

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ByLeasing Holdings Limited

百應租賃控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8525)

**有關融資租賃安排及
向一間實體提供墊款的
非常重大收購事項**

融資租賃協議

買方(為本公司間接全資附屬公司)擬根據融資租賃協議與承租人訂立一項售後租回交易。根據融資租賃協議，買方將按人民幣200,000,000元(相當於約223,164,472港元)的代價向承租人購買租回資產，並將租回資產出租予承租人，租期為36個月，並收取租賃款項作為回報。

GEM上市規則的涵義

融資租賃協議項下擬進行的交易涉及本公司根據GEM上市規則第19.04(1)(a)條進行的資產收購。由於融資租賃協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過100%，故根據GEM上市規則第19章，該交易構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守GEM上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

此外，該交易亦涉及本公司根據GEM上市規則第19.04(1)(e)條所提供的財務資助。根據GEM上市規則第17.15條，若本公司及/或其附屬公司向一間實體墊款超過本公司最新公佈綜合資產總額的8%，則產生一般披露責任。根據GEM上市規則第17.15條，融資租賃安排下的墊款構成向實體提供墊款。本公司已遵守GEM上市規則第17.17條於本公告披露相關資料。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過批准(其中包括)融資租賃協議及其項下擬進行交易的決議案。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於融資租賃安排中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准融資租賃協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。股東於股東特別大會上所作出之任何表決均須以投票表決方式進行。

載有(其中包括)融資租賃安排之進一步詳情之通函將根據GEM上市規則於實際可行情況儘快及於本公告日期後15個營業日內(即2019年12月16日或之前)寄交股東。

融資租賃安排

融資租賃協議的主要條款及條件概述如下：

日期： 2019年11月25日

生效日期： 融資租賃協議須待股東於股東特別大會通過一項普通決議案批准融資租賃協議及其項下擬進行交易後方告生效。

訂約方： (1) 買方；
(2) 承租人A(承租人B的一間附屬公司)；及
(3) 承租人B。

所收購資產： 租回資產乃指於本公告日期由承租人A擁有的位於中國福建省泉州市晉江4個住宅物業的一層及地庫的1,394個停車場位置。

租賃資產於本公司現時租賃組合中歸入現有行業。

租回資產於2019年6月30日的未經審核賬面總值乃基於承租人的管理賬目為人民幣120,985,000元(相當於約134,997,768港元)而得出。

截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度，租回資產並未取得任何收益。租回資產經承租人B的一間附屬公司(「當事方I」)建造後，於2018年12月底由承租人A向當事方I購買。當事方I為於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發以及建築施工業務。由於當事方I的商業登記證中的經營範圍不包括停車場營運和管理，故當事方I沒有營運和管理租回資產的資格。然而，承租人A確實具有其商業登記證中所規定的營運和管理租回資產的資格，而其設立目的(其中包括)為物業營運和管理，因此，租回資產被出售予承租人A。有鑒於此，租回資產自經當事方I建造後及在當事方I將租回資產出售予承租人A前，從未投入營運；因此，當事方I並無從該等資產中賺取任何停車費。

截至本公告日期，由於租回資產所在住宅物業仍處於交付期，所有租回資產尚未投入營運。由於租回資產所在住宅物業的入住率將繼續增加，承租人預期租回資產將於2020年上半年底全部投入營運。

代價：

購買租回資產的代價為人民幣200,000,000元(相當於約223,164,472港元)。

代價乃由本集團與承租人經參考下列因素後公平磋商釐定：(a)租回資產於2019年9月30日的獨立估值的估值結果為人民幣262,441,000元(相當於約292,837,536港元)；及(b)本公告「訂立融資租賃安排的原因及裨益」一段詳述之訂立融資租賃安排的原因及裨益。

支付代價：待(其中包括)買方自承租人接獲：(i)有關轉讓租回資產之所有必需批准；(ii)一套完整文件(包括承租人購買租回資產相關的買賣合同原本、證明承租人就租回資產付款的付款證明及買方要求的任何其他項目)；及(iii)承租人表示並無就租回資產設置產權負擔的聲明等若干條件獲達成後，買方須自前述條件達成後7個營業日內向承租人支付代價。

預計代價中至少有人民幣150百萬元將由銀行貸款撥資，餘下部分將由本集團內部資源撥資。其中一筆人民幣150百萬元的貸款(「專項貸款」)將由一間或多間銀行提供，僅用於融資租賃安排。專項貸款的銀行貸款利率將為三年期基準年利率即4.75%，可能略有調整。本公司將使用最後一期租賃款項來償還專項貸款本金額為人民幣150百萬元。

租回資產的擁有權：買方將有權於支付代價後擁有租回資產。

租期：租回資產將由買方租予承租人，自生效日期之日起為期36個月。

租賃款項：整段租期的合計租賃款項為人民幣244,625,000元(相當於約272,958,045港元)(包括利息為人民幣44,625,000元(相當於約49,793,573港元))。

租賃款項須由承租人定期分7次支付。買方向承租人支付代價之日起15日內承租人須支付第一期租賃款項，之後剩餘租賃款項須每半年支付一次。

第一期租賃款項金額為人民幣8,500,000元(相當於約9,484,490港元)；第二期租賃款項金額為人民幣18,075,000元(相當於約20,168,489港元)；第三期租賃款項金額為人民幣17,650,000元(相當於約19,694,265港元)；第四期租賃款項金額為人民幣17,225,000元(相當於約19,220,040港元)；第五期租賃款項金額為人民幣16,800,000元(相當於約18,745,816港元)；第六期租賃款項金額為人民幣16,375,000元(相當於約18,271,591港元)；及第七期租賃款項金額為人民幣150,000,000元(相當於約167,373,354港元)。

整段租期的合計租賃款項乃基於代價；另加買方將於整段租期向承租人收取的已協定利息總額而定。

融資租賃協議項下的售後租回交易年利率為8.5%。

該利率乃經買方與承租人公平磋商後釐定，於釐定利率時，買方已考慮現行銀行貸款利率(為三年期基準年利率，即4.75%)及承租人的信用(經參考其信用往績記錄)。

管理費： 無。

抵押保證金： 無。

違約付款： 倘承租人未能支付到期的租賃款項的任何款項或融資租賃協議項下應付的任何其他款項，則承租人須自付款到期日起支付的違約付款相等於下列項目的乘積：(i)逾期付款金額；(ii)每日違約利率0.13%；及(iii)從付款到期日到全數結清日期的天數。

名義購買價款： 待承租人履行所有於融資租賃協議項下的責任及支付租賃款項的最後一期款項後，承租人於支付名義購買價款人民幣1,000元(相當於約1,116港元)後可自買方回購租回資產。

承租人提前購回：

買方同意，倘：(i)承租人並無違約(或倘有任何違約事件，該違約事件已被糾正及已正式支付違約款項)；(ii)承租人就建議提前購回給予買方至少10個營業日的事先書面通知；及(iii)買方已發出有關承租人建議提前購回的同意，則承租人可於最後一期款項應付日期之前回購租回資產。

買方同意，倘承租人已向買方全數付訖雙方於購買日期協定之下列款額：(i)所有違約付款及提前購回發生當月的租賃款項；(ii)待付的未償清本金；(iii)相當於未付本金1%之補償金額；及(iv)名義購買價款人民幣1,000元(相當於約1,116港元)，則將租回資產的擁有權轉讓予承租人。

保險：

於租期內，買方與承租人將協商是否為租回資產購買保險。如購買保險，則承租人須負責支付所有相關成本，並以買方為該等保險第一受益人。

倘發生任何已投保事件，則承租人應立即知會買方及保險公司相關事件，並籌備相關索賠文件。於租回資產的任何維修過程中，承租人應按照融資租賃協議條款支付租賃款項。已投保事件獲賠償與否均不會影響承租人支付租賃款項。

風險：

承租人須承擔租回資產的所有風險，而買方毋須承擔任何與租回資產相關的風險，包括但不限於其受損壞。

倘租回資產受損壞，承租人須立即知會買方並採取一切合理步驟減輕該等虧損或損失。承租人可自費維修或將租回資產恢復至其正常運營狀況。在此情況下，融資租賃協議維持有效，且不會影響承租人支付租賃款項之責任。

倘租回資產無法維修或發生全損，則買方有權終止融資租賃協議及承租人須向買方支付的彌償包括：(i)到期應付而未付的租賃款項；(ii)租賃款項結餘及違約付款(如有)；(iii)名義購買價款人民幣1,000元(相當於約1,116港元)；及(iv)其他成本及費用。緊隨收訖上述付款後，融資租賃協議將告終止及租回資產之擁有權將按「現況」轉移至承租人。擁有權轉讓所產生的任何程序、稅項及開支概由承租人負責。

違約事件：

於發生以下所載若干觸發事件中任何一項，買方可採取以下一項或多項措施：(i)宣佈未付租賃款項、承租人應付的其他款項及違約付款應由承租人立即支付；及／或(ii)終止融資租賃協議，管有並處置租回資產；及／或(iii)向承租人索賠所產生的任何損失或成本；及(iv)尋求法律所允許之其他補救。該等觸發事件(其中包括)：(i)承租人未能準時全數支付租賃款項的任何分期付款或任何其他應付款項；(ii)承租人向買方作出的任何契諾或陳述被發現存在失實或誤導成分；(iii)承租人未能履行融資租賃協議項下的任何其他責任及義務，且該等違規行為自買方向承租人發出書面通知起7日內並未予糾正；及(iv)承租人發生停業、遭撤銷執照、提出自願清盤申請或進入清算程序。

轉讓：

未經買方事先同意，承租人不得向任何第三方轉讓其於融資租賃協議項下之全部或部分權利及責任。

承租人的連帶責任：

承租人在融資租賃協議下的責任屬連帶責任。承租人B不保證承租人A會履行其於融資租賃協議項下的義務。

訂立融資租賃安排的原因及裨益

買方的主要業務主要為於中國從事融資租賃業務、租賃交易諮詢以及擔保及保理服務。融資租賃協議預期將令本集團可賺取約人民幣44,626,000元(相當於約49,794,689港元)的總收入。

鑒於融資租賃協議乃於買方的一般日常業務過程中，經買方與承租人協定按正常商業條款而訂立，且融資租賃安排所收取之利息可為本集團提供穩定收益及現金流量，董事認為，融資租賃協議的條款乃屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

租賃款項的還款時間乃經買方與承租人公平磋商後釐定。由於前六期租賃款項本金還款總金額遠低於最後一期租賃款項本金還款金額，於整個租期內未償還的租賃款項本金餘額將維持相對較高水平，故買方將可收取較高的利息費用。此外，租賃款項的還款時間遵循此類租賃的市場慣例。因此，本公司認為租賃款項的還款時間按一般商業條款訂立，中肯、合理，符合本公司及股東之整體利益。

本公司認為融資租賃安排涉及的風險相對較低，乃由於以下原因：

- (a) 承租人B乃一間大型國企，財務狀況良好。本公司信納承租人具備能力償還租賃款項。
- (b) 因預期租回資產具升值能力，承租人會有重新取得該等資產擁有權的強大動力。
- (c) 預期租回資產長期具備升值空間，故為本集團帶來有力的保障。

根據用於支付代價的專項貸款的預期年利率4.75%計算，估計本公司需要支付利息開支合共約人民幣21,375,000元(相當於約23,850,703港元)。

由於就融資租賃協議項下融資租賃將予收取的利率會高於本公司支付代價所用專項貸款項下借款成本的利率，本集團於融資租賃協議期間將可獲得淨收益。因此，董事認為訂立融資租賃協議對本集團的長期發展盈利具有益影響。

有關融資租賃協議信貸評估的資料

融資租賃協議之訂立乃在本公司對(其中包括)承租人的財務實力及其背景作出信貸評估之基準上釐定。本公司已編製一份盡職調查報告,評估承租人的信譽,該舉為其對自身進行信貸風險管理提供了重要參照。於編製該報告時,本公司已分析承租人的資產負債表、損益表及現金流量表,並經考慮(其中包括)承租人的業績表現、資產、負債及融資能力。預期承租人B的營運現金流將成為租賃款項的主要資金來源。承租人B乃一間大型國企,財務狀況良好。因此,儘管僅來自租回資產的租金收入不足以支付租賃款項,本公司經考慮承租人B的財務及營運狀況以及承租人B的融資能力後,仍認為承租人有能力償還租賃款項。基於該等信貸評估,本公司認為,有關訂立融資租賃協議的信貸風險相對較低。

有關本集團的資料

本集團主要業務為向客戶提供融資租賃服務、保理服務及諮詢服務。

有關買方的資料

買方為一間於中國成立的公司,主要於中國從事融資租賃業務、租賃業務、租賃交易諮詢以及擔保及保理服務。

有關承租人的資料

承租人A為一間於中國成立的有限責任公司,主要從事:(i)接受委託管理國有資產;(ii)運營及管理公眾房地產(包括住宅樓宇、店鋪及停車場);及(iii)提供土地開發、房地產開發及市政設施管理的服務。

承租人B為一間於中國成立的有限責任公司,主要從事:(i)城市基礎設施;(ii)市政交通道路、區域改造及政策性住房的投資、建設及管理;(iii)參與土地整理和開發、房地產開發及政府批准的重大項目;及(iv)城市公共資源的開發及管理。

承租人A為承租人B的附屬公司。承租人的最終實益擁有人為一間政府機構。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,承租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

GEM上市規則的涵義

非常重大收購事項

融資租賃協議項下擬進行的交易涉及本公司根據GEM上市規則第19.04(1)(a)條進行的資產收購。由於融資租賃協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過100%，故根據GEM上市規則第19章，該交易構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守GEM上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

儘管可能性不大，但倘於獲得股東於股東特別大會上批准後，對融資租賃協議的條款作出任何重大變更或修訂，則買方將根據GEM上市規則就該等變更或修訂另行取得股東批准。

向一間實體提供墊款

此外，該交易亦涉及本公司根據GEM上市規則第19.04(1)(e)條所提供的財務資助。根據GEM上市規則第17.15條，若本公司及／或其附屬公司向一間實體墊款超過本公司最新公佈綜合資產總額的8%，則產生一般披露責任。根據GEM上市規則第17.15條，融資租賃協議下的墊款構成向實體提供墊款。本公司已遵守GEM上市規則第17.17條於本公告披露相關資料。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過批准(其中包括)融資租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於融資租賃安排中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准融資租賃協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。股東於股東特別大會上行使任何表決權須以投票表決方式進行。

載有(其中包括)融資租賃安排之進一步詳情之通函將根據GEM上市規則於實際可行情況儘快及於本公告日期後15個營業日內(即2019年12月16日或之前)寄交股東。

釋義

在本公告中，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
「營業日」	指	中國持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	百應租賃控股有限公司，一間於2017年6月5日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8525)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予之涵義
「代價」	指	購買租回資產的代價，即人民幣200,000,000元(相當於約223,164,472港元)
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	融資租賃協議之生效日期
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以酌情批准(其中包括)融資租賃協議及其項下擬進行的交易
「融資租賃協議」	指	買方與承租人就售後租回交易訂立且日期為2019年11月25日的融資租賃協議
「融資租賃安排」	指	融資租賃安排項下擬進行之交易
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	於本公告日期的本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「租回資產」	指	於本公告日期由承租人A擁有的位於中國福建省泉州市晉江4個住宅物業的一層及地庫的1,394個停車場位置
「租賃款項」	指	根據融資租賃安排的合計租賃款項，金額為人民幣244,625,000元(相當於約272,958,045港元)(包括合計利息人民幣44,625,000元(相當於約49,793,573港元))
「租期」	指	租回資產將由買方租予承租人的36個月期間
「承租人A」	指	晉江市新佳園資產管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，主要從事：(i)接受委託管理國有資產；(ii)運營及管理公眾房地產(包括住宅樓宇、店鋪及停車場)；及(iii)提供土地開發、房地產開發及市政設施管理的服務
「承租人B」	指	福建省晉江城市建設投資開發集團有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司，主要從事：(i)城市基礎設施；(ii)市政交通道路、區域改造及政策性住房的投資、建設及管理；(iii)參與土地合併及開發、房地產開發及政府批准的重大項目；及(iv)城市公共資源的開發及管理
「承租人」	指	即承租人A及承租人B
「上市」	指	股份於GEM上市
「買方」	指	廈門百應融資租賃有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事融資租賃業務、租賃業務、租賃交易諮詢以及擔保及保理服務，為本公司的間接全資附屬公司

「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本公告及作地區參考而言，除文義另有指明外，本公告對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
百應租賃控股有限公司
主席
周士淵

中國福建省，2019年11月25日

於本公告日期，執行董事為黃大柯先生、陳欣慰先生及周士淵先生；非執行董事為柯金鏞先生；以及獨立非執行董事為陳朝琳先生、謝綿陞先生及涂連東先生。

就本公告而言，人民幣已按人民幣0.8962元兌1.00港元的匯率換算為港元，反之亦然。該匯率僅供說明之用(如適用)，並不構成任何金額已經或可能已經按該匯率或按任何其他匯率或以任何方式換算的聲明。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告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，就其所深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由其刊登之日起計在GEM網站www.hkgem.com內之「最新公司公告」網頁至少保存七日及在本公司網站www.byleasing.com內刊登。