

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19頁，而獨立董事委員會致獨立股東函件則載於本通函第20至21頁。獨立財務顧問八方金融有限公司的函件載於本通函第22至47頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二五年八月三十日(星期六)上午十時正假座中國深圳市福田区新洲十一街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54至55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区新洲十一街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。

二零二五年八月十五日

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	20
獨立財務顧問函件	22
附錄 一 一般資料	48
股東特別大會通告	54

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：

「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
「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
「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或二零二五年八月三十一日(以較後者為準)
「股東特別大會」	指	本公司將予召開並謹訂於二零二五年八月三十日(星期六)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

釋 義

「保理協議」	指	本公司(作為保理人)與龍鼎華源(作為賣方)於二零二五年七月十一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22,900,000元的應收賬款保理服務
「GEM」	指	聯交所運作的GEM
「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
「過往協議」	指	自二零二三年一月一日至二零二五年七月十一日，本公司與獨立第三方訂立的十項保理交易，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
「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

釋 義

「獨立股東」	指	於保理協議及其項下擬進行交易中無重大利益的股東
「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	二零二五年八月十五日，即確定本通函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
「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
「先前保理協議」	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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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

釋 義

「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

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

非執行董事：

彭期磊先生

劉敬女士

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

獨立非執行董事：

韓亮先生

劉升文先生

佟強先生

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

茲提述本公司日期為二零二五年七月十一日的公告，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

茲提述本公司日期分別為二零二三年七月三日及二零二三年八月十四日的公告及通函，內容有關先前保理協議。由於先前保理協議預期將於二零二五年八月三十一日屆滿及本公司有意延續保理服務，於二零二五年七月十一日，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22,900,000元，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：二零二五年七月十一日

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二零二七年八月三十日)。

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

於二零二五年七月十一日，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，分為十三份租賃協議(「租賃協議」)，應收租金總額約人民幣29,000,000元。根據各自的租賃協議，承租人應向龍鼎華源預付租金，其中五名承租人應每年支付一次、五名承租人應每半年支付一次、一名承租人應每季度支付一次及兩名承租人應每月支付一次。

誠如本公司日期為二零二三年八月十四日之通函所披露，於先前保理協議日期，龍鼎華源約人民幣4,800,000元之應收租金已逾期，但五份租賃協議下的五位承租人均未支付。龍鼎華源已對該等承租人採取後續行動，並於二零二三年十二月三十一日前全額收回該等逾期款項。自二零二四年一月一日至二零二五年六月三十日，所有十三位承租人均已全額結清租金，且於最後實際可行日期並無逾期租金。

在租賃協議當中，(i)其中四份將於二零二七年八月三十日後到期，應收租金為人民幣13,820,000元；而(ii)其餘九份則將於二零二七年八月三十日前到期，包括兩份將於二零二五年到期(應收租金為零，因為承租人已於最後實際可行日期前向給龍鼎華源支付最後一筆租金)、五份將於二零二六年到期(應收租金為人民幣2,620,000元)，以及兩份將於二零二七年期滿(應收租金為人民幣920,000元)。龍鼎華源已向本公司提供該九位承租人的書面確認(「書面確認」)，當中確認其有意將租賃協議重續兩年或三年，續約後的總應收租金為人民幣11,640,000元，而重續租賃協議將於相關租賃協議屆滿前兩個月內簽訂。誠如下文「回購」部分所披露，根據保理協議，若龍鼎華源就相關合約與其債務人發生商業糾紛等情況，本公司有權要求龍鼎華源立即無條件回購向本公司轉讓的未償應收賬款余額，償還未償保理本金額並支付保理費用。因此，若龍鼎華源未能在相關租賃協議到期前兩個月內與該九名承租人中的任何一方續簽租賃協議，本公司將依據保理協議發出書面通知要求回購。龍鼎華源須在收到本公司通知後三日內，立即無條件回購相關部分應收賬款，償還未償保理本金額並支付保理費用，確保保理協議的實際保理比例不超過下文所披露的80%(「回購機制」)。

董事會函件

保理本金額：金額最高為人民幣22,900,000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。

保理協議的最高保理本金額為人民幣22,900,000元，乃經公平磋商後釐定，並參考(i)經考慮本集團的營運資金需求後，本集團根據保理協議提供資金的借貸能力；(ii)龍鼎華源的資金需求；(iii)龍鼎華源的還款能力，乃鑒於本集團與龍鼎華源進行的過往交易(以先前保理協議為證)及其結算記錄，並注意到龍鼎華源一直根據先前保理協議付款，且還款記錄良好；(iv)龍鼎華源的業務表現及業務發展趨勢穩定；(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十三名承租人的租金，總值約人民幣29,000,000元，其中(1)約人民幣17,360,000元來自龍鼎華源與八名承租人之間的現有租賃協議；及(2)約人民幣11,640,000元來自九名現有承租人提供的書面確認，彼等已確認有意在現有協議期滿後與龍鼎華源重續租賃協議；及(vii)保理協議項下擔保人的還款能力亦足以在龍鼎華源違約時履行龍鼎華源的相關還款責任。

董事會函件

支付保理本金額：由於本公司已根據先前保理協議向龍鼎華源實際支付人民幣22,900,000元，於符合保理協議所載條款及條件的情況下，本公司將不再向龍鼎華源支付額外款項。

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22,900,000元，而根據保理協議將予轉讓的應收賬款總額為人民幣29,000,000元，因此保理協議的實際保理比率約為79%。

過往協議的保理比率約介於70%至85%之間，平均保理比率約為79%，中位數保理比率約為80%。本保理協議下79%的實際保理比率不僅落在過往協議的範圍內，且與過往協議的平均保理比率一致。該比率乃根據客戶的整體實力與競爭力，以及其財務狀況、經營狀況、償還能力和信用狀況所釐定。因此，本公司認為79%的實際保理比率屬公平合理，且對本公司而言呈現較低的信貸風險。

董事會函件

保理利息：

保理利息應按以下公式計算：

$$(A \times B) \div 360 \times C$$

A = 未償還保理本金額結餘

B = 年利率5%

C = 墊付的實際天數

根據保理協議的條款，保理協議項下的保理利息應由龍鼎華源按季度向本公司支付。

保理利息乃經考慮(i)中國保理行業保理交易的現行利率；(ii)本公司目前就截至二零二五年十二月三十一日止年度設定的標準保理年利率5%，該利率同樣適用於獨立第三方及關連人士；及(iii)與保理協議項下的保理活動有關的風險，包括但不限於根據本公司進行的盡職調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及擔保人的還款能力而對其作出的信貸評估。

償還保理本金額：

根據保理協議的條款及條件，保理本金額應於二零二七年八月三十日或之前悉數償還。

董事會函件

保理開支：

保理開支包括(i)「保理利息」項下各段所載的保理利息；(ii)「違約利率及違約付款機制」項下各段所載到期但未償付的未償還保理本金額及保理利息之違約利息；及(iii)本公司於提供應收賬款保理服務過程中產生的其他開支，例如行政費用、法律費用及墊付款，根據保理協議的條款，應由龍鼎華源支付。

龍鼎華源應按季度向本公司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違約利息。

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)須於二零二七年八月三十日或之前與保理本金一併償還。

違約利率及
違約付款機制：

就到期但未償付的未償還保理本金額而言，違約年利率為7.5%，違約利息付款計算方式如下：

$$A^1 \times B^1 \div 360 \times C^1$$

A^1 = 逾期末償還之保理本金額未償還結餘

B^1 = 年利率7.5%

C^1 = 未償還保理本金額逾期天數

董事會函件

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：

$$A^2 \times B^2 \div 360 \times C^2$$

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

於季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盡快付款。

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；及(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。

董事會函件

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；
- (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；

董事會函件

(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。

本公司提供的保理融資乃由本集團的內部資源提供資金。

進行交易的理由及裨益

中國貸款市場報價利率(「LPR」)是商業銀行向其最高質量客戶提供的貸款利率，並作為其他貸款利率的基準，由中國人民銀行每月公佈。本公司注意到，一年期LPR已從二零二四年六月二十日公佈的3.45%大幅下調至二零二五年六月二十日公佈的3.00%。這標誌著中國境內的商業銀行及其他貸款機構的貸款利率已持續下降，且此趨勢將會延續。根據二零二四年十二月十一日至十二日在北京舉行的中央經濟工作會議(中國設定國家經濟及金融銀行業議程的年度會議)，中國在截至二零二五年十二月三十一日的年度將實施寬鬆的貨幣政策。因此，本公司為截至二零二五年十二月三十一日的年度設定了較低的標準保理利率，即年利率5%，此利率同樣適用於獨立第三方及關聯人士。違約利率為利率的1.5倍，因此年利率定為7.5%，與截至二零二五年十二月三十一日年度的標準保理利率(年利率5%)相對應。

根據實際保理本金人民幣22,900,000元，保理協議將使本集團於保理協議期間賺取保理利息收入約為人民幣2,200,000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。

董事會函件

若龍鼎華源違反保理協議的條款，本公司有權行使其追索權，要求龍鼎華源立即無條件回購應收賬款。此外，於違約情況下，貢亮先生作為擔保人將負責償還龍鼎華源根據保理協議對本公司應支付的全部債務。

本公司亦已根據於二零二五年五月二十七日從中國人民銀行徵信中心取得的個人信用報告，對貢亮先生的信貸記錄進行評估，並注意到其二十餘年的信貸歷史中並無逾期紀錄。

本公司亦根據公開可得資料(包括其個人投資及其間接持有本公司的權益)考慮貢亮先生的資產情況，本公司認為貢亮先生具備擔任保理協議項下擔保人的財務能力。

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。

經考慮上文闡述的LPR持續下行，以及中國在截至二零二五年十二月三十一日年度實施的寬鬆貨幣政策後，董事會認為，此次利率下調符合宏觀環境及行業慣例。經考慮以下因素：(i)於最後實際可行日期，本公司並未就任何其他保理交易進行磋商，且董事會亦不知悉本公司可能進行的任何其他潛在保理交易；(ii)已支付的保理本金為人民幣22,900,000元，而本集團毋須根據保理協議支付任何額外款項；(iii)龍鼎華源一直根據先前保理協議付款，且還款記錄良好；(iv)透過保理協議，本集團在保理協議期內將可賺取約人民幣2,200,000元的保理利息收入；及(v)在極端情況下，儘管本公司鑒於當前市況對其業務運營採取審慎策略，惟本公司亦會考慮向中國的商業銀行獲取專門針對中小企業的營運資金貸款，董事會認為，本公司擁有足夠的現金及銀行結餘，且有可用資金應付其營運資金需求；並且於最後實際可行日期，該筆人民幣22,900,000元的保理本金不大可能用於其他保理交易或其他替代用途(而該等用途並不比保理協議所擬進行的交易更有利)。

董事會函件

經考慮下列因素：(i)部分承租人為國有企業及國家銀行。要求它們在租約到期前很久就與龍鼎華源續簽租賃協議並不切實際，因為這會違反其內部控制要求（「實際困難」）；(ii)根據書面確認，每名承租人均已確認續租協議的主要條款，包括租金金額、租期及付款方式；(iii)據中國法律顧問意見，書面確認在中國法律下具有法律約束力，承租人依中國法律有義務按照書面確認所載條款簽訂續租協議；(iv)龍鼎華源與該九名承租人建立了長期合作關係，且它們向龍鼎華源租賃相關物業已逾五年，因此它們違反書面確認並決定不續簽相關租賃協議的可能性極低；及(v)若任何承租人違反書面確認，回購機制將使本公司能立即無條件收回相關本金額，確保無論在任何情況下，保理協議的實際保理比例均會低於80%，董事（不包括獨立非執行董事，彼等的意見乃經計及獨立財務顧問意見後作出並載於本通函第20至21頁獨立董事委員會函件）認為，保理協議的條款（包括人民幣22,900,000元的實際保理本金額、年利率5%的保理利息及不超過80%的保理比率）及其項下擬進行的交易（包括接受書面確認的安排）均屬公平合理。由於本公司在以往的保理交易中從未遇到類似的實際困難，本次是本公司首次接受書面確認。經考慮上述因素，本公司認為，書面確認在中國法律下具有類似效力，而回購機制將為本公司提供與以往保理交易中所接受的應收賬款同等的保障。

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（包括獨立非執行董事）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。

本集團資料

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、儲能業務及跨境電商服務。

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%、北京匯恩投資顧問有限公司（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。

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)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，因此，保理協議及其項下擬進行的交易須遵守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。本公司將委任獨立財務顧問，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54至55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区新洲十一街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，本公司將於二零二五年八月二十九日(星期五)至二零二五年八月三十日(星期六)(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二零二五年八月二十八日(星期四)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区新洲十一街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。

於二零二五年八月二十九日(星期五)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。

建議

謹請閣下留意(i)載於本通函第20至21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22至47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(不包括獨立非執行董事，彼等的意見乃經計及獨立財務顧問意見後作出並載於本通函第20至21頁獨立董事委員會函件)認為，保理協議的條款(包括人民幣22,900,000元的實際保理本金額、年利率5%的保理利息及不超過80%的保理比率)及其項下擬進行的交易(包括接受書面確認的安排)均屬公平合理，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

二零二五年八月十五日

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二零二五年八月十五日的通函(「**通函**」)，本函件構成通函的一部分。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19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20至21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其意見所考慮的主要因素及理由後，吾等認為保理協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，符合一般商業條款，其條款屬公平合理且符合本集團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

佟強

獨立非執行董事

韓亮

獨立非執行董事

劉升文

謹啟

二零二五年八月十五日

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 貴公司日期為二零二五年八月十五日的本通函（「**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。

茲提述 貴公司日期分別為二零二三年七月三日及二零二三年八月十四日的公告及通函，內容有關先前保理協議。由於先前保理協議預期將於二零二五年八月三十一日屆滿及 貴公司有意延續保理服務，於二零二五年七月十一日， 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，保理本金額最高為人民幣22,900,000元，自生效日期起計為期兩年。

由全體獨立非執行董事（即劉升文先生、韓亮先生及佟強先生）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，根據GEM上市規則第17.96條，吾等與 貴集團及龍鼎華源或(如適用)任何彼等各自的主要股東、董事或最高行政人員、或任何彼等各自的附屬公司或聯繫人並無關連。緊接保理協議日期前兩年，吾等獲 貴公司委聘為 貴公司之先前保理協議之獨立財務顧問(詳情載於 貴公司日期為二零二三年八月十四日的通函)(「先前委聘」)。

根據先前委聘，吾等須就相關交易向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東發表意見及作出推薦。除 貴公司就是項委任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 貴公司或 貴公司、 貴集團及龍鼎華源董事、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合理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，吾等認為吾等就保理協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見而言屬獨立及合宜。

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、儲能業務及跨境電商服務。貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)之年度報告(「二零二四年報」)中截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)及二零二四財年之綜合全面收益表概要如下：

	二零二三財年 人民幣千元 (經審核) (經重列)	二零二四財年 人民幣千元 (經審核)
來自保理業務的收入	16,175	19,028
其他	2,271	227
財務及諮詢業務 ¹	18,446	19,255
貿易經營業務 ²	3,557	24,134
儲能業務 ³	35,066	89,677
總收益	<u>57,069</u>	<u>133,066</u>
毛利	17,351	44,871
其他收入及收益	10,884	5,111
總減值虧損撥回／(減值虧損)淨額 ⁴	10,184	(9,621)
其他經營、融資成本及所得稅開支	<u>(37,506)</u>	<u>(49,767)</u>
持續經營業務的稅後溢利／(虧損)	913	(9,406)
已終止經營業務的稅後(虧損)／溢利	<u>(284)</u>	<u>731</u>
年內溢利／(虧損)	<u>629</u>	<u>(8,675)</u>

獨立財務顧問函件

附註：

- 其包括(a)直接融資租賃；(b)售後租回交易；(c)保理；(d)諮詢服務；及(e)投資控股。
- 即電子產品貿易。
- 其包括(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。
- 總減值虧損撥回／(減值虧損)淨額之明細：

	二零二三財年 人民幣千元	二零二四財年 人民幣千元
保理應收款項的減值虧損撥回／(減值虧損)	6,478	(10,614)
融資租賃應收款項、其他應收賬款及 應收關聯方款項減值虧損撥回淨額	3,706	993
總減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	10,184	(9,621)

二零二三財年與二零二四財年之比較

於二零二四財年，貴集團收益約為人民幣133.1百萬元，較二零二三財年的約人民幣57.1百萬元增加約人民幣76.0百萬元。誠如二零二四年年報所披露，收益增長乃主要由於：(i) 貴集團的儲能業務錄得顯著增長，透過提供多元化產品及拓展銷售渠道，儲能業務收益由二零二三財年的約人民幣35.1百萬元增加至二零二四財年的約人民幣89.7百萬元；及(ii) 跨境電商業務的銷售有所增加，於二零二四財年上架六款品牌音響產品，擁有九款售價在30至200美元區間的品牌音響產品，帶動貿易經營業務收益由二零二三財年的約人民幣3.6百萬元增至二零二四財年的約人民幣24.1百萬元。儘管保理業務收入規模不斷擴大，但由於貿易及儲能業務的增長，其佔貴集團總收入的比重由二零二三財年的28.3%下降至二零二四財年的14.3%。龍鼎華源的保理收入分別佔貴集團二零二三財年和二零二四財年總收益的1.2%和1.2%。

於二零二四財年，貴集團毛利約為人民幣44.9百萬元，較二零二三財年的約人民幣17.4百萬元增加約人民幣27.5百萬元，主要由於儲能業務及貿易經營業務收益增加所致。貴集團的毛利率由二零二三財年的約30.4%上升至二零二四財年的約33.7%。

於二零二四財年，貴集團就保理應收款項錄得減值虧損約人民幣10.6百萬元，而貴集團於二零二三財年就保理應收款項錄得減值虧損撥回約人民幣6.5百萬元。保理應收款項減值虧損增加，主要由於三名保理客戶(據貴公司管理層告知，為獨立第三方)已逾期六個月以上且尚未償還其應收款項，且該等客戶管理不善或經營業績不佳，導致其收取的收益無法覆蓋其經營成本。此外，有關二零二四財年保理應收款項減值虧損亦包括根據會計準則對龍鼎華源作出的撥備約人民幣10,000元。據貴公司管理層表示，龍鼎華源一直按照先前保理協議所規定的還款模式履行還款義務，截至最後實際可行日期並無逾期情況。

貴集團的負債率被認為並不重大。於二零二四年十二月三十一日，銀行借款約為人民幣10.0百萬元，二零二四財年產生的利息支出僅為人民幣238,000元。於二零二四年十二月三十一日，銀行借款以人民幣計值，按固定年利率3.05%至3.2%計息，並須於一年內償還。

儘管毛利率有所上升，貴集團二零二四財年就持續經營業務錄得除稅後虧損約人民幣9.4百萬元，而貴集團二零二三財年錄得持續經營業務稅後溢利約人民幣0.9百萬元。貴集團二零二四財年錄得虧損主要由於(i)上述二零二四財年保理應收款項減值虧損增加；(ii)跨境電商業務員工薪酬及相關行政開支增加導致行政開支增加；及(iii)應佔聯營公司虧損由二零二三財年的約人民幣1.0百萬元增加至二零二四財年的約人民幣5.0百萬元。

誠如二零二四年年報所披露，貴集團於二零二四年五月十六日與一名獨立第三方訂立資產轉讓協議，據此，貴集團同意出售其附屬公司建設的全部5G基站，代價總額約為人民幣10.2百萬元(須根據資產轉讓協議進行價格調整)。於二零二四年十二月三十一日，部分基站已完成出售，餘下基站預期將於未來十二個月內完成。貴集團就已出售基站確認應收代價約人民幣2.8百萬元，並於二零二四財年收取部分代價約人民幣2.4百萬元。於二零二四年十二月三十一日，餘下基站及其相關資產與負債已分類為持作出售資產及負債，5G基站業務部門之經營業績已列作終止經營業務之虧損。貴集團於二零二四財年就終止經營業務錄得除稅後溢利約人民幣0.7百萬元，較二零二三財年就終止經營業務錄得除稅後虧損增加約人民幣1.0百萬元。有關增加主要由於二零二四財年錄得出售廠房及設備收益約人民幣1.1百萬元所致。

獨立財務顧問函件

摘自二零二四年報之 貴集團於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表概述如下：

	於二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	
－按公平值計入損益的金融資產 (「按公平值計入損益」)	71,075
－於聯營公司之權益	45,760
－應收賬款 ¹	801
－其他	29,845
非流動資產總值	147,481
流動資產	
－應收賬款 ¹	313,150
－現金及現金等價物	26,077
－分類為持作銷售的資產	7,977
－其他	62,851
流動資產總值	410,055
資產總值	557,536
流動負債	
－貿易及其他應付款項	94,075
－銀行借貸	10,000
－與分類為持作銷售的資產有關的負債	3,377
－其他	7,777
流動負債總額	115,229
非流動負債總額	56
負債總額	115,285
資產淨值	442,251
附註1：應收賬款明細	
售後租回交易應收款項	7,854
具追索權之保理應收款項	205,351
貿易應收賬款	96,340
經營租賃應收款項	4,406
總應收賬款	313,951

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的資產主要包括：(i)應收賬款約人民幣314.0百萬元；(ii)按公平值計入損益的金融資產，為若干非上市權益證券，賬面值約為人民幣71.1百萬元；及(iii)於一家聯營公司(即上海快易名商雲科技股份有限公司)之投資，該公司主要於中國從事服務式辦公室租賃，賬面值約為人民幣45.8百萬元。上述三項資產合共佔貴集團總資產約77.3%。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的保理應收款項約為人民幣205.4百萬元，其中約人民幣22.9百萬元為應收龍鼎華源款項，佔保理應收款項總額約11.1%。貴集團就保理應收款項持有賬面值約人民幣334.1百萬元的保理應收款項抵押品，其中約人民幣34.1百萬元乃由龍鼎華源提供。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的負債主要包括貿易及其他應付款項約人民幣94.1百萬元，佔貴集團負債總額約81.6%。

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%、北京匯恩投資顧問有限公司(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。

根據未經審核財務報表，吾等注意到於二零二四年十二月三十一日，龍鼎華源的流動資產淨額及資產淨額分別約為人民幣2,378.3百萬元及人民幣1,506.9百萬元。龍鼎華源於二零二四財年自其經營活動錄得現金流入淨額約人民幣194.9百萬元。吾等亦已審閱龍鼎華源截至二零二五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2,368.3百萬元及人民幣1,520.2百萬元。

於訂立保理協議前，貴公司已訂立先前保理協議，據此，貴公司同意向龍鼎華源提供應收賬款保理服務，最高保理本金額最高為人民幣27.0百萬元參考十二項租賃的相關應收租金(總值約人民幣34,100,000元)釐定，為期兩年，預期將於二零二五年八月三十一日屆滿。誠如貴公司有關先前保理協議的通函所披露，龍鼎華源約人民幣4,800,000元的應收租金款已逾期，且分別由五份租賃協議項下的五位承租人拖欠未付。對此，貴公司採取審慎措施，其後將實際保理本金額下調至人民幣22,900,000元(「**實際本金額**」)。誠如董事會函件所披露，龍鼎華源已與五位承租人採取跟進行動，並於二零二三年十二月三十一日前全數收回逾期應收租金。根據先前保理協議，保理利息應由龍鼎華源按月(龍鼎華源與貴公司隨後已訂立補充協議，將結算期修訂為按季度)向貴公司支付，並須於保理期屆滿後一次性償還到期本金及利息。於最後實際可行日期，先前保理協議項下龍鼎華源應付貴公司的未償還金額為人民幣22.9百萬元。誠如上文討論，貴公司已根據先前保理協議向龍鼎華源實際支付人民幣22.9百萬元，待達成保理協議所載的條款及條件後，於保理協議生效後無需向龍鼎華源支付額外款項。

3. 訂立保理協議的理由及裨益

貴集團為多個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。誠如二零二四年年度報告所披露，貴公司繼續從事融資租賃及保理業務，採取審慎的財務管理戰略及加強風險管理措施，保障資金安全。訂立保理協議與貴集團的業務發展一致。

中國人民銀行每月公佈的貸款市場報價利率(「**LPR**」)是商業銀行的基準貸款利率。一年期LPR已由二零二四年六月的3.45%減少至二零二五年六月的3.00%。根據於二零二四年十二月在北京舉行的中央經濟工作會議，董事會認為，採取寬鬆的低利率貨幣政策以促進中國整體經濟及其金融及銀行業的發展，已成為一項國家議程。導致貴公司近期保理安排的年利率下降至5%(詳情見下文「**貴集團的過往交易**」)。違約利率應為有關利率的1.5倍，因此已由每年15%降至每年7.5%，這與截至二零二五年十二月三十一日止年度的標準保理利率(每年5%)相對應。考慮到LPR的持續下降以及中國於截至二零二五年十二月三十一日止年度所採取的寬鬆貨幣政策，董事會認為此次利率下調符合宏觀環境及行業常規。

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。吾等了解到，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。貴集團已根據先前保理協議按實際本金額向龍鼎華源提供應收賬款保理服務。於二零二三財年及二零二四財年，貴公司自先前保理協議錄得收入約人民幣672,000元及人民幣1,554,000元，分別佔二零二三財年及二零二四財年貴集團保理收入的約4.2%及8.2%。吾等已獲得並審查龍鼎華源於先前保理協議生效日期(即二零二三年八月三十一日)至保理協議日期的結算記錄，並注意到龍鼎華源已按時結算其每月(或(作為補充)每季度)利息付款，惟二零二四年十月的兩天延遲除外。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。

貴集團現金結餘由截至二零二三年十二月三十一日的人民幣62.3百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日的人民幣26.1百萬元。考慮到(i) 貴集團的流動資產淨額狀況人民幣294.8百萬元；及(ii)已支付人民幣22.9百萬元的保理本金，且貴集團根據保理協議無需再支付其他款項，吾等認同貴公司管理層的意見，即保理協議不會對貴公司的流動性及其營運資金狀況產生不利影響。

此外，訂立保理協議使貴公司能夠獲得穩定的利息收入。基於與龍鼎華源的業務往績記錄，貴公司預計，於保理協議期間來自保理協議的總收入將約為人民幣2.2百萬元，可為貴集團提供穩定的收入及現金流，且並無重大信貸風險，此與貴集團的風險管理角度相一致。訂立保理協議亦有助貴公司減少與招攬新客戶有關的成本。

綜上所述，吾等認為，訂立保理協議具商業正當性。

4. 保理協議

保理協議的主要條款概述如下：

協議日期：二零二五年七月十一日

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二零二七年八月三十日)。

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 貴公司。

於二零二五年七月十一日，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，分為十三份租賃協議，應收租金總額約人民幣29,000,000元。根據各自的租賃協議，承租人應向龍鼎華源預付租金，其中五名承租人應每年支付一次、五名承租人應每半年支付一次、一名承租人應每季度支付一次及兩名承租人應每月支付一次。

保理本金額：金額最高為人民幣22,900,000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。

保理協議的最高保理本金額為人民幣22,900,000元，乃經公平磋商後釐定，並參考(i)經考慮貴集團的營運資金需求後，貴集團根據保理協議提供資金的借貸能力；(ii)龍鼎華源的資金需求；(iii)龍鼎華源的還款能力，乃鑒於貴集團與龍鼎華源進行的過往交易(以先前保理協議為證)及其結算記錄，並注意到龍鼎華源一直根據先前保理協議付款，且還款記錄良好；(iv)龍鼎華源的業務表現及業務發展趨勢穩定；(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十三名承租人的租金，總值約人民幣29,000,000元，其中(1)約人民幣17,400,000元來自龍鼎華源與承租人之間的現有租賃協議；及(2)約人民幣11,600,000元來自現有承租人提供的書面確認，彼等已確認有意在現有協議期滿後與龍鼎華源簽訂續租協議；及(vii)保理協議項下擔保人的還款能力足以在龍鼎華源違約時履行龍鼎華源的相關還款責任。

獨立財務顧問函件

支付保理本金額：由於 貴公司已根據先前保理協議向龍鼎華源實際支付人民幣22,900,000元，於符合保理協議所載條款及條件的情況下， 貴公司將不再向龍鼎華源支付額外款項。

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%。

保理利息：保理利息應按以下公式計算：

$$(A \times B) \div 360 \times C$$

A = 未償還保理本金額結餘

B = 年利率5%

C = 墊付的實際天數

根據保理協議的條款，保理協議項下的保理利息應由龍鼎華源按季度向 貴公司支付。

保理利息乃經考慮(i)中國保理行業保理交易的現行利率；(ii) 貴公司目前就截至二零二五年十二月三十一日止年度設定的標準保理年利率5%，該利率同樣適用於獨立第三方及關連人士；及(iii)與保理協議項下的保理活動有關的風險，包括但不限於根據 貴公司進行的盡職調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及擔保人的還款能力而對其作出的信貸評估。

獨立財務顧問函件

償還保理本金額： 根據保理協議的條款及條件，保理本金額應於二零二七年八月三十日或之前悉數償還。

保理開支： 保理開支包括(i)上文所載的保理利息；(ii)「違約利率及違約付款機制」項下各段所載到期但未償付的未償還保理本金額及保理利息之違約利息；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，例如行政費用、法律費用及墊付款，根據保理協議的條款，應由龍鼎華源支付。

龍鼎華源應按季度向 貴公司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違約利息。

貴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)須於二零二七年八月三十日或之前與保理本金一併償還。

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。

有關保理協議的詳情可參閱董事會函件。

5. 對協議主要條款的評估

龍鼎華源應收賬款

相關應收賬款包括(i)基於八份現有租賃協議(「**持續租賃協議**」)的應收租金約人民幣17.4百萬元；及(ii)基於從相關承租人收到的九份確認彼等有意續簽將於保理協議期限內到期的現有租賃協議的書面確認(「**書面確認**」)，潛在應收租金約人民幣11.6百萬元。吾等注意到，應收賬款涉及龍鼎華源已取得房產所有權證的13處物業(「**該等物業**」)。吾等進一步注意到，該等物業已由龍鼎華源就一筆約人民幣2億元的貸款質押予一家銀行，龍鼎華源一直正常償還該筆貸款且並無逾期記錄。該等物業的承租人包括國有銀行、美容服務提供商、口腔護理診所及幼兒園等。吾等亦已取得該等物業的現有租賃協議(「**現有租賃協議**」)及於二零二四年一月一日至二零二五年六月三十日現有租賃協議的租金結算記錄，並注意到承租人已悉數支付租金，於最後實際可行日期並無逾期租金。

吾等進一步注意到，於現有租賃協議中，有兩份將於二零二五年到期，五份將於二零二六年到期，兩份將於二零二七年期滿。龍鼎華源已向貴公司提供該九家承租人的書面確認，確認彼等有意續簽兩年或三年的租賃協議，而續簽的租賃協議將於相關租賃協議到期前兩個月內簽署。根據書面確認，各承租人已確認續租協議的主要條款，包括租金及付款方式，將與各現有租賃協議相同，且租金將不低於各現有租賃協議項下的最新租金。貴公司進一步告知，龍鼎華源已與該九家承租人建立長期合作關係，彼等已向龍鼎華源租賃相關物業超過五年。

誠如董事會函件所披露，吾等與董事一致認為，要求該九名承租人在租約到期前很久與龍鼎華源重續租賃協議並不可行。吾等進一步注意到，中國律師認為，根據中國法律，書面確認具有法律約束力，而承租人根據中國法律有義務按照書面確認所載條款及條件簽訂重續租賃協議。

根據 貴公司的計算，龍鼎華源自生效日期起為期兩年的估計應收租金約為人民幣29.0百萬元，其中基於持續租賃協議的應收租金為人民幣17.4百萬元，佔估計應收租金總額的約60.0%，而基於書面確認的剩餘應收租金為人民幣11.6百萬元。吾等進一步審查了持續租賃協議及書面確認項下租金的預期現金流入，其中截至二零二五年十二月三十一日止四個月、截至二零二六年十二月三十一日止年度及截至二零二七年八月三十一日止八個月將分別實現約人民幣4.2百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣10.4百萬元。據 貴公司管理層所告知，倘龍鼎華源未能與承租人續簽租賃協議， 貴公司可要求龍鼎華源立即無條件回購相關部分的應收賬款、償還未償還的保理本金額並支付保理開支。因此，若龍鼎華源未能在相關租約到期前兩個月內與該九名承租人中的任何一方重續租賃協議， 貴公司將於當日依據保理協議發出書面通知，要求進行贖回。龍鼎華源須在收到 貴公司通知後三日內，立即無條件回購相關部分的應收賬款、償還未償還的保理本金額並支付保理開支，以使保理協議的實際保理比率不超過80%。

保理比率

由於保理本金的最高金額為人民幣22,900,000元，而根據保理協議將予轉讓的應收賬款總額為人民幣29,000,000元，因此保理協議的實際保理比率約為79%。

過往協議(定義見「貴集團的過往交易」一節)的保理比率約介於70%至85%之間，平均保理比率約為79%，中位數保理比率約為80%。本保理協議下79%的實際保理比率不僅落在過往協議的範圍內，且與過往協議的平均保理比率一致。該比率乃根據客戶的整體實力與競爭力，以及其財務狀況、經營狀況、償還能力和信用狀況所釐定。因此， 貴公司認為79%的實際保理比率屬公平合理，且對 貴公司而言呈現較低的信貸風險。

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，吾等通過線上平台檢索了公司報告，並對其股東、股權結構、董事及法定代表人進行了核查，吾等注意到上述報告披露的資料與 貴公司自身評估報告披露的資料一致。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資料進行了研究，注意到龍鼎華源未受到任何行政處罰。吾等進一步取得並審閱中國人民銀行-征信中心於二零二五年六月發佈的有關龍鼎華源信貸活動的企業征信報告。根據該報告，吾等注意到龍鼎華源已根據其與不同金融機構的所有以往貸款及現有貸款的各項條款進行償還，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二零二三財年及二零二四財年的財務資料，注意到龍鼎華源於二零二四年十二月三十一日錄得淨資產約人民幣1,506.9百萬元，其二零二四財年的資產負債率(按銀行借款總額除以總資產計算)約為24.8%，較二零二三財年的27.8%改善3.0%。

吾等亦查閱了先前保理協議的還款記錄，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。

擔保

倘發生違約，貢亮先生(作為擔保人)負責龍鼎華源根據保理協議應付貴公司的所有債務。貢亮先生亦為先前保理協議的擔保人。

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二零二四財年的未經審核管理賬目並注意到，於二零二四年十二月三十一日，大苑天地之總資產及資產淨值分別約為人民幣1,534.0百萬元及人民幣160.1百萬元並於二零二四財年錄得淨溢利約人民幣1.3百萬元。

吾等已取得並審閱中國人民銀行－征信中心於二零二五年五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。於本報告日期，貢亮先生並沒有任何未償還的個人貸款。

經考慮貢亮先生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。

儘管(i)於約人民幣29.0百萬元的應收租金中，有約人民幣11.6百萬元尚未獲得擔保，且需視乎龍鼎華源與其承租人續簽租賃協議而定；及(ii)該等物業已由龍鼎華源質押予一家銀行，但貴公司風險管理部門進一步考慮了以下因素：

1. 龍鼎華源已收到其承租人的書面確認，確認彼等有意續簽兩至三年的租賃協議，且租金將不低於現有租賃協議下的當前租金；
2. 根據中國法律顧問意見，書面確認具有法律約束力；
3. 龍鼎華源已與其承租人建立長期合作關係；

獨立財務顧問函件

4. 龍鼎華源於先前保理協議並無逾期記錄；
5. 根據公開可得資料，並無有關龍鼎華源及該等承租人信譽的重大負面發現；
6. 於二零二四年十二月三十一日，龍鼎華源錄得淨資產約人民幣1,506.9百萬元，其二零二四財年的資產負債率有所改善；
7. 保理協議包含回購機制，於龍鼎華源未能續簽租賃協議時為 貴公司提供保障；及
8. 貢亮先生具備足夠財務能力，可作為保理協議項下的擔保人；

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令人滿意。

貴集團的過往交易

於評估保理協議條款的公平性及合理性時，吾等已識別十項保理交易，該等保理交易(i)為 貴公司於自二零二三年一月一日直至保理協議日期期間公佈；及(ii)為與 貴集團與獨立第三方訂立的保理協議有關的保理交易。吾等認為，該等十項保理交易(「過往交易」)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。過往交易的主要條款載列如下：

公告日期	貴公司客戶	本金 (人民幣元)	比率	年利率	具有	
					期限	追索權 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%	5% ¹	1 ² 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%	5% ¹	1 ² 是	個人擔保

獨立財務顧問函件

公告日期	貴公司客戶	本金 (人民幣元)	比率	年利率	具有 期限 追索權 擔保
二零二三年 八月四日	北京通南裝飾有限公司	10,000,000	75%	5% ¹	1 ² 是 個人擔保
二零二三年 十二月二十三日	北京智盛石業裝飾 工程有限公司	28,000,000	85%	5% ¹	1 ³ 是 個人擔保
二零二四年 三月二十二日	中恆營造建築科技 (北京)集團有限公司	20,000,000	80%	5% ¹	1 ³ 是 個人擔保
二零二四年 四月十二日	北京東升西聯石材 有限公司	10,000,000	80%	5% ¹	1 ³ 是 個人擔保
二零二四年 六月七日	北京通達行建築裝飾 工程有限公司	10,000,000	80%	5% ¹	1 ³ 是 個人擔保
二零二四年 六月十七日	北京東方格萊美牆紙 有限公司	5,000,000	80%	5% ¹	1 ³ 是 個人擔保
二零二四年 七月五日	德成徠特國際貿易 有限公司	7,000,000 ⁴	80%	10%	1 ³ 是 個人擔保
二零二五年 五月二十三日	北京快易天地企業管理 有限公司 ⁵	8,000,000	83.4%	5%	2 是 公司擔保
		最大值	85%	10%	2
		最小值	70%	5%	1
		平均值	79%	不適用	不適用
		中位數	80%	不適用	不適用
	保理協議	22,900,000	80%	5%	2 是 個人擔保

附註：

1. 其後，貴公司與客戶訂立補充協議，將利率由每年10%下調至5%。
2. 其後，貴公司與客戶訂立補充協議，將期限延長兩年。於最後實際可行日期，該保理協議尚未到期。
3. 其後，貴公司與客戶訂立補充協議，將期限延長一年。於最後實際可行日期，該保理協議尚未到期。
4. 貴公司其後已與客戶訂立補充協議，將本金金額減至人民幣5.0百萬元。
5. 北京快易天地企業管理有限公司由上海快易名商雲科技股份有限公司擁有51%權益，而貴公司間接持有上海快易名商雲科技股份有限公司的20.81%權益。董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除貴公司間接持有的股權外，北京快易天地企業管理有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

保理比率

過往交易的保理比率介乎約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交易的範圍內及過往交易的保理比率中位數相同。

基於龍鼎華源將予轉讓的應收租金為人民幣29.0百萬元及實際保理本金額為人民幣22.9百萬元，相應保理比率為79.0%，低於規定的保理比率80%。

保理利息

過往交易的保理利息介乎每年約5%至10%。保理協議的保理利息(5%)因此處於過往交易的上述範圍底部內，與大部分過往交易一致。

保理期限

過往交易的保理期限介乎約1年至2年。保理協議期限為2年，符合貴集團一般商業慣例。

擔保

所有過往交易均由個人擔保或公司擔保提供擔保，為貴公司提供額外保障。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。

可資比較交易

吾等亦對於聯交所上市的公司進行調查，並根據以下標準識別出21項保理交易(「可資比較交易」)：(i)於二零二四年七月一日至保理協議期間訂立的保理協議；及(ii)上市公司乃相關交易的保理服務提供者。下表所載可資比較交易為基於上述標準的詳盡清單，且對保理協議而言屬相關及可比較。吾等認為，涵蓋保理協議日期前一年的回顧期屬適當，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，且可資比較交易可為當前市況下上市公司進行的類似保理交易的主要條款提供整體參考。

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	本金額 (人民幣)	比率	年利率	年	擔保
二零二四年 七月二十九日	中關村科技租賃股份有限公司	1601	80,000,000	75%	3.5%	3.0	否
二零二四年 九月二日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二四年 九月九日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二四年 九月十一日	上海大眾公用事業 (集團)股份有限公司	1635	50,000,000	未披露 ¹	4.9%	1.0	否
二零二四年 九月二十四日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二四年 九月二十五日	Metropolis Capital Holdings Limited	8621	7,000,000	95%	12.0%	1.0	否

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份 代號	本金額 (人民幣)	比率	年利率	年	擔保
二零二四年 十一月十五日	悅達國際控股有限公司	629	45,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二四年 十一月二十日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二四年 十一月二十二日	悅達國際控股有限公司	629	40,000,000	未披露 ¹	7.8% ³	1.0	企業擔保
二零二四年 十二月十三日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二四年 十二月十九日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	6.0% ⁴	1.0	企業擔保
二零二四年 十二月二十六日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二四年 十二月二十七日	悅達國際控股有限公司	629	47,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二四年 十二月二十七日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二五年 一月十七日	悅達國際控股有限公司	629	40,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.0	企業擔保
二零二五年 二月二十八日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.0% ²	1.9	企業擔保
二零二五年 三月十四日	Metropolis Capital Holdings Limited	8621	8,000,000	95%	8.0%	1.0	否

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份 代號	本金額 (人民幣)	比率	年利率	年	擔保
二零二五年 三月十八日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	8.2% ⁵	2.1	企業擔保
二零二五年 三月二十六日	悅達國際控股有限公司	629	45,000,000	未披露 ¹	8.2% ⁵	2.0	企業擔保
二零二五年 三月二十七日	悅達國際控股有限公司	629	50,000,000	未披露 ¹	7.0% ⁶	1.1	企業擔保
二零二五年 六月十一日	悅達國際控股有限公司	629	35,000,000	未披露 ¹	8.2% ⁵	2.1	企業擔保
			最高值	95%	12.0%	3.0	
			最低值	75%	3.5%	1.0	
			平均值	88%	7.7%	1.3	
			中位值	95%	8.0%	1.0	
	保理協議		22,900,000	80%	5.0%	2.0	個人擔保

附註：

1. 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。
2. 保理利息介乎8.0%至9.0%。吾等於是次分析中採取8.0%。
3. 保理利息介乎7.8%至8.2%。吾等於是次分析中採取7.8%。
4. 保理利息介乎6.0%至6.8%。吾等於是次分析中採取6.0%。
5. 保理利息介乎8.2%至9.2%。吾等於是次分析中採取8.2%。
6. 保理利息介乎7.0%至8.0%。吾等於是次分析中採取7.0%。

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75%至95%，平均值約為88%及中位值為95%。保理協議的保理比率處於可資比較交易範圍內並低於可資比較交易的平均值。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3.5%至12.0%，平均值及中位值分別約為7.7%及8.0%。保理協議的保理年利率為5.0%，處於可資比較交易範圍內。

儘管保理協議項下的保理年利率低於可資比較交易的平均值及中位值，然其與過往交易的多數案例相符，此等過往交易被視為較可資比較交易更具參考價值，因其真實反映 貴公司向客戶提供的保理安排條款。

保理期

保理協議的期限約為2年，處於可資比較交易保理期範圍內。

擔保安排

大部分可資比較交易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、保理利息及期限處於可資比較交易範圍內；(ii)保理協議的保理利息與大部分過往交易一致；及(iii)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，並注意到風險管理部門已(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；(iii)審閱龍鼎華源的業務及財務狀況；(iv)對龍鼎華源開展背景調查及訴訟調查以評估其資信；(v)審查租賃協議、相關租賃協議選定承租人的背景及租金付款情況，以核證應收租金的所有權及存在；及(vi)審閱龍鼎華源近期的企業徵信報告及貢亮先生的信用報告。

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及獲董事會審閱。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。

推薦建議

經考慮下列各項：

1. 中國律師認為，根據中國法律，書面確認具有法律約束力，而承租人根據中國法律有義務按照書面確認所載條款及條件簽訂重續租賃協議；
2. 保理協議包含回購機制及貢亮先生提供的個人擔保；倘龍鼎華源未能續簽租賃協議，龍鼎華源須立即無條件回購相關部分的應收賬款、償還未償還的保理本金額並支付保理開支，此等安排將為 貴公司提供保障；
3. 保理協議的條款與過往交易及可資比較交易具可比性；
4. 根據龍鼎華源截至二零二五年五月三十一日止五個月的未經審核財務報表，龍鼎華源擁有足夠資產支持其經營及履行債務義務，且在先前保理協議及其他借款項下均無逾期記錄；及
5. 人民幣22.9百萬元的主本金金額相當於 貴集團截至二零二四年十二月三十一日保理應收款項總額的約11.1%，而約人民幣2.2百萬元預期收益對 貴集團的總收入而言並不重大，

吾等認為，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，其條款屬公平合理，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
執行董事
黃偉亮
謹啟

二零二五年八月十五日

註：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經驗，並曾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 類別股份中 擁有權益的		於本公司 股本總額中 擁有權益的	
			股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	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%

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 股份數目 ⁽¹⁾		於本公司 股本總額中 擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	
			百分比 (概約)		百分比 (概約)	
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%
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		於本公司 股本總額中 擁有權益的	
			股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (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二零二四年十二月三十一日(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」)謹訂於二零二五年八月三十日(星期六)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二零二五年八月十五日的通函(「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)訂立日期為二零二五年七月十一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，二零二五年八月十五日

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，本公司將於二零二五年八月二十九日(星期五)至二零二五年八月三十日(星期六)(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，所有本公司股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年八月二十八日(星期四)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。

於二零二五年八月二十九日(星期五)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佟強先生、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。