
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，應立即將本通函送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)

與 金 融 服 務 協 議 有 關 的 持 續 關 連 交 易 及 主 要 交 易

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



建泉融資有限公司
VBQ Capital Limited

董事會函件載於本通函第4至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東意見之獨立財務顧問函件載於本通函第16至26頁。

股東大會謹訂於二零二五年十一月二十七日(星期四)上午十時正假座香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓舉行，有關召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至GM-3頁。股東大會適用的代表委任表格分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk217.com)。

不論閣下能否親身出席股東大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥及簽署表格，並連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，於二零二五年十一月二十五日(星期二)上午十時正前或不遲於股東大會任何續會或延會的指定舉行時間四十八小時前交回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。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東大會或其任何續會或延會，並於會上投票，而在該情況下，已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。

二零二五年十一月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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企業並為本公司之最終控股公司
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，於香港註冊成立的有限公司並為本公司之直接控股公司
「誠通財務」	指	誠通財務有限責任公司，於中國註冊成立的公司並為國家金融監督管理總局批准之非銀行金融機構
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「信貸融資服務」	指	誠通財務根據金融服務協議的條款向本集團提供信貸融資
「存款上限」	指	本集團在誠通財務存放的建議每日最高存款結餘(包括任何應計利息)
「存款服務」	指	誠通財務根據金融服務協議的條款向本集團提供的存款服務
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	獨立股東已批准金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)的日期
「金融服務協議」	指	本公司與誠通財務於二零二五年十月二十七日訂立的金融服務協議，據此，誠通財務同意向本集團提供多種金融服務

釋 義

「股東大會」	指	本公司謹訂於二零二五年十一月二十七日(星期四)上午十時正假座香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓舉行的股東大會，以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會以就金融服務協議項下擬提供的存款服務的條款(包括存款上限)向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則規定須於股東大會上就有關批准金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)的決議案放棄投票的股東以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十一月十一日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「國家金融 監督管理總局」	指	中國國家金融監督管理總局
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「期限」	指	金融服務協議的期限，即自生效日期起為期三年
「建泉融資」 或「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，為一間可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，就金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「%」	指	百分比



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)

非執行董事：

孫潔(主席)

註冊辦事處及香港主要營業地點：

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

執行董事：

陳劍影

張傳義

白春蕊

獨立非執行董事：

李萬全

何佳

劉磊

敬啟者：

**與金融服務協議有關的
持續關連交易
及
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十月二十七日有關金融服務協議的公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關金融服務協議的資料；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；(iv)上市規則要求披露的其他資料；及(v)有關金融服務協議的股東大會通告。

金融服務協議

日期：二零二五年十月二十七日

訂約方：

- (i) 本公司；及
- (ii) 誠通財務

期限：

自生效日期起為期三年，惟可根據金融服務協議的條款及條件提前終止。

服務範圍：

誠通財務應根據金融服務協議之條款及條件向本集團提供多種金融服務。該等金融服務包括：

(a) 存款服務

- (1) 本集團可自行決定將存款(如活期存款、通知存款及定期存款等)存放於誠通財務。
- (2) 誠通財務就任何存放於其處的存款向本集團提供的利率須(i)按照人民銀行於相同期間統一頒佈之相同類型存款之存款利率執行，而該利率上浮範圍為10-50個基點；(ii)不低於中國主要商業銀行於相同期間就相同類型的存款向本集團提供的利率；及(iii)不低於相同期間內誠通財務就相同類型的存款向任何第三方提供的利率。評估誠通財務就存款服務向本集團提供的利率將參考兩間中國主要商業銀行提供的利率。
- (3) 存款上限：於期限內，本集團存放於誠通財務的存款(包括任何應計利息)的每日結餘須不超過人民幣4億元。
- (4) 上述本集團的存款結餘不包括(i)貸款、委託貸款或誠通財務向本集團墊付的貼現票據；(ii)本集團應付誠通財務的貸款利息；及(iii)透過誠通財務提供的擔保而取得的銀行貸款。
- (5) 誠通財務將確保本集團之存款安全，並將其存入中國政府批准的商業銀行。

董事會函件

- (6) 倘誠通財務無法將本集團之存款悉數歸還，本公司將有權終止金融服務協議，並以誠通財務尚欠本集團的存款抵銷應由本集團向誠通財務償還的任何貸款。
- (7) 誠通財務應就本集團因誠通財務違反金融服務協議而遭受的任何經濟損失向本集團作出全額補償。

(b) 結算服務

- (1) 誠通財務將按本集團的指示提供支付及收款服務，連同與結算業務有關的其他輔助服務。
- (2) 誠通財務將免費提供上述結算服務。

(c) 信貸融資服務

- (1) 在遵守中國相關法律法規的前提下，誠通財務應根據本集團運營及發展需要，向本集團提供信貸融資(不包括委託貸款)，惟信貸本金及應計利息的總金額不得超過人民幣10億元。本集團可將誠通財務授予的信貸額度用於貸款、銀行承兌匯票、貼現票據及其他形式的融資服務。
- (2) 在遵守有關監管規定的前提下，誠通財務承諾以優惠利率向本集團提供信貸融資服務，優惠利率應(i)低於人民銀行於相同期間就相同類型的貸款所定貸款利率的若干百分比(取決於特定的貸款申請)；及(ii)不應高於中國主要商業銀行於相同期間就相同類型的貸款向本集團提供的利率。一般而言，將參考兩間中國主要商業銀行提供的利率。
- (3) 本集團將按正常商業條款或更優的條款獲得信貸融資服務。
- (4) 倘本集團符合誠通財務之信貸規定，將無需提供資產或股權抵押或擔保。

(d) 其他金融服務

- (1) 按本集團指示及要求，誠通財務應向本集團提供經國家金融監督管理總局批准的其他金融服務。

董事會函件

- (2) 誠通財務就該等其他金融服務收取之費用不得高於其他主要金融機構就相同類型的金融服務收取的費用。

誠通財務之承諾：

誠通財務向本集團承諾(其中包括)，其將：

- (a) 確保本集團存款的安全性及獨立性，而本集團將擁有權利隨時提取或使用其存款，並不受限制地隨時於其在任何第三方持有的賬戶存入資金；
- (b) 配合本集團遵守有關金融服務協議項下擬進行之持續關連交易的相關規章制度項下的監督、批准及披露規定；
- (c) 定期提供其年度審核報告或本集團要求的其他財務資料，定期向本集團披露其經營及財務狀況，並遵守上市規則允許本集團之核數師審查其會計記錄；
- (d) 允許本集團不時對存放於誠通財務的存款進行壓力測試並予以配合；及
- (e) 於發生任何可能威脅本集團存入的存款抵押品的特定財務、運營或監管風險事件後，其應告知本公司及採取措施防止產生損失或進一步損失。

誠通控股已向國家金融監督管理總局及本公司承諾，倘誠通財務未能按要求履行其向本集團歸還存款的義務，其將增加對誠通財務的資本投入。

存款上限

建議於期限內的存款上限不超過人民幣4億元。

本公司確認，目前並無存放於誠通財務的存款，亦無合理的近期歷史上限作為確定存款上限的參考。

建議存款上限乃於計及下列因素後釐定：

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止財政年度及截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團平均每月銀行及現金結餘(不包括已抵押銀行存款)分別為約港幣8億7,132萬元及港幣10億6,980萬元。
- (b) 本集團的銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)於近年錄得大幅增長。於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金約港幣10億元，較二零二三年十二月三十一日約港幣6億9,860萬元大幅增加約47.6%。本集團的銀行結餘及現金進一步增加至二零二五年六月三十日的約港幣18億元。
- (c) 本集團的經營業務產生強勁的淨現金流量。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團經營業務產生的現金淨額約為港幣24億元。

存款上限相當於(i)於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度及截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團平均每月銀行及現金結餘(不包括已抵押銀行存款)分別約50%及41%；(ii)於二零二五年六月三十日本集團的銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)的約25%；及(iii)於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團經營業務產生的現金淨額的約18%。這說明存款上限於維持充足流動性緩衝的同時，僅佔本集團強勁現金狀況及穩健經營現金流入的一項適度比例。

存款上限僅為本集團可於誠通財務存放存款的最高限額。本集團並無義務或承諾就存款服務聘用誠通財務。此外，根據金融服務協議，本集團可自由提取並使用於誠通財務存放的存款，且不受任何限制。因此，董事認為，存款上限不會對本集團的資金運用造成重大不利影響。

有關本集團及誠通財務之資料

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。

誠通財務於中國註冊成立，為一間非銀行金融機構，受國家金融監督管理總局監管。其主要從事向誠通控股集團之成員公司提供一系列金融服務，包括收取存款、授出信貸融資、結算服務及其他類型金融服務。

訂立金融服務協議的原因及益處

由於誠通財務及本公司均為誠通控股集團之成員公司，因此誠通財務較其他金融機構對本集團之經營更為了解。誠通財務預期成為具成本效益的財務平台，向本集團提供靈活及特製的金融服務。

董事會函件

誠通財務受國家金融監督管理總局監管，並根據國家金融監督管理總局之規則及營運規定提供服務。據董事於作出一切合理查詢後所知，截至最後實際可行日期，誠通財務已顯示良好財務狀況、良好企業管治及健全的內部控制系統。截至二零二四年十二月三十一日止年度，誠通財務分別錄得收入總額及純利約人民幣3億2,980萬元及人民幣1億7,900萬元。於二零二四年十二月三十一日，誠通財務的資產淨值約為人民幣67億元。自開始營運起，誠通財務一直遵守相關政府監管部門規定的規章制度。本公司認為誠通財務(作為本集團之金融服務供應商)之風險狀況不會超過中國獨立商業銀行之風險狀況。

此外，誠通控股(即誠通財務及本公司的最終控股公司)為中國國有企業，於最後實際可行日期其註冊資本約為人民幣210億元。誠通控股及其附屬公司的主要業務包括基金投資、股本管理、資產管理、金融服務及培育戰略性新興產業。於二零二四年十二月三十一日，誠通控股的經審核資產淨值約為人民幣2,418億元。鑒於誠通控股承諾，倘誠通財務難以履行付款責任，其將增加其於誠通財務的資本投資，因此董事認為，本集團的利益已獲充分維護。

此外，根據金融服務協議項下擬提供的存款服務條款，本集團可自行酌情在誠通財務或任何第三方金融機構存款。因此，本集團並無義務，亦無承諾委聘誠通財務根據金融服務協議提供存款服務，而誠通財務僅為將向本集團提供存款服務的金融機構之一。這讓本集團得以在本集團有該需要時選擇適當的存款服務供應商。

根據金融服務協議，誠通財務已向本集團作出若干承諾，使本集團可不時評估在誠通財務存放存款的風險，以保障本集團的存款。本集團沒有取得現時向本集團提供存款服務的任何其他金融機構作出的任何類似承諾。

因此，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為(i)金融服務協議項下之存款服務條款(包括存款上限)屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平及合理；及(ii)訂立金融服務協議符合本公司及股東之整體利益，且於本集團日常及一般業務過程中進行。

董事亦認為，金融服務協議項下擬提供之信貸融資服務及其他金融服務的條款屬公平合理，及按正常商業條款訂立，且訂立該等服務符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於金融服務協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。然而，於金融服務協議獲批准時任執行董事兼董事會主席的酈千先生亦為誠通香港(其為誠通財務的同系附屬公司)的董事，因此出於良好企業管治的原因，彼已就與金融服務協議及其項下擬進行交易有關的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

誠通財務為本公司最終控股公司誠通控股的附屬公司，因此為本公司的關連人士，且金融服務協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

存款服務

由於存款服務之最高適用百分比率超過25%，誠通財務向本集團提供存款服務須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。此外，誠通財務向本集團提供存款服務亦構成上市規則第14章項下本公司之主要交易並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

信貸融資服務

誠通財務根據金融服務協議向本集團提供信貸融資服務將構成由關連人士為了本集團利益所提供的財務資助。由於信貸融資服務將根據正常商業條款或對本集團而言屬更佳條款訂立，且倘本集團達到誠通財務的信貸要求，本集團無須提供任何資產抵押，故誠通財務向本集團提供信貸融資服務獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下的所有申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

結算服務及其他金融服務

結算服務將免費向本集團提供，而本公司預期，本集團就金融服務協議項下的其他金融服務每年應付予誠通財務的費用總額的各項適用百分比率將符合上市規則第14A章所訂明的最低豁免水平，故將獲豁免遵守上市規則第14A章下的所有申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。倘本集團就金融服務協議項下的其他金融服務應付予誠通財務的費用總額超過最低豁免水平，本公司將遵守上市規則第14A章下的相關規定。

與存款服務有關的內部控制及風險管理

為維護股東的利益，本公司已採取(其中包括)下列內部控制及風險管理程序，以確保與誠通財務的單獨存款交易將在金融服務協議項下擬提供的存款服務框架內進行：

- (a) 本公司的財務及資金部(「**財務及資金部**」)負責(其中包括)有關存款服務的管理、風險評估及資料披露，並基於實際情況建立內部管理制度，以確保有關內部控制措施得以有效執行。
- (b) 財務及資金部將每日記錄(其中包括)本集團存放於誠通財務的存款金額及應計利息。當存款金額及應計利息總額達到存款上限的80%，財務及資金部將向本公司工作組(「**工作組**」，由董事會主席領導)發出預警通告。
- (c) 財務及資金部將取得誠通財務按月向其他誠通控股集團的成員公司提供存款利率的資料，以確保向本集團提供的存款利率不低於誠通財務向其他誠通控股集團的成員公司提供的存款利率。
- (d) 倘人民銀行調整基準利率，財務及資金部將對比誠通財務存款利率、人民銀行基準利率、兩間獨立商業銀行於相同期間就相同類型存款提供的存款利率。財務及資金部將要求誠通財務對本集團根據金融服務協議的條款存放於誠通財務的存款所採納的利率作出必要調整。
- (e) 財務及資金部將每年進行信用風險壓力測試，以評估在不利情況下本集團於誠通財務存放之存款的承受能力。此類測試假設誠通財務的信貸狀況惡化(例如其信貸評級被下調或違約機率上升)並評估對本集團所存放存款安全的後續影響，並估算潛在損失的範圍。管理層將審閱該等壓力測試的結果，以制定適當的風險緩解策略。
- (f) 財務及資金部將取得誠通財務每年向國家金融監督管理總局報送的年度經營報告及風險管理報告，以監察誠通財務的財務狀況。

- (g) 財務及資金部將每年兩次獲取及審閱誠通財務的財務資料，分析誠通財務的業務及財務風險，並為董事會編製風險評估報告，以確定於誠通財務存放的存款是否狀況良好。財務及資金部亦可要求誠通財務就本集團於其處存放之存款的運用情況及存款狀況提供相關資料，以提升透明度。
- (h) 本公司已成立工作組，解決有關存款服務可能出現的任何風險。
- (i) 當知悉本集團於誠通財務存放的存款有任何潛在風險時，財務及資金部將立即向工作組報告有關事宜。隨後，工作組將向誠通財務索取進一步資料以評估情況。工作組亦將負責制定及執行有關措施以保障本集團的利益，當中可包括提取或調整存放於誠通財務的存款金額。

股東大會及停止辦理股份過戶登記

股東大會將於二零二五年十一月二十七日(星期四)上午十時正假座香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓召開，以審議及酌情批准(其中包括)金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)。有關召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至第GM-3頁。

釐定本公司股東出席股東大會並於會上投票的資格之記錄日期將為二零二五年十一月二十七日(星期四)且本公司將自二零二五年十一月二十四日(星期一)至二零二五年十一月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東大會並於會上投票，務請於二零二五年十一月二十一日(星期五)下午四時三十分前，填妥所有股份過戶文件，連同相關股票交回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1712-1716號舖以進行登記。

以投票方式表決

本公司將於股東大會上提呈決議案，以尋求獨立股東批准金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)。

根據上市規則，股東大會的決議案將以投票方式表決。投票結果將於股東大會完結後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk217.com)刊登。

董事會函件

由於誠通財務為誠通香港的聯繫人，故誠通香港於金融服務協議項下擬提供的存款服務中擁有重大權益。誠通香港(持有3,169,656,217股股份，佔最後實際可行日期本公司已發行股本總額約53.14%)將就有關存款服務的決議案放棄投票。除所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知，概無其他股東於金融服務協議項下擬提供的存款服務中擁有權益而須放棄投票。

推薦意見

全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就金融服務協議向獨立股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第14頁至第15頁獨立董事委員會函件所載之意見。亦請閣下垂注本通函第16頁至第26頁所載建泉融資就此向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函。

獨立董事委員會在考慮建泉融資所提供的意見後，認為(i)金融服務協議項下之存款服務條款(包括存款上限)屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平及合理；及(ii)訂立金融服務協議符合本公司及股東之整體利益，且於本集團日常及一般業務過程中進行。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東大會上投票贊成批准金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
主席
孫洁

二零二五年十一月十二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製：



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)

敬啟者：

與金融服務協議有關的 持續關連交易 及 主要交易

吾等茲提述本公司向其股東刊發日期為二零二五年十一月十二日的通函(「**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界定者具有相同涵義。

根據上市規則，金融服務協議項下擬提供的存款服務將構成本公司的持續關連交易並須於股東大會上獲獨立股東批准。

吾等已獲董事會委任，以考慮金融服務協議項下擬提供的存款服務(包括存款上限)，並就此向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問，並就此向吾等提供意見。吾等謹請閣下垂注通函所載的董事會函件及建泉融資函件。經考慮(i)誠通財務有能力以更具成本效益的方式向本集團提供靈活及定制的金融服務；(ii)與中國其他主要商業銀行相比，誠通財務提供的條款更為優惠；(iii)誠通財務的財務實力；及(iv)建泉融資考慮的主要因素及理由及其提供的意見(載於其意見函件中)，吾等認為，(i)金融服務協議項下之存款服務條款(包括存款上限)屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平及合理；及(ii)訂

獨立董事委員會函件

立金融服務協議符合本公司及股東之整體利益，且於本集團日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關批准金融服務協議項下擬提供之存款服務(包括存款上限)的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會

李萬全

何佳

劉磊

謹啟

二零二五年十一月十二日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問建泉融資有限公司就金融服務協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

與金融服務協議有關的 持續關連交易 及主要交易

緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就金融服務協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年十一月十二日向股東刊發之通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本意見函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予彼等之相同涵義。

於二零二五年十月二十七日， 貴公司與誠通財務訂立金融服務協議，內容有關誠通財務向 貴集團提供多種金融服務，包括存款服務，期限自生效日期起為期三年。

根據董事會函件，金融服務協議項下所提供之存款服務構成 貴公司一項主要交易及持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

由李萬全先生、何佳教授及劉磊先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)金融服務協議項下之存款服務的條款（包括存款上限）是否為一般商業條款及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)金融服務協議之訂立是否符合 貴公司及股東之整體利益及是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東大會上如何

獨立財務顧問函件

就批准金融服務協議項下存款服務之決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等有關金融服務協議之意見時，吾等已依賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實以及向吾等所發表之意見及聲明。吾等假設 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實以及向吾等所發表之意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，並直至通函日期於所有重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦已假設 貴集團管理層於通函中發表之一切見解、意見、預期及意向均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或向吾等提供之 貴公司、其管理層及／或顧問所發表意見之合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中亦無遺漏任何其他事項，致使通函所載任何聲明或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，概不就通函任何部分內容負責。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料，足以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團、誠通控股、誠通財務或彼等各自股東、附屬公司或聯繫人之業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮金融服務協議對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見乃必然以最後實際可行日期之市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料為基礎。股東務請注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況之變動)可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任就於最後實際可行日期後發生的事件更新此意見或更新、修訂或重申吾等之意見。本意見函件所載事宜概不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

股東務請注意，由於存款上限與未來事件有關，並基於期限整個期間可能或未必仍然有效之假設估計，其並不代表金融服務協議將錄得之收益或成本預測。因此，吾等概不就金融服務協議將產生的實際收益及／或成本與存款上限的接近程度發表意見。

獨立財務顧問函件

倘本意見函件之資料摘錄自己刊發或其他公開可獲來源，吾等已確保該等資料為正確公平地自相關來源摘錄、轉載或呈列，惟吾等並無對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立調查。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，除就 貴公司日期為二零二四年一月十日的公告內的一項須予披露及持續關連交易擔任 貴公司之獨立財務顧問外，吾等與 貴公司於過往兩年內並無任何業務關係。除就是次委聘應付予吾等之正常費用外，概不存在任何安排令吾等據此將向 貴公司及其附屬公司或董事、 貴公司主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為，吾等符合上市規則第13.84條，能獨立就金融服務協議形成吾等之意見。

所考慮的主要因素及理由

於達致有關金融服務協議的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 金融服務協議之背景及理由

貴集團之業務及財務概覽

貴集團主要從事租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

根據 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告， 貴集團的收入約為港幣5億5,260萬元及 貴集團年內溢利約為港幣3,870萬元。 貴集團近78%的收入來自租賃業務，其次是物業發展及投資業務(約16%)以及海上旅遊服務和酒店業務(約6%)。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團銀行結餘及現金約為港幣10億元，較二零二三年十二月三十一日約港幣6億9,860萬元大幅增加約47.6%。於二零二五年六月三十日， 貴集團的銀行結餘及現金進一步增至約港幣18億元。 貴集團的大部分現金及存款以人民幣計值。截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團經營活動所得現金淨額約為港幣24億元。據董事告知，由於 貴集團租賃業務的性質， 貴集團日常營運產生大量現金流，且 貴集團持有大量銀行結餘及現金；因此， 貴集團持續需要金融機構提供金融服務(包括存款服務)以支持其日常現金及庫務管理。

有關誠通財務之資料

如董事會函件所摘錄，誠通財務為一間非銀行金融機構，受國家金融監督管理總局監管。其主要從事向誠通控股集團之成員單位提供一系列金融服務，包括收取存款、授出信貸融資、結算服務及其他類型金融服務。

為進行盡職調查，吾等已要求並獲得中國相關監管機構出具予誠通財務的金融許可證。

為進行盡職調查，吾等亦已要求並獲得誠通財務的最新財務資料，據此吾等獲悉，截至二零二四年十二月三十一日止年度，誠通財務分別錄得總收入及純利約人民幣3億2,980萬元及人民幣1億7,900萬元。於二零二四年十二月三十一日，誠通財務的資產淨值約為人民幣67億元。

金融服務協議之理由及潛在裨益

吾等已與董事討論有關金融服務協議之理由及潛在裨益：

誠通財務靈活及特製以及有利的服務條款

據董事所述，由於誠通財務及 貴集團均為誠通控股集團之成員單位，因此誠通財務較其他金融機構對 貴集團之經營更為了解。誠通財務預期成為具成本效益的財務平台，向 貴集團提供靈活及特製的金融服務。

同時，如本意見函件「金融服務協議項下存款服務之主要條款」一節項下進一步詳情所述，根據金融服務協議的條款，誠通財務同意，就存款服務向 貴集團支付的利率須(i)按照人民銀行統一頒佈之相同期限及相同類型存款之存款利率執行，上浮範圍為10至50個基點；(ii)不低於中國主要商業銀行就相同期限及相同類型的存款向 貴集團提供的利率；及(iii)不低於誠通財務就相同期限及相同類型的存款向任何第三方提供的利率。

誠通財務的監管環境

根據吾等的獨立調查，吾等得悉，誠通財務作為一間中國非銀行金融機構，須受嚴格監管並受國家金融監督管理總局所規管。根據《企業集團財務公司管理辦法》的相關條文，誠通財務須建立健全的企業管治架構、提高內部控制、標準化業務活動、合規運營及遵守

多項監管規定，以確保資金安全，包括但不限於資本充足率、流動資金率、貸款結餘限額、總投資限額及固定資產淨值限額等。同時，其亦須依照相關法規向人民銀行繳存一定比例的法定儲備金。

誠通財務的風險概況

於評估向誠通財務存放存款可能涉及的信貸風險時，吾等已計及以下因素：

- (i) 如上所述，誠通財務的運營受到國家金融監督管理總局的嚴格監管，並遵循中國相關的金融法規及規例；
- (ii) 如本意見函件「有關誠通財務之資料」分節所述，誠通財務財務狀況良好，截至二零二四年十二月三十一日止年度，其總收入及純利分別約為人民幣3億2,980萬元及人民幣1億7,900萬元，而截至二零二四年十二月三十一日，其資產淨值約為人民幣67億元；及
- (iii) 如本意見函件「金融服務協議項下存款服務之主要條款」一節所示，誠通財務及誠通控股均已提供承諾，以保障 貴集團的利益。

關於上述事項，吾等進一步調查了誠通控股的相關資料。根據吾等的調查，吾等注意到誠通控股是一家由國務院國有資產監督管理委員會監管的國有企業，註冊資本為人民幣210億元，並且是國有資產監督管理委員會首批建立標準化董事會的試點企業之一，是首家國有資產管理公司試點企業以及國有資本運營公司試點單位。自二零一六年二月成為國有資本運營公司試點以來，誠通控股集團的淨資產及溢利分別增長約6.5倍及9.3倍，並連續三年在國有資產監督管理委員會的黨建評估及經營績效考核中進入「雙A」行列。二零二二年十二月，誠通控股由試點階段轉入持續深化改革階段。除 貴公司外，誠通控股亦持有多家上市公司股份，即廣東冠豪高新技術股份有限公司(600433.SH)、岳陽林紙股份有限公司(600963.SH)及中冶美利雲產業投資股份有限公司(000815.SZ)。鑒於誠通控股的穩健背景，吾等認為誠通控股提供的承諾可能有效降低誠通財務的信貸風險。

綜合上述因素，吾等同意董事的意見，即誠通財務的信貸風險可能較低且可控。

基於前述金融服務協議的理由及可能帶來的裨益，吾等同意董事的意見，即簽署金融服務協議符合 貴公司及股東的整體利益，並於 貴集團一般及日常業務過程中進行。

2. 金融服務協議項下存款服務之主要條款

自董事會函件摘錄日期為二零二五年十月二十七日的金融服務協議項下存款服務主要條款的概要載於下文：

訂約方：

- (1) 貴公司；及
- (2) 誠通財務

期限：

自生效日期起為期三年

存款服務主要條款：

- (1) 貴集團可自行決定將存款(如活期存款、通知存款及定期存款等)存放於誠通財務。
- (2) 誠通財務就任何存放於其處的存款向 貴集團提供的利率須(i)按照人民銀行統一頒佈之相同期限及相同類型存款之存款利率執行，而該利率上浮範圍為10至50個基點；(ii)不低於中國主要商業銀行就相同期限及類型的存款向 貴集團提供的利率；及(iii)不低於相同期間內誠通財務就相同期限及類型的存款向任何第三方提供的利率。
- (3) 誠通財務將確保 貴集團之存款安全，並將其存入中國政府批准的商業銀行。
- (4) 倘誠通財務無法將 貴集團之存款悉數歸還， 貴公司將有權終止金融服務協議，並以誠通財務尚欠 貴集團的存款抵銷應由 貴集團向誠通財務償還的任何貸款。
- (5) 誠通財務應就 貴公司因誠通財務違反金融服務協議而遭受的任何經濟損失向 貴公司作出全額補償。

獨立財務顧問函件

誠通財務之承諾：

誠通財務向 貴集團承諾(其中包括)，其將：

- (a) 確保 貴集團存款的安全性及獨立性，而 貴集團將擁有權利隨時提取或使用其存款，並不受限制地隨時於其在任何第三方持有的賬戶存入資金；
- (b) 配合 貴集團遵守有關金融服務協議項下擬進行之持續關連交易的相關規章制度項下的監督、批准及披露規定；
- (c) 定期提供其年度審核報告或 貴集團要求的其他財務資料、定期向 貴集團披露其經營及財務狀況，並遵守上市規則允許 貴集團之核數師審查其會計記錄；
- (d) 允許 貴集團不時對其存放於誠通財務的存款進行壓力測試並予以配合；及
- (e) 於發生任何可能威脅 貴集團存入的存款抵押品的特定財務、運營或監管風險事件後，其應告知 貴公司及採取措施防止產生損失或進一步損失。

誠通控股之承諾：

誠通財務的最終控股公司誠通控股已向國家金融監督管理總局及 貴公司承諾，倘誠通財務在要求時未能履行其向 貴集團歸還存款的義務，其將增加對誠通財務的資本投入。

根據金融服務協議，誠通財務就任何存款向 貴集團提供的利率須(i)按照人民銀行統一頒佈之相同期限及相同類型存款之存款利率執行，上浮範圍為10至50個基點；(ii)不低於中國主要商業銀行就相同期限及相同類型的存款向 貴集團提供的利率；及(iii)不低於誠通財務就相同期限及相同類型的存款向任何第三方提供的利率。據董事建議，評估誠通財務就存款服務向 貴集團提供的利率將參考兩間中國主要商業銀行提供的利率。鑒於上述，該等條款可確保 貴集團從閒置現金中獲得更高回報以及於金融財務服務協議項下的

利率定價機制，其條款不遜於其他獨立第三方所提供的條款。此外，誠通財務及誠通控股之承諾加強 貴集團存於誠通財務之存款的安全性。尤其是，誠通控股已向國家金融監督管理總局及 貴公司承諾，倘誠通財務於要求時未能履行其向 貴集團歸還存款的義務，其將增加對誠通財務的資本投入。

根據金融服務協議， 貴集團在為滿足其業務及金融服務需要而接洽銀行或金融機構方面不受限制，實際上可自行選擇任何銀行或金融機構。即 貴集團可(但無責任)使用誠通財務所提供之服務。吾等認為，有關條款可令 貴集團根據自身情況靈活選擇金融機構存放閒置現金。

經考慮如上所述，吾等認為金融服務協議項下之存款服務之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

存款上限

金融服務協議項下之存款服務於期限內的存款上限設定為人民幣4億元。

為評估存款上限是否公平合理，吾等已考慮以下因素：

- (i) 如本意見函件「貴集團之業務及財務概覽」分節所述，於二零二四年十二月三十一日， 貴集團銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)約為港幣10億元，較二零二三年十二月三十一日的約港幣6億9,860萬元大幅增加約47.6%。於二零二五年六月三十日， 貴集團銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)進一步增至約港幣18億元。換言之， 貴集團手頭現金於近年連續顯著增加；
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團經營活動產生的現金淨額約為港幣24億元。因 貴集團租賃業務之性質， 貴集團於日常營運過程中產生大量現金流；
- (iii) 貴集團於二零二五年六月三十日的銀行結餘及現金總額(不包括已抵押銀行存款)以及截至二零二四年十二月三十一日止年度經營活動產生的現金淨額分別為存款上限的約4.4倍及6.0倍；

- (iv) 據董事表示，貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止六個月期間的平均每月銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)分別約為港幣8億7,130萬元及港幣10億6,980萬元。因此，存款上限分別約佔貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止六個月期間平均每月銀行結餘及現金(不包括已抵押銀行存款)的約50%及41%；
- (v) 上述第(iii)及(iv)點說明，存款上限於維持充足流動性緩衝的同時，僅佔貴集團強勁現金狀況及穩健經營現金流入的適度比例。此外，存款上限僅為貴集團可於誠通財務存放的最高存款限額。根據金融服務協議，貴集團可自由提取並使用於誠通財務存放的存款，且不受任何限制；及
- (vi) 根據金融服務協議，貴集團可自行決定選擇其他金融機構提供金融服務。此外，誠通財務就任何存款向貴集團提供的利率須(i)按照人民銀行統一頒佈之相同期限及相同類型存款之存款利率執行，上浮範圍為10至50個基點；(ii)不低於中國主要商業銀行就相同期限及相同類型的存款向貴集團提供的利率；及(iii)不低於誠通財務就相同期限及相同類型的存款向任何第三方提供的利率。上述安排一方面為貴集團就存款服務選擇金融機構提供靈活性，另一方面令貴集團可從閒置現金賺取更高利息收入。

因此，吾等認為金融服務協議項下之存款服務的存款上限就獨立股東而言屬公平合理。

3. 內部監控及遵守上市規則

吾等自董事會函件「與存款服務有關的內部控制及風險管理」分節得知，貴公司已制定嚴格的內部監控政策，以監督金融服務協議項下之存款服務。整體而言，貴公司財務及資金部(「**財務及資金部**」)負責(其中包括)有關存款服務的管理、風險評估及資料披露。貴公司已成立由董事會主席領導的工作組(「**工作組**」)，以處理存款服務可能出現的任何風險。當知悉貴集團於誠通財務存放的存款有任何潛在風險時，財務及資金部將立即向工作組報告有關事宜。隨後，工作組將向誠通財務索取進一步資料以評估情況。工作組亦將負責制定並執行有關措施以保障貴集團的利益，當中可包括提取或調整存放於誠通財務的存款金額。

獨立財務顧問函件

倘人民銀行調整基準利率，財務及資金部將對比誠通財務存款利率、人民銀行基準利率、兩間獨立商業銀行於相同期間就相同類型存款提供的存款利率。財務及資金部將要求誠通財務對 貴集團根據金融服務協議的條款存放於誠通財務的存款所採納的利率作出必要調整。

吾等已研究如上所述 貴公司的內部控制政策，並將其與其他香港上市公司在類似財務服務協議下監控存款交易所採取的措施進行比較。根據吾等的研究及比較，吾等注意到貴公司的內部控制政策全面涵蓋從執行、管理到監督的整個流程，並包括市場上普遍採用的類似措施。

此外，董事確認， 貴公司須遵守上市規則第 14A.53 及 14A.55 條的規定，據此，(i) 於金融服務協議期限內， 貴集團於誠通財務存放的每日最高存款結餘(包括應計利息)須受存款上限限制；(ii) 金融服務協議的條款(連同存款上限)須由獨立非執行董事每年檢討；及(iii) 獨立非執行董事就金融服務協議(連同存款上限)的條款所進行年度檢討的詳情須載入 貴公司其後刊發的年報及財務賬目。上市規則第 14A.56 條亦規定， 貴公司核數師須每年致函董事會，以確認(其中包括)金融服務協議項下之存款服務在各重大方面均遵照相關協議條款及 貴公司定價政策進行且並無超出存款上限。倘 貴集團於誠通財務存放的每日最高存款結餘(包括應計利息)超出存款上限，或金融服務協議(連同存款上限)的條款有任何重大修訂，董事確認 貴公司將遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

憑藉 貴集團的內部監控措施及上市規則中針對持續關連交易的規定，金融服務協議項下之存款服務將受到監察，故獨立股東的利益可得到保障。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)金融服務協議項下之存款服務的條款(包括存款上限)乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立金融服務協議符合貴公司及股東之整體利益並於貴集團日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東，投票贊成將於股東大會上提呈的決議案以批准金融服務協議項下之存款服務。

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
建泉融資有限公司
董事總經理
忻若琪
謹啟

二零二五年十一月十二日

忻若琪女士為建泉融資有限公司的持牌人士兼負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊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，並具備逾20年企業融資經驗。

1. 本集團財務資料

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三個財政年度以及截至二零二五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) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告第 79 至 224 頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400490_c.pdf)；
- (b) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告第 91 至 241 頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400655_c.pdf)；
- (c) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告第 65 至 163 頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900806_c.pdf)；及
- (d) 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告第 4 至 32 頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0929/2025092901933_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二五年九月三十日(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)有抵押及無擔保銀行借款約港幣35億2,372萬元，乃以本集團經營租賃業務項下之應收貸款及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4,469萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券約港幣11億55萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣20億8,202萬元，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3億5,425萬元。

於二零二五年九月三十日營業時間結束，本集團與就若干物業單位買家獲授予按揭貸款向銀行作出擔保相關的或然負債約為港幣2億3,226萬元。

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，於二零二五年九月三十日，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，經考慮金融服務協議的影響、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。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 本集團的財務及貿易前景

截至最後實際可行日期，本集團的主營業務為租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

關於租賃業務，本集團將持續在業務佈局上保持戰略定力，紮實做好「五篇大文章」，加大對國家重點支持領域的投入，加快業務專業化轉型步伐；本公司租賃業務的主要營運附屬公司誠通融資租賃有限公司（「**誠通融資租賃**」）積極拓展多元化融資渠道，持續加強與境內外銀行等金融機構的深度溝通與合作。面對市場的動態變化，誠通融資租賃將密切關注行業趨勢，以市場需求為導向，精準把握市場機遇。誠通融資租賃積極探索創新業務模式和專業領域，充分發揮「融資+融物」的特色優勢，提升服務效率與品質，努力在多元多變的市場環境中實現持續、穩健經營，為服務實體經濟高品質發展貢獻更大力量。

關於物業發展及投資業務，本集團將密切關注行業政策，積極把握市場機遇，加速推動存量物業單位銷售，回收資金用於租賃主業。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本公司於海南省的附屬公司將聚焦重構客源渠道結構、強化客戶生命週期管理、借力平台提升線上引流等重點開展工作。

5. 重大不利變動

如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本公司錄得綜合除稅後溢利約港幣1,000萬元，較二零二四年同期減少63%，此主要受到全球經濟復蘇緩慢、地緣政治經濟格局持續變化，以及中國利率呈下行趨勢、市場上優質資產緊俏的影響，導致租賃分類業務收入及毛利貢獻大幅下降。

除上述者外及於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二四年十二月三十一日（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. 存款服務對本集團盈利以及資產及負債的影響

於二零二五年六月三十日，本集團的未經審核綜合資產總值約為港幣91億3,111萬元及本集團的未經審核綜合負債總額約為港幣62億6,067萬元。

鑒於預期自金融服務協議項下本集團於誠通財務的存款賺取的利息收入將僅對本公司盈利及資產作出微不足道的貢獻，故本公司預計於期限內自存款賺取的利息收入將不會對其盈利、資產及負債造成任何重大影響。

對本集團最終的財務影響將視乎本公司核數師進行的審計而定。

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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	於本公司或其相聯法團的權益	權益性質	持有股份數目	於最後實際可行日期佔已發行股本的概約百分比 (附註)
孫洁女士	本公司	實益擁有人	570,960	0.01%
白春蕊女士	本公司	實益擁有人	292,000	0.00%

附註：約整至小數點後兩位。

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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之如下權益或淡倉：

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
			(附註2)
誠通香港	實益擁有人(附註1)	3,169,656,217	53.14%
誠通控股	受控制法團之權益(附註1)	3,169,656,217	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. 約整至小數點後兩位。

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，(i)非執行董事兼董事會主席孫洁女士為誠通香港總會計師及執行委員會成員；(ii)執行董事張傳義先生為誠通香港總經理助理及誠通香港若干附屬公司之董事；及(iii)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家附屬公司之董事。除本附錄所披露者外，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

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)年內訂立之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. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，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二零二四年十二月三十一日(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。

8. 專家

以下為名列本通函或於本通函內載有其意見、函件或建議之專家的資格：

名稱	資格
建泉融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

建泉融資已就刊發本通函發出同意書，同意以其所載之形式及內容收錄其函件及/或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，建泉融資自二零二四年十二月三十一日(即本集團最新刊發的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股本中擁有實益權益，亦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(不論是否可依法或實益可強制執行)，且並無於本集團任何成員公司已收購、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。

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德輔道中189號李寶椿大廈22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。鄭先生為香港會計師公會會員。

10. 備查文件

自本通函刊發日期起計十四(14)日期間內，以下文件之副本將於聯交所網站<https://www.hkexnews.com>及本公司網站<https://www.hk217.com>刊載：

- (a) 金融服務協議；及
- (b) 建泉融資致獨立董事委員會的函件，其全文載於本通函第16頁至第26頁；及
- (c) 本附錄「專家」一段所述之同意書。

股東大會通告



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)

股東大會通告

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十一月二十七日(星期四)上午十時正假座香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓舉行股東大會(「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、確認及追認本公司與誠通財務有限責任公司(「誠通財務」)就誠通財務為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)提供一系列金融服務(包括但不限於提供指定的存款服務)訂立的日期為二零二五年十月二十七日之金融服務協議(定義見本公司日期為二零二五年十一月十二日的通函)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此批准本集團存放於誠通財務的存款於金融服務協議期間的建議每日最高結餘(包括任何應計利息)不得超過人民幣4億元的金額；
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事(各自為一名「董事」)為及代表本公司採取其認為所必須或權宜之所有步驟落實及／或使金融服務協議之條款生效；及

股東大會通告

- (d) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司就其認為金融服務協議項下擬進行之事宜所附帶、所附屬或與之有關之事宜而簽立所有該等其他文件、文據及協議及採取一切該等行動或事宜，以及同意對金融服務協議之任何條款作出該名董事認為性質並不屬重大及符合本公司利益之任何修訂。」

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
主席
孫洁

二零二五年十一月十二日

香港註冊辦事處：
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

附註：

1. 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代表出席及代其投票。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。
2. 代表委任表格連同任何經簽署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，必須於二零二五年十一月二十五日(星期二)上午十時正前或不遲於大會任何續會或延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或延會及於會上投票，而在該情況下，已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。
3. 釐定本公司股東出席大會並於會上投票的資格之記錄日期將為二零二五年十一月二十七日(星期四)且本公司將自二零二五年十一月二十四日(星期一)至二零二五年十一月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，務請於二零二五年十一月二十一日(星期五)下午四時三十分前將所有填妥的股份過戶登記文件並連同相關股票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1712-1716號舖)進行登記。
4. 根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。

股 東 大 會 通 告

5. 倘於大會當日上午七時正或之後任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈之「極端情況」生效，則大會將會順延。本公司將於香港聯合交易所有限公司網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (www.hk217.com) 刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，則大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，本公司股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。

於本通告日期，非執行董事為孫洁女士(主席)；執行董事為陳劍影先生、張傳義先生及白春蕊女士；及獨立非執行董事為李萬全先生、何佳教授及劉磊先生。