
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4至16頁。

二零二三年六月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團財務資料	17
附錄二 — 一般資料.....	20

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
「重慶渝飛」	指	重慶渝飛基礎設施建設有限公司，一間於中國成立的有限公司
「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	港元，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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月十四日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「LPR」	指	中國人民銀行轄下機關－全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率
「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
「莆田協議」	指	誠通融資租賃與莆田承租人就莆田租賃資產簽訂日期均為二零二三年五月二十九日的下列兩(2)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「莆田安排」	指	莆田協議項下擬進行的售後回租安排
「莆田擔保人」	指	莆田市國有資產投資集團有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，莆田安排項下莆田承租人的擔保人
「莆田租賃期」	指	莆田協議項下的租賃期
「莆田租賃資產」	指	若干給排水輔助設備、防火消防設備、配電設備等
「莆田承租人」	指	莆田市涵江區興化灣港口開發有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「莆田購買價格」	指	誠通融資租賃就向莆田承租人購買莆田租賃資產應付的代價

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「武漢協議」	指	誠通融資租賃與武漢共同承租人就武漢租賃資產簽訂日期為二零二三年六月二日的下列協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「武漢安排」	指	武漢協議項下擬進行的售後回租安排
「武漢共同承租人」	指	重慶渝飛及武漢綠色城市的統稱，為武漢安排的共同承租人
「武漢綠色城市」	指	武漢武鋼綠色城市技術發展有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「武漢租賃期」	指	武漢協議項下的租賃期
「武漢租賃資產」	指	若干鋼板樁、震動錘、柴油發動機等
「武漢購買價格」	指	誠通融資租賃就向武漢共同承租人購買武漢租賃資產應付的代價
「%」	指	百分比

於本通函內，僅供說明用途，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.11元的匯率換算為港元。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)

楊田洲(董事總經理)

顧洪林

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二零二三年五月二十九日及二零二三年六月二日之公告，內容分別有關(i)莆田安排及(ii)武漢安排。

本通函旨在向閣下提供(i)有關莆田安排之資料；(ii)有關武漢安排之資料；及(iii)根據上市規則須予披露之其他資料。

2. 主要交易

(A) 莆田安排

於二零二三年五月二十九日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與莆田承租人就莆田安排訂立莆田協議，其主要條款載列如下。

主體事項

待達致莆田協議所載條件(包括但不限於莆田承租人提供證明其擁有莆田租賃資產之所有必要文件或資料、莆田承租人就莆田安排取得所有必需的批准、莆田承租人支付保證金(如下文所載)以及簽訂相關擔保協議且協議生效)後，誠通融資租賃將按人民幣1億5,000萬元(相當於港幣1億6,650萬元)的總莆田購買價格自莆田承租人購買莆田租賃資產，而莆田租賃資產將回租予莆田承租人，莆田租賃期自誠通融資租賃就莆田租賃資產支付相關莆田購買價格相關日期起計為期三(3)年，惟可根據莆田協議之條款及條件提早終止。

倘莆田協議之任何條件於二零二三年六月二十九日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止有關莆田協議。

莆田協議項下的所有條件都已獲達成。

莆田購買價格

莆田購買價格乃由誠通融資租賃與莆田承租人經參考由一名獨立中國估值師(「估值師A」)以成本法評估的莆田租賃資產於二零二三年五月二十日的評估值約人民幣1億7,040萬元(相當於約港幣1億8,914萬元)後協定。

下文載列估值師A於評估莆田租賃資產的價值時所採用的估值方法。

董事會函件

估值師A於評估莆田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。估值師A評估重置成本，包括(其中包括)(1)設備購買價格、(2)運雜成本、(3)設備基礎費、(4)安裝費及(5)其他成本。

設備購買價格乃按照被評估資產的市場價值釐定。倘被評估資產屬近期購買，設備購買價格則為發票所示金額。倘被評估資產在市場上無法獲得，設備購買價格將參考與被評估資產具有相同或類似功能的資產價格釐定。運雜成本乃按照資產的規模及重量以及運輸距離釐定。設備基礎費及安裝費則不適用於莆田租賃資產的估值。

根據相關估值，莆田租賃資產的評估重置成本為約人民幣1億7,567萬元(相當於約港幣1億9,500萬元)。

被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的理論使用年限、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檢查予以釐定。

莆田租賃資產的評估成新率為97%。

根據相關估值，莆田租賃資產的總評估值為約人民幣1億7,040萬元(相當於約港幣1億8,914萬元)，乃按照莆田租賃資產的個別重置成本乘以莆田租賃資產各自的成新率計算。

董事會已考慮相關估值報告所載的估值假設，包括但不限於以下各項：

- (i) 被評估資產處於交易過程中及於公開市場買賣(交易雙方有充足機會進入)，並按照交易條件進行評估；
- (ii) 被評估資產的所有權良好及正在使用並將繼續用作現有用途，且用途、方法、規模、頻次及牌照相同，以及在同一環境進行；
- (iii) 根據中國獨立估值師的審慎分析，被評估資產的委託人、擁有人及任何其他方提供之信息為可靠且適當；

董事會函件

- (iv) 企業遵守相關法律法規且負責任地履行資產擁有人的責任並有效管理相關資產；
- (v) 估值乃根據當地貨幣於二零二三年五月二十日的購買力作出；
- (vi) 相關現行法律法規、政策、交易各方所在地之地方政治、經濟及社會環境並無發生重大變化；及
- (vii) 並無造成重大不利影響之其他不可抗力因素及不可預見因素。

董事會已審閱有關莆田租賃資產的估值報告，並已考慮所採納的估值方法及假設。董事會認為估值方法合理，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，董事會認為莆田租賃資產的評估值屬公平合理。

莆田租賃資產構成莆田承租人港口的日常營運、開發及建造所用設施或設備的一部分，並非具有可識別收入來源的創收資產。

莆田購買價格乃以本集團的一般營運資金撥付。

法定所有權

誠通融資租賃於莆田租賃期內擁有莆田租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於莆田租賃期內，租賃付款總額估計約人民幣1億6,092萬元(相當於約港幣1億7,862萬元)應由莆田承租人於莆田租賃期內按每六個月分六(6)期支付予誠通融資租賃。

租賃付款總額指租賃本金金額(即誠通融資租賃將支付的莆田購買價格總額)與租賃利息之總和，租賃利息乃按當時未償還租賃本金金額按浮動利率計算所得，而該浮動利率將按不時之一(1)年期LPR加固定溢價釐定。

董事會函件

租賃利率將於每年一月一日進行檢討。倘一(1)年期LPR有變，租賃利率將調整至新一(1)年期LPR加上述固定溢價之利率，惟倘莆田承租人有逾期租賃付款且未支付所有逾期付款及違約賠償金，則於一(1)年期LPR下調時將應用的利率將不予調整。

服務費

莆田承租人應於莆田租賃期開始日期後五個營業日內向誠通融資租賃支付一次性服務費人民幣450萬元(相當於約港幣500萬元)(「服務費」)。服務費不可退還。

莆田安排的適用利率(包括適用LPR及溢價)及服務費乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已計及多項因素(如租賃本金的金額、租賃期、本集團經考慮租賃利息金額及服務費達致的整體回報率、現行市況及LPR變動)。

經考慮莆田安排具體情況之上述因素後，董事會認為莆田協議所協定之利率及服務費屬公平合理並為一般商業條款。

莆田承租人回購莆田租賃資產的權利

待莆田承租人已根據莆田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，莆田承租人有權以人民幣1.00元整的象徵式代價回購莆田協議項下的莆田租賃資產。

增信措施

視乎售後回租安排相關的整體風險情況，誠通融資租賃將按逐個項目基準要求提供適當增信措施，諸如支付保證金及提供企業擔保，以保障其作為出租人的權益。誠通融資租賃將不時監察(其中包括)承租人及擔保提供者的財務狀況，且可能於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供額外擔保。

保證金

莆田承租人同意支付合共人民幣300萬元(相當於港幣333萬元)作為其履行莆田協議項下義務之保證金。保證金之金額乃經評估莆田承租人的背景及信用等情況後釐定。

倘莆田承租人未能完全履行莆田安排項下之任何義務，則誠通融資租賃有權按以下次序將保證金用於抵銷向其結欠之任何金額：違約賠償金、其他應付款項(包括但不限於損害賠償(如有)、未付及預期租賃付款及回購價格)。倘莆田承租人已完全履行其於莆田安排項下之所有義務，則誠通融資租賃須於承租人出示保證金收據時向其退還保證金。

擔保

莆田擔保人已提供以誠通融資租賃為受益人的擔保，作為莆田承租人於莆田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以及其他應付款項)的抵押。該擔保為不可撤回的持續擔保。

董事會認為現有的增信措施足以保障本公司和股東的利益。

(B) 武漢安排

於二零二三年六月二日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與武漢共同承租人就武漢安排訂立武漢協議，其主要條款載列如下。

主體事項

待達致武漢協議所載條件(包括但不限於武漢共同承租人提供證明其擁有武漢租賃資產之所有必要文件或資料及武漢共同承租人就武漢安排取得所有必需的批准)後，誠通融資租賃將按人民幣1億5,000萬元(相當於港幣1億6,650萬元)的總武漢購買價格自武漢共同承租人購買武漢租賃資產，而武漢租賃資產將回租予武漢共同承租

董事會函件

人，武漢租賃期自誠通融資租賃就武漢租賃資產支付相關武漢購買價格相關日期起計為期三(3)年，惟可根據武漢協議之條款及條件提早終止。

倘武漢協議之任何條件於二零二三年十一月二十日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止有關武漢協議。

武漢協議項下的所有條件都已獲達成。

武漢購買價格

武漢購買價格乃由誠通融資租賃與武漢共同承租人經參考由一名獨立中國估值師(「**估值師B**」)以成本法評估的武漢租賃資產於二零二三年三月二十二日的評估值約人民幣1億7,164萬元(相當於約港幣1億9,052萬元)後協定。

下文載列估值師**B**於評估武漢租賃資產的價值時所採用的估值方法。

估值師**B**於評估武漢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。被評估資產的價值首先將通過估計被評估資產的重置成本獲得，其後扣減被評估資產現時存在的各種估計折舊因素。重置成本乃根據假定資產購買者購買被評估資產的當前公開市場價值釐定(前提是於估值日該資產仍持續使用)，而成新率則通過實地檢查及綜合技術分析釐定。

根據相關估值，武漢租賃資產的評估重置成本為約人民幣2億356萬元(相當於約港幣2億2,595萬元)。

被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的理論使用年限、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檢查予以釐定。

武漢租賃資產的評估成新率介乎68%至98%。

董事會函件

根據相關估值，武漢租賃資產的總評估值為約人民幣1億7,164萬元(相當於約港幣1億9,052萬元)，乃按照武漢租賃資產的個別重置成本乘以武漢租賃資產各自的成新率計算。

董事會已考慮相關估值報告所載的估值假設，包括但不限於以下各項：

- (i) 被評估資產處於交易過程中及於公開及非獨家市場買賣(交易雙方有充足機會進入)，並按照交易條件進行評估；
- (ii) 國家宏觀經濟、區域的社會經濟環境、行業政策、管理體制以及相關規定並無發生重大變動；相關業務營運有關的稅務政策及信貸利率亦無重大變動；
- (iii) 被評估資產的所有權良好及正在使用並將繼續用作現有用途，且於可見未來的用途、方法、規模及頻次相同，以及在同一環境進行；
- (iv) 根據中國獨立估值師的審慎分析，被評估資產的委託人、擁有人及任何其他方提供之信息為可靠且適當；
- (v) 被評估資產的物理參數與委託人及任何其他方提供的所有權、技術數據表及繪圖所載的數據相符；被評估資產的實際情況與中國獨立估值師的實地盡職調查結果相一致；被評估資產的質量狀況與其擬定用途相符；及
- (vi) 被評估資產不存在任何司法機關及行政機構所規定的禁止轉讓及抵押的情況。

董事會已審閱有關武漢租賃資產的估值報告，並已考慮所採納的估值方法及假設。董事會認為估值方法合理，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，董事會認為武漢租賃資產的評估值屬公平合理。

董事會函件

武漢租賃資產構成重慶市長壽經開區新能源及臨港經濟區項目綜合開發項目所用設施或設備的一部分，並非具有可識別收入來源的創收資產。

武漢購買價格乃以本集團的一般營運資金撥付。

法定所有權

誠通融資租賃於武漢租賃期內擁有武漢租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於武漢租賃期內，租賃付款總額估計約人民幣1億6,777萬元(相當於約港幣1億8,622萬元)應由武漢共同承租人於武漢租賃期內按季度分十二(12)期支付予誠通融資租賃。

租賃付款總額指租賃本金金額(即誠通融資租賃將支付的武漢購買價格總額)與租賃利息之總和，租賃利息乃按當時未償還租賃本金金額按浮動利率計算所得，而該浮動利率將按不時之五(5)年期LPR加固定溢價釐定。

租賃利率將於每年一月一日進行檢討。倘五(5)年期LPR有變，租賃利率將調整至新五(5)年期LPR加上上述固定溢價之利率，惟倘武漢共同承租人有逾期租賃付款且未支付所有逾期付款及違約賠償金，則於五(5)年期LPR下調時將應用的利率將不予調整。

武漢安排的適用利率(包括適用五(5)年期LPR及溢價)乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已計及多項因素(如租賃本金的金額、租賃期、本集團經考慮租賃利息金額達致的整體回報率、現行市況及五(5)年期LPR變動)。

武漢共同承租人回購武漢租賃資產的權利

待武漢共同承租人已根據武漢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，武漢共同承租人有權以人民幣1.00元整的象徵式代價回購武漢協議項下的武漢租賃資產。

增信措施

視乎售後回租安排相關的整體風險情況，誠通融資租賃可按逐個項目基準要求提供適當增信措施。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，且可能於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供擔保，諸如支付保證金及提供企業擔保，以保障其作為出租人的權益。

(C) 訂約方資料

莆田承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)莆田承租人由莆田擔保人全資擁有，並由莆田市國有資產監督管理委員會間接全資擁有；(ii)莆田承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)莆田承租人主要從事港口碼頭基礎設施投資建設及倉庫物流服務業務。

莆田擔保人

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)莆田擔保人由莆田市國有資產監督管理委員會全資擁有；(ii)莆田擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)莆田擔保人主要從事鐵路及港口投資，木材、煤炭及化工品貿易以及房地產及基礎設施開發及建設業務。

武漢共同承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)重慶渝飛由武漢鋼睿股權投資合夥企業(有限合夥)擁有50%股權，其普通合夥人為天風天睿投資有限公司(該公司由天風證券股份有限公司全資擁有，而天風證券股份有限公司之股份於上海證

董事會函件

券交易所上市(股票代碼：601162))；由國務院國有資產監督管理委員會最終控制40%股權；及由重慶市長壽區國有資產監督管理委員會最終控制10%股權；(ii)重慶渝飛及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)重慶渝飛主要從事園林綠化工程施工及營運、水污染防治、工程技術開發、環境保護專用設備的製造及銷售以及交通設備及設施的製造及維護等業務；及

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)武漢綠色城市由國務院國有資產監督管理委員會最終擁有99.94%股權及由武漢市青山區人民政府國有資產監督管理局最終擁有0.06%股權；(ii)武漢綠色城市及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)武漢綠色城市主要從事園林綠化工程施工、房屋建築及市政基礎設施項目施工、提供通信服務、銷售建築材料、特種設備的設計、製造及維修等業務。

此外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，現時及過去十二個月期間(a)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(以涉及本交易的該附屬公司／該等附屬公司為限)；及(b)重慶渝飛、其董事及法定代表人以及可對交易施加影響的重慶渝飛的任何最終實益擁有人(包括接管人(如有))之間並無重大貸款安排。

(D) 訂立莆田安排及武漢安排的理由及裨益

本集團主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、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。

莆田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1,542萬元(相當於約港幣1,712萬元)的收入，即(i)服務費及(ii)莆田安排下估計租賃付款總額與莆田購買價格兩者間差額之總額。

武漢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1,777萬元(相當於約港幣1,972萬元)的收入，即武漢安排下估計租賃付款總額與武漢購買價格兩者間之差額。

董事認為，莆田安排及武漢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。

(E) 上市規則的涵義

由於有關莆田安排及武漢安排各自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，莆田安排及武漢安排各自構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

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於莆田安排及武漢安排中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以供批准莆田安排及武漢安排，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。本公司已分別就莆田安排及武漢安排取得本公司控股股東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，佔本公司於莆田協議及武漢協議日期已發行股本約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莆田協議及武漢安排。

3. 推薦意見

董事經考慮莆田安排及武漢安排各自之條款、理由及裨益後，認為上述安排之條款乃一般商業條款，屬公平合理。董事亦認為，莆田安排及武漢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之整體利益。

因此，倘召開股東大會以批准莆田安排及武漢安排，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。

董事會函件

4. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
主席
張斌
謹啟

二零二三年六月十九日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料詳情已分別載於以下文件：

- (a) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報第72至180頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0318/2021031800685_c.pdf)；
- (b) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報第70至188頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0323/2022032300437_c.pdf)；
及
- (c) 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)。

2. 本集團的債務

於二零二三年四月三十日(即於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／或有擔保銀行借款約港幣36億899萬元，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／或由本公司擔保；(ii)無抵押及無擔保銀行借款港幣5億元；(iii)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣34億7,011萬元；(iv)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣2億7,930萬元；(v)無抵押及無擔保其他貸款港幣60萬元；及(vi)無抵押及無擔保租賃負債約港幣766萬元。

於二零二三年四月三十日營業時間結束時，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2億1,840萬元。

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，於二零二三年四月三十日，本集團並無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式產生惟未發行的債務證券、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，經考慮莆田安排及武漢安排各自的影響、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

本集團的主營業務為租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、海上旅遊服務及酒店業務。

關於融資租賃，誠通融資租賃將繼續加強與其他國有企業的合作，促進其在節能環保、交通物流、互聯網數據中心、新能源等業務領域的發展，並在這些細分市場突出其行業特色。誠通融資租賃將進一步拓寬融資渠道，探索發展獨立評級以增強自身融資能力，並尋求低成本資金用於商業投資。此外，還將加強風險防控，全面建立和完善風險管理體系。

關於大宗商品貿易，本集團將仔細研究市場狀況，以確定下一步的發展方向。

關於物業投資，誠通香榭里項目的所有建設工程已經完成。誠通香榭里項目由本集團全資擁有，位於中國山東省諸城市。該項目總佔地面積約146,006平方米，分三期開發。房地產投資的下一步將是加快誠通香榭里項目三期第三部分的物業單位的銷售，回收資金用於融資租賃主業。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團一方面將繼續優化項目運營管理模式，加快培育市場銷售的內在動力，另一方面將積極探索和推動後續資產重組。

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控股的融資租賃公司。誠通融資租賃將充分發揮本集團控股股東的資源優勢，集中資源快速拓展融資租賃主業，為股東創造更大價值。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，董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日(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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的經審核綜合總資產約為港幣100億974萬元，而本集團的經審核綜合總負債約為港幣70億7,449萬元。

董事認為，於執行莆田安排及武漢安排後，本集團的資產淨值不會立即發生重大變化，乃由於莆田安排及武漢安排各自將作為有擔保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莆田購買價格及武漢購買價格而減少的銀行結餘及現金。

就盈利而言，本集團有權確認來自莆田安排及武漢安排的服務費(視情況而定)及利息收入為本集團的額外收入。

除上文所披露者外，莆田安排及武漢安排預計均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將進行的最終審核而定。

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的任何權益或淡倉；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：

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
誠通香港	實益擁有人(附註)	3,169,656,217	53.14%
誠通控股	受控制法團之權益(附註)	3,169,656,217	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，執行董事兼董事會主席張斌先生為誠通香港的主席；本公司執行董事兼董事總經理楊田洲先生為誠通香港的副總經理；以及執行董事顧洪林先生為誠通香港的總會計師。於最後實際可行日期，張斌先生、楊田洲先生及顧洪林先生為誠通香港的執行委員會成員。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權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 重大合約

本公司全資附屬公司海南寰島酒店旅遊投資有限公司(現稱海南寰島旅遊投資集團有限公司)(作為貸款人)與誠通控股全資附屬公司中國寰島集團有限公司(作為借款人)訂立了日期為二零二一年九月二日的延期協議，內容有關將根據日期為二零二零年九月三日的貸款協議(詳情載於本公司日期為二零二零年九月三日的公告)授出的一筆本金額為人民幣3,000萬元的貸款年期於二零二一年九月二日貸款原訂年期屆滿後延長兩(2)年至二零二三年九月二日。延期協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年九月二日的公告。

除上文所述外，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，據董事深知、盡悉及確信，概無本公司或本集團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。

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二零二二年十二月三十一日(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. 備查文件

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www.hkexnews.hk及本公司網站www.hk217.com登載：

- (a) 莆田協議；
- (b) 武漢協議；
- (c) 誠通融資租賃與莆田承租人所訂立日期為二零二三年五月二十九日的保證金協議；及
- (d) 誠通融資租賃與莆田擔保人就莆田協議項下的莆田租賃資產所訂立日期為二零二三年五月二十九日的擔保協議。