
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16頁。

二零二三年九月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 - 本集團財務資料	17
附錄二 - 中國電建租賃資產估值報告摘要	20
附錄三 - 一般資料	36

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
「中國玻璃協議」	指	誠通融資租賃與中國玻璃共同承租人就中國玻璃租賃資產簽訂日期為二零二三年八月九日的兩(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)
「中國玻璃安排」	指	中國玻璃協議項下擬進行的售後回租安排
「中國玻璃共同承租人」	指	中玻投資及烏海中玻的統稱，作為中國玻璃安排的共同承租人
「中玻投資」	指	中玻投資有限公司，一間於中國成立的有限公司
「中國玻璃租賃資產」	指	若干錫槽、退火窯、熔窯、餘熱發電設備等
「中國玻璃購買價格」	指	誠通融資租賃向中國玻璃共同承租人購買中國玻璃租賃資產應付的代價
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「共同承租人」	指	中國玻璃共同承租人及／或中國電建共同承租人(視情況而定)

釋 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
「佛山泛悅」	指	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
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月十一日，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
「租賃期」	指	中國玻璃協議項下的租賃期及／或中國電建協議項下的租賃期(視情況而定)
「租賃資產」	指	中國玻璃租賃資產及／或中國電建租賃資產(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
「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

釋 義

「中國電建協議」	指	誠通融資租賃與中國電建共同承租人就中國電建租賃資產簽訂日期為二零二三年八月十日的以下協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「中國電建安排」	指	中國電建協議項下擬進行的售後回租安排
「中國電建共同承租人」	指	佛山泛悅及中國電建地產的統稱，作為中國電建安排的共同承租人
「中國電建租賃資產」	指	若干地下停車位
「中國電建租賃資產估值報告」	指	中國電建估值師就中國電建租賃資產於二零二三年七月二十日的市值出具的估值報告，有關摘要載於本通函附錄二
「中國電建購買價格」	指	誠通融資租賃向中國電建共同承租人購買中國電建租賃資產應付的代價
「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
「中國電建估值師」	指	貴州秉立天房地產資產評估有限公司，中國的合資格獨立估值師
「中國」	指	中華人民共和國，及就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「先前中國玻璃承租人」	指	中玻(陝西)新技術有限公司及東台中玻特種玻璃有限公司的統稱，均為中國玻璃控股有限公司的附屬公司，作為先前中國玻璃交易的承租人

釋 義

「先前中國玻璃交易」	指	以下於二零二二年七月二十二日簽訂的售後回租安排的統稱，為期四(4)年，有關詳情載於本公司日期為二零二二年七月二十二日的公告： (1) 誠通融資租賃與中玻(陝西)新技術有限公司就若干熔爐、鍋爐及輔助設備簽訂的售後回租安排 (2) 誠通融資租賃與東台中玻特種玻璃有限公司就若干熔爐及模壓設備簽訂的售後回租安排
「先前中國電建共同承租人」	指	中國電建地產及其附屬公司的統稱，作為先前中國電建交易的共同承租人
「先前中國電建交易」	指	誠通融資租賃與先前中國電建共同承租人訂立的下列安排的統稱： (1) 就若干地下停車位簽訂日期為二零二二年九月二十一日的售後回租安排，為期三(3)年，有關詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十一日的公告；及 (2) 就若干地下停車位簽訂日期為二零二二年十一月二十三日的售後回租安排，為期三(3)年，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
「購買價格」	指	中國玻璃購買價格及／或中國電建購買價格(視情況而定)
「註冊房地產估價師」	指	中國住房和城鄉建設部的合格註冊房地產估價師
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	中國玻璃協議及／或中國電建協議(視情況而定)

釋 義

「售後回租安排」	指	售後回租協議項下擬進行的售後回租安排
「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
「烏海中玻」	指	烏海中玻特種玻璃有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「%」	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1.09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

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八月九日及二零二三年八月十日內容分別有關中國玻璃安排及中國電建安排之公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關中國玻璃安排之資料；(ii)中國電建安排之資料；及(iii)根據上市規則須予披露之其他資料。

2. 主要交易

(A) 售後租回安排

於二零二三年八月九日及二零二三年八月十日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)分別與中國玻璃共同承租人及中國電建共同承租人就中國玻璃安排及中國電建安排訂立中國玻璃協議及中國電建協議。售後回租安排的主要條款載列如下。

主體事項

於各售後回租安排中，待達致相關售後回租協議所載條件(包括但不限於相關共同承租人提供證明其擁有相關租賃資產之所有必要文件或資料，及相關共同承租人就相關售後回租安排取得所有必需的批准)後，誠通融資租賃將自相關共同承租人購買相關租賃資產，而相關租賃資產將回租予相關共同承租人，租賃期自誠通融資租賃就相關租賃資產支付相關購買價格相關日期起計為一個特定租賃期，惟可根據相關售後回租協議之條款及條件提早終止。

售後回租協議項下的所有條件都已獲達成。

購買價格

中國玻璃購買價格

中國玻璃購買價格乃由誠通融資租賃與中國玻璃共同承租人經參考中國玻璃租賃資產於二零二三年六月三十日的評估值後協定。中國玻璃租賃資產的評估值由一名獨立中國估值師(「中國玻璃估值師」)以成本法評估。

下文載列中國玻璃估值師於評估中國玻璃租賃資產的價值時所採用的估值方法。

董事會函件

中國玻璃估值師於評估中國玻璃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。重置成本乃根據被評估資產於評估日期的當前市場價值釐定，而成新率則通過實地勘察及綜合技術分析釐定。由於中國玻璃租賃資產構成部分於烏海中玻廠房生產玻璃所用的設施或設備，而有關該等資產的重置成本的資料可現成取得，因此中國玻璃估值師認為成本法為評估中國玻璃租賃資產的最合適方法。

於評估中國玻璃租賃資產價值時，中國玻璃估值師亦已考慮(i)市場法，即通過直接比較市場上相同或類似資產或通過相關類比分析以確定被評估資產的價值，以及(ii)收益法，即通過估計被評估資產的預期未來收益以確定被評估資產的價值。根據中國玻璃估價師的意見，(i)由於缺乏高度發展、活躍及公平的二手交易市場或與中國玻璃租賃資產相同或相似的資產的可資比較交易，故未有採用市場法，因此不具備採用市場法的先決條件；及(ii)由於中國玻璃租賃資產在單獨評估時並非具有可識別收入來源的創收設備，故此並無採用收益法。

根據相關估值，中國玻璃租賃資產的評估重置成本合共為約人民幣4億1,898萬元(相當於約港幣4億5,669萬元)。總重置成本乃透過將各項中國玻璃租賃資產(包括逾380項設備)的重置成本合計而釐定，範圍介乎約人民幣2萬元(相當於港幣2.18萬元)至約人民幣9,162萬元(相當於約9,987萬港元)。

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勘察予以釐定。

中國玻璃估值師已就各中國玻璃租賃資產(包括逾380項設備)評估成新率，而中國玻璃租賃資產的成新率介乎43%至63%，而平均成新率約為50.9%。

根據相關估值，中國玻璃租賃資產的總評估值為約人民幣2億1,320萬元(相當於約港幣2億3,239萬元)，乃按照中國玻璃租賃資產的個別重置成本乘以中國玻璃租賃資產的相關成新率計算。

董事會函件

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) 除估值報告所披露者外，被評估資產的收購及使用均遵守中國法律及法規；
- (ii) 指示委託人的業務營運遵守中國法律及法規載列的安全生產規定以及相關行業標準；
- (iii) 中國玻璃估值師根據估值的特定目的進行估值；
- (iv) 被評估資產於實地勘察時顯示的狀況與資產於二零二三年六月三十日的實際狀況相符；
- (v) 被評估資產將繼續用作現有目的，而被評估資產擁有人將繼續按照中國法律及法規經營其業務營運；
- (vi) 估值並無考慮通脹的影響，而估值的定價標準於二零二三年六月三十日為有效；
- (vii) 估值並無計及日後市場狀況的變動；及
- (viii) 並無任何其他具重大不利影響的不可抗力因素及不可預見因素。

董事會已審閱有關中國玻璃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，董事會認為中國玻璃租賃資產的評估值屬公平合理。

中國玻璃租賃資產構成烏海中玻廠房的錫槽、退火窯、熔窯、餘熱發電設備等玻璃生產設施或設備的一部分。中國玻璃租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

中國玻璃購買價格乃以本集團的一般營運資金撥付。

董事會函件

中國電建購買價格

中國電建購買價格乃由誠通融資租賃與中國電建共同承租人經參考中國電建租賃資產於二零二三年七月二十日的評估值後協定。中國電建租賃資產的評估值由中國電建估值師以市場法評估。

根據相關估值，中國電建租賃資產的評估總值為約人民幣1億7,442萬元(相當於約港幣1億9,012萬元)。有關中國電建租賃資產估值報告詳情，請參閱本通函附錄二。

董事會已審閱中國電建租賃資產估值報告，並考慮估值方法及假設之合適性。特別是，董事會同意中國電建估值師所表示，(i)市場法為最適合的估值方法，原因是中國電建租賃資產附近的地下停車位近期有現成的可資比較交易；及(ii)所採用的假設(有關摘要轉載於本通函附錄二)為中國資產估值普遍採用的一般假設。經考慮上文所述，董事會認為，中國電建租賃資產的估值屬公平合理。

於最後實際可行日期，中國電建租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產，而本公司不擬持有中國電建租賃資產作出租用途，惟中國電建安排除外。

中國電建購買價格乃以本集團的一般營運資金撥付。

中國電建估值師之資格

根據中國電建估值師的建議：

- (a) 中國電建估值師為中國合格房地產估值公司；
- (b) 負責編製中國電建租賃資產估值報告的宋金美女士及黃文學先生均為中國住房和城乡建设部(「**建設部**」)的中國合格註冊房地產估價師，根據建設部規則及法規，須遵守中國房地產評估業的專業紀律及道德規例；
- (c) 中國電建租賃資產估值報告已按照中華人民共和國國家標準(「**國家標準**」)根據《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)、《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)及《房地產估價指導意見》(建住房[2010]8號)的規定編製；

董事會函件

- (d) 宋金美女士及黃文學先生均獲中國電建估值師聘用為註冊房地產估價師分別三年及五年，並分別於中國物業估值方面擁有七年及九年經驗；
- (e) 宋金美女士及黃文學先生均為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(「CIREA」)會員，於編製物業估值報告時須遵守CIREA的專業紀律；
- (f) CIREA與香港測量師學會(「香港測量師學會」)已就中國房地產估價師及香港測量師的資格認可簽署互惠協議；及
- (g) 根據互惠協議，各機構的個人會員若符合若干資格標準並由一個機構提名，可通過另一機構安排的考試申請成為另一機構的會員。

基於以上所述，董事會認為(i)CIREA為一個與香港測量師學會地位相近的專業團體；(ii)國家標準是在中國廣泛接受的房地產估值標準。

董事會認為(i) CIREA會員宋金美女士及黃文學先生已根據與香港測量師學會的物業估值標準相近的標準編製中國電建租賃資產估值報告及(ii)中國電建租賃資產估值報告載有根據上市規則第5.05條所規定有關估值基準的所有重要詳情。

法定所有權

誠通融資租賃於相關租賃期內擁有租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於售後回租安排的相關租賃期內，相關共同承租人根據相關售後回租協議所載付款安排須支付予誠通融資租賃的租賃付款總額。

相關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總相關購買價格)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LPR加以固定溢價釐定。

董事會函件

租賃利率將於每年一月一日進行檢討。倘適用的LPR有變，租賃利率將調整至新適用的LPR加以上述固定溢價之利率，惟倘相關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，則於適用的LPR下調時將應用的利率將不予調整。

經考慮售後回租安排具體情況之上述因素後，董事會認為各售後回租協議所協定之利率屬公平合理並為一般商業條款。

服務費

誠通融資租賃或會就誠通融資租賃有關售後回租安排提供的初步服務收取一次性服務費。根據中國玻璃安排，中國玻璃共同承租人應就誠通融資租賃有關中國玻璃安排提供的初步服務向誠通融資租賃支付一次性服務費合共人民幣170萬元(相當於約港幣185萬元)(「服務費」)。服務費為不可退還。董事會認為，服務費屬一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

相關售後回租安排適用的租賃付款(包括將根據適用LPR及溢價釐定之利率)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、現行市況及適用的LPR變動)。

共同承租人回購租賃資產的權利

待相關共同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，相關共同承租人有權以若干象徵式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、提供企業擔保、應收款項質押及股份質押，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。

董事會函件

售後租回協議的重要條款

中國電建協議及中國玻璃協議的一般條款及條件大致相同。其各自的關鍵條款概述如下：

	中國玻璃協議	中國電建協議
協議日期	二零二三年八月九日	二零二三年八月十日
共同承租人	中國玻璃共同承租人	中國電建共同承租人
租賃資產	若干錫槽、退火窯、熔窯、餘熱發電設備等	若干地下停車位
購買價格	人民幣2億元(相當於約港幣2億1,800萬元)	人民幣1億6,000萬元(相當於約港幣1億7,440萬元)
租賃資產評估值	截至二零二三年六月三十日約人民幣2億1,320萬元(相當於約港幣2億3,239萬元)	截至二零二三年七月二十日約人民幣1億7,442萬元(相當於約港幣1億9,012萬元)
租賃期	四(4)年	三(3)年
利率	浮動利率，按不時頒佈的一(1)年期LPR加以固定溢價釐定	浮動利率，按不時頒佈的五(5)年期LPR加以固定溢價釐定
租賃付款	約人民幣2億1,886萬元(相當於約港幣2億3,856萬元)，於租賃期內分十六(16)期按季付款	約人民幣1億8,036萬元(相當於約港幣1億9,659萬元)，於租賃期內分十二(12)期按季付款

董事會函件

	中國玻璃協議	中國電建協議
服務費	人民幣170萬元(相當於約港幣185萬元)	無
回購的象徵代價	人民幣2.00元	人民幣1.00元
估計收入	約人民幣2,056萬元(相當於約港幣2,241萬元)	約人民幣2,036萬元(相當於約港幣2,219萬元)

(B) 訂約方資料

中國玻璃共同承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：(i)烏海中玻由中國玻璃控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：3300))間接控制；(ii)中玻投資由中國玻璃控股有限公司間接全資擁有；(iii)烏海中玻、中玻投資及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iv)烏海中玻主要從事玻璃及玻璃產品之生產、市場推廣及分銷業務及(v)中玻投資主要從事投資控股及玻璃產品及原材料之採購、市場推廣及分銷業務。

此外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於過去十二個月內，(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及(b)烏海中玻、中玻投資、彼等的董事及法定代表以及可對交易施加影響的烏海中玻及中玻投資任何最終實益擁有人之間並無任何重大貸款安排(就該等附屬公司參與交易而言)。

中國電建共同承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：(i)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)佛山泛悅由中國電建地產全資擁有；(iii)中國電建地產、佛山泛悅及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iv)中國電建地產及佛山泛悅均主要從事房地產開發及銷售、諮詢及物業管理。

(C) 訂立售後回租安排的理由及裨益

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，而自二零二三年初已暫停其大宗商品貿易。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賺取合共約人民幣4,092萬元(相當於約港幣4,460萬元)的收入，即(i)服務費(如有)及(ii)售後回租安排下估計租賃付款總額與租賃資產的購買價格兩者間之差額的總和。

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

於二零二二年七月二十二日，誠通融資租賃與先前中國玻璃共同承租人訂立先前中國玻璃交易。由於烏海中玻、中玻投資及先前中國玻璃共同承租人全部均由中國玻璃控股有限公司間接控制，且先前中國玻璃交易於中國玻璃協議日期仍然存在，故此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中國玻璃安排須與先前中國玻璃交易合併計算。

於二零二二年九月二十一日及二零二二年十一月二十三日，誠通融資租賃分別與先前中國電建中國電建共同承租人訂立先前中國電建交易。由於中國電建安排乃自先前交易日期起12個月內訂立，且先前中國電建共同承租人包括中國電建地產及其附屬公司，故此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中國電建安排須與先前中國電建交易合併計算。

由於有關(i)中國電建安排及(ii)中國玻璃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，各售後回租安排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。

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，概無股東或其任何緊密聯繫人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供批准售後回租安排，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。本公司已就各售後回租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，佔本公司於相關售後回租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售後回租安排。

3. 推薦意見

董事經考慮各售後回租安排之條款、理由及裨益後，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之整體利益。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

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

二零二三年九月十五日

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以及截至二零二三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)；
- (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)；及
- (d) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告第2至17頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0828/2023082800030_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二三年七月三十一日(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31億1,723萬元，乃以本集團之應收貸款之押記及經營租賃業務下之貿易應收款項作抵押；(ii)有抵押及有擔保銀行借款港幣2億5,971萬元，乃以本公司之應收貸款之押記作抵押及擔保；(iii)無抵押及無擔保銀行借款港幣7億7,348萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣39億1,310萬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；(v)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣1億6,350萬元；(vi)無抵押及無擔保其他貸款港幣60萬元；及(vii)無抵押及無擔保租賃負債約港幣420萬元。

於二零二三年七月三十一日營業時間結束時，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1億6,212萬元。

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，於二零二三年七月三十一日，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、海上旅遊服務及酒店業務，而自二零二三年初已暫停其大宗商品貿易。

關於租賃，誠通融資租賃將繼續加強與其他國有企業的合作，促進其在綠色低碳、新能源、新基建、高端裝備、智慧物流和大資料中心等業務領域的發展，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，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，緊抓國民經濟持續恢復、總體回升向好以及增量政策帶來的發展機遇。

關於物業發展及投資，目前誠通香榭里項目的所有建築工程均已完工，下一步將緊密關注中國政府穩定住房市場的具體措施，把握市場機遇，加快誠通香榭里項目三期三標段的物業單位銷售，回收資金用於租賃主業。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將積極關注政府有關恢復和擴大文旅消費的舉措，並將持續優化項目運營管理模式，提高服務品質，加快培植市場銷售內部動力。同時，本集團將積極探索推進後續的資產重組，聚焦租賃主業。

關於大宗商品貿易，本集團在存量出清後已於二零二三年初暫停大宗商品國際貿易業務，以集中資源用於租賃主業。

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

於二零二三年六月三十日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣108億6,288萬元，而本集團的未經審核綜合總負債約為港幣80億8,165萬元。

董事認為，於執行售後回租安排後，本集團的資產淨值不會立即發生重大變化，乃由於售後回租安排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相關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售後回租安排的利息收入及服務費(視情況而定)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將進行的最終審核而定。

房地產估價報告

估價項目名稱：	貴州秉立天房地產資產評估有限公司對佛山泛悅置業有限公司所擁有的位於佛山市順德區大良逢沙朝樂路3號佛山洺悅華府的地下停車位市場價值進行評估
估價委託人：	佛山泛悅置業有限公司
估價機構：	貴州秉立天房地產資產評估有限公司
註冊房地產估價師：	宋金美(註冊號：3220170091) 黃文學(註冊號：3520120084)
估價報告出具日期：	2023年7月25日
估價報告編號：	秉房評估[2023]字第80329號

致估價委託人函

佛山泛悅置業有限公司：

受貴單位的委託，我們經過實地查勘和市場調查，根據國家有關法律、法規及技術標準，遵循獨立、客觀、公正、合法的原則，對下列房地產進行了分析和測算，現將房地產價值報告如下：

一、 評估目的

評估估價對象於估價時點的市場價值，為委託方將委估對象進行融資租賃提供價值參考依據而評估房地產價值。

二、 估價對象

估價對象位於佛山市順德區大良逢沙朝樂路3號佛山洺悅華府，未辦理《不動產權證》，具體見下表：

序號	產權人	編號		坐落	用途	規格型號	數量(個)
1	佛山泛悅置業有限公司	一期	01-451	佛山市順德區大良逢沙朝樂路3號佛山洺悅華府	停車位	4.6米*2.5米	969
2		二期	452-969				

財產範圍包括建築物(不含二次裝修)、分攤的土地使用權(含土地出讓金)及公共配套設施，不包括動產、債權債務等其他財產或權益。

三、 價值時點

2023年7月20日。

四、 價值類型

本報告書提供的房地產價值是在滿足房地產估價報告全部限制條件下於估價時點的市場價值(包含估價對象所分攤部分的國有土地使用權價值)。

五、 估價方法

市場比較法。

六、估價結果

估價對象於2023年7月20日並滿足本報告假設限制條件下的價值為人民幣大寫：壹億柒仟肆佰肆拾貳萬元整(¥17442.00萬元)，評估結詳見下表：

(幣種：人民幣)

序號	產權人	編號		坐落	用途	規格型號	數量 (個)	單位 (元/個)	總價 (萬元)
1	佛山泛悅置業 有限公司	一期	01-451	佛山市順德區大良 逢沙朝樂路3號	停車位	4.6米*2.5米	969	180,000.00	17,442.00
2		二期	452-969						

關於本次估價結果，我們作以下特別提示：

- 1、估價結果中單價已取整，總價保留至百元位；
- 2、提請報告書使用人在使用本評估結果時，應詳細閱讀本報告書全文及附件。

貴州秉立天房地產資產評估有限公司
法定代表人：

二零二三年七月二十五日

註冊房地產估價師聲明

我們鄭重聲明：

- 1、我們在估價報告中對事實的說明是客觀的，沒有虛假記載、誤導性陳述和重大遺漏。
- 2、估價報告中的分析、意見和結論是註冊房地產估價師獨立、客觀、公正的專業分析、意見和結論，但受到估價報告中已說明的估價假設和限制條件的限制。
- 3、我們與估價報告中的估價對象沒有現實或潛在的利益，與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係，也對估價對象、估價委託人及估價利害關係人沒有偏見。
- 4、我們是按照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)、《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)及《房地產估價指導意見》(建住房[2010]8號)的規定進行估價工作，撰寫估價報告。
- 5、評估人員已於2023年7月20日對本估價報告中的估價對象進行了實地現場勘察，我們對估價對象的現場勘察僅限於其外觀和使用狀況。
- 6、沒有人對本估價報告提供重要專業幫助。

註冊房地產估價師姓名	註冊號	簽字
宋金美	3220170091	簽字
黃文學	3520120084	簽字

估價假設和限制條件

一、一般假設

- 1、關於估價委託人提供的資料，我們已進行了審慎檢查，但未向政府相關職能部門進行核實，在無理由懷疑估價委託人所提供資料的合法性、真實性、準確性和完整性的情況下，本次估價以估價委託人所提供的資料是合法的、真實的、準確的和完整的為假設前提，但我們不對估價委託人所提供資料的合法性、真實性、準確性和完整性負責。
- 2、我們沒有對估價對象進行專業測量，本報告中所涉及的建築面積、規劃用途、樓層等依據，我們以估價委託人提供的《評估委託書》登記內容為準。
- 3、我們根據委託方提供的估價對象實物狀況進行了必要的查勘，至價值時點估價對象尚處於正常狀態，但查勘僅限於其外觀和使用狀況；我們對房屋安全影響估價對象市場價值的重大因素給予了關注，但我們沒有獲得專業機構出具的估價對象存在安全隱患的鑒定意見或檢測結果，亦沒有對估價對象建築結構質量等進行專業鑒定、檢測，故在無理由懷疑估價對象存在安全隱患且無專業機構進行鑒定、檢測的情況下，我們以估價對象無結構、基礎等方面的重大質量問題，經過正常維護和保養，使用期限能夠達到該類房屋的正常耐用年限為假設前提。若報告使用者對估價對象是否存在安全隱患存疑，建議另行委託專業機構進行鑒定及檢測。
- 4、我們已對估價對象週邊環境進行了必要的查勘，至價值時點估價對象週邊環境正常，不存在重大環境污染；我們對環境污染影響估價對象市場價值的重大因素給予了關注，但我們沒有獲得專業機構出具的估價對象存在重大環境污染的鑒定意見或檢測結果，亦沒有對估價對象週邊環境進行專業鑒定、檢測，故在無理由懷疑估價對象存在重大環境污染且無專業機構進行鑒定、檢測的情況下，我們以估價對象在其有效收益年期內週邊環境沒有重大變化，能正常使用至有限收益年期結束為假設前提。若報告使用者對估價對象是否存在重大環境問題存疑，建議另行委託專業機構進行鑒定及檢測。

5、 估價對象於價值時點所處的房地產市場為公開市場。公開市場是指在該市場上交易雙方進行交易的目的是在於最大限度的追求經濟利益，並掌握必要的市場信息，對交易對象具有必要的相關知識，交易條件公開且不具有排他性。需滿足的交易條件如下：

- (1) 交易雙方是自願地進行交易的。
- (2) 交易雙方進行交易的目的是追求各自利益的最大化。
- (3) 交易雙方具有必要的專業知識並了解交易對象。
- (4) 交易雙方掌握必要的市場信息。
- (5) 交易雙方有較充裕的時間進行交易。
- (6) 不存在買者因特殊興趣而給予附加出價。

二、 未定事項假設

本報告出具的評估價格包含國有土地使用權出讓金。若至價值時點為止，產權人尚有任何有關估價對象的應繳未繳稅費，應按照相關規定繳納或從評估價格中相應扣減。

三、 背離事實假設

本次估價的估價對象無背離事實事項，故本估價報告無背離事實假設。

四、 不相一致假設

本次估價的估價對象無不相一致事項，故本估價報告無不相一致假設。

五、 依據不足假設

本次估價的估價對象未辦理《不動產權證》，估價中所採用的數據是根據委託方提供的《評估委託函》上所載內容所得，如與實際不符，以相關部門出具的證件為準。

六、 估價報告使用限制

- 1、 本估價報告及估價結果僅為本報告的評估目的服務，當用於其他目的，本估價報告及估價結果即時失效。
- 2、 本估價報告必須完整使用，對僅使用報告中的部分內容所導致的有關損失，受託方不承擔任何責任。
- 3、 本估價報告僅供估價委託人使用。非為法律、行政法規規定的需要，本報告及附件的全部或部分內容不得向估價委託人、備案機關和評估審查部門以外的單位和個人提供，未經估價機構許可，不得見諸於公開媒體或複製或引證。
- 4、 本報告估價結果是在滿足本報告假設條件及價值定義條件下的房地產價值，若價值時點、建築面積、權屬狀況、價值類型、實物狀況、區位狀況等影響房地產價值的因素發生變化，本報告中的估價結果必須進行相應的調整。
- 5、 本估價報告使用期限自估價報告出具之日起計，根據本次評估目的和估價人員對估價對象市場價值變化程度的預期，確定有效使用期限為壹年，即從二零二三年七月二十五日至二零二四年七月二十四日止。
- 6、 價值時點之後，估價報告有效期內，影響估價對象房地產價值的因素發生變化時，不能直接使用本次估價結果，必要時需進行相應的調整或重新出具估價報告。
- 7、 本評估報告須經兩名註冊房地產估價師簽字後，並加蓋評估機構公章、騎縫章方能有效。
- 8、 本估價報告由貴州秉立天房地產資產評估有限公司負責解釋。

房地產估價結果報告

一、估價委託人

姓名：佛山泛悅置業有限公司

二、估價機構

房地產估價機構(名稱)：貴州秉立天房地產資產評估有限公司

住所：貴州省黔南布依族苗族自治州都勻市文峰街道
劍江中路中寰廣場20樓21號統一社會信用代碼：
9152010232214439XL

資質證書編號：築房評估字A2018002

資格等級：叁級

法定代表人：宋金美

三、評估目的

評估估價對象於估價時點的市場價值，為委託方將委估對象進行融資租賃提供價值參考依據而評估房地產價值。

四、估價對象

1、估價對象財產範圍

財產範圍包括建築物(不含二次裝修)、分攤的土地使用權(含土地出讓金)及公共配套設施，不包括動產、債權債務等其他財產或權益。

2、估價對象的權益狀況

(1) 估價對象權屬登記狀況

權屬登記摘錄表

權利人	佛山泛悅置業有限公司	共有情況	獨用宗
產權證號	粵(2017)順德區不動產權第2217001680		
坐落	順德區大良街道進良居委會振東圍地塊		
房屋狀況	不動產單元號	440606005211GB00465W00000000	總層數/ 所在樓層
	證載用途	—	建築結構
	面積	—	—
土地狀況	使用權類型	出讓	證載用途
	面積	共有宗地面積：56030.93 m ²	見附記
	使用期限	見附記	

(2) 他項權利登記狀況

截至價值時點，未發現估價對象存在抵押、租賃、擔保等他項權利記載，註冊房地產估價師知悉的法定優先受償款為零，估價對象房地產權益狀況合法、使用權狀況明確，於價值時點未設定他項權利，對權益狀況無不良影響。

3、估價對象實物狀況

建築結構	混合結構	數量(個)	969
規格(m ²)	4.6米*2.5米		
裝飾裝修	估價對象所在建築物外觀較好，外牆面刷外牆塗料		
設施設備	水、電安裝，配備有消防栓等附屬設施		
使用及維護狀況	估價對象目前為地下停車位，維護保養情況較好		

4、估價對象區位狀況

位置狀況	坐落	佛山市順德區大良逢沙朝樂路3號佛山洺悅華府		
交通狀況	臨街狀況	臨街	交通管制	無
	道路狀況	外聯道路狀況良好	停車便利度	良好
	出入可利用交通工具	公交車及出租車，可利用交通工具良好		
環境狀況	自然環境	週邊環境良好，無空氣、水、噪聲、輻射、固體廢棄物等污染。		
	人文環境	所在地區居民素質良好，治安較好		
外部配套	基礎設施	基礎設施已達到「六通」(供水、排水、道路、供電、通信、天然氣)水電供應保證率高，基礎設施完善。		
設施狀況	公共服務設施	附近有生活配套設施齊全；有醫院等服務機構，公共配套設施較齊備。		

五、 價值時點

根據《房地產估價規範》及《房地產估價指導意見》的規定，宜以本次估價的實地查勘時點作為本次估價的價值時點，即：2023年7月20日。

六、 價值類型

本報告書提供的房地產價值是在滿足房地產估價報告全部限制條件下於估價時點的市場價值(包含估價對象所分攤部分的國有土地使用權價值)。

七、 估價依據

1、 估價所依據的有關法律、法規和政策

- (1) 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日通過，於2021年1月1日正式生效實施)；
- (2) 《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第72號，2007年8月30日)；
- (3) 《中華人民共和國土地管理法》(中華人民共和國主席令第28號，2004年8月28日)；
- (4) 《中華人民共和國城鄉規劃法》(中華人民共和國主席令第74號，2007年10月28日)；
- (5) 《城市房地產管理辦法》(中華人民共和國建設部令第98號)；
- (6) 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第四十六號，2016年7月2日)；
- (7) 估價所依據的其他法律、法規及政策。

2、 估價所依據的技術標準

- (1) 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)；
- (3) 《房地產估價指導意見》(建住房[2010]8號)。

3、 委託方提供的有關資料

- (1) 《估價委託書》；
- (2) 估價對象的權屬資料複印件；
- (3) 估價委託方營業執照複印件；
- (4) 估價委託人提供的其他資料。

4、 估價機構所掌握的有關資料

- (1) 估價對象所在地區的工程造價相關資料；
- (2) 估價人員現場踏勘的相關資料；
- (3) 估價人員對估價對象所在地區的地產市場和房地產市場的調查資料；
- (4) 估價人員收集的其他相關信息資料。

八、 估價原則

本次估價遵循的房地產估價原則有：獨立客觀公正原則、合法原則、最高最佳使用原則、替代原則、價值時點原則。

- (一) 獨立、客觀、公正原則：所謂獨立，一是要求房地產估價機構本身應當是一個不依賴於他人、不受他人束縛的獨立機構；二是要求房地產估價機構和估價人員與估價對象及相關當事人沒有利害關係；三是要求房地產估價機構和估價人員在估價中不應受到外部干擾因素的影響，不屈從於外部壓力，完全憑藉自己的專業知識、經驗和良心進行估價。所謂客觀，是要求房地產估價機構和估價人員不帶着自己的好惡、情感和偏見，完全從實際出發，按照事物的本來面目去估價。所謂公正，是要求房地產估價機構和估價人員在估價中應公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立場上，實事求是、公平正直的評估出對各方估價厲害關係人均是公平合理的價值或價格的原則。
- (二) 合法原則：房地產價格是實物、區位、權益三者的有機結合，所以估價方和估價人員在估價中必須在房地產的產權、房地產的利用以及房地產的處分的方面皆符合相關法律法規的約定，在產權無法明確的情況下應明確設定估價對象的產權。因此，估價結果是在依法判定的估價對象狀況下的價值或價格。
- (三) 最高最佳利用原則：要求估價結果是在法律上允許、技術上可能、財務上可行並使價值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、規模、檔次等最高最佳利用狀況下的價值或價格的原則。在合法前提下的最高最佳利用是能使該房地產獲利最大的使用方式。房地產價格受土地與建築物組合狀態的影響，兩者的配合適當均衡時，房地產的效用便能高度發揮，達到最高最佳利用狀態。

- (四) 替代原則：根據市場運行規律，在同一商品市場中，商品或提供服務的效用相同或大致相似時，價格低者吸引需求，即有兩個以上互有替代性的商品或服務同時存在時，商品或服務的價格是經過相互影響與比較之後來決定的。房地產市場價格也同樣遵循替代規律，某房地產市場價格，受其它具有相同使用價值的房地產，即同類型具有替代可能的房地產市場價格所牽制。換言之，估價結果與估價對象的類似房地產在同等條件下的價值或價格偏差在合理範圍內。
- (五) 價值時點原則：房地產市場是不斷變化的，影響房地產價格的因素是不斷變化的，房地產價格自然也是不斷變化的。因此，房地產價格具有很強的時間性，每一個價格都對應着一個具體的時間，估價結果是在根據估價目的確定的某一特定時間的價格或價格。

九、估價方法

1、選用估價方法的法律、法規或技術標準依據

根據《房地產估價規範》(GB/T50291-2015) 4.1.2條規定，估價方法的選用，應符合下列規定：

- ① 委估對象所在區域有較多同類的房地產的交易案例的，應選用比較法。
- ② 估價對象或其同類房地產通常有租金等經濟收入的，應選用收益法。
- ③ 估價對象可假定為獨立的開發建設項目進行重新開發建設的，宜選用成本法；當估價對象的同類房地產沒有交易或交易很少，且估價對象或其同類房地產沒有租金等經濟收入時，應選用成本法。

2、 本次估價選用的估價方法及理由

市場比較法：估價對象為地下停車位，同一供求圈內近期類似物業交易案例較多，且可比性較好，交易實例容易搜集，故可採用比較法測算估價對象的市場價值。

3、 估價方法定義

市場比較法：是指在求取估價對象的房地產價值時，將估價對象與在較近時期內交易的類似房地產加以比較對照，從交易價格修正得出估價對象房地產價值的一種方法。

十、 估價結果

遵照有關法律法規、政策文件和估價標準，根據委託人提供的相關資料以及估價機構註冊房地產估價師掌握的資料，按照估價目的，遵循估價原則，採用相應的估價方法對估價對象進行了分析、測算和判斷，在滿足本報告假設和限制條件下，估價對象於估價時點(2023年7月20日)的估價結果為人民幣大寫：壹億柒仟肆佰肆拾貳萬元整(¥17442.00萬元)，評估結詳見下

表： (幣種：人民幣)

序號	產權人	編號		坐落	用途	規格型號	數量 (個)	單位 (元/個)	總價 (萬元)
1	佛山泛悅置業 有限公司	一期	01-451	佛山市順德區大良 逢沙朝樂路3號	停車位	4.6米*2.5米	969	180,000.00	17,442.00
		二期	452-969						

十一、估價人員

註冊房地產估價師姓名	註冊號	簽字	簽字日期
宋金美	3220170091	簽字	2023年7月25日
黃文學	3520120084	簽字	2023年7月25日

十二、實地查勘日期

2023年7月20日。

十三、估價作業日期

2023年7月20日－2023年7月25日。

十四、估價報告使用期限

本估價報告使用期限自估價報告出具之日起計，根據本次評估目的和估價人員對估價對象市場價值變化程度的預期，確定有效使用期限為壹年，即從二零二三年七月二十五日至二零二四年七月二十四日止。

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

本公司的間接全資附屬公司海南寰島旅游投資集團有限公司(前稱海南寰島酒店旅游投資有限公司) (「寰島旅游投資」) 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，寰島旅游投資同意委託承託方向借款人提供本金金額為人民幣25,000,000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. 專家資格及同意書

以下為提供建議、函件、報告或意見以供納入並載於本通函的專家之資格：

名稱	資格
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

於最後實際可行日期，上述專家於本集團任何成員公司中並無任何直接或間接持股，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可合法執行）。

於最後實際可行日期，上述專家自二零二二年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，概無於本集團任何成員公司所收購或出售，或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

9. 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。

10. 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 <https://www.hkexnews.com> 及本公司網站 <https://www.hk217.com> 登載：

- (a) 中國電建租賃資產估值報告，有關摘要載於本通函附錄二；
- (b) 上文本附錄「專家資格及同意書」一節所述專家的同意書；
- (c) 中國電建協議；及
- (d) 中國玻璃協議。