

此乃重要通函 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有富銀融資租賃(深圳)股份有限公司的股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格及回條交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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的任何損失承擔任何責任。

FY FINANCIAL (SHENZHEN) CO., LTD.
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：8452)

**有關保理協議的須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

除非文義另有所指，否則封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至21頁，而獨立董事委員會致獨立股東函件則載於本通函第22至23頁。獨立財務顧問八方金融有限公司的函件載於本通函第24至45頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二三年八月三十一日(星期四)上午十時正假座中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室舉行股東特別大會。召開股東特別大會的通告載於本通函第52至53頁。隨附於股東特別大會使用的代表委任表格。該代表委任表格亦已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fyleasing.com)。

擬委任代表出席股東特別大會或類別大會之股東，務請按照夾附代表委任表格所列印指示填妥該表格，並盡早交回H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(就H股股東而言)，或本公司中國總部(地址為中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就內資股及/或非上市外資股持有人而言)，惟無論如何須於相關會議或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席相關會議或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

二零二三年八月十四日

GEM 的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶來較高投資風險。有意投資的人士應了解投資該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方可作出投資決定。

GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板上市買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄 – 一般資料	46
股東特別大會通告	52

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「合併協議」	指	龍鼎華源協議、大苑天地保理協議及保理協議
「公告」	指	本公司日期為二零二三年七月三日的公告，內容有關保理協議及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	富銀融資租賃(深圳)股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於GEM上市
「大苑天地」	指	北京市大苑天地房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的主要股東
「大苑天地保理協議」	指	誠如本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告所披露，本公司(作為保理人)與大苑天地(作為賣方)於二零二三年四月二十八日訂立的保理協議，內容有關本公司向大苑天地提供保理本金額最高為人民幣7,950,000元的應收賬款保理服務
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本內的普通股，每股面值人民幣1.00元，由中國自然人或根據中國法律成立的實體以人民幣認購及繳足，並為非上市股份，目前尚未於任何證券交易所上市或買賣

釋 義

「生效日期」	指	保理協議生效之日期，即保理協議在股東特別大會上獲獨立股東批准之日
「股東特別大會」	指	本公司將予召開並謹訂於二零二三年八月三十一日(星期四)上午十時正假座中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室舉行的股東特別大會(或其任何續會)以考慮及酌情批准保理協議及其項下擬進行的交易
「保理協議」	指	本公司(作為保理人)與龍鼎華源(作為賣方)於二零二三年七月三日訂立的具追索權商業保理協議，內容有關本公司向龍鼎華源提供保理本金額最高為人民幣27,000,000元的應收賬款保理服務
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，該等股份以港元認購及買賣，並於GEM上市
「H股股東」	指	H股的持有人
「過往保理協議」	指	自二零二一年一月一日至二零二三年七月三日，本公司與獨立第三方訂立的八項保理交易，該等交易已於聯交所網站公佈
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就保理協議及其項下擬進行交易的條款向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲本公司委任以就保理協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除大苑天地及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司的任何董事、監事、最高行政人員或主要股東及彼等各自聯繫人且與上述各方並無關連(定義見GEM上市規則)的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二三年八月九日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「龍鼎華源」	指	北京市龍鼎華源房地產開發有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「龍鼎華源協議」	指	誠如本公司日期為二零二零年八月十七日的公告及本公司日期為二零二零年九月二十五日的通函所披露，於二零二零年八月十七日訂立的資產轉讓協議及租賃協議，內容有關根據資產轉讓協議，由龍鼎華源向本公司銷售租賃資產以及根據租賃協議，由本公司將租賃資產租回予龍鼎華源之安排
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00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
「主要股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「非上市外資股」	指	本公司股本中的普通股，每股面值人民幣1.00元，由非中國自然人或非根據中國法律成立的實體以人民幣以外貨幣認購及繳足，並為目前尚未於任何證券交易所上市或買賣的股份
「%」	指	百分比

FY FINANCIAL (SHENZHEN) CO., LTD.
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：8452)

執行董事：

李鵬先生

翁建興先生

貢曉婷女士

非執行董事：

彭期磊先生

劉敬女士

獨立非執行董事：

馮志偉先生

韓亮先生

劉升文先生

中國總部：

中國

深圳市

福田區

新洲十一街128號

祥祺大廈1603室

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

**有關保理協議的須予披露及
關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述公告，內容有關保理協議項下擬進行的須予披露及關連交易。

本通函旨在為閣下提供(i)保理協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的建議函，內容有關保理協議及該協議項下擬進行的交易；(iii)獨立財務顧問意見函，內容有關保理協議及該協議項下擬進行的交易；(iv)召開股東特別大會的通知；及(v)GEM上市規則規定的其他資料。

獨立董事委員會已成立，就保理協議的條款向獨立股東提供意見。本公司已委任八方金融有限公司為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

保理協議

於二零二三年七月三日，本公司與龍鼎華源訂立保理協議，據此，本公司同意向龍鼎華源提供應收賬款保理服務，保理本金額最高為人民幣27,000,000元，以換取(i)保理利息收入；及(ii)將龍鼎華源於一般及日常業務過程中與其客戶(即龍鼎華源的債務人)產生的應收賬款的法定所有權由龍鼎華源轉讓予本公司，自生效日期起計為期兩年。

倘發生任何違反保理協議條款之事項，本公司可行使其追索權及要求龍鼎華源回購應收賬款。在此情況下，龍鼎華源須向本公司支付保理開支、違約賠償及未償還保理本金額。

保理協議的主要條款載列如下：

協議日期： 二零二三年七月三日

訂約方： 本公司(作為保理商)

 龍鼎華源(作為賣方)

融資類型： 一次性及附追索權

融資期限： 自生效日期起計為期兩年(或直至保理本金額及保理開支獲悉數清償當日，以較後者為準，惟無論如何不得遲於生效日期之第二週年)。

應收賬款轉讓： 在保理協議的條款及條件規限下，各方根據保理協議所訂立相關交易文件所指的龍鼎華源應收賬款應轉讓予本公司。

董事會函件

於二零二三年七月二日，保理協議項下將予轉讓的應收賬款為龍鼎華源有關其商業物業的應收租金，該等商業物業位於中國北京市海澱區田村路由龍鼎華源開發的三個住宅項目的多棟住宅樓內，分為12份租賃協議，應收租金總額約人民幣34,100,000元，其中應收五大租戶的租金約人民幣30,100,000元。根據各自的租賃協議，租戶應向龍鼎華源預付租金，其中三名租戶應每半年支付一次及九名租戶應每年支付一次。

保理本金額：金額最高為人民幣27,000,000元（「**保理額度**」）。

根據保理協議的條款，保理本金額通常按將轉讓予本公司的應收賬款總額乘以保理比率計算，於任何情況下，均不得超過保理額度。

董事會函件

保理協議的最高保理本金額人民幣27,000,000元乃參考以下各項經公平協商後釐定：(i)經考慮本集團營運資金需求後，本集團根據保理協議提供資金的貸款能力；(ii)龍鼎華源的資金需求；(iii)龍鼎華源的還款能力，其經參考本集團自二零二零年以來與龍鼎華源進行的過往交易及其結算記錄，並注意到龍鼎華源一直根據相關協議作出付款且還款記錄良好；(iv)龍鼎華源的業務表現及業務發展呈現穩定的趨勢；(v)龍鼎華源穩定的經營現金流入將保證其償還保理協議項下的保理本金額及保理利息；(vi)保理協議的相關應收賬款為應收12名承租人的租金，總值約人民幣34,100,000元，該等應收賬款將足以覆蓋龍鼎華源於保理協議項下的保理本金額及保理利息的還款金額；及(vii)倘龍鼎華源出現違約，保理協議項下的相關擔保人的還款能力亦足以履行龍鼎華源的相關還款責任。

董事會函件

於截至二零二三年十二月三十一日止六個月、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，有關12份租賃協議項下應收租金(不包括於保理協議日期已逾期的應收租金約人民幣4.8百萬元)的現金流入預期分別為約人民幣3.4百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣12.0百萬元。本公司注意到，於保理協議日期，龍鼎華源約人民幣4,800,000元的應收租金已逾期但五份租賃協議項下的五名租戶均未支付。該等租金分別於二零二三年一月一日至二零二三年六月四日期間逾期。龍鼎華源一直就該等租戶採取跟進行動，爭取在實際可行的情況下盡快收回逾期款項。為審慎行事，本公司與龍鼎華源協定，倘於二零二三年七月三十一日上述逾期款項仍未支付，則本公司向龍鼎華源提供的實際保理金額應按未清償逾期金額的等額基準下調。

於二零二三年七月三十一日及最後實際可行日期，上述四份租賃協議項下的四名租戶各自尚未支付的逾期應收租金約為人民幣4,100,000元。因此，保理協議項下的實際保理本金額已減少至人民幣22,900,000元。

董事會函件

支付保理本金額： 在達成保理協議所載各項條款及條件規限下，本公司須向龍鼎華源支付保理本金額人民幣22,900,000元。

保理比率： 保理比率指最高保理本金額與所轉讓應收賬款的比率，根據保理協議，比率應不超過80%。

具體而言，由於保理本金的最高金額為人民幣27,000,000元，而根據保理協議將予轉讓的應收賬款總額為人民幣34,100,000元，因此保理協議的保理比率約為79%。

該保理比率屬於過往保理協議的保理比率範圍，即介乎相關保理協議項下應收賬款淨值的70%至85%，其乃根據客戶的整體實力及競爭力以及彼等的財務狀況、業務經營、還款能力及信用狀況釐定，因此屬公平合理且符合本公司與股東的整體利益。

誠如上文所述，由於若干應收租金逾期，故保理協議項下的實際保理金額減少至人民幣22,900,000元。基於該金額，實際保理比率已降至67%，低於原來規定的保理比率80%。因此，本公司認為其對本公司的信貸風險較低。

董事會函件

保理利息：

保理利息應按以下公式計算：

$$\frac{A \times B}{360} \times C$$

A = 未償還保理本金額結餘

B = 年利率10%

C = 墊付的實際天數

根據保理協議的條款以及各方根據保理協議訂立的相關交易文件，保理協議項下的保理利息應由龍鼎華源按月向本公司支付。

保理利息經計及以下各項後釐定：(i) 中國保理行業的保理交易當前利率；(ii) 本集團自過往保理協議收取的利率（介乎約7.2%至12.0%）；及(iii) 保理協議項下保理活動相關風險（包括但不限於根據本公司開展的盡職審查所反映的龍鼎華源的業務、財務狀況及還款能力、相關應收賬款的價值以及擔保人的還款能力而對其進行的信貸評估）。

董事會函件

償還保理本金額： 根據保理協議的條款及條件以及各方訂立的相關交易文件，保理本金額應於生效日期第二週年或之前悉數償還。

保理開支： 保理開支包括(i)「保理利息」各段所載之保理利息；(ii)到期但未償付的未償還保理本金額及保理利息之欠款利息，其載於「違約利率及拖欠付款機制」各段；及(iii)本公司於提供應收賬款保理服務過程中產生的行政費用、法律費用及支出等其他開支，根據保理協議的條款，應由龍鼎華源支付。

應由龍鼎華源向本公司按月支付保理利息及到期但未償付的未償還保理本金額及保理利息之欠款利息。

本公司於提供應收賬款保理服務過程中產生的其他開支(如有)應於生效日期第二週年或之前與保理本金額一併償還。

董事會函件

違約利率及
拖欠付款機制：

就到期但未償付的未償還保理本金額而言，違約
年利率為15%，違約利息付款計算方式如下：

$$\frac{A_1 \times B_1}{360} \times C_1$$

A_1 = 逾期末償還之保理本金額未償還結餘

B_1 = 年利率15%

C_1 = 未償還保理本金額逾期天數

就到期但未償付的保理利息而言，違約年利率為
24%，違約利息付款應計算方式如下：

$$\frac{A_2 \times B_2}{360} \times C_2$$

A_2 = 逾期末償還之保理利息金額未償還結餘

B_2 = 年利率24%

C_2 = 未償還保理利息金額的逾期天數

於月度保理利息付款到期日前，本公司已設立系
統，以提醒保理客戶就於付款日期到期的金額作
出付款，並於付款日致電提醒保理客戶儘快付款。

董事會函件

倘出現違反保理協議條款的事件，導致未支付保理利息、違約利息、保理本金或其他費用(如有且已發生)，(i)本公司將向龍鼎華源發出到期付款通知，並於實地視察及溝通了解導致違約的具體原因後重新評估彼等的信貸風險；(ii)本公司亦將通知債務人有關根據保理協議轉讓予本公司的應收賬款，即有關應收賬款應直接支付予本公司；(iii)倘訂約方於現場溝通及磋商後無法就還款達成滿意的時間表，則本公司將會向龍鼎華源發出律師函；(iv)倘上述所有步驟仍未能解決違約情況，本公司將於法院對龍鼎華源提出申索，要求支付保理開支及尚未償還的保理本金額。本公司亦可就龍鼎華源於保理協議項下應付的所有債務向其擔保人尋求協助。

先決條件：

保理協議須待根據本公司章程文件及GEM上市規則取得獨立股東批准後，方可生效。

回購：

倘發生保理協議所述的任何觸發事件(包括但不限於以下主要觸發事件)，則本公司應有權要求龍鼎華源即時及無條件回購轉讓予本公司的未償還應收賬款金額、償還未償還保理本金額及支付保理開支：

- (i) 龍鼎華源與其債務人就相關合約有商業爭議；

董事會函件

- (ii) 本公司由於龍鼎華源的債務人信貸風險而未能從龍鼎華源的債務人及時收取應收賬款的全部金額；
- (iii) 在並無通知本公司的情況下，龍鼎華源豁免或抵銷轉讓予本公司的應收賬款款項；
- (iv) 龍鼎華源的債務人合併、拆分、重組、龍鼎華源的債務人資產遭轉讓、龍鼎華源的債務人資金遭挪用、龍鼎華源的債務人業務經營中止或暫停等，從而對償還應收賬款造成不利影響；
- (v) 龍鼎華源的債務人涉及或可能涉及任何重大經濟糾紛、訴訟或仲裁；
- (vi) 龍鼎華源的債務人出售、租賃、轉讓或以其他方式處置其主要資產或其全部或絕大部分資產；及
- (vii) 本公司視為適合龍鼎華源回購未償還應收賬款金額的有關其他情況。

擔保： 貢亮先生就龍鼎華源根據保理協議應付本公司的所有債務訂立以本公司為受益人的擔保。

本公司根據保理協議提供的保理融資將由本集團的內部資源提供資金。

過往交易

於訂立保理協議前，本公司已訂立龍鼎華源協議，據此，本公司將以總代價人民幣72,000,000元向龍鼎華源購買租賃資產及本公司將向龍鼎華源出租租賃資產，為期36個月，並收取租賃款項作為回報。有關龍鼎華源協議的詳情載於本公司日期為二零二零年八月十七日的公告及本公司日期為二零二零年九月二十五日的通函。根據龍鼎華源協議本公司應收龍鼎華源的最後一筆付款人民幣2,164,000元(扣除龍鼎華源支付的保證金人民幣7,200,000元後)已於二零二三年七月二十五日償還。因此，根據龍鼎華源協議，並無本公司應收龍鼎華源之未償還款項。

此外，本公司與大苑天地訂立了大苑天地保理協議，據此，本公司同意為大苑天地提供應收賬款保理服務，保理本金額為人民幣7,950,000元。大苑天地保理協議的詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告。於最後實際可行日期，本公司應收大苑天地的未償還金額為人民幣7,950,000元。

進行交易的理由及裨益

基於實際保理本金額為人民幣22,900,000元，保理協議將令本集團於保理協議過程中賺取保理利息收入約人民幣4,649,972元。保理協議的條款乃經訂約方公平磋商後由本公司與龍鼎華源協定，並經參考本集團與獨立第三方進行的其他可比較交易、本公司的貸款能力、對龍鼎華源的信貸評估及龍鼎華源將轉讓予本公司的未償還應收賬款金額後按正常商業條款訂立。

自二零二零年以來，本集團一直向龍鼎華源提供售後租回服務。就保理協議對龍鼎華源進行信貸評估時，本集團已通過本公司業務部門及風險管理部門根據本集團內部評估政策進行的盡職調查及信貸評估，計及並審慎評估下列關鍵因素(其中包括)作為評估借款人還款的可能性及本金及利息可收回性的標準：

與龍鼎華源進行的過往交易及其結算記錄

龍鼎華源自二零二零年十月以來始終根據龍鼎華源協議按時付款，並無逾期付款。

董事會函件

龍鼎華源的管理團隊、財務狀況、信貸記錄、業務營運及未來前景

本公司已根據龍鼎華源於截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及自中國人民銀行徵信中心取得的龍鼎華源的徵信報告評估其信貸記錄，報告表明其信貸記錄中並無逾期記錄。本公司亦已審閱龍鼎華源由貢亮先生為首的11名人員組成的主要管理團隊的團隊架構及主要職責，並已評估龍鼎華源的整體業務營運及未來前景。

龍鼎華源應收賬款的質量

於評估龍鼎華源應收賬款質量的盡職調查中，本公司已核實應收賬款的真實性、應收賬款債務人的履約及付款能力，評估保理協議項下相關應收賬款債務人所從事的業務及其經營情況。誠如上文「保理本金額」項下所披露，保理協議項下存在若干逾期未支付的應收租金。本公司注意到，若干租戶就清償該等逾期應收租金方面進展緩慢。儘管該等租戶的付款進展緩慢，但本公司自龍鼎華源了解到，該等租戶過去一直非常配合龍鼎華源，定期向龍鼎華源付款且截至二零二二年十二月三十一日止年度的所有租金均已結清，而其中一名租戶已於二零二三年七月結清本年度的逾期應收租金；該等租戶積極與龍鼎華源溝通並預期於二零二三年八月至二零二三年十月期間償還逾期應收租金。此外，所有租戶均仍在租賃物業開展業務。本公司亦對應收賬款債務人租賃的物業進行盡職調查，並已檢查租賃場所的所有權證書。經考慮上述情況，本公司認為在該等情況下龍鼎華源的應收賬款質量尚可接受。

擔保人的追索及信貸評估以及還款能力

倘龍鼎華源出現違反保理協議條款的情況，本公司有權行使追索權，要求龍鼎華源立即無條件回購應收賬款。此外，倘龍鼎華源違約，作為擔保人的貢亮先生須對龍鼎華源根據保理協議應付本公司的所有債務負責。

本公司亦已根據自中國人民銀行徵信中心獲得的貢亮先生的個人信貸報告對其信貸記錄進行評估，並注意到其20多年的信貸記錄內並無逾期記錄。

另經考慮基於公開所得資料的貢亮先生之資產，包括其個人投資以及於本公司的間接權益，本公司認為貢亮先生在財務上有能力擔任保理協議項下的擔保人。

董事會函件

鑒於上文，本公司認為龍鼎華源的信貸評估令人滿意，且保理協議的信貸風險相對較低。

由於執行董事貢曉婷女士與大苑天地之45%權益擁有人貢亮先生為父女關係，而非執行董事彭期磊先生及劉敬女士為大苑天地及多家大苑天地關連公司的管理層，故彼等已就有關保理協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無其他董事被視為於保理協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此彼等毋須就有關交易的董事會決議案放棄投票。

由於提供保理服務為本集團主要業務之一，且經考慮上述理由後，董事認為，保理協議乃於本公司的日常及一般業務過程中訂立，所收保理利息將產生收益及現金流，且認為保理協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要於中國從事提供融資租賃、保理、諮詢服務及客戶轉介服務、供應醫療設備、5G基站業務及儲能業務。

有關龍鼎華源的資料

龍鼎華源為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發業務。根據公開可得資料，於最後實際可行日期，龍鼎華源由大苑天地(由趙得驊先生持有55%及貢亮先生持有45%)持有90%、北京匯恩投資顧問公司(由馬曉松先生持有100%)持有9.17%、北京城建房地產開發有限公司(由北京市人民政府持有100%)持有0.5%、張萬國先生持有0.33%。除大苑天地外，龍鼎華源的所有其他股東及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方。

就董事所深知，大苑天地主要從事房地產開發業務；北京匯恩投資顧問公司主要從事提供諮詢服務；及北京城建房地產開發有限公司主要從事物業開發、物業銷售、物業租賃業務、停車場租賃及提供倉儲服務。

交易合併計算

茲提述本公司日期分別為二零二零年八月十七日及二零二三年四月二十八日的公告，內容有關龍鼎華源協議及大苑天地保理協議。於保理協議日期，大苑天地為本公司主要股東。由於龍鼎華源由大苑天地擁有90%，因此龍鼎華源為本公司的關連人士。鑒於龍鼎華源協議、大苑天地保理協議及保理協議均由本公司與彼此關連的人士訂立，根據GEM上市規則第19.22、19.23、20.79及20.80條，保理協議項下擬進行的交易須與龍鼎華源協議及大苑天地保理協議項下的過往交易合併計算。

GEM上市規則的涵義

由於龍鼎華源為本公司的關連人士，及由於保理協議的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)按單獨基準超過5%但均低於25%，故保理協議項下擬進行的交易構成本公司的一項須予披露及關連交易。由於保理協議項下擬進行的交易需要與龍鼎華源協議及大苑天地保理協議項下的過往交易合併計算，並由於有關合併協議的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但均低於75%，保理協議項下的交易按合併基準仍為本公司於GEM上市規則第19及20章項下的主要及關連交易。

儘管如此，由於龍鼎華源協議及其項下擬進行的交易於關鍵時刻屬主要及關連交易，並已遵守GEM上市規則項下的所有適用規定(包括申報、公告、通函及獨立股東批准)，故保理協議及保理協議項下擬進行的交易僅須遵守GEM上市規則第19及20章項下的須予披露及關連交易的相關規定，包括申報、公告、通函及獨立股東批准。

獨立董事委員會已告成立，以就保理協議的條款向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第52至53頁，會上將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准保理協議及其項下擬進行之交易。根據GEM上市規則第17.47(4)條，所有於股東特別大會的表決須以投票表決方式進行。大苑天地及其聯繫人於合共80,000,000股內資股(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約22.26%)擁有權益，須於股東特別大會放棄投票。

隨附於股東特別大會使用的代表委任表格。該代表委任表格亦已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fyleasing.com)。倘閣下擬委任代表出席股東特別大會，須按照夾附代表委任表格所列印指示填妥該表格，並盡早交回H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(就H股股東而言)，或本公司中國總部(地址為中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就內資股及／或非上市外資股股東而言)，惟無論如何須於相關會議或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席相關會議或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

暫停辦理H股過戶登記

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，本公司將於二零二三年八月二十九日(星期二)至二零二三年八月三十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二三年八月二十八日(星期一)下午四時三十分送呈H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(就H股股東而言)，或本公司中國總部(地址為中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就內資股及／或非上市外資股股東而言)登記。

於二零二三年八月二十八日(星期一)營業時間結束後名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

董事會函件

建議

謹請閣下留意(i)載於本通函第22至23頁的獨立董事委員會函件，當中載有有關保理協議及該協議項下擬進行的交易致獨立股東的建議；及(ii)載於本通函第24至45頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會以及獨立股東的函件，當中載有(其中包括)其有關保理協議及該協議項下擬進行的交易的意見。此外，請閣下留意載於本通函附錄的額外資料。

董事(經考慮獨立財務顧問意見後則包括所有獨立非執行董事)認為保理協議(包括實際保理本金額人民幣22,900,000元)及該協議項下擬進行的交易屬公平及合理，按一般商業條款(或更佳條款)訂立並符合本集團及股東整體利益，故建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈的決議案。

此 致

列位股東 台照

富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

主席

李鵬先生

謹啟

二零二三年八月十四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關保理協議及該協議項下擬進行的交易的建議函件全文，以供載入本通函。

FY FINANCIAL (SHENZHEN) CO., LTD.

富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：8452)

敬啟者：

有關保理協議的須予披露 及關連交易 及 股東特別大會通告

吾等提述本公司向股東出具日期為二零二三年八月十四日的通函(「**通函**」)，本函件構成該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具相同涵義。

董事會委任吾等組成獨立董事委員會，就訂立保理協議及該協議項下擬進行的交易是否符合本公司及股東整體利益，以及就獨立股東而言保理協議的條款是否公平合理，按吾等意見向獨立股東提供建議。概無獨立董事委員會成員於保理協議及該協議項下擬進行的交易擁有任何直接或間接權益。八方金融有限公司獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下關注本通函第5至21頁的「董事會函件」，當中載有保理協議及該協議項下擬進行的交易的詳情，而本通函第24至45頁的「獨立財務顧問函件」則載有獨立財務顧問就保理協議及該協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮保理協議的條款、獨立財務顧問的意見及彼等為達致該意見所考慮的主要因素及理由後，吾等認為保理協議(包括實際保理本金額人民幣22,900,000元)乃按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款屬公平及合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。吾等因此建議獨立股東投票贊成有關保理協議及該協議項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

馮志偉

獨立非執行董事

韓亮

獨立非執行董事

劉升文

謹啟

二零二三年八月十四日

獨立財務顧問函件

以下為八方金融有限公司就保理協議及其項下擬進行的交易編製的函件全文，以供載入本通函。



八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

有關保理協議的須予披露 及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就保理協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年八月十四日的本通函（「本通函」）（本函件為其中一部分）內所載的董事會函件中。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年七月三日（「公告日期」）， 貴公司與龍鼎華源訂立保理協議，據此， 貴公司同意向龍鼎華源提供應收賬款保理服務，自生效日期起計為期兩年。待達成保理協議所載條款及條件後， 貴公司應向龍鼎華源支付保理本金額人民幣22,900,000元。

由全體獨立非執行董事（即馮志偉先生、韓亮先生及劉升文先生）組成的獨立董事委員會已告成立以考慮保理協議是否於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、其條款是否屬公平合理並符合 貴集團及股東的整體利益並就此向獨立股東提供意見。吾等（八方金融有限公司）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。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司董事、最高行政人員及主要股東、龍鼎華源或任何彼等各自的附屬公司或聯繫人或任何彼等一致行動人士並無關連，亦無直接或間接於 貴集團任何成員公司中持有任何股權或任何認購或提名人士認購 貴集團任何成員公司證券的權利(不論是否能依法強制執行)。於過去兩個年度，吾等並無獲 貴公司委聘為 貴公司獨立財務顧問。除 貴公司就是項委任已向或應向吾等支付的正常專業費用外，並無存有安排使吾等將自 貴集團或 貴集團董事、最高行政人員及主要股東或任何彼等各自就吾等的獨立性被視為相關的附屬公司或聯營公司收取任何費用或利益。因此根據GEM上市規則第17.96條，吾等認為吾等具備擔任 貴公司獨立財務顧問之獨立性。

於達致吾等的意見時，吾等乃依賴本通函所載資料及陳述的準確性，並假設本通函內所作出或提述的所有資料及聲明於作出時乃屬真實，並於最後實際可行日期仍為真實。吾等亦倚賴就 貴集團及保理協議(包括本通函所載的資料及聲明)與董事及 貴公司管理層進行的討論。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於本通函作出的所有信念、意見及意向聲明乃經適當查詢後合理作出。吾等認為吾等已審閱充分資料以達致知情觀點，證明吾等倚賴本通函所載資料的準確性屬合理，並為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑本通函所載的資料或表達的觀點遺漏或隱瞞任何重大事實，亦不懷疑董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無就 貴集團及其聯繫人的業務進行獨立深入調查，吾等亦無就獲提供的資料進行任何獨立核證。

主要考慮因素及理由

於達至吾等就保理協議之條款之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要於中國從事提供融資租賃、保理、諮詢服務及客戶轉介服務、供應醫療設備、5G基站業務及儲能業務。

獨立財務顧問函件

貴公司二零二二財年之年度報告(「二零二二年報」)及 貴公司二零二三年第一季度之季度報告(「二零二三年第一季度報告」)中截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)及截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)以及截至二零二二年三月三十一日止三個月(「二零二二年第一季度」)及截至二零二三年三月三十一日止三個月(「二零二三年第一季度」)之綜合全面收益表概要如下：

	二零二一 財年 人民幣千元 (經審核)	二零二二 財年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 第一季度 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 第一季度 人民幣千元 (未經審核)
財務及諮詢業務(附註1)	38,169	15,937	6,549	3,762
貿易經營業務(附註2)	4,926	-	-	138
儲能業務(附註3)	-	11,751	-	4,686
5G基站業務(附註4)	-	1,814	-	501
	<u>43,095</u>	<u>29,502</u>	<u>6,549</u>	<u>9,087</u>
總收益				
銷售成本	<u>(8,739)</u>	<u>(16,909)</u>	<u>(340)</u>	<u>(3,967)</u>
毛利	34,356	12,593	6,209	5,120
毛利率(%)	79.7%	42.7%	94.8%	56.3%
稅後溢利	14,931	(32,486)	3,861	1,503

附註：

1. 財務及諮詢業務包括(a)直接融資租賃；(b)售後租回；(c)保理；(d)諮詢服務；(e)客戶轉介；及(f)投資控股。
2. 貿易經營業務主要包括醫療設備進口及國內貿易以及主要在醫療設備行業內提供維護服務。
3. 儲能業務包括(a)儲能系統貿易；(b)儲能解決方案及一般建造；及(c)提供儲能業務。
4. 5G基站業務主要包括提供5G基站場地空間

獨立財務顧問函件

二零二一財年與二零二二財年之比較

於二零二二財年，貴集團收益約為人民幣29.5百萬元，較二零二一財年的約人民幣43.1百萬元減少約人民幣13.6百萬元。誠如二零二二年報所披露，收益減少主要是由於融資租賃服務及保理服務收入減少所致。誠如二零二二年報所披露，於二零二二財年，貴公司管理層已開展了5G基站業務及儲能業務，以降低及分散僅開展及專注於融資租賃行業潛在風險。於二零二二財年，5G基站業務及儲能業務貢獻收益分別為人民幣11.8百萬元及人民幣1.9百萬元。

於二零二二財年，貴集團毛利約為人民幣12.6百萬元，較二零二一財年的約34.4百萬元減少約人民幣21.8百萬元。此主要是由於二零二二財年儲能業務成本增加所致。

於二零二二財年，貴集團錄得應收賬款減值虧損約人民幣38.3百萬元（二零二一財年：人民幣7.3百萬元）。減值虧損乃與貴集團融資租賃業務及保理業務有關，其經計及應收賬款的賬齡、客戶的財務狀況及收回欠款的可能性等。應收賬款減值虧損人民幣38.3百萬元乃與獨立第三方客戶有關。

於二零二一財年及二零二二財年，貴集團並無任何銀行借貸且並無產生利息開支。

貴集團之稅後溢利由二零二一財年的溢利約人民幣14.9百萬元減少約人民幣47.4百萬元至二零二二財年的虧損約人民幣32.5百萬元，主要是由於毛利減少約人民幣21.8百萬元、應收賬款減值虧損增加約人民幣30.9百萬元，及扣除於二零二二財年錄得的稅項抵免約人民幣6.3百萬元後所致。

二零二二年第一季度與二零二三年第一季度之比較

於二零二三年第一季度，貴集團錄得收益約人民幣9.1百萬元，較二零二二年第一季度的約人民幣6.5百萬元增加約人民幣2.5百萬元。該增加主要是由於二零二三年第一季度儲能業務貢獻的收益所致。由於儲能業務的毛利較低於財務及諮詢業務，故貴集團毛利由二零二二年第一季度的人民幣6.2百萬元減少至二零二三年第一季度的人民幣5.1百萬元。

於二零二三年第一季度，貴集團無任何銀行借貸且並無產生利息開支。

於二零二三年第一季度，貴集團錄得稅後溢利約人民幣1.5百萬元，較二零二二年第一季度的約人民幣3.9百萬元減少約人民幣2.4百萬元。誠如二零二三年第一季度報告所披露，盈利能力降低主要是由於儲能業務的員工成本增加所致。

獨立財務顧問函件

摘自二零二二年報之 貴集團於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表概述如下：

	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	
－廠房及設備	21,476
－應收賬款	21,336
－於聯營公司(上海快易名商雲科技股份有限公司)之權益	51,816
－其他	79,514
非流動資產總值	174,142
流動資產	
－應收賬款	135,383
－現金及現金等價物	182,949
－其他	19,155
流動資產總值	337,487
資產總值	511,629
流動負債	
－貿易及其他應付款項	43,368
－租賃負債	2,681
－應付稅項	5,003
－其他	1,383
流動負債總額	52,435
非流動負債	
－租賃負債	6,095
－其他	2,414
非流動負債總額	8,509
負債總額	60,944
資產淨值	450,685
流動比率(流動資產除以流動負債)	6.4

獨立財務顧問函件

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的資產主要包括應收賬款約為人民幣156.7百萬元，聯營公司之權益約為人民幣51.8百萬元以及現金及現金等價物約為人民幣183.0百萬元，合計佔貴集團總資產約76.5%。

貴公司擁有聯營公司上海快易名商雲科技股份有限公司20.81%之股權，該公司主要於中國從事服務式辦公室租賃。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的負債主要包括貿易及其他應付款項約為人民幣43.4百萬元，佔貴集團總負債約71.2%。貴集團於二零二二年十二月三十一日無任何銀行借款。

2. 有關龍鼎華源的背景資料

龍鼎華源為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務。於最後實際可行日期，龍鼎華源由大苑天地擁有90%。除大苑天地外，龍鼎華源的所有其他股東及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據龍鼎華源二零二二財年的經審核財務報表，吾等注意到於二零二二年十二月三十一日，龍鼎華源的流動資產淨額及資產淨額分別約為人民幣3,118百萬元及人民幣1,766百萬元。龍鼎華源於二零二二財年自其經營活動錄得現金流入淨額約人民幣193.8百萬元。吾等已審閱龍鼎華源截至二零二三年五月三十一日止五個月的未經審核財務報表，並注意到龍鼎華源的流動資產淨額及資產淨額分別約為人民幣2,567百萬元及人民幣1,304百萬元。

於訂立保理協議前，貴公司已訂立龍鼎華源協議，據此，貴公司將以總代價人民幣72百萬元向龍鼎華源購買租賃資產並回租予龍鼎華源，為期36個月，並收取每月租金款項人民幣2,341,000元作為回報。有關龍鼎華源協議的詳情載於貴公司日期為二零二零年八月十七日的公告及日期為二零二零年九月二十五日的通函。根據龍鼎華源協議，貴公司應收龍鼎華源的最後一筆付款為人民幣2,164,000元（扣除龍鼎華源支付的保證金人民幣7,200,000元後），其已於二零二三年七月二十五日償還。因此，龍鼎華源協議項下概無貴公司應收龍鼎華源的未償還金額。

此外，貴公司與大苑天地訂立了大苑天地保理協議，據此，貴公司為大苑天地提供應收賬款保理服務，保理本金額為人民幣7,950,000元。大苑天地保理協議的詳情載於貴公司日期為二零二三年四月二十八日的公告。於最後實際可行日期，貴公司應收大苑天地的未償還金額為人民幣7,950,000元，其將於二零二四年四月或之前結清。

3. 保理協議

保理協議的主要條款概述如下：

協議日期：二零二三年七月三日

訂約方：貴公司(作為保理商)

龍鼎華源(作為賣方)

融資類型：一次性及附追索權

融資期限：自生效日期起計為期兩年(或直至保理本金額及保理開支獲悉數清償當日，以較後者為準，惟無論如何不得遲於生效日期之第二週年)

應收賬款轉讓：各方根據保理協議所訂立相關交易文件所指的龍鼎華源應收賬款應轉讓予 貴公司。

於二零二三年七月二日，保理協議項下將予轉讓的應收賬款為龍鼎華源有關其商業物業的應收租金，該等商業物業位於中國北京市海澱區田村路由龍鼎華源開發的三個住宅項目的多棟住宅樓內，分為12份租賃協議，應收租金總額約人民幣34,000,000元，其中應收五大租戶的租金約人民幣30,100,000元。根據各自的租賃協議，租戶應向龍鼎華源預付租金，其中三名租戶應每半年支付一次及九名租戶應每年支付一次。

獨立財務顧問函件

保理本金額： 金額最高為人民幣27,000,000元(「保理額度」)。

根據保理協議的條款，保理本金額通常按將轉讓予 貴公司的應收賬款總額乘以保理比率計算，於任何情況下，均不得超過保理額度。

貴公司注意到，於保理協議日期，龍鼎華源約人民幣4,800,000元的應收租金已逾期但均未獲五份租賃協議項下的五名租戶支付。該等租金分別於二零二三年一月一日至二零二三年六月四日期間逾期。龍鼎華源一直就該等租戶採取跟進行動，爭取盡快收回逾期款項。為審慎行事， 貴公司與龍鼎華源一致同意，倘於二零二三年七月三十一日上述逾期款項仍未支付，則 貴公司向龍鼎華源提供的實際保理金額應按未清償逾期金額的等額基準下調。

於二零二三年七月三十一日及最後實際可行日期，上述四份租賃協議項下的四名租戶尚未支付的逾期應收租金約為人民幣4,100,000元。因此，保理協議項下的實際保理本金額已減少至人民幣22,900,000元。

支付保理本金額： 在達成保理協議所載各項條款及條件規限下， 貴公司須向龍鼎華源支付保理本金額人民幣22,900,000元。

獨立財務顧問函件

保理比率： 最高保理本金額與所轉讓應收賬款的比率，根據保理協議，比率應不超過80%。

保理利息： 保理利息應按以下公式計算：

$$\frac{A \times B}{360} \times C$$

A = 未償還保理本金額結餘

B = 年利率10%

C = 墊付的實際天數

根據保理協議的條款以及各方根據保理協議訂立的相關交易文件，保理協議項下的保理利息應由龍鼎華源按月向 貴公司支付。

償還保理本金額： 根據保理協議的條款及條件以及各方訂立的相關交易文件，保理本金額應於生效日期第二週年或之前悉數償還。

保理開支： 保理開支包括(i)上文所載之保理利息；(ii)到期但未償付的未償還保理本金額及保理利息之欠款利息，其載於董事會函件「違約利率及拖欠付款機制」各段；及(iii) 貴公司於提供應收賬款保理服務過程中產生的其他開支，根據保理協議的條款，應由龍鼎華源支付。

獨立財務顧問函件

應由龍鼎華源向 貴公司按月支付保理利息及到期但未償付的未償還保理本金額及保理利息之欠款利息。

擔保： 貢亮先生就龍鼎華源根據保理協議應付 貴公司的所有債務訂立以 貴公司為受益人的擔保。

有關保理協議之詳情請參閱董事會函件。

本金額

根據保理協議，最高本金額為人民幣27,000,000元。誠如上文所述，提供予龍鼎華源的實際保理本金額為人民幣22,900,000元，將以 貴集團內部資源撥付。根據 貴集團於二零二二年十二月三十一日的銀行結餘人民幣183百萬元，吾等讚同董事的意見， 貴集團有充足資金為保理協議項下擬進行的交易提供資金。吾等自 貴公司管理層了解到，實際保理本金額人民幣22,900,000元乃經參考以下因素後根據具體情況釐定，包括(i)龍鼎華源的整體實力及競爭力及財務狀況、業務營運、還款能力以及信貸狀況；(ii) 貴集團根據保理協議提供資金的財務能力；(iii)龍鼎華源與 貴集團的過往還款記錄；(iv)保理協議項下相關應收賬款的性質及質素。

龍鼎華源應收賬款

相關應收賬款指有關商業物業(「該等物業」)12份租賃協議的應收租金約人民幣34.1百萬元，該等物業位於中國北京海澱區田村路由龍鼎華源開發的三個住宅項目內多棟住宅樓內。吾等注意到，該等物業已獲得房產所有權證。吾等已查閱彼等之租賃協議，並注意到該等物業的租戶包括三家國有銀行、美容服務提供商、口腔護理診所及幼兒園等。吾等亦已對該等12份租賃協議於二零二二財年及二零二三年首六個月的租金結算記錄進行隨機抽查。吾等進一步審閱保理協議日期後的租金結算記錄，並注意到有關三名租戶於二零二三年七月到期的租金人民幣1.2百萬元，已於最後實際可行日期悉數清償。

根據 貴公司的計算，預計龍鼎華源自生效日期起為期兩年的應收租金約為人民幣34.1百萬元，其中與五大租戶相關的應收租金為人民幣30.1百萬元。於保理協議日期，根據各租賃協議的付款條款，應收租金約人民幣4.8百萬元已逾期。於保理協議日期至二零二三年七月三十一日期間，約人民幣0.7百萬元後續已清償。由於二零二三年七月三十一日存在應收四名租戶的逾期應收租金約人民幣4.1百萬元，慎重起見， 貴公司按未清償逾期金額的等額基準削減保理協議項下的保理本金至人民幣22,900,000元。

吾等進一步審查了該等12份租賃協議項下租金的預期現金流入(不包括於保理協議日期之逾期應收租金約人民幣4.8百萬元)，其中約人民幣3.4百萬元、約人民幣13.9百萬元及約人民幣12.0百萬元分別將於二零二三年下半年、截至二零二四年十二月三十一日止年度及二零二五年上半年產生。吾等自 貴公司獲悉， 貴集團將於保理協議的兩年期內每季度審查應收租金的結算進度。

龍鼎華源

為進行盡職調查，吾等已審閱 貴公司業務部門及風險管理部門進行的盡職調查及信貸評估結果。 貴公司已於二零二三年四月十二日至二零二三年四月十六日期間進行現場視察並審閱該等物業的租賃協議、租金結算記錄及狀況。吾等亦已審閱對龍鼎華源的業務背景、股權結構、高級管理層架構、質押資產、訴訟檢索的評估結果，注意到 貴公司得出的評估結果令人滿意。

就龍鼎華源的背景及股權結構而言，吾等已於國家企業信用信息公示系統檢索了該公司報告，並對其股東、股權結構、董事、法定代表人及政府處罰資料進行了核查，並注意到該報告所披露的資料與該公司自身評估報告所披露的內容相同，且並無於上述報告中發現重大處罰或違法事項。此外，吾等對公共領域和北京市住房和城鄉建設委員會網站上的可得資料進行了研究，注意到龍鼎華源為一家北京房地產開發商。吾等亦已取得並審閱中國人民銀行—微信中心於二零二三年七月發佈的有關龍鼎華源信貸活動的企業徵信報告。根據該報告，吾等注意到龍鼎華源已正常償還其於不同金融機構的現有貸款且並無與其過往信貸活動有關的逾期記錄。吾等亦已獲取龍鼎華源二零二二財年的核數師報告，注意到龍鼎華源錄得淨資產約人民幣1,766百萬元，其資產負債率(按銀行借款總額除以總資產計算)約為28.0%。

吾等亦查閱了有關龍鼎華源協議的還款記錄，並注意到該等還款已按時完成。 貴公司表示，於最後實際可行日期，並無應收龍鼎華源的逾期款項。

獨立財務顧問函件

就於保理協議日期逾期應收租金約人民幣4.8百萬元而言，吾等進一步考慮以下因素：

1. 鑒於 貴集團龍鼎華源協議項下的過往交易，並無逾期記錄並已按照相關付款計劃償還；
2. 根據 貴公司的信貸評估，並無有關龍鼎華源信用的重大負面發現；
3. 根據龍鼎華源二零二二財年的經審核賬目，龍鼎華源二零二二財年分別錄得流動資產淨值約人民幣3,118百萬元及資產淨值約人民幣1,766百萬元，且核數師並無保留意見。二零二二財年其經營活動現金流入淨額約人民幣194百萬元。龍鼎華源的業務能夠產生現金流入為保理協議的還款義務提供資金；及
4. 保理協議項下應收租金的預期現金流入約為人民幣29.2百萬元(不包括於保理協議日期的逾期金額約人民幣4.8百萬元)，將足以支付本金額人民幣22.9百萬元及相關保理利息約人民幣4.6百萬元，

吾等同意 貴公司的意見，認為 貴公司對龍鼎華源的信貸評估結果令人滿意。

擔保

倘發生違約，貢亮先生(擔保人)負責龍鼎華源根據保理協議應付 貴公司的所有債務。除作為保理協議的擔保人，貢亮先生亦為龍鼎華源協議及大苑天地保理協議的擔保人。於最後實際可行日期，貢亮先生的擔保金額為人民幣7,950,000元，即大苑天地保理協議的未償還本金。

獨立財務顧問函件

為評估貢亮先生的財務能力，吾等了解到，貢亮先生擁有 貴公司的主要股東大苑天地45%的股權。於最後實際可行日期，貢亮先生為大苑天地的董事及法定代表人。吾等已審閱大苑天地二零二二財年的未經審核管理賬目並注意到，於二零二二年十二月三十一日，大苑天地之總資產及資產淨值分別約為人民幣1,591百萬元及人民幣1,024百萬元並於二零二二財年錄得淨溢利約人民幣15.6百萬元。吾等亦注意到，大苑天地於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣150百萬元，其已全部繳足。

吾等已取得並審閱中國人民銀行—徵信中心於二零二三年七月發佈的有關貢亮先生信貸活動的徵信報告。根據其徵信報告，吾等注意到貢亮先生已及時償還其個人貸款且並無貸款違約記錄。

經考慮貢亮先生於大苑天地的投資及於 貴公司的間接權益以及貢亮先生的徵信報告，吾等讚同董事的意見，認為貢亮先生具備財務能力擔任保理協議的擔保人。

4. 訂立保理協議的理由及裨益

貴集團主要於中國從事提供融資租賃、保理、諮詢服務及客戶轉介服務、供應醫療設備、5G基站業務及儲能業務。 貴集團為多個戰略行業的客戶提供定制化的融資租賃及保理服務，包括房地產開發、物業租賃、建築、建築裝修、能源資源等行業。誠如二零二三年第一季度報告所披露， 貴公司繼續從事融資租賃及諮詢服務，採取審慎的財務管理及成本控制以管理違約風險及利潤率。訂立保理協議與 貴集團的業務發展一致。

獨立財務顧問函件

經參考二零二二年年報及二零二三年第一季度報告，融資租賃及保理服務為貴公司的主要收入來源。於二零二二財年及二零二三年第一季度財務及諮詢收益分別約為人民幣15.9百萬元及人民幣3.8百萬元，分別佔相關年度／期間總收入的約54%及41%。於二零二二財年及二零二三年第一季度，保理收入分別為人民幣5.2百萬元及人民幣2.6百萬元。

龍鼎華源於中國成立，其主要業務包括於中國的房地產開發。龍鼎華源為貴集團的一名現有客戶。吾等自貴公司管理層了解到，貴集團已自二零一六年起與龍鼎華源建立了穩定的業務關係。貴集團自二零二零年十月起向龍鼎華源提供與房地產開發項目設備有關的融資租賃服務。於二零二一財年及二零二二財年，貴公司自與龍鼎華源的售後回租交易錄得收入約人民幣5.7百萬元及人民幣3.4百萬元，分別佔二零二一財年及二零二二財年財務及諮詢業務收入的約15.0%及21.5%。

吾等已獲得並檢查龍鼎華源於二零二二財年的結算記錄，龍鼎華源已按時結算其每月租賃付款。貴公司並無就應收龍鼎華源款項作出任何特定減值虧損。由於龍鼎華源與貴集團有良好的結算記錄及業務往績記錄，繼續與龍鼎華源的業務關係具商業合理性。

根據與龍鼎華源的過往業務經驗，保理協議於自生效日期起未來兩年內為貴集團提供穩定的保理利息收入及現金流約人民幣4,650,000元，且並無重大信貸風險，此與貴集團的風險管理角度相一致。保理協議將令貴集團能夠動用其內部資源進一步賺取保理收入。吾等認為，訂立保理協議具商業正當性。

5. 評估協議的主要條款

於評估保理協議條款的公平性及合理性時，吾等已識別八項保理交易，該等保理交易是(i) 貴公司於自二零二一年一月一日直至公告日期期間刊發的公告；及(ii)為與貴集團與獨立第三方訂立的保理協議有關的交易。吾等認為，該等八

獨立財務顧問函件

項保理交易(「過往協議」)呈列出一份基於該標準的詳盡列表並將為吾等的分析提供基準比較。過往協議的主要條款載列如下：

公告日期	貴公司客戶	金額 (人民幣元)	保理條款		期限 (年)	具有	
			比率	年利率		追索權	擔保
二零二一年 十二月十五日	寧波錦暢貿易 有限公司	12,750,000	85%	最小值：7.2% 最大值：12.0%	0.5	是	否
二零二一年 十二月十六日	寧波義山貿易 有限公司	13,290,000	74%	最小值：8.0% 最大值：12.0%	0.5	是	否
二零二一年 十二月二十日	寧波化繁網絡科技 有限公司	12,120,000	85%	最小值：7.2% 最大值：12.0%	0.5	是	否
二零二一年 十二月二十三日	寧波鼎牛進出口 有限公司	10,000,000	72%	最小值：8.0% 最大值：12.0%	0.5	是	否
二零二一年 十二月二十八日	寧波北工能源 有限公司	11,840,000	85%	最小值：7.2% 最大值：12.0%	0.5	是	否
二零二二年 十二月二十一日	上海快韻企業管理 有限公司	32,000,000	80%	12.0%	3.0	是	公司及 個人擔保
二零二三年 五月十九日	江蘇萊輝建設集團 有限公司	30,000,000	70%	10.0%	1.0	是	個人擔保
二零二三年 六月十六日	北京因特納迪建材 商貿有限公司	31,000,000	80%	10.0%	1.0	是	個人擔保
		最大值	85%	12.0%	3.0		
		最小值	70%	7.2%	0.5		
		平均值	79%	不適用	0.9		
		中位數	80%	不適用	0.5		
	保理協議	27,000,000	80%	10.0%	2.0	是	個人擔保

保理比率

過往協議的保理比率介乎約70%至85%，平均保理比率約79%，保理比率中位數約80%。保理協議項下80%的保理比率屬於過往協議的範圍內。

根據保理協議，應收龍鼎華源的租金為人民幣34.1百萬元，實際保理本金額為人民幣22,900,000元，相應保理比率為67%，低於規定的保理比率80%。

保理利息

過往協議的保理利息介乎每年約7.2%至12.0%，其中若干保理協議有兩項保理利息，根據保理本金額的借款期限訂立。保理協議的保理利息(即每年10%)處於過往協議的上述範圍內。

保理期限

過往協議的保理期限介乎約0.5年至3.0年。保理協議期限為2.0年，符合 貴集團一般商業慣例。

擔保

8項過往協議中有3項包含個人擔保，為 貴公司就保理本金額及保理利息提供額外保障。保理協議亦包含龍鼎華源應付 貴公司所有債務的個人擔保。

基於上述分析，吾等注意到保理協議的條款與過往協議的條款一致。

可資比較交易

為進一步評估保理協議主要條款的公平合理性，吾等對於聯交所上市的公司進行調查，並根據以下標準識別出11項保理交易(「可資比較交易」)：(i)於二零二三年三月一日至公告日期期間訂立的保理協議；(ii)上市公司乃主要從事融資租賃及保理業務，於最近財政年度佔其總收益50%以上；及(iii)可資比較交易的公告已披露有關保理協議的充足資料(包括本金額、利率、提供擔保及/或抵押以及租賃償還期限)。下表所載可資比較交易為基於上

獨立財務顧問函件

述標準的詳盡清單，且對保理協議而言屬相關及適當。吾等認為，四個月回顧期屬適當，原因為其對吾等的分析目的而言提供合理數量的近期樣本，且可資比較交易整體上提供公平且具有代表性的樣本。

吾等注意到，11項可資比較交易中有五項由Metropolis Capital Holdings Limited(股份代號：8621)與獨立第三方進行，該公司主要從事向其中國客戶提供融資租賃、融資租賃諮詢及保理服務。由於該等五項可資比較交易於Metropolis Capital Holdings Limited一般及日常業務過程中訂立，因此適合用於評估關鍵保理條款的公平性。吾等認為，該等11項可資比較交易均可為當前市況下上市公司開展類似保理交易的關鍵條款提供一般參考。

下表闡述可資比較交易的主要條款：

公告日期	公司名稱	股份代號	保理 本金額 (人民幣)	保理 比率	保理 年利率	保理期 (年)	擔保	保理 利息結算
二零二三年 三月一日	Metropolis Capital Holdings Limited	8621	4,750,000	95%	12.0%	0.5	否	按月
二零二三年 三月二十一日	中關村科技租賃 有限公司	1601	105,332,451	81%	4.6%	2.9	否	未提供資料
二零二三年 三月二十七日	悅達國際控股 有限公司	629	30,000,000	未披露 ²	8.0% ³	0.6	企業擔保	未提供資料
二零二三年 三月二十九日	中關村科技租賃 有限公司	1601	116,543,942	88%	4.0%	4.8	否	未提供資料
二零二三年 三月三十日	百應控股集團 有限公司	8525	21,200,000	82%	8.0%	0.5	否	收到該等應收 賬款後3個 營業日內

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份代號	保理 本金額 (人民幣)	保理 比率	保理 年利率	保理期 (年)	擔保	保理 利息結算
二零二三年 四月三日	百應控股集團 有限公司	8525	22,180,000	82%	8.0%	0.5	否	收到該等應收 賬款後3個 營業日內
二零二三年 五月二十五日	Metropolis Capital Holdings Limited	8621	3,371,270	95%	14.0%	1.8	否	按月
二零二三年 五月二十五日	Metropolis Capital Holdings Limited	8621	980,479	95%	14.0%	1.5	否	按月
二零二三年 六月九日	Metropolis Capital Holdings Limited	8621	1,005,446	95%	14.0%	1.3	否	按月
二零二三年 六月九日	Metropolis Capital Holdings Limited	8621	3,277,685	95%	14.0%	1.5	否	按月
二零二三年 六月二十九日	東銀國際控股 有限公司	668	17,000,000	90%	11.0%	1.0	否	條款期末
			最高值	95%	14.0%	4.8		
			最低值	81%	4.0%	0.5		
			平均值	90%	10.1%	1.5		
			中位值	93%	11.0%	1.3		
	保理協議		27,000,000	80%	10.0%	2.0	個人擔保	按月

附註：

1. 所有可資比較交易均與相關公司的獨立第三方進行。
2. 相關公告均未披露相關保理比率，因此相關保理比率不計入平均值及中位值計算。
3. 保理利息介乎8%至9.5%。吾等於是次分析中採取8.0%。

保理比率

根據上表，吾等注意到可資比較交易的保理比率介乎約81.0%至95.0%，平均值約為90%及中位值為93%。保理協議的保理比率低於可資比較交易的下限。從風險控制的角度來看，吾等認為保理比率較低對 貴公司而言屬有利。

保理利息

根據上表，吾等注意到可資比較交易的保理年利率介乎約4.0%至14.0%，平均值及中位值分別約為10.1%及11.0%。保理協議的保理年利率為10.0%，處於可資比較交易所示利率範圍並接近其平均值及中位值，而 貴公司收取的利率不遜於可資比較交易的利率。

另一方面，吾等注意到 貴集團二零二二財年的保理收入為人民幣5.2百萬元，主要來自10名客戶。吾等已檢查彼等各自的保理利率，其介乎每年7.2%至12.0%。保理協議的保理利息處於上述於二零二二財年向 貴集團其他客戶提供的保理利率範圍內。

保理期

保理協議的期限為24個月，處於可資比較交易保理期範圍。吾等注意到，擁有12套租賃協議的租戶於保理協議的兩年期內將合共向龍鼎華源支付租金約人民幣29.2百萬元(不包括於保理協議日期已逾期的人民幣4.8百萬元)，足以支付實際保理本金額人民幣22,900,000元，因此認為兩年的融資期屬合理。

保理利息結算

保理協議項下的保理利息將按月支付。11項可資比較交易中有5項按月結算保理利息。按月結算保理利息並非不常見。

擔保安排

10項可資比較交易中僅有一項於保理協議中提供企業擔保。吾等認為，個人擔保安排為對沖保理協議相關違約及信貸風險提供額外的保護。

經特別考慮(i)保理協議的保理比率低於所有可資比較交易的保理比率；(ii)保理利息及保理協議期限於可資比較交易範圍內；(iii)保理協議的保理利息處於過往協議項下向獨立第三方收取的利率範圍內；及(iv)保理協議項下的擔保針對信貸風險提供額外的保護，吾等認為，保理協議的條款符合正常的商業條款。

6. 內部控制

誠如董事會函件所披露，於訂立保理協議前，貴公司業務部門及風險管理部門根據貴集團內部評估政策對龍鼎華源進行盡職調查及信貸評估。相關評估涵蓋龍鼎華源的管理團隊、財務狀況、信貸記錄、應收賬款真實性核查、應收賬款債務人履約付款能力核查、業務營運及未來前景等方面。

吾等已審閱貴公司風險管理部門就龍鼎華源的盡職調查及風險評估編製的評估報告，並注意到公司團隊已(i)審查保理協議的條款；(ii)進行實地考察以確認該等物業存在與否及狀況、龍鼎華源的業務及財務狀況；(iii)對龍鼎華源開展背景調查及訴訟調查以評估其資信；及(iv)審查租賃協議、相關租賃協議選定租戶的背景及租金付款情況，以核證應收租金的所有權及存在。風險管理部門亦審閱龍鼎華源二零二二財年的核數師報告及龍鼎華源近期的企業徵信報告。

基於貴公司進行的盡職調查工作，貴公司認為，龍鼎華源的信貸評估結果令人滿意，保理協議的信貸風險相對較低。

此外，吾等注意到評估報告其後已遞交審核委員會以供審閱，並獲五名委員會成員全數通過。吾等認為，於執行保理協議之前，存在評估潛在保理客戶的質素及風險的內部控制程序。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，實際保理本金額為人民幣22,900,000元的保理協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴集團及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上就批准實際保理本金額為人民幣22,900,000元的保理協議而提呈的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

執行董事

馮智明

黃偉亮

啟 謹

二零二三年八月十四日

註：馮智明先生自二零零三年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾28年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司多項有關合併及收購、關連交易及受上市規則及收購守則所規限交易的顧問交易。黃偉亮先生自二零零八年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，亦為第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

1. 責任聲明

本通函載有遵照GEM上市規則之規定而提供之有關本公司的資料，各董事願就本通函內所載資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉，而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券及期貨條例條文被視為或當作擁有的任何權益及／或淡倉)；(b)須根據證券及期貨條例第352條載入該條例所述的本公司登記冊；或(c)須根據GEM上市規則第5.46至5.67條通知本公司及聯交所。

(b) 本公司主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知悉，下列人士及法團(董事、監事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的任何權益或淡倉：

股東名稱／姓名	股份類別	權益性質	於本公司相關		於本公司	
			類別股份中 擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	股本總額中 擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)
大苑天地 ⁽²⁾	內資股	實益擁有人	80,000,000 (L)	66.67%	80,000,000 (L)	22.26%
趙得驊先生 (「趙先生」) ⁽²⁾	內資股	受控法團的權益	80,000,000 (L)	66.67%	80,000,000 (L)	22.26%
貢亮先生 (「貢先生」) ⁽²⁾	內資股	受控法團的權益	80,000,000 (L)	66.67%	80,000,000 (L)	22.26%
深圳眾聯金控投資 發展有限公司 (「深圳眾聯」) ⁽³⁾	非上市 外資股	實益擁有人	70,445,200 (L)	47.12%	70,445,200 (L)	19.60%
	內資股	實益擁有人	5,000,000 (L)	4.17%	5,000,000 (L)	1.39%
海南木景誠苑 科技合夥企業 (有限合夥) (「木景誠苑」) ⁽³⁾	非上市 外資股	受控法團的權益	70,445,200 (L)	47.12%	70,445,200 (L)	19.60%
	內資股	受控法團的權益	5,000,000 (L)	4.17%	5,000,000 (L)	1.39%
宮長久先生 ⁽³⁾	非上市 外資股	受控法團的權益	70,445,200 (L)	47.12%	70,445,200 (L)	19.60%
	內資股	受控法團的權益	5,000,000 (L)	4.17%	5,000,000 (L)	1.39%

股東名稱／姓名	股份類別	權益性質	於本公司相關		於本公司	
			類別股份中 擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	股本總額中 擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)
許東升先生 (「許先生」) ⁽³⁾	非上市 外資股	受控法團的權益	70,445,200 (L)	47.12%	70,445,200 (L)	19.60%
	內資股	受控法團的權益	5,000,000 (L)	4.17%	5,000,000 (L)	1.39%
北京優科玉科技 發展有限公司 (「優科玉」) ⁽⁴⁾	非上市 外資股	實益擁有人	46,714,200 (L)	31.25%	46,714,200 (L)	13.00%
北京鑫茂立成 商貿有限公司 (「鑫茂立成」) ⁽⁴⁾	非上市 外資股	受控法團的權益	46,714,200 (L)	31.25%	46,714,200 (L)	13.00%
郭立冬先生 (「郭先生」) ⁽⁴⁾	非上市 外資股	受控法團的權益	46,714,200 (L)	31.25%	46,714,200 (L)	13.00%
晏文革先生 (「晏先生」) ⁽⁴⁾	非上市 外資股	受控法團的權益	46,714,200 (L)	31.25%	46,714,200 (L)	13.00%
北京恆盛融誠 商貿有限公司 ⁽⁵⁾	非上市 外資股	實益擁有人	32,340,600 (L)	21.6%	32,340,600 (L)	9.00%

股東名稱／姓名	股份類別	權益性質	於本公司相關 類別股份中 擁有權益的 百分比		於本公司 股本總額中 擁有權益的 百分比	
			股份數目 ⁽¹⁾	(概約)	股份數目 ⁽¹⁾	(概約)
武悅女士 ⁽⁵⁾	非上市 外資股	受控法團的權益	32,340,600 (L)	21.6%	32,340,600 (L)	9.00%
KKC Capital Limited	H股	投資經理	9,408,000 (L)	10.47%	9,408,000 (L)	2.62%
KKC Capital SPC – KKC Capital High Growth Fund Segregated Portfolio	H股	實益擁有人	9,408,000 (L)	10.47%	9,408,000 (L)	2.62%
A Plus Capital Management Limited	H股	投資經理	9,318,000 (L)	10.37%	9,318,000 (L)	2.59%
Tiger Capital Fund SPC – Tiger Global SP	H股	實益擁有人	9,318,000 (L)	10.37%	9,318,000 (L)	2.59%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。於最後實際可行日期，本公司總共發行了359,340,000股股份，包括120,000,000股內資股、89,840,000股H股及149,500,000股非上市外資股。
- (2) 大苑天地由趙先生及貢先生分別擁有55%及45%。根據證券及期貨條例，趙先生與貢先生被視為於大苑天地持有的股份中擁有權益。
- (3) 深圳眾聯由木景誠苑與宮長久先生分別擁有90%及10%，而木景誠苑由宮長久先生與許先生分別擁有51%及49%。根據證券及期貨條例，宮長久先生及許先生被視為於深圳眾聯持有的股份中擁有權益。
- (4) 優科玉由郭先生與鑫茂立成分別擁有20%及80%，而鑫茂立成由郭先生與晏先生分別擁有50%及50%。根據證券及期貨條例，鑫茂立成、郭先生與晏先生被視為於優科玉持有的股份中擁有權益。
- (5) 北京恆盛融誠商貿有限公司由武悅女士全資擁有。根據證券及期貨條例，武悅女士被視為於北京恆盛融誠商貿有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，彭期磊先生及劉敬女士為大苑天地及大苑天地多家關聯公司的管理層。除上文披露者外，概無董事於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司擔任董事或僱員。

(c) 董事及監事服務合約

於最後實際可行日期，董事及監事概無與本集團任何成員公司訂有或獲提議訂立服務合約(不計於一年內屆滿或相關僱主可免付補償金(法定補償金除外)予以終止的合約)。

(d) 董事或監事於資產或合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事或監事於任何自本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日期以來由本公司或其任何附屬公司已收購或出售或承租或計劃收購或出售或承租的資產中，擁有任何直接或間接權益。於本通函日期，董事或監事概無於任何仍然有效並對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

(e) 董事、監事或控股股東於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事、監事、控股股東或彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

3. 專家資格及同意

以下為在本通函提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	根據香港法例第571章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

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容在本通函轉載其函件及／或報告(視乎情況而定)及引述其名稱及標誌，且迄今並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權(不論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及並無於任何自本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日期以來由本集團任何成員公司已收購或出售或承租或計劃收購或出售或承租的資產中，擁有任何直接或間接權益。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉，本集團的財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來出現任何重大不利變動。

5. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://fyleasing.com>)登載：

- (a) 本附錄「專家資格及同意」一節所載述的獨立財務顧問的書面同意；及
- (b) 保理協議。

股東特別大會通告

FY FINANCIAL (SHENZHEN) CO., LTD. 富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：8452)

股東特別大會通告

茲通告富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年八月三十一日(星期四)上午十時正假座中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議(誠如本公司向其股東出具日期為二零二三年八月十四日的通函(「通函」)所載)：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為保理商)與北京市龍鼎華源房地產開發有限責任公司(「龍鼎華源」)(作為賣方)訂立日期為二零二三年七月三日的有追索權商業保理協議(「保理協議」)(據此，本公司同意為龍鼎華源提供應收賬款保理服務，自生效日期(定義見通函)起計為期兩年，實際保理本金額為人民幣22,900,000元。其註有「A」字樣之副本已提呈大會)以及其項下擬進行的交易；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)作出彼等可能全權酌情認為就落實、釐定、修訂、補充或完成與保理協議以及其項下擬進行的交易有關的任何事項屬必要、合適或適宜的所有有關行動、契據及事宜並簽署、簽立及交付所有有關文件。」

承董事會命

富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

主席

李鵬先生

香港，二零二三年八月十四日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東(「股東」)的資格，本公司將於二零二三年八月二十九日(星期二)至二零二三年八月三十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記及股東登記，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，須確保所有本公司股份過戶文件連同相關股票不遲於二零二三年八月二十八日(星期一)下午四時三十分送呈至H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(就H股持有人而言)或本公司中國總部(地址為中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就內資股及／或非上市外資股持有人而言)，以供登記。

於二零二三年八月二十八日(星期一)營業時間結束後，名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。大苑天地及其聯繫人將放棄就股東特別大會所提呈的決議案投票。

2. 有權出席上述大會並於會上投票的股東有權委任另一名人士作為其委任代表出席大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。
3. 如屬股份之聯名登記持有人，則其中任何一名聯名持有人可親身或委派委任代表於股東特別大會上就該等股份表決，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份排名首位的聯名登記持有人方獲接納，其他登記持有人的投票一律不獲接納。
4. 委派委任代表的文據必須由委任人或其以書面正式授權的人士親筆簽署，或如委任人為法人，則須加蓋法人印鑑或由其董事或獲書面正式授權的人士親筆簽署。
5. 代表委任表格連同授權書或其他授權文件(如有)或經簽署或由公證人證明該等授權文件的認證副本必須最遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前存置於H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(就本公司H股持有人而言)或本公司中國總部(地址為中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就本公司內資股及／或非上市外資股持有人而言)，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。
6. 預計股東特別大會需時一小時。親身出席大會或委派代表出席的股東的交通及食宿費用自理。

於本通告日期，執行董事為李鵬先生、翁建興先生及貢曉婷女士；非執行董事為彭期磊先生及劉敬女士；及獨立非執行董事為馮志偉先生、韓亮先生及劉升文先生。

本通告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通告共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通告所載資料在所有重大方面均準確完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通告任何陳述或本通告有所誤導。

本通告將於刊登日期起至少七天在香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk的「最新上市公司公告」網頁上登載，亦將於本公司網站www.fyleasing.com登載。