

## 概 要

本概要旨在為您提供本文件所載資料的概覽，應連同本文件全文一併閱讀。由於本文為概要，故並不包含所有可能對您屬重要的資料。您在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件，包括我們的財務報表及隨附附註。

任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」一節。您在決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

## 概覽

根據弗若斯特沙利文報告，就於2018年自科技和新經濟公司產生的收益百分比而言，我們是服務中國科技和新經濟公司的先行者，並是最為專業的融資租賃公司。我們通過採用以客戶為本的業務模式和在高效的風險管理系統的支持下，提供高效的融資租賃解決方案和多樣化的諮詢服務，以滿足科技和新經濟公司於不同發展階段的金融服務需求。截至2019年6月30日，我們已服務超過750名承租人，而其中超過95%是科技和新經濟公司，並已開展了超過1,200個融資租賃項目，放款總額高達約人民幣156億元。

我們已獲得中國融資租賃行業的廣泛高度認可。我們於2017年被中國金融領域官方媒體《金融時報》評選為「年度最具成長性公司」。於2015年和2016年，我們被中國外商投資企業協會租賃業委員會評為「年度租賃公司」。中國外商投資企業協會是中國融資租賃行業的主導行業協會。此外，我們的總經理何融峰先生於2017年被中國外商投資企業協會租賃業委員會評為「融資租賃年度人物」。

我們專注於為中國科技和新經濟公司提供服務，因為我們相信他們擁有巨大的增長潛力，並從他們對於高效融資服務的需求很多未被滿足這一境況下看到巨大商機：

- 根據弗若斯特沙利文報告，從2018年到2023年，中國科技和新經濟行業的總市場規模預期按複合年增長率16.8%增長。根據弗若斯特沙利文報告，中國科技和新經濟行業的總市場規模在中國國內生產總值中的佔比由2014年的14.3%增加至2018年的17.5%，並預計於2023年前進一步增長至26.0%。
- 中國科技和新經濟公司對於高效融資服務的需求很多尚未被滿足。中國傳統主流金融機構並不主要專注於服務科技和新經濟公司（尤其是帶有輕資產業務模式的科技和新經濟公司）以及妥善評估和回應科技和新經濟公司的風險狀況。此外，鑒於該等投資者追求投資回報、設有投資期限或要求對管理層具有影響力，大部分科技和新經濟公司僅依賴私募股權和創業資本以撥支其發展的成效可能不高或是不切實際的做法。

---

## 概 要

---

我們過往的成功與合天時享地利有很大關係。通過策略性選址一般被稱為中國硅谷的北京中關村，以及利用我們對科技和新經濟公司和行業的特徵和發展模式的深厚見解，我們一直專注於為大數據、大環境、大健康、大智造、大消費等新興和快速增長行業中的公司提供高效的融資租賃解決方案和諮詢服務。通過設立完善的風險管理架構、政策、流程和工具，我們處於有利位置減低風險敞口，同時滿足客戶的資金需要。尤其是，我們不僅評估客戶過往的運營業績和財務狀況，也考慮到他們的未來增長潛力，我們相信這種做法使我們在評估科技和新經濟公司是否適合進行債務融資時具備新觀點和寶貴意見。我們的融資租賃解決方案和諮詢服務不但能滿足客戶的資金需求，在若干情況下，也是為幫助客戶達成他們的各項業務目標而設，例如促進銷售增長和優化業務模式。

於往績記錄期間，我們成功從客戶的業務增長中受惠，業務運營經歷穩定增長。我們的總收益由2016年的約人民幣318.0百萬元增加至於2018年的人民幣412.8百萬元，複合年增長率為13.9%，並由2018年6月30日前六個月的約人民幣180.9百萬元增加至2019年6月30日前六個月的人民幣250.1百萬元，增長率為38.2%。年度利潤自2016年的約人民幣82.6百萬元增加至2018年的人民幣119.0百萬元，複合年增長率為20.0%，而期間利潤則自2018年6月30日前六個月的約人民幣54.8百萬元增加至2019年6月30日前六個月的人民幣74.2百萬元，增長率為35.3%。截至2016年、2017年和2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的不良資產率均處於相對較低水平，分別為0.7%、1.5%、1.3%和1.4%，我們相信這反映我們風險管理的成效。

### 行業背景

科技和新經濟融資租賃指為科技和新經濟公司而設的融資安排，這些融資安排通過融資租賃解決方案和其他相關增值服務促進這些公司的增長。中國專注於科技和新經濟行業的融資租賃公司於2012年首次出現，現時仍處於早期發展階段。就市場規模和運營收益而言，中國科技和新經濟融資租賃業相比早年已經歷大幅增長。根據弗若斯特沙利文報告，在科技和新經濟融資租賃業中，中國的融資租賃合同餘額預期將於2023年進一步增加至人民幣1.9萬億元，2018年至2023年的複合年增長率為20.4%。另外，科技和新經濟融資租賃公司的運營收益預期將於2023年增加至人民幣1,189億元，2018年至2023年的複合年增長率為22.4%。

---

## 概 要

---

### 競爭優勢

我們相信，我們的以下主要優勢使我們從競爭對手中脫穎而出，並將有助我們於未來達致顯著增長：

- 為中國科技和新經濟公司提供高效融資租賃解決方案的先行者；
- 帶有高效融資租賃解決方案的以客為本業務模式和多樣化的諮詢服務，促進客戶的增長；
- 審慎而高效的風險管理；
- 不斷擴大且高質量的客戶群；和
- 富有遠見且經驗豐富的管理團隊和員工，以及控股股東的支持。

### 業務策略

我們為達到目標而採用的策略包括以下各項：

- 擴大客戶群規模；
- 提升風險管理能力；
- 深耕科技和新經濟行業；和
- 建立優秀而專業的業務團隊。

### 我們的業務模式

根據弗若斯特沙利文報告，就於2018年自科技和新經濟公司產生的收益百分比而言，我們是服務中國科技和新經濟公司的先行者，並是最為專業的融資租賃公司。我們採用以客為本的業務模式，是中國的融資租賃公司先行者之一，專門為科技和新經濟公司提供高效的融資租賃解決方案和多样化的諮詢服務。我們的融資租賃解決方案主要採用直接租賃和售後回租兩種模式，在若干情況下，這兩種模式分別擁有不同的功能來滿足不同客戶的業務需要。詳情請參閱本文件「業務－業務運營－融資租賃解決方案」一節內說明該兩種模式的圖表。涉及融資租賃解決方案的租賃物一般包括設備、終端、基礎設施、電子設備和生產線。此外，我們提供多样化的諮詢服務，包括政策諮詢以及管理和業務諮詢，協助我們的客戶快速發展。

### 我們的資金來源和客戶

#### 我們的資金來源

我們擁有多元化和可持續的資金來源，以支持我們的業務增長。這些資金來源主要包括商業銀行貸款、資產支持證券和來自我們的控股股東和其附屬公司的委託貸款。

截至2019年6月30日，我們已與超過20家中國商業銀行合作，並通過這些商業銀行取得累計信用貸款超過人民幣50億元。於最後實際可行日期，我們更通過發行四批資產支持證券總共籌集超過人民幣25億元。

## 概 要

下表載列我們於所示年度／期間通過多個資金來源獲得的借款所得款項金額。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)				
商業銀行	958,642	881,930	1,379,638	668,800	990,578
資產支持證券	576,000	–	681,000	–	–
委託貸款	630,000	476,000	318,000	18,000	300,000
其他	130,000	–	–	–	–
<b>總計</b>	<b>2,294,642</b>	<b>1,357,930</b>	<b>2,378,638</b>	<b>686,800</b>	<b>1,290,578</b>

## 客戶

我們主要向大數據、大環境、大健康、大智造以及大消費五個行業內的科技和新經濟公司提供融資租賃解決方案和諮詢服務。截至2019年6月30日，我們已與超過750名承租人訂立逾1,200份融資租賃協議，其中與超過550名承租人仍有存續的租賃協議。下表載列截至2019年6月30日按行業劃分的客戶數目、承租人數目及未完成租賃協議數目。

行業	客戶數目 <sup>(1)</sup>	承租人數目	租賃協議數目	佔租賃協議總數百分比
大數據	45	53	115	14.3%
大環境	86	111	138	17.2%
大健康	109	243	328	40.8%
大智造	61	78	111	13.8%
大消費	52	62	93	11.6%
其他	10	12	19	2.3%
<b>總計</b>	<b>363</b>	<b>559</b>	<b>804</b>	<b>100.0%</b>

(1) 截至2019年6月30日，由於一名客戶經營的業務同時涉及大環境及大智造行業，故作兩次計算。

## 主要運營數據

下表載列我們於所示年度／期間訂立的租賃協議數目和相關本金總值。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	協議數目	本金總值	協議數目	本金總值	協議數目	本金總值	協議數目	本金總值	協議數目	本金總值
	(人民幣千元，協議數目除外)									
直接租賃	81	851,471	91	887,522	98	732,205	38	216,722	39	185,783
售後回租	134	1,901,195	184	1,936,410	214	2,921,228	94	1,239,253	147	1,631,620
<b>總計</b>	<b>215</b>	<b>2,752,666</b>	<b>275</b>	<b>2,823,932</b>	<b>312</b>	<b>3,653,433</b>	<b>132</b>	<b>1,455,975</b>	<b>186</b>	<b>1,817,403</b>

## 概 要

下表載列於和截至所示日期止年度／期間租賃協議數目和租賃本金的餘額和變動。

	於／截至12月31日止年度						於／截至6月30日 止六個月	
	2016年		2017年		2018年		2019年	
	協議數目	本金總值	協議數目	本金總值	協議數目	本金總值	協議數目	本金總值
	(人民幣千元，協議數目除外)							
期初	289	4,457,019	436	6,329,785	594	7,242,423	711	8,533,192
新簽訂的租賃協議	215	2,752,666	275	2,823,932	312	3,653,433	186	1,817,403
已完成協議 <sup>(1)</sup>	68	879,900	117	1,911,294	195	2,362,664	93	1,108,395
期末	<u>436</u>	<u>6,329,785</u>	<u>594</u>	<u>7,242,423</u>	<u>711</u>	<u>8,533,192</u>	<u>804</u>	<u>9,242,200</u>

(1) 包括於2016年以及2019年6月30日前六個月分別出售兩份本金總額為人民幣20.0百萬元的協議和一份本金額為人民幣50.6百萬元的協議。

## 財務資料概要

下表載列我們於所示年度／期間的合併損益表。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)				
	(未經審計)				
收益	318,046	358,581	412,783	180,914	250,051
其他淨收入	10,631	9,606	16,331	4,582	13,779
利息開支	(146,890)	(155,134)	(168,012)	(75,894)	(105,606)
運營開支	(47,341)	(56,820)	(74,854)	(33,136)	(43,607)
減值損失計提	(24,073)	(25,969)	(27,364)	(3,292)	(15,549)
稅前利潤	<u>110,373</u>	<u>130,264</u>	<u>158,884</u>	<u>73,174</u>	<u>99,068</u>
所得稅開支	(27,750)	(32,829)	(39,888)	(18,334)	(24,855)
年度／期間利潤	<b>82,623</b>	<b>97,435</b>	<b>118,996</b>	<b>54,840</b>	<b>74,213</b>
以下人士應佔：					
本公司權益持有人	82,623	97,435	118,996	54,840	74,213
年度／期間利潤	<u><b>82,623</b></u>	<u><b>97,435</b></u>	<u><b>118,996</b></u>	<u><b>54,840</b></u>	<u><b>74,213</b></u>

## 概 要

下表載列於所示期間從我們的合併現金流量表所節選的現金流量數據。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
經營活動(所用)／ 產生的現金淨額	(444,094)	113,512	(542,000)	(126,786)	(108,972)
投資活動(所用)／ 產生的現金淨額	(84,898)	81,155	(1,435)	12	(1,357)
融資活動產生／ (所用)的現金淨額	557,265	(101,483)	523,756	(37,367)	187,352
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	28,273	93,184	(19,679)	(164,141)	77,023
年／期初現金及現金等價物	204,842	233,115	326,299	326,299	306,620
年／期末現金及現金等價物	233,115	326,299	306,620	162,158	383,643

(1) 截至2016年和2018年12月31日止年度以及2018年和2019年6月30日前六個月，我們經營活動產生現金流出淨額是主要由於同期的應收融資租賃款增加所致。

下表載列截至所示日期合併財務狀況表的概要。

	截至12月31日			截至6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
非流動資產總額	2,004,806	2,135,374	2,685,338	2,655,601
流動資產總額	2,614,399	2,864,460	3,283,618	3,593,056
非流動負債總額	2,117,715	1,827,873	1,755,417	1,725,977
流動負債總額	1,869,565	1,969,245	2,925,778	3,195,646
流動資產淨值	744,834	895,215	357,840	397,410
總資產減流動負債	2,749,640	3,030,589	3,043,178	3,053,011
資產淨值	631,925	1,202,716	1,287,761	1,327,034
權益總額	631,925	1,202,716	1,287,761	1,327,034

於2016年、2017年及2018年以及2019年6月30日前六個月，我們於同期所訂立租賃協議的覆蓋率分別為146.4%、138.8%、153.6%和155.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，總覆蓋率分別為204.0%、202.8%、201.9%和204.5%。有關覆蓋率的詳情請參閱本文件「業務－業務運營－租賃物－覆蓋率」一節。

### 近期發展及無重大不利變動

自2019年7月1日至2019年8月31日，我們與58名承租人訂立69份租賃協議，其中46名人士為新承租人。這些租賃協議的本金總額淨額達約人民幣578.5百萬元。

## 概 要

於2019年8月6日，我們發行第4期分兩層的資產支持證券：本金額人民幣760百萬元息率5.35%及預期到期日2022年8月5日的A類優先級；本金額人民幣210百萬元息率4.70%及預期到期日2022年8月5日的B類優先級；本金額人民幣30百萬元及預期到期日2022年8月5日的次級。我們持有所有次級資產支持證券。

於2019年8月16日，我們改制為股份有限公司，並更名為中關村科技租賃股份有限公司。

我們的董事確認，自2019年6月30日以來直至最後實際可行日期，我們的業務經營、財務狀況或前景並無重大不利變動。

### [編纂]

假設[編纂]並無獲行使，我們估計[編纂][編纂]（經扣除我們就[編纂]應付的估計[編纂]後）將為下列所載金額：

- 假設每股H股[編纂]為[編纂]港元（即建議[編纂]範圍的低位數），約[編纂]；
- 假設每股H股[編纂]為[編纂]港元（即建議[編纂]範圍的中位數），約[編纂]；或
- 假設每股H股[編纂]為[編纂]港元（即建議[編纂]範圍的高位數），約[編纂]。

假設[編纂]定於[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍[編纂]的中位數）及[編纂]並無獲行使，我們擬按下列金額將[編纂][編纂]作下列用途：

- [編纂]約70%或[編纂]用於擴大我們的業務運營，向中國更多從事大數據、大環境、大健康、大智造和大消費行業的科技和新經濟公司提供融資租賃解決方案和金融服務；
- [編纂]約10%或[編纂]用於升級我們的信息系統，以優化項目評審程序和提升客戶服務能力。我們擬通過風險管理程序數據化，提升就潛在租賃項目和客戶進行的評估的效率和均一性；
- [編纂]約10%或[編纂]用於招聘更多具有寶貴經驗、知識和技能的專業人才以提升我們的核心競爭力，以及用於提高現有員工的薪酬的競爭力以加強我們挽留人才的能力；及

## 概 要

- 任何餘款將作額外流動資金及其他一般企業用途。

倘[編纂]釐定為低於或高於指示性價格範圍的中位數，上述[編纂]分配將按比例予以調整。因行使[編纂]而收取的任何額外[編纂]亦將按比例分配至上述用途。倘[編纂]獲悉數行使，我們將收取[編纂]淨額[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股H股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數）。

倘[編纂]淨額並未即時用於上述用途，我們擬將[編纂]淨額存作短期活期存款及／或貨幣市場工具。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」一節。

### [編纂]開支

按[編纂]指示性價格範圍的中位數計並假設[編纂]未獲行使，[編纂]的估計[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）約為人民幣[編纂]元。於往績記錄期間，我們就2019年6月30日前六個月產生實際[編纂]開支人民幣[編纂]元，列作預付[編纂]開支入賬，並將於成功[編纂]後，根據相關會計指引於2019年7月1日至2019年12月31日期間自權益扣除。我們預期將會產生進一步[編纂]開支人民幣[編纂]元，其中[編纂]將於2019年7月1日至2019年12月31日期間計入合併損益表，而[編纂]預期將於成功[編纂]後，根據相關會計指引於2019年7月1日至2019年12月31日期間自權益扣除。

### 股息政策

於2016年、2017年、2018年及2019年6月30日前六個月，我們分別宣派現金股息人民幣30.0百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣35.0百萬元和人民幣35.0百萬元。

根據股東於〔●〕採納的股息政策、組織章程細則和適用法律法規，我們的利潤分配方案由董事會制定，於董事會和監事會批准後提交予股東大會審議，且須獲超過半數股東投票權並出席股東大會的股東通過。董事會將就H股按每股基準宣派人民幣股息（如有）並以港元派付有關股息。全體股東均有相等權利獲得可分配利潤，而我們的利潤將按比例分配。

我們日後宣派股息可能會或可能不會反映我們的過往股息宣派，並將由董事會酌情決定。

## 概 要

有關過往股息的更多詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

### 法律訴訟

我們在一般業務過程中不時面臨法律訴訟、調查和申索。截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何未決或據我們所知對我們或任何董事構成威脅，且對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟或仲裁程序。

### 監管合規

我們須遵守多項由中國監管機構頒佈的監管規定和指引。誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭受任何行政罰款或處罰，且我們並無任何嚴重違反法律法規的事件，致使個別或共同對或日後合理可能對我們構成重大財務或經營影響。我們也並無經歷任何系統性不合規事件，其經常性質可能負面地反映我們、我們董事或高級管理層合規經營的能力或傾向。

### [編纂]<sup>(1)</sup>

	按[編纂] 計算	按[編纂] 計算
[編纂]市值 <sup>(2)</sup>	[編纂]	[編纂]
[編纂] <sup>(3)</sup>	[編纂]	[編纂]

(1) 本表所有統計數字均基於[編纂]未獲行使的假設而呈列。

(2) 市值根據預期於[編纂]完成後已發行及發行在外的[編纂]計算。

(3) 每股股份[編纂]是在作出「[附錄二－[編纂]]」一節所述的調整後基於預期於[編纂]完成後已發行及發行在外的[編纂]股股份（不計及[編纂]獲行使）計算。

### 我們的控股股東和關連交易

緊隨[編纂]完成後，中關村投資中心、中關村集團及中科金將持有超過30%的已發行股本總額，並將繼續為控股股東。董事認為，概無控股股東、董事及他們各自的緊密聯繫人在與本集團核心業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的業務（本集團業務除外）中擁有任何需要按照上市規則第8.10條的規定進行披露的權益。請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

---

## 概 要

---

於往績記錄期間，我們與中關村集團訂立若干關連交易，包括但不限於向中關村集團提供融資租賃服務、向中關村集團收取委託貸款和將資金存放於中關村集團，而有關交易預期將於【編纂】後持續進行。我們已向聯交所申請，且聯交所〔已授予〕我們毋須嚴格遵守與上市規則第14A章項下的相關規定有關的規則的豁免。請參閱本文件「關連交易」一節。

### 風險因素

我們的業務面臨包括載於本文件「風險因素」一節的風險。由於不同投資者在評定風險是否重大時或會有不同的詮釋及標準，故您應參閱本文件「風險因素」整節。我們面臨的部分主要風險因素包括：

- 有關科技和新經濟行業以及融資租賃行業的監管環境變動及發展可能對我們客戶的業務運營產生不利影響，故此對我們自身的經營業績及財務狀況造成負面影響；
- 科技和新經濟行業的經濟環境變動及發展可能對我們客戶的業務運營產生不利影響，故此對我們自身的經營業績及財務狀況造成負面影響；
- 出於我們無法控制的原因，承租人的支付能力可能惡化，對我們的經營業績和財務狀況產生嚴重不利影響；
- 我們可能無法償還債務，甚至引致更多債務；
- 我們可能無法贏得競爭對手，從而對我們的經營業績和財務狀況產生重大不利影響；
- 市場利率波動可能對我們的資金成本和收益造成負面影響，導致對我們的經營業績和財務狀況產生嚴重不利影響；和
- 我們可能無法維持充裕流動資金水平來滿足運營需求。