回租安排後，本集團的資產淨值不會立即發生重大變化。就落實售後回租安排而言，售後回租安排將作為有抵押貸款入賬並確認為本集團的應收貸款，其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金額減少。

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，售後回租安排預計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

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函之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，就彼等所知及所信，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之事項。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員之權益

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之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之權益及淡倉如下：

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	於最後實際可行日期佔已發行股本的概約百分比
張斌先生	本公司	實益擁有人	314,642	普通股	0.01%

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之任何權益或淡倉；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) 主要股東之權益

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之權益或淡倉如下：

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	受控制法團之權益(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，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

本公司的間接全資附屬公司海南寰島旅遊投資集團有限公司（「寰島旅遊投資」）與興業銀行股份有限公司海口分行（即承託方（「承託方」））及誠通控股的全資附屬公司中國寰島集團有限公司（即借款人（「借款人」））訂立日期為二零二三年九月十一日的委託貸款協議，據此，寰島旅遊投資同意委託承託方向借款人提供本金金額為人民幣2,500萬元的貸款，為期24個月。委託貸款協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二三年九月十一日的公告。

除上文所述者外，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)年內訂立之重大或者可能屬重大的任何其他合約（並非在正常業務過程中簽訂的合約）。

4. 董事之服務合約

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，據董事所知、所悉及所信，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，概無董事及其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二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之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. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (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) 本公司的公司秘書為潘子健先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊會計師。

9. 展示文件

售後回租協議副本將由本通函日期起計14日期間在聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://www.hk217.com>登載。