
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7至21頁。

二零二六年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-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：

「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
「長興」	指	浙江長興綜合物流園區發展有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「長興協議」	指	誠通融資租賃與長興於二零二六年九月三十日就長興租賃資產簽訂的以下三(3)套協議，連同誠通融資租賃與擔保人I及擔保人II各自就有關各套協議訂立的保證合同的統稱： (1) 回租物品轉讓協議； (2) 融資租賃協議(售後回租)；及 (3) 擔保人I及擔保人II各自以誠通融資租賃為受益人訂立的保證合同
「長興安排」	指	誠通融資租賃根據長興協議的條款向長興購買長興租賃資產及將長興租賃資產回租予長興

釋 義

「長興租賃資產」	指	輸配電、通信設備、自動包裝機、X射線安檢機、自動運輸設備及智能控制設備等
「長興租賃資產估值報告」	指	估值師II就長興租賃資產於二零二六年八月三十一日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二七年八月三十日到期
「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
「定邊」	指	陝西定邊光能發電有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「定邊協議」	指	誠通融資租賃與定邊於二零二六年九月十七日就定邊租賃資產簽訂的以下兩(2)套協議，連同一(1)套補充協議及應收賬款質押協議的統稱：

(1) 回租物品轉讓協議；及

(2) 融資租賃協議(售後回租)

釋 義

「定邊安排」	指	誠通融資租賃根據定邊協議的條款向定邊購買定邊租賃資產及將定邊租賃資產回租予定邊
「定邊租賃資產」	指	多晶硅光伏組件、組件方陣支架及配件、逆變器、變壓器及灌注樁等
「定邊租賃資產估值報告」	指	估值師I就定邊租賃資產於二零二六年八月四日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二七年八月三日到期
「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
「擔保人I」	指	浙江長興產城融合發展集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「擔保人II」	指	長興城市建設投資集團有限公司，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
「最後實際可行日期」	指	二零二六年十月二十日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「租賃期」	指	售後回租協議項下的租賃期
「租賃資產」	指	定邊租賃資產、雄安租賃資產及／或長興租賃資產(視情況而定)
「租賃資產估值報告」	指	定邊租賃資產估值報告、雄安租賃資產估值報告及長興租賃資產估值報告的統稱
「承租人」	指	定邊、雄安及／或長興(視情況而定)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款報價利率」	指	中國人民銀行轄下機關全國銀行間同業拆借中心頒佈的一(1)年期或五(5)年期貸款市場報價利率
「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
「先前承租人」	指	都蘭大雪山風電有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「先前交易」	指	誠通融資租賃與先前承租人於二零二五年十一月十九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十一月十九日的公告及本公司日期為二零二五年十二月十五日的通函
「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

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	定邊協議、雄安協議及長興協議的統稱
「售後回租安排」	指	定邊安排、雄安安排及長興安排的統稱
「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	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
「估值師I」	指	江蘇中茂土地房地產資產評估造價諮詢有限公司，為中國合資格獨立估值師
「估值師II」	指	北京華成錦弘資產評估有限公司，為中國合資格獨立估值師
「估值師」	指	估值師I及估值師II的統稱
「雄安」	指	中國雄安集團城市發展投資有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「雄安租賃資產」	指	發電機組、配電櫃、離心風機及交換機組等設備
「雄安租賃資產估值報告」	指	估值師I就雄安租賃資產於二零二六年九月十五日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二七年九月十四日到期

釋 義

「雄安協議」	指	誠通融資租賃與雄安於二零二六年九月二十九日就雄安租賃資產簽訂的以下協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)；
「雄安安排」	指	誠通融資租賃根據雄安協議的條款向雄安購買雄安租賃資產及將雄安租賃資產回租予雄安
「%」	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1.16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)

執行董事：

趙鵬(主席)

陳劍影

白春蕊

註冊地址及香港主要營業地點：

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈二十二樓

獨立非執行董事：

李萬全

何佳

劉磊

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二零二六年九月十七日、二零二六年九月二十九日及二零二六年九月三十日的公告，內容有關售後回租安排。

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的其他資料。

2. 主要交易

(A) 售後回租安排

本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃(i)於二零二六年九月十七日，與定邊訂立定邊協議；(ii)於二零二六年九月二十九日，與雄安訂立雄安協議；及(iii)於二零二六年九月三十日，與長興訂立長興協議，據此，誠通融資租賃將向承租人購買相關租賃資產，並將相關租賃資產於各自租賃期內回租予承租人，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

根據各項售後回租安排，待相關售後回租協議所載條件達成後，誠通融資租賃將向相關承租人購買相關租賃資產，並將該等租賃資產回租予相關承租人，租賃期自誠通融資租賃就相關租賃資產支付購買價格的日期起計為期兩(2)年或五(5)年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

售後回租協議所訂明的條件包括以下各項：

- (i) 相關回租物品轉讓協議已簽訂及生效；
- (ii) 相關融資租賃協議(售後回租)以及所有相關協議、附錄、確認書及所有其他法律文件已簽訂；
- (iii) 誠通融資租賃已自相關承租人處獲取須向誠通融資租賃提供且符合誠通融資租賃規定的所有文件及資料；
- (iv) 相關承租人提供證明彼等擁有相關租賃資產的所有必要文件及資料；
- (v) 相關承租人悉數支付保證金(如適用)；

- (vi) 相關承租人就相關售後回租安排取得所有必要批准；
- (vii) (如適用)相關擔保協議已簽訂及生效，並完成相關抵押品的擔保登記；
- (viii) (如適用)相關承租人根據相關售後回租協議的條款就相關租賃資產承購保險，以及保險合約已簽訂及生效；及
- (ix) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

倘售後回租協議項下的任何條件未能於二零二六年十二月三十一日或二零二七年九月十七日或之前達成，則誠通融資租賃有權單方面終止相關售後回租協議。

售後回租協議項下的所有條件已達成。

購買價格

購買價格乃由誠通融資租賃與相關承租人經參考相關租賃資產由估值師採用成本法評估的評估價值後協定。經考慮相關租賃資產的性質、轉售潛力及相關成本等因素後，已對評估價值進行折讓。經協定的折讓可使資產價值與售後回租安排下的整體經濟及風險狀況相平衡。

在評估相關租賃資產價值時，估值師亦考慮了(i)市場法，即根據市價將被評估資產與市場上可比資產進行比較，以估測被評估資產的價值；及(ii)收益法，即通過估算被評估資產未來的預期收益及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)相關租賃資產並無公開活躍的市場並缺乏類似資產可資比較交易的資料，及(ii)難以單獨估計相關租賃資產的收益，因此市場法及收益法均被視為不適合評估相關租賃資產的公允價值的方法。根據資產估值的相關程序，估值師經考慮影響相關租賃資產估值的因素後採用成本法。

董事會函件

估值師於評估相關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已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。

根據估值，相關租賃資產的評估重置成本總額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)由購買該等資產所產生的必需及合理成本組成。

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。

根據上文所述，相關租賃資產的評估總值乃按相關租賃資產的重置成本總額乘以相關租賃資產的相關成新率計算。

定邊安排、雄安安排及長興安排項下相關租賃資產的評估值以及估值所用的關鍵參數概述如下：

	定邊安排	雄安安排	長興安排
評估基準日	二零二六年八月四日	二零二六年九月十五日	二零二六年八月三十一日
相關租賃資產的評估價值	約人民幣2億987萬元(相當於約港幣2億4,345萬元)	約人民幣1億8,693萬元(相當於約港幣2億1,684萬元)	約人民幣3億4,554萬元(相當於約港幣4億83萬元)
相關租賃資產的評估重置成本總額	約人民幣3億2,021萬元(相當於約港幣3億7,144萬元)	約人民幣1億8,693萬元(相當於約港幣2億1,684萬元)	約人民幣4億872萬元(相當於約港幣4億7,412萬元)
相關租賃資產的成新率	約65.54%	100%	約84.54%

董事會函件

	定邊安排	雄安安排	長興安排
租賃資產估值報告所載的 估值假設	(i) 產權持有人申報的資產內容、數量及賬面價值不存在重大錯誤。被評估資產的所有權並無爭議，且被評估資產的內在質量完好；		(i) 假設所有被評估資產已處於交易過程中，估值師根據被評估資產的交易狀況及其他因素模擬市場進行估值；
	(ii) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整／變動；及		(ii) 假設市場公開公平，而買方及賣方的交易活動均在自願及理智，而非強制或受限制的條件下進行；
	(iii) 假設被評估企業的管理層已對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對相關資產進行了有效管理。被評估企業在營運過程中並未違反任何相關國家法律及法規。		(iii) 假設被評估資產處於或假定將處於持續使用狀態；
			(iv) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整／變動；
			(v) 假設產權持有實體所提供的基礎資料及財務資料真實、準確及完整；

董事會函件

定邊安排

雄安安排

長興安排

(vi) 假設被評估資產可在公開市場上交易，且產權完整合法，當前用途屬合法，且概無任何產權或債務糾紛，亦無被司法或行政機關依法查封而禁止轉讓或抵押之情況；及

(vii) 假設估值師進行的現場調查與待評估資產的實際狀況相符，待評估資產的物理參數與客戶及相關人士提供的評估資產所有權證書、技術文件、圖紙及明細清單所記錄的數據一致，且其質量狀況符合指定用途。

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。董事會認為相關租賃資產的估值方法屬合理，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，董事會認為相關租賃資產的評估價值屬公平合理。

租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

購買價格已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，就相關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時間表支付予誠通融資租賃，為相關租賃本金(即誠通融資租賃將予支付的相關購買價格金額)及相關租賃利息的總和。

租賃利息將按當時未償還租賃本金金額按固定利率或浮動利率(以貸款報價利率另加固定溢價／折讓釐定)計算。誠通融資租賃在釐定租賃利率時，將視個別情況而評估並考慮多項因素，包括承租人的背景(包括股權結構、財務狀況、信貸狀況(如任何拖欠付款的往績記錄))、租賃期長短、租賃本金額、租賃資產的價值以及承租人或其控股公司是否提供任何擔保。就各項售後回租安排而言，誠通融資租賃應確保回報率符合本公司針對擬開展項目類型制定的內部指引標準及最低回報率。該等內部指引根據市場研究及當前的融資租賃市況，對特定行業施加各自的定價標準。本公司亦會定期檢討內部指引，以考慮是否需要調整最低回報率，並確保內部指引與行業慣例及市場標準一致，但先決條件是本集團根據各項售後回租安排收取的租賃付款總額不得少於本集團就有關售後回租安排所產生的融資成本。本公司確認，各項售後回租安排的回報率均符合本公司內部定價指引所適用的最低回報率，且不低於本集團就相關安排所承擔的融資成本。

就定邊安排而言，定邊由陝西吉電能源有限公司直接擁有100%權益，該公司為國電投綠色能源股份有限公司之直接全資附屬公司，國電投綠色能源股份有限公司之A股於深圳證券交易所(股份代號：000875.SZ)上市，並由其最大股東國家電投集團吉林能源投資有限公司持有約29.62%股本權益，國家電投集團吉林能源投資有限公司為國家電力投資集團有限公司之全資附屬公司，國家電力投資集團有限公司的最終實益擁有人為國務院國資委。董事會注意到，承租人主要從事新能源發電，行業風險相對較低。

董事會函件

定邊的財務表現於過去三年保持穩定，其資產負債比率及經營現金流量波動有限，反映其信貸狀況及還款能力較強。隨著市場利率下降，定邊的融資成本下降。因此，本公司就貸款報價利率應用折讓。儘管實際利率較貸款報價利率存在折讓，惟其高於本公司內部指引所規定的最低回報率，且較本公司就相關安排的融資成本存在溢價。董事會確認，定邊安排與本公司的日常定價政策、內部監控、行業標準一致，且符合定邊售後回租協議的實際情況，而定邊售後回租協議的條款（包括租賃利率）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

就雄安安排而言，雄安為中國雄安集團有限公司的全資核心附屬公司，其最終控制人為河北省人民政府。經考慮雄安的還款來源主要來自住宅銷售所得款項、政府購買服務付款及租金收入，該等款項相對不受市場波動影響，且主要應收自該地區內具有明確結算週期的國有企業客戶，雄安呈現較高的信貸狀況。此外，鑒於租期較長，為期五年，且並無擔保或抵押安排，故須採用五年期貸款報價利率的固定利率以降低波動風險。

就長興安排而言，長興由長興南太湖投資開發有限公司直接全資擁有，而長興南太湖投資開發有限公司由浙江省長興縣人民政府國有資產監督管理辦公室最終控制。董事會認為，為彌補其截至二零二五年十二月三十一日的年報所披露缺乏公開外部信貸評級及資產覆蓋率較薄的情況，須對貸款報價利率給予溢價，並由擔保人I及擔保人II提供擔保，反映了須為兩年租期提供信貸支持。董事會確認，該安排與本公司於其融資租賃業務日常過程中的一般定價政策及過往慣例一致，且長興售後回租協議的條款（包括租賃利率）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

就定邊安排及長興安排而言，利率將於每年一月一日進行覆核。倘貸款報價利率有所變動，租賃利率將調整為新貸款報價利率另加上上述固定溢價／折讓的利率，惟倘

董事會函件

承租人有逾期租賃付款且未支付全部逾期付款及違約金的情況，則於貸款報價利率下調時適用利率不予調整。上述對貸款報價利率的調整為誠通融資租賃提供一種機制，倘於相關售後回租安排的期限內中國利率日後出現波動，誠通融資租賃可據此調整應付予其的租賃付款金額。

鑒於以上所述，董事會認為固定利率及參照貸款報價利率計算的利率屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

服務費

長興須就誠通融資租賃提供有關長興安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費人民幣750萬元(相當於約港幣870萬元)(「服務費」)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向長興提供有關策略分析、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。

適用於售後回租安排的租賃付款及服務費(如有)乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已考慮多項因素(如租賃本金金額、租賃期、經考慮服務費、租賃利息金額及當前市況後本集團獲得的整體回報率)。

經考慮售後回租安排特定情況下的上述因素後，董事會認為，售後回租協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

抵押

為確保定邊履行定邊協議，定邊已同意將其應收賬款(包括購買價格人民幣1億7,000萬元(相當於約港幣1億9,720萬元))質押予誠通融資租賃，作為定邊協議項下所有應付款項的抵押。

擔保

擔保人I及擔保人II已各自就長興在長興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擔保。

擔保人I

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人I由浙江省長興縣人民政府國有資產監督管理辦公室直接全資擁有；(ii)擔保人I及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人I主要從事園區管理服務；市政設施管理；城鄉市容管理；商業綜合體管理服務等業務。

擔保人II

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人II由浙江省長興縣人民政府國有資產監督管理辦公室最終控制；(ii)擔保人II及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人II主要從事自有資金投資活動；市政設施管理；為自有資金投資提供資產管理服務業務。

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，相關承租人有權以名義代價回購相關售後回租協議項下的相關租賃資產。

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，現有增信措施足以保障本公司及股東的利益。

售後回租協議的主要條款

售後回租協議的一般條款及條件相似。各自的主要條款概述如下：

	定邊協議	雄安協議	長興協議
相關售後回租協議的日期	二零二六年九月十七日	二零二六年九月二十九日	二零二六年九月三十日
承租人	定邊	雄安	長興
租賃資產	多晶硅光伏組件、組件方陣支架及配件、逆變器、變壓器及灌注樁等	發電機組、配電櫃、離心風機及交換機組等設備	輸配電、通信設備、自動包裝機、X射線安檢機、自動運輸設備及智能控制設備等
購買價格	人民幣1億7,000萬元(相當於港幣1億9,720萬元)	人民幣1億5,750萬元(相當於港幣1億8,270萬元)	人民幣3億元(相當於港幣3億4,800萬元)
折讓百分比	約19.00%(就購買價格為租賃資產評估價值的約81.00%而言)	約15.74%(就購買價格為租賃資產評估價值的約84.26%而言)	約13.18%(就購買價格為租賃資產評估價值的約86.82%而言)
購買價格的基準	定邊租賃資產的評估值約人民幣2億987萬元(相當於約港幣2億4,345萬元)	雄安租賃資產的評估值約人民幣1億8,693萬元(相當於約港幣2億1,684萬元)	長興租賃資產的評估值約人民幣3億4,554萬元(相當於約港幣4億83萬元)

董事會函件

	定邊協議	雄安協議	長興協議
租賃期	兩(2)年	五(5)年	兩(2)年
租賃付款	約人民幣1億7,781萬元(相當於約港幣2億626萬元)，由定邊於租賃期內按季度分八(8)期支付予誠通融資租賃	約人民幣1億8,026萬元(相當於約港幣2億910萬元)，由雄安於租賃期內按半年分十(10)期支付予誠通融資租賃	約人民幣3億1,235萬元(相當於約港幣3億6,233萬元)，由長興於租賃期內按季度分八(8)期支付予誠通融資租賃
服務費	零	零	人民幣750萬元(相當於約港幣870萬元)
回購租賃資產的名義代價	人民幣2.00元(相當於港幣2.32元)	人民幣100元(相當於港幣116元)	人民幣3.00元(相當於港幣3.48元)
估計收入	約人民幣781萬元(相當於約港幣906萬元)	約人民幣2,276萬元(相當於約港幣2,640萬元)	約人民幣1,985萬元(相當於約港幣2,303萬元)

經考慮售後回租安排特定情況下的上述因素後，董事會認為，售後回租協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

(B) 各方資料

定邊

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至最後實際可行日期公開取得的資料：(i)定邊由陝西吉電能源有限公司直接擁有100%權益，該公司為國電投綠色能源股份有限公司之直接全資附屬公司，國電投綠色能源股份有限公司之A股於深圳證券交易所(股份代號：000875.SZ)上市，並由其最大股東國家電投集團吉林能源

董事會函件

投資有限公司持有約29.62%股本權益，國家電投集團吉林能源投資有限公司為國家電力投資集團有限公司之全資附屬公司，國家電力投資集團有限公司的最終實益擁有人為國務院國資委；(ii)定邊及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)定邊主要從事新能源發電業務。

雄安

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至最後實際可行日期可公開取得的資料：(i)雄安為中國雄安集團有限公司之直接全資附屬公司，而中國雄安集團有限公司由河北省人民政府全資擁有；(ii)雄安及其最終實益擁有人為獨立第三方；及(iii)雄安主要從事房地產開發及經營、房地產中介服務、物業管理服務等業務。

長興

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至最後實際可行日期可公開取得的資料：(i)長興由長興南太湖投資開發有限公司直接全資擁有，而長興南太湖投資開發有限公司由浙江省長興縣人民政府國有資產監督管理辦公室最終控制；(ii)長興及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)長興主要從事物流園管理及物業管理等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前交易外，於現時及過去十二個月，(a)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘該／該等附屬公司涉及交易)；及(b)承租人、彼等的董事及法定代表人以及可對交易施加影響力的承租人的任何最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

(C) 訂立售後回租安排之理由及裨益

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。

董事會函件

售後回租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根據售後回租安排賺取總收入約人民幣5,042萬元（相當於約港幣5,849萬元）為售後回租安排的租賃利息及服務費（如有）的總和。

鑒於以上所述，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) 上市規則之涵義

定邊安排

由於(i)誠通融資租賃與先前承租人於二零二五年十一月十九日訂立先前交易；(ii)定邊及先前承租人均為陝西吉電能源有限公司的附屬公司；及(iii)於訂立定邊協議時，先前交易仍然存續，因此，就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，定邊安排與先前交易合併計算。

由於定邊安排（不論按單獨基準及與先前交易合併計算）的最高適用百分比率（定義見上市規則）均超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，定邊安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

雄安安排

由於雄安安排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，雄安安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

長興安排

由於長興安排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，長興安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)於售後回租安排中擁有任何重大權益。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，本公司可根據上市規則第14.44條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)誠通香港(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，售後回租協議的條款乃按一般商業條款訂立，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，且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，則董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准有關決議案。

4. 其他資料

謹請 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
趙 鵬
謹啟

二零二六年十月二十六日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二六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)；
- (b) 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)；
- (c) 本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報第66至172頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042403945_c.pdf)；及
- (d) 本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中報第4至30頁 (http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0925/2026092500392_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二六年八月三十一日(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54億1,213萬元，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4億4,875萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券約港幣11億6,473萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣21億1,218萬元，乃以本集團之應收貸款及融資租賃應收款項之押記作抵押及由最終控股公司擔保；(v)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣2億8,835萬元；及(vi)無抵押及無擔保租賃負債約港幣709萬元。

於二零二六年八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的按揭貸款向銀行作出擔保相關的或然負債約港幣6,560萬元。

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，於二零二六年八月三十一日，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。

於本通函日期，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，本集團主要從事租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

關於租賃業務，一是本集團將繼續堅持審慎、風險優先的投資策略，持續優化覆蓋租前、租中及租後的全流程風險管理體系，在確保資產安全的前提下提升運營效率，實現穩健經營。二是在業務拓展方面，本集團將緊扣國家戰略導向，重點佈局大能源、大交通、新裝備及新基建等核心領域，結合行業發展與實際需求科學配置資產，提升資產質量與經營表現。三是在資金管理方面，持續拓展多元化融資渠道，深化與大型金融機構的合作，把握債券及資產證券化計劃發行窗口，進一步優化融資結構並有效降低資金成本，為業務規模穩步增長提供有力支持。同時，本集團將加快數字化建設，推動信息系統升級及數據應用能力提升，強化對業務拓展、客戶管理及風險監測的科技賦能，持續提升信息化、精細化管理水平。

關於物業發展及投資業務，本集團將繼續推進現有項目的銷售及去化工作，加快資金回籠，提升資產週轉效率，並適時優化資源配置，以支持租賃主業的持續發展。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將持續優化現有業務的運營管理，豐富產品體系，拓展多元化經營模式，進一步提升經營效率。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二五年十二月三十一日(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

於二零二六年六月三十日，本集團的綜合總資產約為港幣142億7,400萬元，而本集團的綜合總負債約為港幣111億8,600萬元。

董事認為，於實施售後回租安排後，本集團的資產淨值不會出現重大即時變動。就實施售後回租安排而言，該等安排將入賬列為已抵押貸款，並確認為本集團的應收貸款，此舉將抵銷因誠通融資租賃支付有關購買價格而導致的銀行結餘及現金減少。

就盈利而言，本集團有權根據售後回租安排確認利息收入總額約人民幣5,042萬元(相當於約港幣5,849萬元)，為售後回租安排項下的租賃利息及服務費(如有)的總和。

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	持有股份數目	股份類別	佔於最後
					實際可行 日期已發行 股本的 概約百分比
白春蕊女士	本公司	實益擁有人	292,000	普通股	0.00%

附註：百分比已四捨五入至小數點後2個位。

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	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. 四捨五入至小數點後2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)執行董事兼董事會主席趙鵬先生為誠通香港副總經理；及(ii)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，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

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)年內訂立的重大或者可能屬重大的任何合約（並非在正常業務過程中簽訂的合約）。

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二零二五年十二月三十一日（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號李寶椿大廈二十二樓。
- (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

自本通函刊發日期起計十四日期間內，售後回租安排的副本於聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://www.hk217.com>展示及刊載。