
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，應立即將本通函連同隨附代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣之銀行、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)

非常重大收購事項及 持續關連交易： 融資租賃服務框架協議； 及 股東大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



衍丰企業融資有限公司

股東大會謹訂於二零二二年九月八日(星期四)下午二時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室會議室舉行，有關召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至第GM-3頁。隨本通函附奉適用於股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/chengtong)。

不論閣下能否出席股東大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快且無論如何於股東大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時(即不遲於二零二二年九月六日(星期二)下午二時正(香港時間))交回本公司之香港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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。

視乎新型冠狀病毒疾病疫情的發展，本公司可能須於短時間內通知更改股東大會的安排。股東務請查閱本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/chengtong)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，以取得有關該等安排及/或將採取的進一步特別措施的進一步公告及最新資料。請參閱本通函第6頁，以知悉為預防及控制新型冠狀病毒疾病傳播將於股東大會上採取之措施。

二零二二年八月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
股東大會預防措施	6
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 – 本集團之財務資料	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，下列詞彙具有以下涵義：

「30% 受控公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「年度上限」	指	就上市規則第14A章而言，指本通函所載融資租賃服務框架協議截至二零二二年、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各年的建議年度上限
「董事會」	指	董事會
「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有限公司及為本公司的最終控股公司
「誠通控股集團」	指	除本集團外的誠通控股、其附屬公司及30%受控公司，為免生疑問，誠通世亞有限公司不應被視為誠通控股之附屬公司或30%受控公司或誠通控股集團之成員公司
「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，為誠通控股的全資附屬公司
「誠通融資租賃」	指	誠通融資租賃有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「誠通投資」	指	中國誠通投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為誠通控股的全資附屬公司
「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

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「新型冠狀病毒疾病」	指	二零一九新型冠狀病毒
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	二零二二年七月二十日，或獨立股東於股東大會上批准融資租賃服務框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限的日期（以較晚者為準）
「融資租賃協議 （售後回租）」	指	誠通融資租賃與承租人I於二零二二年七月二十日訂立的有條件融資租賃協議（售後回租），內容有關潛在租賃售後回租服務的租賃資產I
「融資租賃服務框架協議」	指	本公司與誠通控股於二零二二年七月二十日訂立的融資租賃服務框架協議
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以審議並酌情批准年度上限、收購租賃資產及融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已告成立的由三位獨立非執行董事全員構成的董事會獨立委員會，以就融資租賃服務框架協議項下的持續關連交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	衍丰企業融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就融資租賃服務框架協議項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於融資租賃服務框架協議內擁有重大利益的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「個別協議」	指	本集團成員公司與誠通控股集團成員公司根據融資租賃服務框架協議將訂立的個別協議
「最後實際可行日期」	指	二零二二年八月十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「租賃付款」	指	本集團根據個別協議將收到的租賃付款（計及利息及其他應付款項（包括手續費）總額）
「回租物品轉讓協議」	指	誠通融資租賃與承租人I於二零二二年七月二十日訂立的有條件回租物品轉讓協議，內容有關收購租賃資產I
「租賃資產I」	指	氯－碱生產設施

釋 義

「租賃資產」	指	本集團根據個別協議將租賃的資產，預計包括船舶、渦輪動力裝置、集裝箱、集成造紙系統、變壓器、UPS設備、中低壓櫃、空調設施、機櫃設備、服務器、新能源汽車、新能源電池租賃、電池片生產設備、工程車輛、建築設備、排水與污水處理設施、熱力焚燒爐、發電機、蓄電裝置、逆變器、電力管理系統和相關設備，或任何其他物流、倉儲、運輸或生產相關的設備和設施
「承租人I」	指	黑龍江昊華化工有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由誠通控股最終擁有34.8%的權益，為誠通控股集團的成員公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款市場報價利率」	指	中國人民銀行轄下的全國銀行間同業拆借中心頒佈的有關貸款市場報價利率
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

釋 義

「World Gain」 指 World Gain Holdings Limited，一間於英屬維京群島註冊成立的公司，由誠通香港實益全資擁有

「%」 指 百分比

於本通函內，除另有說明外，人民幣乃按人民幣1元=港幣1.16元的匯率兌換為港幣。該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已按、原可按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

本通函所載若干金額及百分比數字已經進位調整。因此，若干表格中表示總數以及貨幣換算或百分比等值的數字未必是有關數字的算術總和。

股東大會預防措施

鑒於持續之新型冠狀病毒疾病大流行以及近期為預防及控制其傳播之規定，本公司將於股東大會上實施以下預防措施，以保護與會股東、員工及其他持份者免受感染風險。

於股東大會前由委任代表代為投票

本公司絕無意願減少股東可行使其權利及投票之機會，惟深知保護股東免受可能感染新型冠狀病毒疾病風險之迫切需要。為保護股東之健康及安全，本公司謹此鼓勵股東委任股東大會主席作為其代表於股東大會上行使其投票權，而毋需親身出席股東大會。股東毋需親自與會以行使其權利。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。

股東大會預防措施

本公司將於股東大會上實施以下預防措施，以保護與會股東、員工及其他持份者之健康及安全：

- (i) 各與會人士須於股東大會會場入口接受強制性體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.5度之人士可被拒絕進入股東大會會場；
- (ii) 所有與會人士須於股東大會會場入口填妥及遞交健康申報表，以確認（其中包括）彼等姓名及聯絡詳情，以及彼等於此前十四日任何時間並無到訪過任何香港以外地區，及並無密切接觸過就彼等所深知於近期曾到訪過香港以外地區之任何人士。任何不遵守該項規定之與會人士可被拒絕進入股東大會會場；
- (iii) 各與會人士須於股東大會期間全程佩戴外科口罩。請知悉股東大會會場將不會提供口罩，而與會人士須自行攜帶及佩戴口罩；
- (iv) 為減少與會人士間之互動，股東大會將獲安排以確保座位間有足夠距離，因此本公司可能會限制股東大會的出席人數（如適用）；
- (v) 將不會供應茶點及不會派發公司禮品；及
- (vi) 根據香港政府及／或監管部門的現行規定或指引，或鑒於新型冠狀病毒疾病疫情的發展而認為適當的任何其他額外預防措施。

倘任何股東決定不親身出席股東大會，惟對有關決議案或本公司或與董事會溝通事宜有任何疑問，歡迎以書面方式將相關疑問或事宜寄送至本公司或發送電郵至 public@hk217.com。倘任何股東就股東大會有任何疑問，請聯絡本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，詳情如下：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓
電郵：hkinfo@computershare.com.hk
電話：2862 8555
傳真：2865 0990



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：

張斌先生 (主席)

楊田洲先生 (董事總經理)

非執行董事：

王大雄先生

獨立非執行董事：

常清教授

李萬全先生

何佳教授

敬啟者：

註冊辦事處及香港

主要營業地點：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

非常重大收購事項及持續關連交易：

融資租賃服務框架協議

及

股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十日內容有關融資租賃服務框架協議的公告。

本通函旨在：

- (i) 向股東提供有關融資租賃服務框架協議的進一步詳情；

董事會函件

- (ii) 載列獨立財務顧問對融資租賃服務框架協議條款的意見；
- (iii) 載列獨立董事委員會就融資租賃服務框架協議的推薦意見；及
- (iv) 向股東提供股東大會通告以審議及酌情批准融資租賃服務框架協議。

融資租賃服務框架協議

融資租賃服務框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年七月二十日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 誠通控股

條款

自生效日期起至二零二四年十二月三十一日（包括首尾兩日）

主體事項

本集團相關成員公司將就租賃資產以（包括但不限於）售後回租服務及直接融資租賃服務的方式提供融資租賃服務：

- (i) 就售後回租服務而言，誠通控股集團的相關成員公司（作為承租人）將租賃資產以本集團相關成員公司授予並由誠通控股集團相關成員公司使用的本金金額，根據個別協議出售予本集團相關成員公司（作為出租人），本集團相關成員公司隨後將租賃資產回租予誠通控股集團相關成員公司以換取定期租賃付款；及
- (ii) 就直接融資租賃服務而言，本集團相關成員公司（作為出租人）將按照誠通控股集團相關成員公司（作為承租人）發出的指示自相關供貨商或賣家購置租賃資產，隨後本集團相關成員公司將租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司以換取定期租賃付款。

合約期

個別協議的合約期預計介乎一(1)年至六(6)年，取決於所涉租賃資產類型。

董事會認為(i)工程車輛及建築設備等租賃資產的預期壽命一般較長，其租賃條款通常與特定租賃資產的預期回收期一致，行業內可能為三(3)年至六(6)年不等；(ii)涉及與租賃資產類別及性質相近的資產的融資租賃協議可以簽訂不少於三(3)年的期限，符合行業慣例；(iii)租賃資產的個別協議（尤其是涉及大型物流、倉儲、運輸或生產相關設備及設施的租賃資產）通常涉及相對較高的融資金額，因此還款期限相對較長。鑒於上述，融資租賃服務框架協議項下有關融資租賃服務的個別協議的合約期預計為一(1)年至六(6)年不等，視乎所涉及的租賃資產類別而定，董事會認為，訂立較長期限的個別協議乃屬正常商業慣例，屬公平合理，且符合正常商業條款。

個別協議的合約期或會於二零二四年十二月三十一日後的日期結束。正式訂立的個別協議應於彼等各自合約期內具有十足效力及生效，即使該融資租賃服務框架協議屆滿或終止且未續簽，惟須遵守上市規則之適用規定。就此而言，根據個別協議，倘由於聯交所或任何適用法律法規（包括但不限於上市規則）的規定，本集團不能根據個別協議履行或將延遲履行融資租賃服務框架協議項下的義務，則本集團有權終止或取消任何個別協議。於個別協議終止或取消後，(i)本集團應收租賃付款將累計至終止或取消日期；(ii)租賃資產將(x)於償還所有未償還本金及結清所有未支付租賃付款以及用於購回租賃資產的象徵式代價人民幣1.00元後轉讓予相關承租人，或(y)在未根據個別協議的條款悉數償還或結算未償還本金、未支付租賃付款及用於購回租賃資產的象徵式代價的情況下，由本集團在其認為適當的情況下出售，及(iii)相關承租人將不會就該終止或取消向本集團提出申索。本公司將密切關注融資租賃服務框架協議及個別協議的效力及有效性，以及須適時遵守上市規則相關要求。

本金及租賃付款

融資租賃服務框架協議項下擬進行交易應按一般商業條款經公平磋商後進行，且其不應遜於供應予獨立第三方或由第三方提供的相同類型交易。

本金應運用成本法通過將重置全價乘以(i)估計範圍內80%至100%的成新率(將根據預期壽命及租賃資產狀況，並參考獨立第三方開展的現場檢查結果)及(ii)估計範圍內80%至100%的相關貸款與價值貼現率(將根據相關租賃資產在二手市場上的流動性釐定)計算。重置全價應按購置相關租賃資產的成本釐定，經參考(i)不少於三名獨立第三方向本集團提供的指示性購買價格及/或獨立估值師提供的報價及/或估值，以及(ii)對於新購資產，根據實際原始購置成本採用物價指數法。

本集團將收取的租賃付款可按與貸款市場報價利率掛鈎的固定或可變租賃利率計算，應屬公平合理，由本集團相關成員公司與誠通控股集團於考慮訂立個別協議時的現行市場狀況後經公平磋商釐定。回報率(經計及利息及其他應付款項(包括手續費)總額)應不遜於相關貸款市場報價利率，以及於相關個別協議訂立時就可比租賃安排向獨立第三方提供的比率。倘若本集團根據個別協議將收取的租賃付款金額隨貸款市場報價利率的變化而調整，將於每年一月一日對該租賃利率進行年度調整，當貸款市場報價利率提高時，適用於未來租賃付款的利率將上升及當貸款市場報價利率下調時，適用於未來租賃付款的利率將下降，惟倘承租人存在逾期租賃付款且並無支付所有逾期付款及違約賠償，則(i)於貸款市場報價利率下調時不會下調或調整適用於未來租賃付款的利率；(ii)當貸款市場報價利率提高時，適用於未來租賃付款的利率將上升；及(iii)承租人除應支付未支付的逾期租賃付款外，亦應支付未支付款項的違約利息。個別協議項下擬進行交易的預期利潤率將與本集團與獨立第三方之間融資租賃交易的預期利潤率相若。

董事會函件

租賃付款須於租賃期內按個別協議指定的方式分期（每季度、每半年或其他時間長度）支付。

法定所有權及租賃資產的控制權

本集團於租賃期內應擁有租賃資產的法定所有權。承租人將在根據融資租賃服務框架協議訂立個別協議前後保留對租賃資產的控制權。因此，個別協議項下擬進行的交易（包括收購租賃資產及提供融資租賃服務）將入賬為有擔保貸款，並根據香港財務報告準則第9號金融工具確認以作會計用途。租賃付款實質上主要指本集團應收利息，將根據（其中包括）中國人民銀行轄下的全國銀行間同業拆借中心屆時頒佈的現行貸款市場報價利率釐定，且租賃資產實質為貸款的擔保，而非具有可識別收入流的創收資產。此外，由於租賃資產為承租人在正常生產過程中使用的設備或設施，承租人並不單獨核算租賃資產的稅前利潤及稅後利潤。

誠通控股集團回購租賃資產的權力

待誠通控股集團相關成員公司根據個別協議的條款向本集團償還本金及結清所有租賃付款及其他應付款項（如有）後，誠通控股集團相關成員公司通常在相關個別協議中規定的租賃期末，或倘提前終止，於本集團相關成員與誠通控股集團協定的日期有權以象徵式代價人民幣1.00元回購租賃資產。

其他事項

融資租賃服務框架協議需待融資租賃服務框架協議的獨立股東批准後方可作實。

誠通控股集團的相關成員公司及本集團相關成員公司或不時就融資租賃服務框架協議項下擬進行的主體事項訂立個別協議，其條款及條件須符合融資租賃服務框架協議的條款及條件。

董事會函件

年度上限及釐定基準

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，融資租賃服務框架協議項下擬進行交易的預計未償還本金總額及租賃付款總額如下所示：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 人民幣元	二零二三年 人民幣元	二零二四年 人民幣元
未償還本金總額	500,000,000	750,000,000	1,000,000,000
	(相當於約港幣 580,000,000元)	(相當於約港幣 870,000,000元)	(相當於約港幣 1,160,000,000元)
本集團將收取的租賃付款總額	32,500,000	48,750,000	65,000,000
(將計及利息及其他應付款項 (包括手續費)總額)	(相當於約港幣 37,700,000元)	(相當於約港幣 56,550,000元)	(相當於約港幣 75,400,000元)

根據上述預計未償還本金總額及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年度就融資租賃服務框架協議項下擬進行交易將收取的租賃付款總額(將計及利息及其他應付款項(包括手續費)總額)，本金及本集團就融資租賃服務框架協議項下擬進行交易應收取的租賃付款(計及未支付利息及其他應付款項(包括手續費)總額)的同期建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 人民幣元	二零二三年 人民幣元	二零二四年 人民幣元
本金及本集團應收取的租賃 付款總額(計及未支付利息及 其他應付款項(包括手續費) 總額)	500,000,000	1,021,000,000	1,677,000,000
	(相當於約港幣 580,000,000元)	(相當於約港幣 1,184,360,000元)	(相當於約港幣 1,945,320,000元)

董事會函件

年度上限經考慮如下各項後釐定：

(i) 誠通控股集團根據訂立的個別協議所使用的金額，連同相關利息及費用（包括手續費），包括本集團與誠通控股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三個年度的潛在融資租賃服務項目合共不少於人民幣9億5,000萬元（相當於約港幣11億200萬元）的預計本金金額。截至最後實際可行日期，根據(i)誠通控股集團潛在承租人的融資需求及財務狀況；及(ii)預期租賃資產的性質、估值及預期壽命，預計本集團與誠通控股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的潛在融資租賃服務項目的本金總額可能達人民幣15億5,000萬元（相當於約港幣17億9,800萬元），其中，如下文)(b)段所披露，預計誠通控股集團將於截至二零二二年十二月三十一日止年度內使用本金金額人民幣4億5,000萬元（包括融資租賃安排的租賃本金金額人民幣3億元），剩餘的人民幣11億元將由誠通控股集團於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度內使用，經考慮：

(a) 本集團業務計劃，尤其是本集團租賃業務的進一步戰略擴張計劃；

(b) 於二零二二年七月二十日，本集團已與誠通控股集團成員公司訂立回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）。根據回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租），本集團將向承租人I購買租賃資產I，購買價為人民幣3億元（相當於約港幣3億4,800萬元），並將租賃資產I租賃予承租人I，為期三(3)年以換取款項約人民幣3億1,890萬元（相當於約港幣3億6,990萬元，及包括租賃本金人民幣3億元（相當於約港幣3億4,800萬元）及預計租賃付款人民幣1,890萬元（相當於約港幣2,190萬元））。在融資租賃服務框架協議獲獨立股東批准後，回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）項下擬進行交易將進行並將在實際可行的範圍內受融資租賃服務框架協議的框架規管。因此，回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）需待獨立股東批准融資租賃服務框架協議後方可作實，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各年度，融資租賃協議（售後回租）的未償還本金總額預計為約人民幣3億元、人民幣1億5,270萬元及人民幣5,180萬元（分別相當於約港幣3億4,800

董事會函件

萬元、港幣1億7,710萬元及港幣6,010萬元)，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，租賃付款總額分別為約人民幣290萬元、人民幣930萬元及人民幣530萬元（分別相當於約港幣340萬元、港幣1,080萬元及港幣610萬元）；及

- (ii) 本集團根據與誠通控股集團的現有融資租賃交易預期將收取的未償還本金及租賃付款；
- (iii) 倘誠通控股集團的成員公司無法及時還款，本集團面臨的潛在風險；
- (iv) 當前融資市場情況（包括利率及費用安排以及獨立第三方提供類似服務的水平，以及中國人民銀行日後對貸款市場報價利率作出的潛在調整）。倘中國人民銀行於日後對貸款市場報價利率作出任何調整，個別協議規定的租賃付款將參考經調整後貸款市場報價利率釐定；及
- (v) 租賃資產的性質、估值及預計使用壽命。

歷史交易金額

與誠通控股集團交易之歷史未償還本金總額於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年五月三十一日分別約為人民幣3,350萬元、人民幣2,650萬元及人民幣2,500萬元（分別相當於約港幣3,890萬元、港幣3,070萬元及港幣2,900萬元）。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年五月三十一日止五個月，本集團自誠通控股集團收到的歷史租賃付款總額分別約為人民幣190萬元、人民幣210萬元及人民幣70萬元（分別相當於約港幣220萬元、港幣240萬元及港幣80萬元）。有關上述交易（「與誠通控股集團的現有融資租賃交易」）之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月十八日的公告。

融資租賃服務框架協議項下擬進行交易的財務影響

盈利

自個別協議日期生效起，本集團將有權確認來自有關承租人的租賃付款的利息收入，該等付款將為本集團提供額外收入貢獻。

資產及負債

於實施個別協議項下的交易後，董事認為本集團的資產淨值不會有即時重大變化，原因是資產將隨根據各項融資租賃的其他應收貸款價值而增加，同時被向相關承租人支付款項而抵銷。

由於實施個別協議項下擬進行的交易後，融資租賃服務框架協議項下擬進行交易將部分或全部以借款提供資金，本集團的負債可能增加。

訂立融資租賃服務框架協議的理由及裨益

本集團主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資與海上旅遊服務和酒店業務。全球經濟不景氣為本集團業務帶來挑戰與機遇並存。隨著全球經濟及中國經濟繼續面臨不確定因素及下行壓力，銀行等金融機構通常會為傳統融資提供更嚴格的條款，從而推動對融資租賃等替代融資方式的需求不斷增長。因此，本集團擬戰略性地發展並擴大其現有租賃業務規模尤其是與資產充足、信譽良好的融資租賃客戶合作，以保障本集團的信貸風險。透過訂立融資租賃服務框架協議，本集團可與具有可靠還款能力的誠通控股集團拓展租賃業務合作。

誠通控股為一間於一九九八年一月二十二日於中國成立的國有企業，註冊資本為人民幣11.3萬億元。誠通控股乃國有資產監督管理委員會（「國資委」）轄下的97家國有企業之一，為一間主要從事基金投資、股權管理、資產管理、金融服務及新興產業培育的綜合企業。

董事會函件

誠通控股在二零二零年年度國資委業績考核中獲評為「A級」。截至二零二一年十二月三十一日，誠通控股集團總資產為約人民幣4,935億元，同比增長24.16%。此外，於二零二一年，誠通控股集團收益及淨利潤分別達約人民幣1,711億元及人民幣110.0億元，分別同比增長37.82%及21.44%。鑒於誠通控股集團的財務狀況及業績，本公司認為誠通控股集團擁有充足的資產基礎及流動資金以償還到期負債，因此為我們融資租賃業務的核心目標客戶之一。

此外，本公司與誠通控股集團就與誠通控股集團現有融資租賃交易項下擬進行的融資租賃建立委託業務關係。鑒於誠通控股集團與本集團的合作歷史，預計本集團將受益於誠通控股集團對本集團運營的更深入了解，從而使合作更加快捷高效。此外，亦有助本集團從為財務狀況穩健、業務龐大及在中國聲譽良好的客戶，誠通控股集團，提供融資租賃服務以確保本集團獲得穩定及長期的收入。

此外，融資租賃乃本集團的核心業務之一。通過與誠通控股訂立融資租賃服務框架協議，本集團可利用誠通控股的良好品牌形象及市場地位，令本集團瞄準更廣泛的優質融資租賃客戶並加速客戶增長，進而促進本集團的成長及順利發展以及營運。

融資租賃服務框架協議項下本集團向誠通控股集團提供的融資租賃服務乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，而本集團將在融資租賃服務框架協議期限內收取穩定的收益及現金流作為回報。

本集團在日常業務過程中不時向銀行獲取借款，包括營運資金信貸融資及其他貸款，為其營運提供資金。融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易將以本集團的內部資源及／或上述借款撥付。截至最後實際可行日期，本公司目前並無計劃獲取借款以撥付融資租賃服務框架協議項下擬進行的任何特定交易。

董事（不包括於審閱及考慮獨立財務顧問意見後於獨立董事委員會函件發表意見的獨立董事委員會成員）認為，融資租賃服務框架協議的條款，乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約雙方的資料

本公司為一家於一九七二年八月十一日於香港註冊成立的有限公司。本集團主要從事租賃、大宗商品貿易、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通過誠通融資租賃作為其主要業務進行。

誠通控股為一間於中國成立的國有企業，並為本公司最終控股公司。誠通控股及其附屬公司的主要業務包括基金投資、股權管理、資產管理、金融服務及新興產業培育。

內部控制措施及風險管理

為維護股東的利益，本集團已採取（其中包括）下列內部控制及風險管理程序，以確保持續關連交易將在融資租賃服務框架協議內進行。

於訂立個別協議前的審核及批准

- (i) 誠通融資租賃業務部（「**業務部**」）將對潛在承租人進行盡職調查，包括其背景、業務形象、行業排名、財務狀況、信貸評級、合規記錄及貸款還款記錄，並與潛在承租人確定本金的擬定用途。
- (ii) 誠通融資租賃法務部（「**法務部**」）將對租賃資產的所有權進行盡職調查。資產須可合法交易、具有清晰及良好的所有權，方能被視為可接受的租賃資產。
- (iii) 誠通融資租賃評審部（「**評審部**」）隨後將進一步評估及審查各項交易，進行風險評估。於評估承租人的風險狀況時將考慮以下因素：(i) 可用作還款資金來源，包括承租人之盈利能力、股權狀況及現金流狀況；(ii) 租賃資產為清償承租人債務而於二手市場出售時之估值；(iii) 本集團與具類似背景的其他獨立第三方承租人之其他融資項目之風險及回報分析；及(iv) 承租人業務的市場狀況及前景。

董事會函件

- (iv) 評審部亦將記錄及計算（其中包括）本集團應付或應收的本金金額及預期租賃付款。當達到相關年度上限的80%時，評審部將通知本公司業務部、誠通融資租賃財務部（「**財務部**」）及公司秘書採取必要且適當措施，以確保不會超過年度上限。
- (v) 將成立由誠通融資租賃副總經理及評審部及法務部負責人組成的三人委員會以審議及批准業務方案，經考慮業務部編製的盡職調查報告以及由評審部編製的本集團應付或應收本金及預期租賃付款的記錄及計算。倘該等業務提案項下擬進行的交易並無超過年度上限，方可由委員會批准。待委員會批准後，各個別協議均須進一步提交誠通融資租賃董事會、本公司執行委員會、董事會（視情況而定）最終批准。

定價條款

- (vi) 業務部、評審部及財務部將取得並將中國人民銀行公佈的有關貸款市場報價利率與個別協議項下擬提供的融資租賃服務的條款進行比較，將此類個別協議項下擬提供的融資租賃服務的條款與獨立第三方進行的類似交易的條款進行比較，以確保本集團可獲得的個別協議項下的條款不遜於本集團向其他獨立第三方提供的條款。彼等應評估各個別協議項下的交易條款，尤其是其定價條款的公平性及合理性。

監控及風險管理

- (vii) 本公司風險管理部門（「**風險管理部門**」）由本公司董事總經理領導，將監督融資租賃服務框架協議項下擬進行持續關連交易的實施及控制其風險，並為與此相關的風險制定解決方案。
- (viii) 風險管理部門每年就本集團持續關連交易之內部控制措施的全面性及有效性進行至少兩次抽樣調查，定期審閱及檢查持續關連交易的進展。

董事會函件

- (ix) 本公司將委任外部核數師按照上市規則項下年度報告及審閱規定每年兩次審閱持續關連交易的數據，並就該等交易是否按正常或更優商業條款於一般業務過程中訂立並按該等條款執行，以及該等條款是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益於本公司的年度報告中作出確認；
- (x) 本公司審核委員會將每年兩次審閱持續關連交易的實施。

上市規則的涵義

融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易將根據上市規則第14章構成交易。由於年度上限的最高適用百分比率超過100%，故其項下擬進行的交易構成本公司的一項非常重大收購事項，惟須遵守上市規則第14章項下有關通知、公告及股東批准規定。

本集團租賃資產的收購構成融資租賃服務框架協議項下擬進行交易的一部分。本集團的各項收購租賃資產（包括但不限於回租物品轉讓協議項下的租賃資產I）事項將構成上市規則第14章項下的一項交易。由於經參考年度上限計算得出本集團收購租賃資產的最高適用百分比率可能（以個別或合計基準）超過100%，倘收購該等租賃資產的年度購買價分別不會超過截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限（即人民幣500,000,000元、人民幣1,021,000,000元及人民幣1,677,000,000元（分別相當於約港幣580,000,000元、港幣1,184,360,000元及人民幣1,945,320,000元）），則其項下擬進行的交易構成本公司的一項非常重大收購事項，惟須遵守上市規則第14章項下有關通知、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，誠通控股於本公司全部已發行股本中擁有53.14%的權益，且為本公司最終控股公司。因此，根據上市規則，誠通控股為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限的最高適用百分比率超過5%，故融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定。

董事會函件

此外，根據上市規則第14A.52條，由於根據融資租賃服務框架協議擬訂立的個別協議期限可能超過三(3)年，故本公司已委聘衍丰企業融資有限公司為獨立財務顧問，以提供獨立意見（全文於本通函第24頁至45頁所載的獨立財務顧問函件）及解釋個別協議需要較長合同期限的原因並確認有關期限對該類協議而言屬正常商業行為。

董事會確認

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，張斌先生為執行董事兼董事會主席，亦為誠通香港（誠通控股的全資附屬公司及誠通控股集團的成員公司）的董事長。因此張斌先生已就有關融資租賃服務框架協議的董事會決議案放棄投票。

雖然楊田洲先生為誠通香港的副總經理，但楊田洲先生並非誠通香港的董事或股東。此外，楊田洲先生並未及將不會參與作為承租人的誠通控股集團（誠通香港為其一部分）關於融資租賃服務框架協議及個別協議項下擬進行交易的管理或決策過程。因此，楊田洲先生在融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易中並無重大權益，且毋須就有關融資租賃服務框架協議的董事會決議案放棄投票。

除張斌先生外，概無董事於融資租賃服務框架協議中擁有任何重大權益或須就有關融資租賃服務框架協議的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，而其意見及建議將載於本通函中。獨立財務顧問已獲本公司委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

股東大會

於股東大會，本公司將提呈決議案，以尋求獨立股東批准融資租賃服務框架協議、融資租賃服務及收購其項下租賃資產和年度上限。誠通控股及其聯繫人（合共持有3,169,656,217股股份，約佔最後實際可行日期本公司已發行股本總額的53.14%）將就有關融資租賃服務框架協議的決議案放棄投票。建議決議案將以普通決議案的方式通過，並根據上市規則的規定以投票方式進行表決。

推薦意見

董事會認為，融資租賃服務框架協議的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易及年度上限符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成擬於股東大會上提呈有關融資租賃服務框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限的決議案。

敬請閣下垂注獨立董事委員會及獨立財務顧問之函件，當中載述有關融資租賃服務框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限的推薦意見及達致推薦意見所考慮的主要因素。

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
張斌

二零二二年八月二十二日



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)

敬啟者：

**非常重大收購事項及持續關連交易：
融資租賃服務框架協議
及
股東大會公告**

吾等茲提述本公司向股東刊發日期為二零二二年八月二十二日的通函（「通函」），而本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所載者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮融資租賃服務框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限及就吾等認為融資租賃服務框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限就獨立股東而言是否公平合理向閣下提供意見。衍丰企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就融資租賃服務框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

吾等亦謹請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄中所載的其他資料。經考慮融資租賃服務框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限，並考慮獨立財務顧問的意見，尤其是本通函第24頁至45頁所載的獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦意見，吾等認為融資租賃服務框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限對本公司及獨立股東而言屬公平合理，且融資租賃服務框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限為本集團日常及一般業務，乃按正常或更優

獨立董事委員會函件

商業條款執行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會提呈有關融資租賃服務框架協議條款、其項下擬進行的交易及年度上限的相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

	代表	
	獨立董事委員會	
常清	李萬全	何佳
	獨立非執行董事	
	謹啟	

二零二二年八月二十二日

獨立財務顧問函件

以下為衍丰企業融資有限公司的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有就其項下擬進行之持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。



衍丰企業融資有限公司
香港
中環雲咸街73號
雲山大廈14樓1402室

敬啟者：

非常重大收購事項及持續關連交易 融資租賃服務框架協議

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就融資租賃服務框架協議及其項下擬進行的交易（「**建議持續關連交易**」）及其相關建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該詳情載於 貴公司日期為二零二二年八月二十二日的通函（「**通函**」）所載的「董事會函件」（「**董事會函件**」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹此提述日期為二零二二年七月二十日的公告（「**公告**」）。董事會宣佈 貴公司已與誠通控股訂立融資租賃服務框架協議， 貴集團相關成員公司將就租賃資產以（包括但不限於）售後回租服務及直接融資租賃服務的方式向誠通控股相關成員公司提供融資租賃服務。

獨立財務顧問函件

截至最後實際可行日期，誠通控股於 貴公司全部已發行股本中擁有53.14%的權益，且為 貴公司最終控股公司。因此，根據上市規則，誠通控股為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

由於年度上限的最高適用百分比率超過5%，故融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定。

誠通控股及其聯繫人將就有關融資租賃服務框架協議的決議案放棄投票。建議決議案將以普通決議案的方式通過，並根據上市規則的規定以投票方式進行表決。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，包括常清教授、李萬全先生及何佳教授，就融資租賃服務框架協議下的建議持續關連交易及年度上限的公平性及合理性向獨立股東提供意見及推薦建議。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等的角色為就融資租賃服務框架協議是否於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、就獨立股東而言條款是否屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益以及年度上限是否屬公平及合理向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於根據融資租賃服務框架協議擬訂立的個別協議期限可能超過三(3)年，故吾等獲委聘為獨立財務顧問以解釋個別協議需要較長合同期限的原因並確認有關期限對該類協議而言屬正常商業行為。

吾等於過往兩年並無擔任 貴公司的獨立財務顧問，且並無向 貴公司提供任何其他服務。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間有任何可合理被視為妨礙吾等就建議持續關連交易及年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)的關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或建議持續

獨立財務顧問函件

關連交易及年度上限任何其他訂約方並無關連，因此符合資格就融資租賃服務框架協議及年度上限提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排而使吾等將據此自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或融資租賃服務框架協議及其項下建議持續關連交易的任何其他訂約方收取任何費用。

吾等意見的基礎

於達致吾等的意見時，吾等已倚賴通函所載及／或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等假設通函及／或提供予吾等的全部聲明、資料、意見及陳述於作出時及直至最後實際可行日期均為真實、準確及完整。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等於通函中表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他重大事實，以致通函所載由彼等作出的任何有關陳述在各重大方面有所誤導。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性或準確性，亦無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞。

吾等的審閱及分析乃基於（其中包括），(i) 貴集團提供的資料，包括通函、融資租賃服務框架協議及若干來自公開渠道的已刊發資料，包括但不限於 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報（「二零二一年年報」）及(ii) 吾等與董事及 貴集團管理層就訂立融資租賃服務框架協議的條款及理由所進行的討論。然而，就是次委聘而言，吾等並未對 貴集團的業務或事務及未來前景進行任何深入獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

獨立財務顧問函件

所考慮的主要因素及原因

於評估建議持續關連交易的條款及建議年度上限以及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 貴集團及誠通控股集團的背景

1.1. 貴集團的背景

貴公司為一家於一九七二年八月十一日於香港註冊成立的有限公司。貴集團主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。貴集團的租賃業務主要通過其全資附屬公司誠通融資租賃作為其主要業務公司進行。

1.2. 貴集團的財務資料

下表載列分別摘錄自二零二一年年報之 貴集團截至二零二零年（「二零二零財年」）年及二零二一年（「二零二一財年」）十二月三十一日止年度之財務表現：

	二零二零財年 港幣千元	二零二一財年 港幣千元
營業額		
租賃	146,270	314,693
大宗商品貿易	677,891	755,431
物業發展及投資	90,701	80,175
海上旅遊服務和酒店	16,826	22,380
營業總額	931,688	1,172,679
年內溢利	120,961	105,692
貴公司擁有人應佔年內溢利	121,372	104,222

於二零二一財年 貴公司的營業額約為港幣11億7,268萬元，相較於二零二零財年約為港幣9億3,169萬元增加了約港幣2億4,099萬元或25.87%。該等營業額增長主要是由於(a)租賃業務的營業額增加約港幣1億6,842萬元或115.14%；及(b)大宗商品貿易的營業額增加約港幣7,754萬元或11.44%。

獨立財務顧問函件

根據二零二一年年報，吾等注意到，於二零二一財年，貴集團持續聚集資源全面拓展租賃主業。誠通融資租賃按照國家政策及方向，加快擴大業務規模並發展新業務；繼續與其他國有企業協同合作，並達成新的租賃安排。誠通融資租賃完成37個融資租賃及售後回租項目以及24個諮詢服務項目，項目數量按年增加超過100%，從而導致利息收入及諮詢服務費用較二零二零財年分別增加約93%及108%。貴集團擁有60多名活躍租賃客戶，主要來自節能環保、新基建、高端裝備製造及公用事業等不同業務領域。

根據二零二一年年報的資料，吾等認為貴集團繼續堅持其增長戰略，利用控股股東的資源優勢，發展其租賃業務，將為貴公司及股東提供長期利益。

1.3. 誠通控股的背景

誠通控股為一間於中國成立的國有企業，並為貴公司的最終控股公司。誠通控股及其附屬公司的主要業務包括基金投資、股權管理、資產管理、金融服務及新興產業培育。

2. 訂立融資租賃服務框架協議的原因及裨益

經參考董事會函件，貴集團主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資與海上旅遊服務和酒店業務。全球經濟不景氣為貴集團業務帶來挑戰與機遇並存。隨著全球經濟及中國經濟繼續面臨不確定性及下行壓力，銀行等金融機構通常會就傳統融資實行更為嚴格的條款，從而推動對融資租賃等替代性融資方式的需求增加。因此貴集團擬戰略性地發展並擴大其現有租賃業務規模尤其是與資產充足、信譽良好的融資租賃客戶合作，以保障貴集團的信貸風險。透過訂立融資租賃服務框架協議，貴集團可與具有可靠還款能力的誠通控股集團拓展租賃業務合作。融資租賃服務框架協議項下貴集團向誠通控股集團提供的融資租賃服務乃於貴集團的一般及日常業務過程中進行，而貴集團將在融資租賃服務框架協議期限內收取穩定的收益及現金流作為回報。

獨立財務顧問函件

誠通控股為一間於一九九八年一月二十二日於中國成立的國有企業，註冊資本為人民幣11.3萬億元。誠通控股乃國資委轄下的97家國有企業之一，為一間主要從事基金投資、股權管理、資產管理、金融服務及新興產業培育的綜合企業。誠通控股在二零二零年年度國資委業績考核中獲評為「A級」。截至二零二一年十二月三十一日，誠通控股集團總資產約人民幣4,935億元，同比增長24.16%。此外，於二零二一年，誠通控股集團收益及淨利潤分別達約人民幣1,711億元及人民幣110億元，分別同比增長37.82%及21.44%。鑒於誠通控股集團的財務狀況及業績，貴公司認為誠通控股集團擁有充足的資產基礎及流動資金以償還到期負債，因此為貴集團融資租賃業務的核心目標客戶之一。

此外，貴公司與誠通控股集團就與誠通控股集團的現有融資租賃交易項下擬進行的融資租賃建立委託業務關係。鑒於誠通控股集團與貴集團的合作歷史，預計貴集團將受益於誠通控股集團對貴集團運營的更深入了解，從而使合作更加快捷高效。此外，亦有助貴集團從為財務狀況穩健、業務龐大及在中國聲譽良好的客戶，誠通控股集團，提供融資租賃服務以確保貴集團獲得穩定及長期的收入。

吾等已向貴公司管理層查詢並獲其確認，誠通控股集團成員公司歷來概無延遲或拖欠貴集團還款。

此外，融資租賃乃貴集團的核心業務之一。通過與誠通控股訂立融資租賃服務框架協議，貴集團可利用誠通控股的良好品牌形象及市場地位，令貴集團瞄準更廣泛的優質融資租賃客戶並加速客戶增長，進而促進貴集團的成長及順利發展以及營運。

貴集團不時取得借款，包括來自銀行的營運資金信貸融資及其他貸款，為其日常業務提供資金。融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易將以貴集團的內部資源及／或上述借款撥付。截至最後實際可行日期，貴公司現時並無計劃取得借款以作撥付融資租賃服務框架協議項下擬進行的任何具體交易之用。根據二零二一年年報，於二零二一年十二月三十一日，貴集團銀行結餘及現金約為港幣13億8,000萬元。因此，吾等認為貴集團將擁有足夠內部資源支持融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易。

獨立財務顧問函件

董事認為，融資租賃服務框架協議的條款，乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

誠如「1.2 貴集團財務資料」一節所討論， 貴集團租賃業務的財務貢獻迅速增多並成為於二零二一財年新冠疫情持續影響下 貴集團溢利貢獻的重要來源。因此，吾等同意董事觀點，即訂立融資租賃服務框架協議將為 貴集團帶來穩定收益及現金流，且建議持續關連交易將通過利用 貴集團控股股東的資源優勢擴大 貴集團租賃業務。

3. 融資租賃服務框架協議

3.1. 融資租賃服務框架協議主要條款

融資租賃服務框架協議主要條款載列如下：

日期：二零二二年七月二十日

訂約方：(1) 貴公司；及
(2) 誠通控股。

期限：自生效日期起至二零二四年十二月三十一日
(包括首尾兩日)

獨立財務顧問函件

- 主體事項
- ：
- 貴集團相關成員公司將就租賃資產以（包括但不限於）售後回租服務及直接融資租賃服務的方式提供融資租賃服務：
- (i) 就售後回租服務而言，誠通控股集團的相關成員公司（作為承租人）將租賃資產以 貴集團相關成員公司授予並由誠通控股集團相關成員公司使用的本金金額，根據個別協議出售予 貴集團相關成員公司（作為出租人）， 貴集團相關成員公司隨後將租賃資產回租予誠通控股集團相關成員公司以換取定期租賃付款；及
- (ii) 就直接融資租賃服務而言， 貴集團相關成員公司（作為出租人）將按照誠通控股集團相關成員公司（作為承租人）發出的指示自相關供貨商或賣家購置租賃資產，隨後 貴集團相關成員公司將租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司以換取定期租賃付款。
- 合約期
- ：
- 個別協議的合約期預計介乎一(1)年至六(6)年，取決於所涉租賃資產類型。

個別協議的合約期或會於二零二四年十二月三十一日後的日期結束。正式訂立的個別協議應於彼等各自合約期內具有十足效力及生效，即使該融資租賃服務框架協議屆滿或終止且未續簽，惟須遵守上市規則之適用規定。就此而言，根據個別協議，倘由於聯交所或任何適用法律法規（包括但不限於上市規則）的規定，貴集團不能根據個別協議履行或將延遲履行融資租賃服務框架協議項下的義務，則貴集團有權終止或取消任何個別協議。於個別協議終止或取消後，(i) 貴集團應收租賃付款將累計至終止或取消日期，(ii) 租賃資產將(x) 於償還所有未償還本金及結清所有未支付租賃付款以及用於購回租賃資產的象征式代價人民幣1.00元後轉讓予相關承租人，或(y) 在未根據個別協議的條款悉數償還或結算未償還本金、未支付租賃付款及用於購回租賃資產的象征式代價的情況下，由貴集團在其認為適當的情況下出售，及(iii) 相關承租人將不會就該終止或取消向貴集團提出申索。貴公司將密切關注融資租賃服務框架協議及個別協議的效力及有效性，以及須適時遵守上市規則相關要求。

獨立財務顧問函件

本金及租賃付款：融資租賃服務框架協議項下擬進行交易應按一般商業條款經公平磋商後進行，且其不應遜於供應予獨立第三方或由第三方提供的相同類型交易。

本金應運用成本法通過將重置全價乘以(i)估計範圍內80%至100%的成新率(將根據相關租賃資產的預期壽命及狀況，並參考獨立第三方開展的現場檢查結果釐定)，及(ii)估計範圍內80%至100%的相關貸款與價值貼現率(將根據相關租賃資產在二手市場上的流動性釐定)計算。重置全價應按購置相關租賃資產的成本釐定，經參考(i)不少於三名獨立第三方向貴集團提供的指示性購買價格及/或獨立估值師提供的報價及/或估值，以及(ii)對於新購資產，根據實際原始購置成本採用物價指數法。

獨立財務顧問函件

貴集團將收取的租賃付款金額可按與貸款市場報價利率掛鈎的固定或可變租賃利率計算，應屬公平合理，由 貴集團相關成員公司與誠通控股集團於考慮訂立個別協議時的現行市場狀況後經公平磋商釐定。回報率（經計及利息及其他應付款項（包括手續費）總額）應不遜於相關貸款市場報價利率，以及於相關個別協議訂立時就可比租賃安排向獨立第三方提供的比率。倘若 貴集團根據個別協議將收取的租賃付款金額隨貸款市場報價利率的變化而調整，將於每年一月一日對該租賃利率進行年度調整，當貸款市場報價利率提高時，適用於未來租賃付款的利率將上升及當貸款市場報價利率下調時，適用於未來租賃付款的利率將下降，惟倘承租人存在逾期租賃付款且並無支付所有逾期付款及違約賠償，則(i) 於貸款市場報價利率下調時不會下調或調整適用於未來租賃付款的利率；(ii) 當貸款市場報價利率提高時，適用於未來租賃付款的利率將上升；及(iii) 承租人除應支付未支付的逾期租賃付款外，亦應支付未支付款項的違約利息。個別協議項下擬進行交易的預期利潤率將與 貴集團與獨立第三方之間融資租賃交易的預期利潤率相若。租賃付款須於租賃期內按個別協議指定的方式分期（每季度、每半年或其他時間長度）支付。

獨立財務顧問函件

- 法定所有權及租賃資產的控制權 : 貴集團於租賃期內應擁有租賃資產的法定所有權。承租人將在根據融資租賃服務框架協議訂立個別協議前後保留對租賃資產的控制權。因此，個別協議項下擬進行的交易（包括收購租賃資產及提供融資租賃服務）將入賬為有擔保貸款，並根據香港財務報告準則第9號金融工具確認以作會計用途。租賃付款實質上主要指 貴集團應收利息，將根據（其中包括）中國人民銀行轄下的全國銀行間同業拆借中心屆時頒佈的現行貸款市場報價利率釐定，且租賃資產實質為貸款的擔保，而非具有可識別收入流的創收資產。此外，由於租賃資產為承租人在正常生產過程中使用的設備或設施，承租人並不單獨核算租賃資產的稅前利潤及稅後利潤。
- 誠通控股集團回購租賃資產的權利 : 待誠通控股集團相關成員公司根據個別協議的條款向 貴集團償還本金及結清所有租賃付款及任何其他應付款項（如有）後，誠通控股集團相關成員公司通常在相關個別協議中規定的租賃期末，或倘提前終止，於 貴集團相關成員公司與誠通控股集團協定的日期有權以象徵式代價人民幣1.00元回購租賃資產。
- 其他事項 : 融資租賃服務框架協議需待融資租賃服務框架協議的獨立股東批准後方可作實。

獨立財務顧問函件

誠通控股集團的相關成員公司及 貴集團相關成員公司或不時就融資租賃服務框架協議項下擬進行的主體事項訂立個別協議，其條款及條件須符合融資租賃服務框架協議的條款及條件。

3.2. 歷史交易金額

與誠通控股集團交易之歷史未償還本金總額於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年五月三十一日分別約為人民幣3,350萬元、人民幣2,650萬元及人民幣2,500萬元（分別相當於約港幣3,890萬元、港幣3,070萬元及港幣2,900萬元）。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年五月三十一日止五個月， 貴集團自誠通控股集團收到的歷史租賃付款總額分別約為人民幣190萬元、人民幣210萬元及人民幣70萬元（分別相當於約港幣220萬元、港幣240萬元及港幣80萬元）。有關上述交易（「與誠通控股集團的現有融資租賃交易」）之詳情，請參閱 貴公司日期為二零二零年三月十八日的公告。

3.3. 年度上限及釐定基準

本金及 貴集團就融資租賃服務框架協議項下擬進行交易應收取的租賃付款（計及未支付利息及其他應付款項（包括手續費）總額）的同期建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 人民幣元	二零二三年 人民幣元	二零二四年 人民幣元
本金及 貴集團應收取的租賃 付款總額（計及未支付利息及 其他應付款項（包括手續費） 總額）	500,000,000 (相當於約港幣 580,000,000元)	1,021,000,000 (相當於約港幣 1,184,360,000元)	1,677,000,000 (相當於約港幣 1,945,320,000元)

獨立財務顧問函件

經參考董事會函件，年度上限經考慮如下各項後釐定：

- (i) 誠通控股集團根據訂立的個別協議所使用的金額，連同相關利息及費用（包括手續費），包括 貴集團與誠通控股集團間於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的潛在融資租賃服務項目合共不少於人民幣9億5,000萬元（相當於約港幣11億200萬元）的預計本金金額。截至最後實際可行日期，根據(i)誠通控股集團潛在承租人的融資需求及財務狀況；及(ii)潛在租賃資產的性質、估值及預計使用壽命，預計 貴集團與誠通控股集團間於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的潛在融資租賃服務項目合共可能達人民幣15億5,000萬元（相當於約港幣17億9,800萬元）的本金金額，其中，如下文 (b) 段所披露，預計誠通控股集團將於截至二零二二年十二月三十一日止年度內使用本金金額人民幣4億5,000萬元（包括融資租賃安排的租賃本金人民幣3億元），剩餘的人民幣11億元將由誠通控股集團於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度內使用，經考慮：
- (a) 貴集團業務計劃，尤其是 貴集團租賃業務的進一步戰略擴張計劃；及
- (b) 於二零二一年七月二十日， 貴集團已與誠通控股集團成員公司訂立回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）。根據回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）， 貴集團將向承租人I購買租賃資產I，購買價為人民幣3億元（相當於約港幣3億4,800萬元），並將租賃資產I租賃予承租人I，為期三(3)年以換取款項約人民幣3億1,890萬元（相當於約港幣3億6,990萬元，及包括租賃本金人民幣3億元（相當於約港幣3億4,800萬元）及預計租賃付款人民幣1,890萬元（相當於約港幣2,190萬元））。於融資租賃服務框架協議獲獨立股東批准後，回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）項下擬進行交易將進行並將在實際可行的範圍內受融資租賃服務框架協議的框架規管。因此，回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）需待獨立股東批准融資租賃服務框架協議後方可作實，及截至二零二二年、

獨立財務顧問函件

二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各年度，融資租賃協議（售後回租）的餘下未償還本金總額預計為約人民幣3億元、人民幣1億5,270萬元及人民幣5,180萬元（分別相當於約港幣3億4,800萬元、港幣1億7,710萬元及港幣6,010萬元），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，租賃付款總額分別為人民幣290萬元、人民幣930萬元及人民幣530萬元（分別相當於約港幣340萬元、港幣1,080萬元及港幣610萬元）；

- (ii) 貴集團根據與誠通控股集團的現有融資租賃交易預期將收取的未償還本金及租賃付款；
- (iii) 倘誠通控股集團的成員公司無法及時還款，貴集團面臨的潛在風險；
- (iv) 當前融資市場情況（包括利率及費用安排以及獨立第三方提供類似服務的水平，以及中國人民銀行日後對貸款市場報價利率作出的潛在調整）。倘中國人民銀行於日後對貸款市場報價利率作出任何調整，個別協議規定的租賃付款將參考經調整貸款市場報價利率釐定；及
- (v) 租賃資產的性質、估值及預計使用壽命。

3.4. 吾等就融資租賃服務框架協議的條款及年度上限的評估

融資租賃服務框架協議的條款（包括個別協議的合約期）

根據融資租賃服務框架協議，融資租賃服務框架協議應按一般商業條款經公平磋商後進行，且其不應遜於供應予獨立第三方或由獨立第三方提供的相同類型交易。貴集團將收取的租賃付款金額可按與貸款市場報價利率掛鉤的固定或可變租賃利率計算，應屬公平合理，由貴集團相關成員公司與誠通控股集團於考慮訂立個別協議時的現行市場狀況後經公平磋商釐定。回報率（經計及利息及其他應付款項（包括手續費）總額）應不遜於相關貸款市場報價利率，以及於相關個別協議訂立時就可比租賃安排向獨立第三方提供的比率。誠通融資租賃一直向獨立第三方提供融資租

獨立財務顧問函件

賃服務，因此，誠通融資租賃與獨立第三方訂立的融資租賃協議充分反映了市場慣例。就此而言，我們已就租賃款項選定樣本且已審閱自本公告日期起12個月內誠通融資租賃與獨立第三方訂立的36項融資租賃協議中的前10項，所有融資租賃協議中的租賃資產均計入租賃資產條目。吾等認為，樣本規模屬公平合理，且選定基準就重大性及交易性質而言屬公平且具代表性。於比較該類融資租賃協議的條款與融資租賃服務框架協議的條款後，吾等確認融資租賃服務框架協議的條款（包括收取的利率及合約期）乃屬公平合理且不遜於供應予獨立第三方者。吾等亦認為，誠如誠通融資租賃與獨立第三方訂立的融資租賃協議所採用一致，融資租賃服務框架協議採用貸款市場報價利率作為報價基準屬公平合理。

根據董事會函件，董事會認為(i)工程車輛及建築設備等租賃資產的預期壽命一般較長，其租賃條款通常與特定租賃資產的預期回收期一致，行業內可能為三(3)年至六(6)年不等；(ii)涉及與租賃資產類別及性質相近的資產的融資租賃協議可以簽訂不少於三(3)年的期限，符合行業慣例；(iii)租賃資產的個別協議（尤其是涉及大型物流、倉儲、運輸或生產相關設備及設施的租賃資產）通常涉及相對較高的融資金額，因此還款期限相對較長。鑒於上述，融資租賃服務框架協議項下有關融資租賃服務的個別協議的合約期預計為一(1)年至六(6)年不等，視乎所涉及的租賃資產類別而定，董事會認為，訂立較長期限的個別協議乃屬正常商業慣例，公平合理，且符合正常商業條款。

根據吾等對上述誠通融資租賃與獨立第三方訂立的融資租賃協議選定樣本的審閱，吾等注意到半數樣本的合約期均為三(3)年以上，且如董事

獨立財務顧問函件

會函件中提述合約期視乎租賃資產類別而定。因此，吾等認為租賃資產的個別協議合約期可能超過三(3)年屬合理且其為 貴集團的正常商業慣例。

年度上限

為評估年度上限的公平性，吾等亦就釐定年度上限的基準與 貴公司管理層進行討論。

經與 貴公司管理層討論，年度上限經假設誠通控股集團的成員公司無法及時還款， 貴集團面臨的潛在風險釐定。因此，年度上限基於(i) 與誠通控股集團的現有融資租賃交易最新的未償還結餘；(ii) 融資租賃協議(售後回租)的本金；(iii) 預期與誠通控股集團訂立的融資租賃協議的預估本金總額；及(iv) 貴集團與誠通控股集團的全部租賃協議將收取的累計租賃付款的總額釐定。

吾等就盡職審查已自 貴公司取得並審閱(i) 貴公司日期為二零二零年三月十八日的公告及融資租賃協議，內容有關與誠通控股集團的現有融資租賃交易；(ii) 回租物品轉讓協議及融資租賃協議(售後回租)；及(iii) 貴集團租賃業務的業務計劃。吾等的結論詳情如下：

- (i) 根據 貴公司日期為二零二零年三月十八日的公告，內容有關與誠通控股集團的現有融資租賃交易，誠通融資租賃訂立一項融資租賃協議(「二零二零年融資租賃協議」)，據此，誠通融資租賃已同意向承租人(誠通控股集團成員公司)購買並回租用於光伏發電站的若干太陽能光伏模組及設備，為期五(5)年。吾等已審閱二零二零年融資租賃協議，且根據 貴公司提供的資料，與誠通控股集團的現有融資租賃交易最新未償還結餘約為人民幣2,330萬元；

獨立財務顧問函件

- (ii) 誠如董事會函件所述，於二零二二年七月二十日，貴集團與誠通控股集團成員公司訂立回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）。根據回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租），貴集團將向承租人I購買租賃資產I，購買價為人民幣3億元（相當於約港幣3億4,800萬元），並將租賃資產I租賃予承租人I，為期三(3)年。吾等已審閱回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租），其條款主要根據融資租賃服務框架協議的條款載列；及
- (iii) 此外，吾等已與貴公司管理層討論，根據貴集團的業務計劃，除回租物品轉讓協議及融資租賃協議（售後回租）外，貴集團擬訂立其他融資租賃協議，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本金分別為人民幣1億5,000萬元、人民幣5億元及人民幣6億元。連同二零二零年融資租賃協議及融資租賃協議（售後回租）項下的租賃付款，貴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各年預計將收取租賃付款分別約為人民幣680萬元、人民幣3,990萬元及人民幣5,660萬元。基於上文所述，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三個年度累計租賃付款應分別約為人民幣680萬元、人民幣4,670萬元及人民幣1億330萬元。

經考慮(i)與誠通控股集團的現有融資租賃交易最新的未償還結餘；(ii)融資租賃協議（售後回租）的本金；(iii)於二零二二年、二零二三年及二零二四年將訂立的潛在融資租賃協議的本金；及(iv)上述租賃協議將收取的累計租賃付款，吾等認為該年度上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

4. 內部控制措施及風險管理

為維護股東的利益，貴集團已採取（其中包括）下列內部控制及風險管理程序，以確保持續關連交易將在融資租賃服務框架協議內進行：

於訂立個別協議前的審核及批准

- (i) 誠通融資租賃業務部（「**業務部**」）將對潛在承租人進行盡職調查，包括其背景、業務概況、行業排名、財務狀況、信貸評級、合規記錄及貸款還款記錄，並與潛在承租人確定本金的擬定用途。
- (ii) 誠通融資租賃法務部（「**法務部**」）將對租賃資產的所有權進行盡職調查。資產須可合法交易、具有清晰及良好的所有權，方能被視為可接受的租賃資產。
- (iii) 誠通融資租賃評審部（「**評審部**」）隨後將進一步評估及審查各項交易，進行風險評估。於評估承租人的風險狀況時將考慮以下因素：(i) 可用作還款資金來源，包括承租人之盈利能力、股權狀況及現金流狀況；(ii) 租賃資產為清償承租人債務而於二手市場出售時之估值；(iii) 貴集團與具類似背景的其他獨立第三方承租人之其他融資項目之風險及回報分析；及(iv) 承租人業務的市場狀況及前景。
- (iv) 評審部亦將記錄及計算（其中包括）貴集團應付或應收的本金金額及預期租賃付款。當達到相關年度上限的80%時，評審部將通知貴公司業務部、誠通融資租賃財務部（「**財務部**」）及公司秘書採取必要且適當措施，以確保不會超過年度上限。

獨立財務顧問函件

- (v) 將成立由誠通融資租賃副總經理及評審部與法務部的各自負責人組成的三人委員會以審議及批准業務方案，經考慮業務部編製的盡職調查報告以及由評審部編製的 貴集團應付或應收本金及預期租賃付款的記錄及計算。倘該等業務提案項下擬進行的交易並無超過年度上限，其方可由委員會批准。待委員會批准後，各個別協議均須進一步提交誠通融資租賃董事會、 貴公司執行委員會、董事會（視情況而定）最終批准。

定價條款

- (vi) 業務部、評審部及財務部將取得並將中國人民銀行公佈的有關貸款市場報價利率與個別協議項下擬提供的融資租賃服務的條款進行比較，將此類個別協議項下擬提供的融資租賃服務的條款與獨立第三方進行的類似交易的條款進行比較，以確保 貴集團可獲得的個別協議項下的條款不遜於 貴集團向其他獨立第三方提供的條款。彼等應評估各個別協議項下的交易條款，尤其是其定價條款的公平性及合理性。

監控及風險管理

- (vii) 貴公司風險管理部門（「**風險管理部門**」）由 貴公司董事總經理領導，將監督並指導融資租賃服務框架協議項下持續關連交易的實施及控制其風險，並為與此相關的風險制定解決方案。
- (viii) 風險管理部門每年就 貴集團持續關連交易之內部控制措施的全面性及有效性進行至少兩次抽樣調查，定期審閱及檢查持續關連交易的進展。

獨立財務顧問函件

- (ix) 貴公司將委任外部核數師按照上市規則項下年度報告及審閱規定每年兩次審閱持續關連交易的數據，並就該等交易是否按正常或更優商業條款於一般業務過程中訂立並按該等條款執行，以及該等條款是否屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益於 貴公司的年度報告中作出確認。
- (x) 貴公司審核委員會將每年兩次審閱持續關連交易的實施。

吾等已取得並審閱全套內部控制及風險管理流程以及隨附流程的表格及文件模板。吾等認為，內部控制及風險管理流程配備有偵查式控制，且通過指派不同的人員或團隊評估、審閱及批准建議持續關連交易及持續監測建議持續關連交易，明確劃分執行、檢查及授權該交易的職責，從而藉內部控制及風險管理流程確保建議持續關連交易按照正常商業條款進行、信貸風險受到監測且年度上限不會超出限定範圍。

推薦建議

經考慮上文討論的主要因素及理由，尤其是(i)租賃業務為 貴集團一般業務之一；(ii)誠通控股集團的信譽；(iii)融資租賃服務框架協議的條款不遜於供應予獨立第三方的融資租賃協議；(iv)內部控制措施及風險管理程序後，吾等認為融資租賃服務框架協議的條款，包括其年度上限及項下擬進行的交易，乃按正常商業條款並於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，對獨立股東而言為公平合理，並符合 貴公司及股東整體的利益，且個別協議的期限超過三(3)年為一種正常的商業慣例。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票批准融資租賃服務框架協議及其項下擬進行的交易。

此 致

中國誠通發展集團有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
衍丰企業融資有限公司
董事總經理
梁悦兒
謹啟

二零二二年八月二十二日

梁悦兒女士為證監會註冊持牌人士及衍丰企業融資有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於機構融資行業積逾20年經驗，曾為多項香港上市公司交易提供獨立財務顧問服務。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料詳情分別載於以下文件：

- (a) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告，第102至212頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0316/2020031600965_c.pdf)；
- (b) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告，第72至180頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0318/2021031800685_c.pdf)；
及
- (c) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告，第70至188頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0323/2022032300437_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二二年六月三十日（即本通函付印前本債務報表的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團(i)抵押及擔保銀行借款約港幣14億6,858萬元，以本集團的應收貸款及融資租賃應收款項作抵押，及／或由本公司擔保；(ii)無抵押及無擔保銀行借款約港幣5億50萬元；(iii)抵押及擔保資產支持證券約港幣22億820萬元；(iv)來自關連方的無抵押及無擔保貸款約港幣2億5,782萬元；(v)無抵押及無擔保其他貸款約港幣60萬元；及(vi)無抵押及無擔保租賃負債約港幣646萬元。

於二零二二年六月三十日，本集團就與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2億2,604萬元。

除上述或本附錄所披露者外，以及集團間負債及日常業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，於二零二二年六月三十日，本集團並無任何已發行或同意將發行之其他借貸資本、銀行透支、貸款、已發行而未贖回及獲授權或以其他方式設立惟未發行之債務證券以及定期貸款或其他貸款、性質屬貸款之債項、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔（不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債未償還。

3. 本集團的營運資金充足性

董事認為，經計及融資租賃服務框架協議項下擬進行的交易（包括收購租賃資產及提供融資租賃服務）的影響、內部產生的資金、本集團可用之現時融資及本集團目前可用之財務資源，本集團將具備充足營運資金應付自本通函日期起計至少十二個月之需求。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團目前從事的主營業務為租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

於二零二二年，本集團堅持其租賃業務且通過集中資源全面擴大其規模。本集團將根據新的外部監管要求，積極應對運營環境、行業政策及模式的新變化。本集團將堅持其既定的業務目標及業務定位，持續發展並深化其於節能環保、運輸物流、互聯網數據中心及新能源四大領域的專長，在細分市場中釋放行業特色。為實現業務增長，本集團已獲取充足銀行融資並準備好進一步發行資產支持證券（如需），以滿足資金需求。本集團憑藉其與公司控股股東的協同效應，努力建立其品牌及行業影響力。

大宗商品貿易方面，本集團將繼續於嚴格的風險控制下審慎開展鋼鐵及化工商品貿易。物業發展方面，由於本集團於諸城市的誠通香榭里項目已基本完工，本集團計劃於加強銷售渠道及增加銷售人員方面投入資源。海上旅遊服務及酒店業務方面，在新型冠狀病毒疫情的持續影響下，二零二二年上半年經營業績受到負面影響，本集團將積極探索並推進後續資產重組。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日（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

下文載列本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度之管理層討論及分析，主要分別摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度的年報。以下該等摘錄資料於本通函日期前編製，並陳述其於原訂刊發日期之狀況，為當時董事於相關年報刊發當時所作出之意見及信念。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

財務概覽

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度實現營業額約為港幣11億1,060萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣10億2,089萬元增加約9%。營業額增加乃主要由於：(i) 來自物業開發的營業額大幅增加約116%至約港幣1億3,193萬元（二零一八年：約港幣6,099萬元）；及(ii) 來自租賃業務的收入同比增加約40%至約港幣7,447萬元（二零一八年：約港幣5,326萬元）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合除所得稅前溢利約港幣9,001萬元（二零一八年：約港幣1億6,891萬元），同比減少約47%乃主要因為本集團完成轉讓翠島溫泉酒店權益，於二零一八年確認非經常性收益約港幣1億1,080萬元。二零一九年，來自物業開發業務的營業額及來自租賃業務的收入較去年分別增加約116%及約40%。因此，綜合毛利同比增加約42%至約港幣1億5,466萬元（二零一八年：約港幣1億890萬元）。然而，由於銷售費用同比增加約46%至約港幣2,052萬元（二零一八年：約港幣1,406萬元）；及投資物業之公平值由二零一八年十二月三十一日錄得收益約港幣354萬元轉為於二零一九年十二月三十一日錄得虧損約港幣505萬元，部分抵銷綜合毛利較去年增加對溢利的正面影響。撇除上述非經常性收入後，截至二零一九年十二月三十一日止年度除所得稅前溢利按年增加約55%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約港幣4,754萬元（二零一八年：約港幣1億1,344萬元），同比減少約58%。

業務回顧及展望

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團透過自有發展及收購項目，令二零一九年的融資租賃應收款項大幅增加。於二零一九年十二月三十一日，融資租賃應收款項約港幣11億2,682萬元，較於二零一八年十二月三十一日的應收款項約港幣6億6,694萬元增加約69%，加上二零一九年完成多項融資諮詢項目，令融資租賃業務的營業額較去年增加約40%至約港幣7,447萬元（二零一八年：約港幣5,326萬元）。除稅前溢利約港幣6,677萬元（二零一八年：約港幣4,414萬元），按年上升約51%。營業額按年增加約港幣2,120萬元，主要受惠於二零一九年錄得融資諮詢服務收入約港幣2,356萬元（二零一八年：約港幣893萬元），同比增加約164%；及來自融資租賃安排的利息收入按年增加約港幣657萬元至約5,091萬元（二零一八年：約港幣4,434萬元）。

二零一九年新型冠狀病毒疾病爆發，本集團以保護員工身體健康為首要職責，採取了多種防疫措施積極應對。同時，延期復工及相關疫情防護也對本集團的業務產生不利影響，本集團採取積極措施主動應對，力爭將疫情造成的影響降到最低。

在國際層面，當前全球經濟增長持續放緩，仍處於國際金融危機後的深度調整期，全球經濟呈現低增長、低通脹、低利率、高債務、高風險的「三低兩高」特徵。共建「一帶一路」等倡議為中國企業國際化經營提供了廣闊舞台。從國內看，中國正處於轉變發展模式、優化經濟結構和轉換增長動力的攻關期，雖然新型冠狀病毒肺炎疫情給經濟發展造成一定的壓力，隨著防控措施的加強和企業的復工復產，中國經濟穩中向好、長期向好的基本趨勢應可持續。

隨著中美達成第一階段貿易協定，一定程度上緩和了經貿關係，穩定國際經濟大環境，但全球經濟增長仍面臨地緣政治衝突、貿易摩擦升級等諸多不確

定性。短期內，中國經濟仍面臨著下行的壓力，中國將堅持深化供給側結構性改革，推動經濟轉向高品質發展。從中長期看，強大的國內市場需求為企業轉型發展和結構調整提供了巨大的發展空間。

關於租賃，本集團加大與控股股東及其他中央企業的業務協同，加快市場化專業團隊的引進，堅持「服務戰略，發揮協同，嚴控風險，做出特色」的經營方針，大力開拓中央企業和海外租賃等領域的業務，以嚴控風險為基礎，拓展業務規模，為客戶提供專業化的租賃綜合解決方案，與本公司控股股東發揮協同作用，建立品牌和行業影響力。

資本流動性、財政資源及融資活動

本集團旨在維持穩定的資金資源，且融資安排與業務需求及現金流相匹配。本集團二零一九年十二月三十一日的財務槓桿較二零一八年十二月三十一日概述如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
總借款		
流動借款	278,300	274,700
非流動借款	—	—
小計	278,300	274,700
現金總額		
銀行結存及現金	732,356	791,265
已抵押銀行存款	4,462	3,815
於其他金融機構存款	2,157	112,338
小計	738,975	907,418
總權益	2,914,216	2,897,144
總資產	3,600,661	3,590,303
財務槓桿		
債務總額與權益總額之比率	10%	9%
債務總額與總資產之比率	7.7%	7.7%
流動比率	405%	470%

於二零一九年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金約港幣7億3,236萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣7億9,127萬元）、已抵押銀行存款約港幣446萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣382萬元）及於其他金融機構存款約港幣216萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣1億1,234萬元）。該減少乃主要由於本集團使用現金及存款，增加非流動租賃業務的應收貸款。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款約港幣2億7,830萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣2億7,470萬元）。本集團的銀行借款約港幣2億7,770萬元，較二零一八年十二月三十一日的銀行借款約港幣2億7,410萬元增加約港幣360萬元。銀行借款中約港幣7,770萬元為一年期貸款，餘額港幣2億元為循環貸款，最後到期還款日在二零二零年，銀行借款實際年利率介乎約3.04%至約5.66%。

於二零一九年十二月三十一日之債務總額與權益總額之比率（其計算方式為附息貸款總和除以總權益）為約10%，較於二零一八年十二月三十一日之債務總額與權益總額之比率約9%增加約1%。於二零一九年十二月三十一日之債務總額與總資產之比率（其計算方式為債務總額除以總資產）為約7.7%，較於二零一八年十二月三十一日之債務總額與總資產之比率保持不變。兩個比率均反映本集團財政狀況穩健，負債仍然維持在低水平。

流動比率（其計算方式為流動資產總值除以流動負債總額）為約4.1倍，較於二零一八年十二月三十一日的流動比率約4.7倍減少約0.6倍。反映本集團資產流動性維持良好。

資本架構

於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約港幣27億8,084萬元（於二零一八年十二月三十一日：約港幣27億6,171萬元），較於二零一八年十二月三十一日的本公司擁有人應佔之權益增加約1%。

重大收購、出售及重大投資

與誠通國際成立合營企業

於二零一九年十月二十五日，本集團與本公司關連方誠通國際貿易有限公司（「誠通國際」）訂立投資協議成立合營公司，本集團及誠通國際分別持有合營公司51%及49%股權。通過合營公司，本集團可利用誠通國際股東的營運專長，並可受益於其國際採購及銷售網絡及已建立的客戶群，有利於本集團大宗商品貿易業務持續發展至國外市場。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告。

出售誠通能源之41%股權

於二零一九年十一月十二日，本集團與中國誠通國際貿易有限公司（「中國誠通國際」）訂立股權轉讓協議，據此，中國誠通國際同意以代價約為港幣2,738萬元有條件收購誠通能源廣東有限公司（「誠通能源」）41%股權。於二零二零年二月二十八日完成股權轉讓後，出售誠通能源之股權於二零二零年錄得收益約港幣748萬元，本集團於誠通能源保留10%股權，誠通能源不再為本公司的附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十二日的公告及本公司日期為二零一九年十二月六日的通函。

重大投資

截至二零一九年十二月三十一日，於其他金融資產項下投資組合的重大投資詳情如下：

投資概述	概約年利率	於二零一九年 十二月 三十一日 概約投資金額	於二零一九年 十二月 三十一日 公平值 (港幣千元)	佔於	二零一九年度 的公平值變動 (港幣千元)
				二零一九年 十二月 三十一日 本集團經審核 總資產的概約 百分比	
宏華集團有限公司 (股份代號:196) (附註1)	不適用	港幣195,580,000元	134,620	3.7%	30,480 (附註2)
由中國的銀行管理的 非上市信託計劃及 理財產品	5.0%-9.5%	人民幣183,075,000元	204,139	5.7% (附註4)	942 (附註3)
中國的銀行附息結構性 銀行存款	3.5%-3.9%	人民幣184,700,000元	205,017	5.7% (附註5)	-

附註1：宏華集團有限公司及其附屬公司的主要業務為製造鑽機、離岸工程、製造油氣開採設備及提供鑽探服務。本集團持有宏華集團有限公司股份數目為254,000,000股，相當於宏華集團有限公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告日期已發行股份總數約4.7%。於二零一九年，本集團並無收取宏華集團有限公司任何股息收益。

附註2：本金融資產乃按公平值計入其他全面收益（不可轉入損益）之方法計量。

附註3：本金融資產乃按公平值計入損益之方法計量。

附註4：中國的銀行管理的非上市信託計劃及理財產品內共有四個產品，而每個產品價值佔於二零一九年十二月三十一日本集團經審核總資產的百分比不超過5%。

附註5：中國的銀行附息結構性銀行存款內共有三個產品，而每個產品價值佔於二零一九年十二月三十一日本集團經審核總資產的百分比不超過5%。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告日期，本集團預期自該等投資取得投資收入，且我們有意積極探求其他潛在投資機遇，將股東價值最大化。

除上述所披露外，於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大收購、出售及重大投資超過本集團總資產值5%。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款中約港幣419萬元（於二零一八年十二月三十一日：約港幣126萬元）為授予按揭人之銀行融資的抵押。餘下約港幣27萬元的本集團之已抵押銀行存款（二零一八年十二月三十一日：約港幣256萬元）為保證存款。

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。本集團之港幣銀行借款約2億元以浮息為基礎，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、對沖交易，以及調控本集團面對之利率與匯率波動風險。本集團之政策是不參與投機性之衍生融資交易，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。

利率風險

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行借款以港幣及人民幣計值，其中以人民幣計值的銀行借款約人民幣7,000萬元是以固定息率為基礎，以港幣計值的銀行借款約2億元是以浮息為基礎，由於香港銀行資金充裕流動性強而無需急於加息，浮息利率處於穩定低水平。於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為約港幣7億9,183萬元。

儘管本集團現時並無就該等利率風險採取任何對沖措施，本集團將會密切監控有關利率波動產生的風險，在利率趨升時，適時採用利率對沖工具，以減少以港幣計值的銀行借款以浮息為基礎產生的利率風險。

外匯風險

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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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，港幣兌人民幣的匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零一九年十二月三十一日，本集團位於中國境內業務之資產淨值約人民幣19億3,624萬元，遵照香港會計準則，該等人民幣資產淨值應按報告期末之適用匯率換算。由於二零一九年度人民幣貶值，本集團外匯儲備減少約港幣5,830萬元，導致本集團資產淨值減少。

儘管二零一九年度外匯波動並無使本集團面對重大風險且本集團現時並無就該等外匯風險採取任何對沖措施，本集團也將會密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大外匯風險。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣207,145,000元（二零一八年：港幣211,918,000元），擔保是因銀行向若干物業單位買家授予按揭貸款而提供。

於二零一六年三月，本集團與中國誠通煤業投資有限公司訂立擔保協議，期限為三年。上述由本集團提供的擔保已於截至二零一九年十二月三十一日止年度解除（二零一八年：金額約人民幣53,540,000元（約港幣61,036,000元）為限）。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團共僱用291名僱員（於二零一八年十二月三十一日：267名），其中12名（於二零一八年十二月三十一日：11名）受僱於香港，279名（於二零一八年十二月三十一日：256名）受僱於中國。於本年度，本集團之員工成本總額（包括董事酬金及強積金）約為港幣5,906萬元。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，本集團向僱員發放酌情花紅等獎勵以表揚彼等之表現及貢獻。本公司董事之薪酬經參考本公司企業目標及個別董事之表現釐定。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或其資本資產之即期計劃。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現綜合營業額約港幣9億3,169萬元，較二零一九年的約港幣11億1,060萬元減少約16%。全球經濟受到新型冠狀病毒疾病疫情嚴重影響，本集團之大宗商品貿易業務的營業額較上年度減少約22%至約港幣6億7,789萬元；海上旅遊服務和酒店業務的營業額按年減少約48%至約港幣1,683萬元；及物業發展業務的營業額按年減少約32%至約港幣8,971萬元。本集團適時擴展租賃業務規模，於年內新增了多個融資租賃項目，並開展了經營租賃業務，令租賃業務之營業額較上年度增加約96%至約港幣1億4,627萬元，部分抵銷了新型冠狀病毒疾病疫情對本集團綜合營業額的負面影響。

於二零二零年度，本集團實現綜合除所得稅前溢利約港幣1億5,808萬元，較二零一九年的約港幣9,001萬元增加約76%。主要原因包括：(i) 租賃業務收入增加，令綜合毛利按年增加約20%至約港幣1億8,622萬元（二零一九年：約港幣1億5,466萬元）；(ii) 年內完成出售附屬公司錄得收益約港幣5,023萬元（二零一九年：港幣零元）；(iii) 受惠於人民幣升值錄得其他收入項下匯兌收益淨額約港幣3,946萬元（二零一九年：匯兌虧損淨額約港幣1,121萬元）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為約港幣1億2,137萬元（二零一九年：約港幣4,754萬元），同比增長約155.3%。

業務回顧及展望

本集團確定了以租賃作為未來主營業務發展的方向，並明確了本集團全資附屬公司誠通融資租賃以嚴格控制風險為基礎，以專業化發展為特色，先期業務重點是擴大融資租賃的規模，並發展其他租賃業務，樹立起誠通融資租賃的品牌和市場影響力。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，在新型冠狀病毒疾病影響全球經濟的大環境下，本集團適時運用現有資源迅速擴展租賃業務規模，引進了眾多專業人員並開展了經營租賃業務，在嚴格控制風險的前提下，完成了多個新增融資租賃項目。同時，針對疫情所帶來的經營風險，本集團已經重新梳理和制定了新的戰略發展規劃和經營策略，未來將重點開拓節能環保、新基建（以互聯網數據中心為重點）、高端裝備製造、公用事業、醫療大健康等現金流穩定且受疫情影響較小的相關領域，以減低疫情的影響，緊緊圍繞新型城鎮化、中國製造2025、新基建、「一帶一路」倡議等國家戰略領域的業務機會進行業務佈局。

本集團在風險可控的前提下，於年內完成了多個售後回租租賃項目，錄得於二零二零年十二月三十一日租賃應收貸款約港幣20億7,270萬元，佔本集團的綜合總資產及綜合資產淨值分別約53%及約69%，較於二零一九年十二月三十一日的應收貸款約港幣11億2,682萬元大幅增加約84%，實現除稅前溢利約港幣1億2,164萬元，較二零一九年的約港幣6,677萬元增加約82%，溢利增加主要是因為以下因素的聯合效應：(i) 二零二零年度新增了多個融資租賃及經營租賃項目，令租賃利息收入及出租自有機械設備租金收入按年增加約105%至約港幣1億453萬元（二零一九年：約港幣5,091萬元），加上年內完成多個諮詢項目，令諮詢服務收入按年增加約77%至約港幣4,174萬元（二零一九年：約港幣2,356萬元），導致租賃業務營業額按年增加約96%至約港幣1億4,627萬元（二零一九年：約港幣7,447萬元）；(ii) 年內行政費用按年增加約108%至約港幣2,015萬元（二零一九年：約港幣968萬元），主要原因是年內配合擴大租賃的規模，年中增加專業人員人數29人至47人，令員工成本按年增加約港幣923萬元；(iii) 增加銀行貸款以擴大租賃業務，令融資成本按年增加約88%至約港幣452萬元（二零一九年：約港幣241萬元）；(iv) 減少銀行存款以增加回報率較高的應收貸款，導致利息及其他收入按年減少約54%至約港幣204萬元（二零一九年：約港幣439萬元）；(v) 下半年為經營租賃項目，新添置機械設備約港幣1億2,330萬元（二零一九年：港幣零元）供承租人使用，錄得經營租賃的自有機械設備折舊撥備及相關保險費合共約港幣200萬元，增加了銷售成本約港幣200萬元（二零一九年：港幣零元）。

從國際看，二零二零年新型冠狀病毒疾病重創全球經濟，世界經濟嚴重衰退，產業鏈及供應鏈營運受到障礙，國際貿易萎縮；當前因新型冠狀病毒疾病疫苗開始使用，疫情有望得到控制，全球經濟有望穩步復甦。從國內看，疫情在年內得到較好控制，疫情影響並未衝擊到中國經濟長期發展基礎，二零二零年中國是在疫情影響下復蘇較快的主要經濟體，中國經濟長期增長將繼續處於穩定發展方向。

關於租賃業務，本集團將持續經營的目標和業務的定位，增加在節能環保、公用事業、高端裝備、新基建等專業領域的業務開拓，加大與其他中央企業的業務合作，走專業化發展之路，同時進一步推進與銀行等金融機構的合作，增加融資安排和規模，在資產支持證券發行等融資工作上取得突破。

流動資金、財務資源及融資活動

本集團旨在維持穩定的資金來源，並安排融資以使業務需求與現金流量相匹配。本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的財務槓桿比較概述如下：

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
總借款		
流動借款	362,612	278,300
非流動借款	—	—
小計	362,612	278,300
總現金		
銀行結存及現金	859,618	732,356
已抵押銀行存款	5,556	4,462
於其他金融機構存款	—	2,157
小計	865,174	738,975
總權益	2,985,269	2,914,216
總資產	3,906,747	3,600,661
財務槓桿		
債務總額與權益總額之比率	12%	10%
債務總額與總資產之比率	9.3%	7.7%
流動比率	232%	405%

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有銀行結存及現金約港幣8億5,962萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣7億3,236萬元）及已抵押銀行存款約港幣556萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣446萬元）。該增長的主要原因是於二零二零年七月二十四日，本集團完成出售於誠通投資之全數股權，代價為約人民幣2億4,119萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款為約港幣3億6,261萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣2億7,830萬元）。本集團的銀行借款約港幣3億3,842萬元，較二零一九年十二月三十一日的約港幣2億7,770萬元增加約22%。銀行借款中約港幣1億7,842萬元以人民幣計值，為三年期貸款，最後到期還款日將於二零二三年內；餘額港幣1億6,000萬元為以港幣計值的循環貸款，最後到期還款日在二零二一年六月底，銀行借款實際年利率介乎約2.11%至約4.5%。

於二零二零年十二月三十一日的債務總額與權益總額之比率（其計算方式為附息貸款總和除以總權益）為約12%，較於二零一九年十二月三十一日的約10%增加約2%，負債仍然維持在低水準。於二零二零年十二月三十一日的債務總額與總資產之比率（其計算方式為債務總額除以總資產）為約9.3%，較於二零一九年十二月三十一日的約7.7%增加約1.6%。兩項比率均反映本集團財務狀況穩健。

儘管於二零二零年十二月三十一日之流動比率（其計算方式為流動資產總值除以流動負債總額）為約2.3倍，較於二零一九年十二月三十一日的流動比率約4.1倍減少約1.8倍，但本集團資產流動性仍然保持良好。本集團預期具備足夠財務資源以應對二零二一年度的承擔及負債，及可抵禦新型冠狀病毒疾病疫情持續可能對本集團財務狀況造成的影響。

資本結構

新型冠狀病毒疾病疫情對本集團資產質素及資本流動性的影響較少，本集團繼續維持良好的財務狀況。於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約港幣29億7,964萬元，較於二零一九年十二月三十一日的約港幣27億8,084萬元增加約7%。

重大收購、出售及重大投資

出售於大豐海港66.67%的權益

於二零二零年五月五日，本公司與誠通控股全資附屬公司中國誠通香港有限公司訂立股權轉讓協議，以代價約人民幣2億4,119萬元出售於誠通投資之全數股權，並間接出售本公司就持有位於中國江蘇省之「誠通國際城」項目之誠通大豐海港開發有限公司（「大豐海港」）之權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月五日和二零二零年七月二十四日的公告及本公司日期為二零二零年六月十日的通函。上述股權轉讓於二零二零年七月二十四日完成，誠通投資及其附屬公司（包括大豐海港）將之後不再為本公司的附屬公司。出售誠通投資之權益錄得收益約港幣4,275萬元

除上文所披露外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大收購、出售及重大投資超過本集團總資產值的5%。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣556萬元，較於二零一九年十二月三十一日的約港幣446萬元增加約25%。已抵押銀行存款包括就授予按揭人之銀行融資所作出的抵押存款約港幣417萬元（於二零一九年十二月三十一日：約港幣419萬元），及就為大宗商品國際貿易業務授予入口信用證之開證銀行而作出的保證存款約港幣128萬元（於二零一九年十二月三十一日：港幣零元），餘下約港幣11萬元的已抵押銀行存款（於二零一九年十二月三十一日：約港幣27萬元）為保證存款。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的應收貸款合計面值約1億9,999萬元已通過抵押擔保予相關的銀行借貸面值約港幣1億7,842萬元。

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。本集團以港幣計值之銀行借款合共約港幣1億6,000萬元，並以浮息為基礎，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、對沖交易，以及調控本集團面對之利率與匯率波動風險。本集團之政策是不參與投機性之衍生融資交易，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。

利率風險

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行借款以港幣及人民幣計值，其中以人民幣計值的銀行借款約港幣1億7,842萬元，以港幣計值的銀行借款港幣1億6,000萬元，兩者以浮息為基礎，由於香港銀行資金充裕流動性強而無需急於加息，浮息利率處於穩定低水平。於二零二零年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物約為港幣8億5,968萬元。

儘管本集團並無就該等利率風險採取任何對沖措施，本集團將會繼續密切監控有關利率波動產生的風險，在利率趨升時，適時採用利率對沖工具，以減少以港幣計值的銀行借款以浮息為基礎產生的利率風險。

外匯風險

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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，港幣兌人民幣的匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國境內業務之資產淨值約人民幣21億5,413萬元，遵照香港會計準則，該等人民幣

計值資產淨值將按報告期末之適用匯率換算。由於本集團於回顧年度內外匯儲備因人民幣升值而增加約港幣1億4,403萬元，本集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值增加。

本集團以港幣計值之銀行借款為港幣1億6,000萬元，以浮息為基礎，使本集團面臨利率風險。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、對沖交易，以及調控本集團面對之利率與匯率波動風險。

儘管二零二零年度的匯率波動並未使本集團面臨重大風險，且本集團並無就該等外匯風險採取任何對沖措施，本集團將會密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。於二零二零年十二月三十一日，本集團並未面臨重大外匯風險。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣212,924,000元（二零一九年：港幣207,145,000元），擔保是因銀行向若干物業單位買家授予按揭貸款而提供。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團共僱用288名僱員（於二零一九年十二月三十一日：291名），其中12名（於二零一九年十二月三十一日：12名）受僱於香港，276名（於二零一九年十二月三十一日：279名）受僱於中國。於二零二零年，本集團之員工成本總額（包括董事酬金及強積金）約為港幣6,700萬元。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、個別董事之表現及彼等於誠通控股（本公司最終控股公司）之集團成員公司的角色及職位（如有）釐定。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或其資本資產之即期計劃。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務概覽

在本集團租賃業務增長的支持下，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合營業額約為港幣11億7,268萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約港幣9億3,169萬元增長約26%。本集團於二零二一年繼續擴大租賃業務，租賃收入提高至總營業額的約27%。儘管新型冠狀病毒疾病疫情持續影響國際航運，大宗商品貿易業務保持穩定。大宗商品貿易的收入增加了11%，佔總營業額約64%。其他業務分部的收入佔總營業額約9%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的稅前綜合利潤約為港幣1億6,981萬元，較二零二零年的約港幣1億5,808萬元增加約7%。該增加主要由於二零二一年租賃收入增長約115%所帶來的綜合毛利同比急增約港幣8,609萬元或46%至約港幣2億7,231萬元（二零二零年：約港幣1億8,622萬元）。然而，綜合毛利增加由以下因素部分抵銷：(i) 年內出售附屬公司並無錄得收益（二零二零年：約港幣5,023萬元）；(ii) 由於香港以人民幣計值的資產規模減小及二零二一年人民幣匯率保持相對穩定，匯率淨收益減少約港幣2,953萬元至約港幣993萬元（二零二零年：匯率淨收益約港幣3,946萬元）；(iii) 存款及其他金融資產利息收入減少約港幣824萬元，於其他收入項下入賬；及(iv) 投資物業錄得公允價值虧損約港幣166萬元（二零二零年：約港幣1,113萬元）。扣除上述(i)及(ii)非經常性項目的影響，年內稅前綜合利潤比去年增加約港幣9,150萬元或134%。

本公司擁有人於截至二零二一年十二月三十一日止年度應佔利潤約為港幣1億422萬元（二零二零年：約港幣1億2,137萬元），同比減少約14.1%。

業務回顧及展望

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團全資附屬公司誠通融資租賃加快擴大業務規模，開發符合國家政策方向的新業務，特別是開發綠色租賃業務，完成一批與清潔能源、太陽能發電、新能源汽車及互聯網數據中心等基礎設施有關的新租賃項目。此外，誠通融資租賃繼續與國有企業協同合作，完成新的租賃安排。二零二一年，誠通融資租賃完成37個融資租賃及售後回租項目和24個諮詢服務項目，項目數量同比增加100%，利息收入及諮詢服務費用從而較二零二零年分別增加約93%及108%。由於二零二一年簽訂更多新的經營租賃合約及錄得十二個月（即全年）經營業績（二零二零年：三個月），經營租賃租金收入較去年增加超過六倍。於二零二一年十二月三十一日，本集團應收租賃淨值約為港幣58億6,511萬元，較二零二零年十二月三十一日的約港幣20億7,270萬元增加約183%，佔二零二一年十二月三十一日總資產約72%（於二零二零年十二月三十一日：約53%）。

面對新冠肺炎疫情在全球的持續肆虐、嚴峻多變的國內外環境以及世界經濟增長的不確定性，中國堅持統籌國內國際兩個大局，統籌疫情防控和經濟社會發展，持續推進全面深化改革，努力取得國內經濟「平穩開局、穩中向好、逐季回升」的健康發展態勢，加快構建「國內大循環、國內國際雙迴圈」的新發展格局，努力實現高水準對外開放、高品質發展。

關於租賃業務，本集團將根據新外部監管規定，主動應對行業政策、格局等新變化；堅持既定的經營目標、業務定位，著重深化在節能環保、交通物流、互聯網數據中心和新能源為核心的四大領域的業務開拓，在細分市場做出行業特色；以服務本集團的戰略為主線，將加大與其他中央企業合作力度；同時，穩步拓展跨境租賃業務，逐步打通境內外融資通道。關於大宗商品貿易，本集團在嚴格控制風險的前提下，繼續審慎開展大宗商品貿易相關業務。

流動資金、財政資源及融資活動

本集團旨在保持穩定的資金來源，融資安排與業務需求和現金流量相匹配。與二零二零年十二月三十一日相比，本集團於二零二一年十二月三十一日的財務槓桿情況概述如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
總借款		
流動借款	2,689,899	362,612
非流動借款	1,732,639	—
小計	4,422,538	362,612
現金總額		
銀行結餘及現金	1,380,259	859,618
已抵押銀行存款	4,413	5,556
小計	1,384,672	865,174
總權益	3,141,702	2,985,269
總資產	8,167,806	3,906,747
財務槓桿		
債務總額與權益總額之比率	141%	12%
債務總額與總資產之比率	54%	9%
流動比率	117%	232%

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有現金及存款（包括已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金）約為港幣13億8,467萬元，主要包括以人民幣計值的資產支持證券所得款項的未使用餘額。現金及存款以港幣及美元計值。現及存款分別佔總資產及資產淨值約17%及44%，較二零二零年十二月三十一日的約港幣8億6,517萬元增加約60%。

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行借款約為港幣14億4,178萬元（二零二零年：約港幣3億3,842萬元），較二零二零年增加超過四倍。本集團於中國境內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。於二零二一年十二月三十一日，約港幣9億8,146萬元或本集團銀行借款總額的68%以人民幣計值，還款到期日介乎二零二二年至二零二六年。餘額約港幣4億6,032萬元以港幣計值的銀行貸款，到期日為二零二二年三月及六月。銀行借款的實際年利率介乎約1.99%至約4.90%。

由於本集團發展及擴展租賃業務，本集團於二零二一年的槓桿比率大幅上升。於二零二一年十二月三十一日，債務總額與權益總額之比率（其計算方式為附息貸款總和除以總權益）及債務總額與總資產之比率（其計算方式為債務總額除以總資產）分別為約1.41倍及0.54倍。儘管槓桿比率上升，本集團其他財務比率（比如利息覆蓋率和債務總額除以EBITDA等）表明本集團仍有強大償還借款及支付融資成本能力。

於二零二一年十二月三十一日之流動比率（其計算方式為流動資產總值除以除以流動負債總額）約為1.17倍（二零二零年：約2.32倍），表明本集團流動資金仍處於穩健水平。

資本架構

新冠肺炎疫情對本集團資產質素及資本流動性的影響較少以及本集團繼續維持良好的財務狀況。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有人應佔權益約為港幣31億3,460萬元，較二零二零年十二月三十一日的約港幣29億7,964萬元增加約5%。

重大收購、出售及重大投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大收購、出售及重大投資超過本集團總資產值的5%。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣441萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約港幣556萬元減少約21%。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所作出的保證金約港幣428萬元（於二零二零年十二月三十一日：約港幣417萬元）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣39億763萬元（於二零二零年十二月三十一日：約港幣1億9,999萬元）的租賃應收款項及賬面值約港幣215萬元（於二零二零年十二月三十一日：港幣零元）的經營租賃業務項下的貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣29億3,261萬元（於二零二零年十二月三十一日：港幣零元）及港幣9億8,146萬元（於二零二零年十二月三十一日：約港幣1億7,842萬元）的資產支持證券及銀行借款的抵押品。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借款以港幣及美元計值合共約港幣14億4,178萬元，並以浮息為基礎，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、對沖交易，以及調控本集團面對之利率與匯率波動風險。本集團之政策是不參與投機性之衍生融資交易，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。

利率風險

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借款包括以人民幣計值的銀行借款約港幣9億8,146萬元，以港幣計值的銀行借款約港幣4億6,032萬元，兩者以浮息為基礎。浮息利率相對穩定，香港的香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）及貸款報價利率於二零二一年全年窄幅波動。本集團大部分應收貸款採用浮息利率列賬，該利率乃參考現行貸款報價利率得出，並有效對沖中國銀行借款所產生的利率風險。於二零二一年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物約為港幣13億8,026萬元。

儘管如此，本集團將會繼續密切監控有關利率波動產生的風險及對基於浮息利率的債務工具所引起的利率風險採取適當的對沖策略。

外匯風險

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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，港幣兌人民幣的匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣27億4,075萬元，遵照香港會計準則，該等人民幣計值資產淨值將按報告期末之適用匯率換算為港幣。本集團於二零二一年的外匯儲備因而增加約港幣6,317萬元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借款以港幣及美元計值合共約港幣14億4,178萬元，並以浮息為基礎，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、對沖交易，以及調控本集團面對之利率與匯率波動風險。

本集團並無就該等外匯風險採取任何對沖措施。然而，本集團將會密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣224,455,000元（二零二零年：港幣212,924,000元），擔保是因銀行向若干物業單位買家授予按揭貸款而提供。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團共僱用278名僱員（於二零二零年十二月三十一日：288名），其中11名（於二零二零年十二月三十一日：12名）受僱於香港，267名（於二零二零年十二月三十一日：276名）受僱於中國。於本年度，本集團之員工成本總額（包括董事酬金及強積金）約為港幣7,006萬元。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，本集團向僱員發放酌情花紅等獎勵以表揚彼等之表現及貢獻。本公司董事之薪酬經參考本公司企業目標、個別董事之表現及彼等於誠通控股（本公司之最終控股公司）之集團成員公司之角色及職位（如有）釐定。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或其資本資產之即期計劃。

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，且概無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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、相關股份及債券中擁有：(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擁有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的登記冊內的權益及淡倉；或(iii) 根據上市規則附錄十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	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	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、相關股份或債券中擁有(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擁有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的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十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（董事或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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

好倉

股東名稱	權益性質	持有股份數目	於最後實際
			可行日期佔 本公司已發行 股本的概約 百分比
World Gain	實益擁有人 (附註1)	3,169,656,217	53.14%
誠通香港	受控制法團權益 (附註1)	3,169,656,217	53.14%
誠通控股	受控制法團權益 (附註1)	3,169,656,217	53.14%

附註1： World Gain的全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港由誠通控股全資擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain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（董事或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，張斌先生為誠通香港主席及World Gain董事，且楊田洲先生為誠通香港副總經理。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分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 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。

4. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
衍丰企業融資有限公司	可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於本通函日期，上述專家已就本通函之刊發而發出書面同意，同意以本通函所示形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該項同意。

於最後實際可行日期，上述專家自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表之編製日期）以來，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃之任何資產，或於本集團任何成員公司擬收購、或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，且並無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本公司或本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

以下為本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非在本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司全資附屬公司海南寰島酒店旅游投資有限公司（「寰島酒店投資」）（作為放款人）與誠通控股全資附屬公司中國寰島集團有限公司（「中國寰島」）（作為借款人）訂立的日期為二零二零年九月三日的貸款協議（「貸款協議」），內容有關提供本金額為人民幣3,000萬元的貸款，年期為一年，年利率為6%，詳情載於本公司日期為二零二零年九月三日的公告；
- (b) 寰島酒店投資（作為放款人）與誠通控股的間接全資附屬公司海南寰島實業發展有限公司（作為借款人）訂立的日期為二零二一年二月九日的貸款協議，內容有關提供本金額為人民幣1,000萬元的貸款，年期為18個月，年利率為6%，詳情載於本公司日期二零二一年二月九日的公告；及
- (c) 寰島酒店投資（作為放款人）與中國寰島（作為借款人）訂立的日期為二零二一年九月二日的延期協議，內容有關於原貸款期限於二零二一年九月二日屆滿後將貸款協議項下的本金額人民幣3,000萬元的貸款期限延長兩年，至二零二三年九月二日，其詳情載於本公司日期為二零二一年九月二日的公告。

7. 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地有競爭或可能有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。

8. 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二零二一年十二月三十一日（即本集團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。

9. 其他事項

- (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。
- (d) 本通函之中英版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

自本通函刊發日期起計十四日期間內，以下文件之副本於聯交所網站 www.hkexnews.com 及本公司網站 www.irasia.com/listco/hk/chengtong 展示及刊載：

- (a) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第22至第23頁；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第24至45頁；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (d) 融資租賃服務框架協議。

股東大會通告



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)

股東大會通告

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年九月八日(星期四)下午二時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室會議室舉行股東大會(「大會」)，以審議及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准本公司與中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)訂立的日期為二零二二年七月二十日的融資租賃服務框架協議(「融資租賃服務框架協議」)，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，本集團提供的金融租賃服務及本集團及其附屬公司收購的與融資租賃服務框架協議年度購買價分別不會超過截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度融資租賃服務框架協議項下的年度上限(即人民幣500,000,000元、人民幣1,021,000,000元及人民幣1,677,000,000元)及其項下擬進行的交易有關的租賃財產；
- (b) 謹此批准載於本公司日期為二零二二年八月二十二日的通函的截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度融資租賃服務框架協議項下尚未償還本金餘額總額及本集團就其項下擬進行交易將收到的租賃付款總額(將計及利息及其他應收款項總額(包括手續費))(即分別為人民幣500,000,000元、人民幣1,021,000,000元及人民幣1,677,000,000元)的年度上限；及

股東大會通告

- (c) 授權任何一位本公司董事（「董事」）作出其認為使融資租賃服務框架協議及據此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有關文件或協議或契據及作出其他事宜以及採取一切有關行動，並同意就按有關董事認為就此作出符合本公司及其股東的整體利益的相關變更、修訂或豁免或有關事項（包括任何變更、修訂或豁免任何有關文件或其任何條款，根本性地並非有別於融資租賃服務框架協議所訂明者）。」

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
主席
張斌

香港，二零二二年八月二十二日

本公司註冊辦事處及主要營業地點：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6406室

附註：

- (1) 鑒於新型冠狀病毒（新型冠狀病毒疾病）疫情持續及近期有關防控疫情蔓延的規定，本公司將於大會上採取若干預防措施，以保障本公司與會股東、員工及其他利益相關者的健康及安全，其詳情載於本公司日期為二零二二年八月二十二日的通函第6頁「股東大會預防措施」一節。
- (2) 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受委代表出席及代其投票。倘委任超過一名受委代表，則委任表格應指明每名受委代表代表之股份數目及類別。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

- (3) 本公司絕無意願減少股東可行使其權利及投票之機會，惟深知保護股東免受可能感染新型冠狀病毒疾病風險之迫切需要。為保護股東之健康及安全，本公司謹此鼓勵股東委任大會主席作為其代表於大會上行使其投票權，而毋需親身出席股東大會。股東毋需親自與會以行使其權利。
- (4) 代表委任表格連同簽署表格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，必須於二零二二年九月六日（星期二）下午二時正前或不遲於大會任何續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及於會上投票，而在該情況下，先前已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。
- (5) 為確定本公司股東有權出席大會並於會上投票，於二零二二年九月二日（星期五）下午四時三十分名列本公司股東名冊的本公司股東應有權出席大會並於會上投票。為確保符合資格出席大會並於會上投票，務請於二零二二年九月二日（星期五）下午四時三十分之前填妥所有股份過戶登記文件，並連同相關股份證書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至1716號舖）以進行登記。
- (6) 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。

於本通函日期，本公司執行董事為張斌先生及楊田洲先生；本公司非執行董事為王大雄先生及本公司獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。