

---

## 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)

- (1) 有關保理協議I的新持續關連交易  
(2) 修訂融資租賃協議I項下現有持續關連交易的年度上限  
及  
(3) 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

---

董事會函件載於本通函第5至15頁，而獨立董事委員會致獨立股東函件則載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問八方金融有限公司的函件載於本通函第18至34頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零一七年十二月十八日(星期一)下午三時三十分假座中國廣東省深圳市福田區福田路深圳國際文化大廈3001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42至44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創業板網站([www.hkgem.com](http://www.hkgem.com))及本公司網站([www.fyleasing.com](http://www.fyleasing.com))。

無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請按照代表委任表格所列印指示填妥該表格，並盡早交回本公司香港H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，且無論如何須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小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願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。

二零一七年十一月三日

---

## 創 業 板 特 色

---

創業板乃為較於聯交所上市的其他公司帶有較高投資風險的公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色，表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，在創業板買賣的證券可能會承受較於主板買賣的證券為高的市場波動風險，同時亦無法保證在創業板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 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄 一 一般資料 .....	35
股東特別大會通告 .....	42

---

## 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：

「公告」	指	本公司日期為二零一七年十月九日的公告，內容有關保理協議I、其項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限。
「聯繫人」	指	具創業板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股於創業板上市
「緊密聯繫人」	指	具創業板上市規則賦予該詞的涵義
「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及本公司一名主要股東
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本內的普通股，面值每股人民幣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	本通函「先決條件」一段所載先決條件獲達成時保理協議I生效日期
「股東特別大會」	指	本公司將予召開並謹訂於二零一七年十二月十八日(星期一)下午三時三十分假座中國廣東省深圳市福田區福田路深圳國際文化大廈3001室舉行的股東特別大會(或其任何續會)以(其中包括)考慮，(如視為適當)批准保理協議I、其項下擬進行交易以及經修訂合計年度上限
「設備」	指	具招股章程賦予該詞的涵義

## 釋 義

「現有年度上限」	指	融資租賃協議I的現有年度上限，即根據融資租賃協議I，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，龍鼎華源應向本公司支付的融資租賃收入(不包括增值稅)
「保理協議I」	指	富銀商業保理(作為保理商)與龍鼎華源(作為賣方)訂立日期為二零一七年十月九日的有追索權商業保理協議，內容有關富銀商業保理向龍鼎華源提供應收賬款保理服務，保理本金額為人民幣41,800,000元(相等於約49,193,833港元)
「融資租賃協議I」	指	本公司(作為買方)與龍鼎華源(作為終端用戶及設備供應商)訂立日期為二零一五年十二月二十日的買賣協議，內容有關買賣設備，以及本公司(作為出租人)與龍鼎華源(作為承租人)訂立日期為二零一五年十二月二十日的融資租賃協議(經本公司與龍鼎華源訂立日期為二零一五年十二月二十日及二零一六年五月二十五日的補充協議所補充)，內容有關向龍鼎華源出租設備，詳情於招股章程披露
「富銀商業保理」	指	杉杉富銀商業保理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「創業板上市規則」	指	聯交所創業板證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「創業板」	指	聯交所運營的創業板
「本集團」	指	於最後實際可行日期的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，並於創業板上市
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，獲董事會委任以向獨立股東就保理協議I條款以及經修訂合計年度上限提供意見
「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，獲本公司委任就保理協議I的條款以及經修訂合計年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	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、其附屬公司及彼等各自的聯繫人的任何董事、監事、最高行政人員或主要股東且與彼等概無關連(定義見創業板上市規則)的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十月三十一日，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
「上市」	指	H股在創業板上市
「龍鼎華源」	指	北京市龍鼎華源房地產開發有限責任公司，一間於中國成立的公司，由大苑天地擁有90%而餘下的10%則由多名獨立第三方擁有
「主板」	指	聯交所經營的證券市場(不包括期權市場)，乃獨立於創業板及與創業板並行運作
「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
「招股章程」	指	本公司日期為二零一七年五月十日的招股章程，內容有關提呈發售89,840,000股H股

---

## 釋 義

---

「經修訂合計年度上限」	指	截至二零二零年十二月三十一日止四個年度各年融資租賃協議I的經修訂年度上限與保理協議I的年度上限之總和
「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
「主要股東」	指	具創業板上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「非上市外資股」	指	本公司股本中的普通股，面值每股人民幣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
「增值稅」	指	增值稅
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣將按人民幣0.8497元兌1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其他匯率或以任何方式換算的聲明。

本通函所述於中國註冊成立的實體、企業或法律實體的中文名稱如與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。該等實體、企業或法律實體中文名稱的英文譯名僅供說明。

**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

非執行董事：

莊巍先生  
錢程先生  
惠穎女士  
孫路然先生

獨立非執行董事：

馮志偉先生  
韓亮先生  
劉升文先生

敬啟者：

註冊辦事處：

中國  
廣東省深圳市  
前海深港合作區  
前灣一路1號  
A棟201室

香港主要營業地點：

香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心18樓

(1)有關保理協議I的新持續關連交易  
(2)修訂融資租賃協議I項下現有持續關連交易的年度上限  
及  
(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(i)保理協議I項下擬進行的新持續關連交易；及(ii)修訂融資租賃協議I項下現有持續關連交易的年度上限。

本通函旨在為閣下提供(i)保理協議I及經修訂合計年度上限的進一步詳情；(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I、該協議項下擬進行的交易及經修訂

---

## 董 事 會 函 件

---

合計年度上限；(iii)獨立財務顧問意見函，內容有關保理協議I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限；(iv)召開股東特別大會的通知；及(v)創業板上市規則規定的其他資料。

### 有關保理協議I的新持續關連交易

於二零一七年十月九日，本公司全資附屬公司富銀商業保理與龍鼎華源訂立保理協議I，據此，富銀商業保理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三年，融資的保理本金額為人民幣41,800,000元(相等於約49,193,833港元)。

保理協議I主要條款載列如下：

協議日期： 二零一七年十月九日

訂約方： 富銀商業保理(作為保理商)  
龍鼎華源(作為賣方)

融資類型： 一次性及有追索權

先決條件： 保理協議I須待本公司就有關保理協議I項下擬進行交易達成創業板上市規則規定方可作實，包括取得獨立股東所需批准。

倘上述條件於二零一八年三月三十一日(或富銀商業保理與龍鼎華源可能協定的有關其他時間)前尚未達成，則保理協議I應予以終止。

融資年期： 自生效日期起為期三年。

應收賬款轉讓： 在保理協議I條款及條件規限下，訂約方根據保理協議I訂立的相關交易文件所指龍鼎華源應收賬款應轉讓予富銀商業保理。保理協議I項下將予轉讓的應收賬款，為於二零一七年十二月至二零二一年九月期間，龍鼎華源就有關34份租賃協議項下位於北京一住宅區內商舖及寫字樓物業的應收租金，估計應收租金約人民幣53,100,000元。

---

## 董事會函件

---

**保理本金額：** 人民幣41,800,000元(相等於約49,193,833港元)，由富銀商業保理與龍鼎華源參考(i)就本集團能否取得與保理協議I項下擬進行交易的成本相匹配的額外融資進行內部評估後，富銀商業的保理貸款能力；(ii)就其房地產發展項目進行盡職審查後，龍鼎華源的融資需要；及(iii)於訂立保理協議I前對相關債務人進行資信評估及分析龍鼎華源的財務狀況後，龍鼎華源的償還能力後經公平磋商釐定。

根據保理協議I向龍鼎華源提供的保理本金額將會以本集團內部資源撥付。

**保理本金額支付：** 待達成保理協議I所載條款及條件以及達成上文「先決條件」一段所載先決條件後，富銀商業保理應根據有關協議條款向龍鼎華源支付保理本金額，即轉讓予龍鼎華源的應收賬款乘以保理比率。

**保理比率：** 保理比率指保理協議I項下最高保理本金額與所轉讓應收賬款比率。由於保理協議I的保理本金額為人民幣41,800,000元，而根據保理協議I將予轉讓的應收賬款總額約為人民幣53,100,000元，因此保理協議I的保理比率約為78.72%。該比率屬於本集團與其他客戶訂立類似保理協議以類似基礎計算的保理比率範圍，介乎保理協議項下應收賬款淨值的70%至90%，其乃根據客戶的整體實力及競爭力以及其財務狀況、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。

## 董事會函件

保理利息： 保理利息應根據以下公式計算：

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

A = 保理本金額未償還結餘

B = 實際年利率 10.5%

C = 墊付的實際天數

保理利息由富銀商業保理與龍鼎華源經計及保理交易當時利息市場利率、保理協議I項下保理活動相關風險(包括但不限於龍鼎華源的業務、財務狀況以及償還能力)後公平磋商釐定。

根據保理協議I的條款，龍鼎華源應按月向富銀商業保理支付保理利息。

管理費： 鑑於富銀商業保理提供的應收賬款保理服務，龍鼎華源應向富銀商業保理一次過支付一筆為數人民幣627,000元(相等於約737,907港元)不可退還的管理費，乃經參考富銀商業保理根據保理協議I向龍鼎華源提供的保理本金額而釐定，於生效日期由龍鼎華源於向富銀商業保理支付。

保理本金額、  
保理利息及  
管理費的  
未償還結餘：

保理協議I項下保理本金額、保理利息及管理費的未償還結餘總額如下：

截至十二月三十一日止年度	人民幣 (概約)	(等值港元) (概約)
二零一七年	43,000,000	50,606,096
二零一八年	46,000,000	54,136,754
二零一九年	31,000,000	36,483,465
二零二零年	16,000,000	18,830,175

---

## 董 事 會 函 件

---

**償還保理本金額：** 根據保理協議I的條款及條件以及各方根據保理協議I而訂立的相關交易文件，保理本金額須每半年分期償還。

**保理開支：** 保理開支包括(i)保理利息；(ii)到期但未償付的未償保理本金額之欠款利息；(iii)有關到期但未付保理利息的欠款利息；及(iv)富銀商業保理於提供應收賬款保理服務過程中產生的其他開支，乃須由龍鼎華源根據保理協議I的條款支付。

**購回：** 倘發生任何觸發事件(包括但不限於以下各項)，則富銀商業保理應有權要求龍鼎華源即時及無條件回購轉讓予富銀商業保理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) 富銀商業保理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悉數收取應收賬款金額；
- (iii) 龍鼎華源豁免或抵銷轉讓至富銀商業保理的應收賬款款項而並無通知富銀商業保理；
- (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，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主要經濟爭議、訴訟、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) 富銀商業保理視為龍鼎華源適合回購應收賬款未償還金額的有關其他情況。

**擔保：** 大苑天地及貢亮先生(彼持有大苑天地45%股權，並為大苑天地以及龍鼎華源各自的董事兼法定代理人)各自就有關龍鼎華源根據保理協議I應付富銀商業保理的所有債務而分別訂立以富銀商業保理為受益人的擔保。

### 進行保理協議I項下交易的原因及裨益

富銀商業保理為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。富銀商業保理的主要業務為向中國客戶提供保理及諮詢服務。

保理協議I乃於富銀商業保理的日常及一般業務過程中訂立，並將帶來合計收入約人民幣7,990,000元(相當於約9,403,319港元)，即於保理協議I年期內的保理利息(不包括增值稅)約人民幣7,398,000元(相當於約8,706,602港元)及管理費(不包括增值稅)約人民幣592,000元(相當於約696,716港元)的總和。

保理協議I的條款(包括其保理本金額、息率及建議年度上限)乃經富銀商業保理與龍鼎華源公平磋商後由雙方協定，屬正常商業條款。

董事亦考慮了以下與保理協議I相關的不利因素或風險：

### 流動資金風險

倘本公司並無即時可用的資金根據保理協議I向龍鼎華源支付保理本金額(其應以本集團內部資源撥付)，則本公司會面臨流動資金風險。透過每週監控及調整(如有需要)每月經營預算來管理本集團的現金流量、就本集團能否取得與本集團保理交易成本相匹配的額外

融資進行分析，並監察與本集團流動資金風險評估相關的財務指標，本集團確認其有足夠的營運資金支持其保理業務，且本集團因保理協議I而面對的流動資金風險並非重大。

### 信用風險

透過收購龍鼎華源的應收賬款，本公司實際上承擔原本由龍鼎華源面臨的信貸風險。為了管理該等信用風險，本集團在簽訂保理協議I之前，對龍鼎華源相關債務人進行盡職調查及資信評估。大苑天地及貢亮先生(彼持有大苑天地45%股權，並為大苑天地以及龍鼎華源各自的董事兼法定代理人)各自就有關龍鼎華源根據保理協議I應付富銀商業保理的所有債務而分別訂立以富銀商業保理為受益人的擔保。此外，倘富銀商業保理未能從龍鼎華源的債務人及時悉數收取應收賬款金額，則富銀商業保理應有權要求龍鼎華源即時及無條件回購轉讓予富銀商業保理的未償還應收賬款金額。因此，本集團因保理協議I而面臨壞賬的風險並不重大。

經衡量與保理協議I有關的不利因素或風險以及由此帶來的好處後，董事(考慮獨立財務顧問建議後，包括獨立非執行董事)認為，保理協議I的條款為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 修訂融資租賃協議I項下現有持續關連交易的年度上限

茲提述招股章程，內容有關上市前雙方訂立的融資租賃協議I項下的本公司向龍鼎華源提供融資租賃服務。

由於融資租賃協議I及保理協議I項下擬進行的交易由本集團與龍鼎華源訂立，該等交易根據創業板上市規則第20.79條須合併計算。因此，本公司建議修訂現有年度上限，已考慮(i)根據融資租賃協議I，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年龍鼎華源應向本公司支付的融資租賃本金額及保留代價(如適用)的最高未償還結餘；及(ii)根據保理協議I，截至二零二零年十二月三十一日止四個年度各年龍鼎華源應向富銀商業保理支付的保理本金額、保理利息及管理費的最高未償還結餘。

## 董 事 會 函 件

以下載列現有年度上限、融資租賃協議I的經修訂年度上限以及保理協議I的年度上限：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣 (等值港元) (概約)	人民幣 (等值港元) (概約)	人民幣 (等值港元) (概約)	人民幣 (等值港元) (概約)
現有年度上限 <sup>(附註1)</sup>	人民幣 326,000 元 (383,665 港元)	人民幣 88,000 元 (103,566 港元)	零	零
經修訂合計年度上限				
融資租賃協議I <sup>(附註2)</sup>	人民幣 5,200,000 元 (6,119,807 港元)	人民幣 2,400,000 元 (2,824,526 港元)	零	零
保理協議I <sup>(附註3)</sup>	人民幣 43,000,000 元 (50,606,096 港元)	人民幣 46,000,000 元 (54,136,754 港元)	人民幣 31,000,000 元 (36,483,465 港元)	人民幣 16,000,000 元 (18,830,175 港元)
總計	人民幣 48,200,000 元 (56,725,903 港元)	人民幣 48,400,000 元 (56,961,280 港元)	人民幣 31,000,000 元 (36,483,465 港元)	人民幣 16,000,000 元 (18,830,175 港元)

附註：

- 現有年度上限已考慮根據融資租賃協議I，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，龍鼎華源應向本公司支付的融資租賃收入(不包括增值稅)。融資租賃協議I項下融資租賃安排的年期為35個月，由二零一五年十二月二十四日開始，並將於二零一八年十一月二十四日終止。
- 融資租賃協議I的經修訂年度上限已考慮根據融資租賃協議I，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，龍鼎華源應向本公司支付的融資租賃收入、融資租賃本金額及保留代價(如適用)的最高未償還結餘(全部不包括增值稅)的合併總額。
- 保理協議I的年度上限已考慮根據保理協議I，龍鼎華源於截至二零二零年十二月三十一日止四個年度各年應向富銀商業保理支付的保理本金額、保理利息及管理費的最高未償還結餘的合併總額。保理協議I項下保理安排為期36個月，由生效日期起計。

經修訂合計年度上限乃合計融資租賃協議I的經修訂年度上限及上文附註2及3所載的保理協議I年度上限而釐定。關於保理協議I龍鼎華源項下保理本金額、保理利息，以及應付富銀商業保理的管理費的釐定基礎的詳情，請分別參閱「有關保理協議I的新持續關連交易」一節項下「保理本金額」、「保理利息」及「管理費」各段。

---

## 董事會函件

---

基於以上情況，及經考慮(i)保理協議I項下的本金還款時間表、利息計算及攤銷管理費計算；及(ii)融資租賃協議I項下的每月還款時間表及利息計算後，董事(經考慮獨立財務顧問建議後，包括獨立非執行董事)認為，經修訂合計年度上限為公平合理，屬正常商業條款，並符合本公司及股東的整體利益。

本公司與其資產管理部、業務部、財務部及風險管理部(共同負責融資租賃協議I及保理協議I項下擬進行交易的投資組合管理)採納內部控制措施，以確保該等協議項下的條款將被遵守以及不會超過經修訂合計年度上限。資產管理部將每月向龍鼎華源發送付款提示，並編製與該等付款有關的月度報告，以供高級管理層審閱。財務部將監察付款的收款狀況，並向本公司資產管理部及高級管理層提供反饋意見。一旦出現逾期付款，資產管理部、營業部、財務部及風險管理部將討論解決方案，確保不會超過經修訂合計年度上限。本公司亦會每年委聘其核數師就其持續關連交易進行年度審閱並發出報告。

### 有關本集團的資料

本公司及其附屬公司(包括富銀商業保理)提供金融服務，專注於向中國的客戶提供基於設備的融資租賃、商業保理及諮詢服務。

### 有關龍鼎華源及大苑天地的資料

龍鼎華源為一間於中國成立的有限公司，其為大苑天地的非全資附屬公司，而大苑天地亦為一間於中國成立的有限公司，由趙得驊先生及貢亮先生分別擁有55%及45%。龍鼎華源及大苑天地均主要從事房地產開發。

### 創業板上市規則的涵義

龍鼎華源為本公司主要股東大苑天地(於最後實際可行日期於80,000,000股內資股擁有權益，佔已發行股份總額約22.26%)的非全資附屬公司，因而為本公司關連人士。因此，根據創業板上市規則第二十章，保理協議I項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於保理協議I項下擬進行交易的一項或以上適用百分比率(盈利比率除外)(定義見創業板上市規則)按年計算低於25%，惟保理協議I項下代價總額將不會低於10,000,000港

---

## 董事會函件

---

元，故根據創業板上市規則第二十章，有關交易構成本公司不獲豁免持續關連交易，並根據創業板上市規則須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定。

根據創業板上市規則第 20.52(2) 條，倘本公司建議修改持續關連交易年度上限，則本公司將須重新遵守創業板上市規則第二十章相關條文。根據創業板上市規則第 20.79 條，有關修訂現有年度上限及將融資租賃協議 I 及保理協議 I 項下擬進行交易合併計算，由於一項或以上適用百分比率(盈利比率除外)(定義見創業板上市規則)按年計算低於 25%，惟融資租賃協議 I 及保理協議 I 項下代價總額將不會低於 10,000,000 港元，故經修訂合計年度上限根據創業板上市規則須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定。

概無董事於保理協議 I 項下擬進行的交易擁有任何重大權益，故彼等無須於相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，就保理協議 I 條款以及經修訂合計年度上限向獨立股東提供意見。本公司已委任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。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第 42 至 44 頁。根據創業板上市規則第 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，須於股東特別大會有關保理協議 I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限的決議案中放棄投票。

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創業板網站(www.hkgem.com)及本公司網站(www.fyleasing.com)。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請按照代表委任表格所列印指示填妥該表格，並盡早交回本公司香港 H 股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓)，且無論如何須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 小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願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。

---

## 董事會函件

---

### 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資格，本公司將於二零一七年十一月十七日（星期五）至二零一七年十二月十八日（星期一）暫停辦理H股過戶登記（包括首尾兩日），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，未登記H股持有人須確保所有H股過戶文件連同相關股票須不遲於二零一七年十一月十六日（星期四）下午四時三十分送呈本公司香港H股證券登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），以供登記。

於二零一七年十一月十六日（星期四）名列本公司H股股東名冊的股東合資格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16至17頁的獨立董事委員會函件，當中載有對獨立股東有關保理協議I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限的建議；(ii)載於本通函第18至34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I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限的意見。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I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限公平及合理，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。

### 責任聲明

本通函載有創業板上市規則所規定的內容，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致令本通函中任何聲明或本通函產生誤導。

此致

列位股東 台照

富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

主席

莊巍先生

謹啟

二零一七年十一月三日

---

## 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I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限的建議函件全文，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：

**(1) 有關保理協議I的新持續關連交易  
及  
(2) 修訂融資租賃協議I項下現有持續關連交易的年度上限**

吾等提述本公司向股東出具日期為二零一七年十一月三日的通函(「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I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限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I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I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限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。吾等敦請閣下關注載於本通函第18至34頁由八方金融有限公司出具的意見函。

---

## 獨立董事委員會函件

---

謹請閣下關注載於本通函第5至15頁的「董事會函件」，當中分別載有(其中包括)保理協議I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限的詳情，而載於本通函第18至34頁的「獨立財務顧問函件」則載有獨立財務顧問分別就保理協議I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限作出的意見。

吾等已與本公司管理層討論訂立保理協議I的理由、保理協議I條款的釐定基準及本公司就達致經修訂合計年度上限所考慮的主要事項。吾等亦已考慮獨立財務顧問就保理協議I、該協議項下擬進行的交易及經修訂合計年度上限達成其意見所顧及的主要因素。該等因素載於本通函第18至34頁的「獨立財務顧問函件」，吾等謹請閣下仔細閱讀。

經考慮獨立財務顧問所提供的意見及其達成該等意見的主要因素後，吾等認為保理協議I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，其條款及經修訂合計年度上限屬公平及合理，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I、該協議項下載述的交易及經修訂合計年度上限的普通決議案。

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

**韓亮**

謹啟

獨立非執行董事

**馮志偉**

獨立非執行董事

**劉升文**

二零一七年十一月三日



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：

(1)有關保理協議I的新持續關連交易  
及  
(2)修訂融資租賃協議I項下現有持續關連交易的年度上限

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就保理協議I項下擬進行的新持續關連交易的條款及經修訂合計年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年十一月三日的通函(「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，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年十月九日， 貴公司全資附屬公司富銀商業保理與龍鼎華源訂立保理協議I，據此，富銀商業保理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三年，融資的保理本金額為人民幣41,800,000元(相等於約49,193,833港元)。

茲提述招股章程，內容有關上市前融資租賃協議I項下的 貴公司向龍鼎華源提供融資租賃服務。由於融資租賃協議I及保理協議I項下擬進行的交易(「持續關連交易」)由 貴集團與龍鼎華源訂立，該等交易根據創業板上市規則第20.79條須合併計算。因此， 貴公司建議修訂現有年度上限，已考慮(i)根據融資租賃協議I，截至二零一九年十二月三十一日止

---

## 獨立財務顧問函件

---

三個年度各年龍鼎華源應向 貴公司支付的融資租賃本金額及保留代價(如適用)的最高未償還結餘；及(ii)根據保理協議I，截至二零二零年十二月三十一日止四個年度各年龍鼎華源應向富銀商業保理支付的保理本金額、保理利息及管理費的最高未償還結餘。

龍鼎華源為 貴公司主要股東大苑天地(於最後實際可行日期於80,000,000股內資股擁有權益，佔已發行股份總額約22.26%)的非全資附屬公司，因而為 貴公司關連人士。因此，根據創業板上市規則第二十章，保理協議I及融資租賃協議I項下擬進行交易構成 貴公司持續關連交易。

由於保理協議I項下擬進行交易的一項或以上適用百分比率(盈利比率除外)(定義見創業板上市規則)按年計算低於25%，惟保理協議I項下代價總額將不會低於10,000,000港元，故根據創業板上市規則第二十章，有關交易構成 貴公司不獲豁免持續關連交易，並根據創業板上市規則須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定。

根據創業板上市規則第20.52(2)條，倘 貴公司建議修改持續關連交易年度上限，則 貴公司將須重新遵守創業板上市規則第二十章相關條文。有關經修訂合計年度上限及持續關連交易，由於一項或以上適用百分比率(盈利比率除外)(定義見創業板上市規則)按年計算低於25%，惟融資租賃協議I及保理協議I項下代價總額將不會低於10,000,000港元，故經修訂合計年度上限根據創業板上市規則須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定。

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及就保理協議I條款於 貴集團的日常業務過程按一般商業條款訂立，且保理協議I的條款及經修訂合計年度上限符合 貴公司及股東的整體利益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。

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或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人或彼等任何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)。因此，吾等被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨

---

## 獨立財務顧問函件

---

立意見。於過往兩個年度，吾等與 貴集團或大苑天地或龍鼎華源或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人之間並無任何先前委聘。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自 貴公司或交易的任何其他訂約方收取任何費用或利益，因此吾等認為有關關係將不會影響吾等的獨立性。根據創業板上市規則第17.96條，吾等獨立於 貴公司。

於達致吾等的意見時，吾等乃依賴通函所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所作出及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 貴集團及持續關連交易(包括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 貴公司管理層於通函作出的所有信念、意見及意向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，證明吾等倚賴通函所載的資料屬準確，以便為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑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。 貴公司將知會股東於最後實際可行日期後及寄發通函後的任何重大變動。股東亦將盡快獲告知獲提供的有關資料的任何重大變動及吾等的意見。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就保理協議I條款、其項下擬進行交易以及經修訂合計年度上限的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團背景資料

貴集團的主要業務在中國向彼等的客戶提供融資租賃、商業保理及諮詢服務。

## 獨立財務顧問函件

下表呈列摘自 貴集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的綜合全面收益表的主要資料。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
融資租賃收入	36,206	45,396	21,770	29,715
保理收入	12,713	11,838	7,922	2,449
其他	20,692	18,813	4,082	7,708
收益總額	<u>69,611</u>	<u>76,047</u>	<u>33,774</u>	<u>39,872</u>
貴公司擁有人應佔溢利	6,400	16,169	11,144	797

資料來源：招股章程及 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告

融資租賃收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣36,200,000元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣45,400,000元。融資租賃收入增長，主要由融資租賃業務擴張以及二零一五年及二零一六年有效的融資租賃平均數增加所驅動。融資租賃收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣21,800,000元增至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣29,700,000元。融資租賃收入增長，主要由以下各項所驅動：(i) 貴集團繼續開展電子、快速消費品等傳統行業領域的融資租賃業務；(ii) 貴集團在醫療、新能源等發展穩健、前景良好的行業佈局中投放更多資源；及(iii) 積極探索新的融資租賃業務機會，比如小額業務、醫療設備貿易業務等。

保理收入分別佔截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度收益總額的18.3%及15.6%。截至二零一五年十二月三十一日止年度的保理收入為人民幣12,700,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度為人民幣11,800,000元，保持相對穩定。保理收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣7,900,000元減至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,400,000元。保理收入減少主要是由於 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度調整保理業務策略所致。

貴公司擁有人應佔年內溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣6,400,000元增加人民幣9,800,000元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣16,200,000元，主要是由於毛利增加人民幣19,500,000元及應收賬款減值虧損淨額減少人民幣6,300,000元，惟部分被上市開支增加人民幣8,700,000元及所得稅開支增加人民幣5,700,000元所抵銷。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣11,100,000元減至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣800,000元，主要是由於一次性上市開支及計息銀行借款增加導致利息開支增加所致。

### 2. 龍鼎華源背景資料

龍鼎華源為一間於二零零零年十月八日在中國成立的有限公司，為大苑天地的非全資附屬公司。龍鼎華源的實繳資本為人民幣200,000,000元，從事房地產開發，包括開發及銷售住宅物業以及提供住宅區內配套商舖及樓宇租賃服務。

### 3. 大苑天地背景資料

大苑天地於二零零一年十二月十九日在中國成立，從事房地產開發，實繳資本為人民幣150,000,000元，由趙得驊先生及貢亮先生分別擁有55%及45%。大苑天地為貴公司的主要股東，於最後實際可行日期持有貴公司22.26%股份。

### 4. 有關保理協議I的新持續關連交易

#### (i) 保理協議I主要條款

訂約方：	富銀商業保理(作為保理商) 龍鼎華源(作為賣方)
融資年期：	自生效日期起為期三年。
保理本金：	人民幣41,800,000元
保理比率 <sup>附註1</sup> ：	80%
保理利息：	每年10.5%，應按月支付
管理費：	人民幣627,000元(包括增值稅，乃一次性支付及不可退還)
償還保理本金額：	保理本金須按以下時間表每半年支付一次。



## 獨立財務顧問函件

吾等從上表注意到，於截至二零一七年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，龍鼎華源的應收租金超過將償還予富銀商業保理的保理利息及本金。儘管於二零一八年龍鼎華源的應收租金較償還予富銀商業保理的保理利息及本金少約人民幣500,000元，惟於二零一七年的超額人民幣2,300,000元足以填補二零一八年不足之額。吾等認為，應收租金可為龍鼎華源帶來穩定收入，用以向富銀商業保理償還保理利息及本金。

茲提述 貴公司日期為二零一七年七月二十日、二零一七年八月二十二日及二零一七年九月六日的公告，富銀商業保理於其上市日期(即二零一七年五月二十三日)至二零一七年九月三十日止期間內就與獨立第三方訂立的六份保理協議訂立三項須予披露交易(「保理可比交易」)。為評估保理協議I的合理性，吾等已審閱及概述保理可比交易的詳情。

公告日期	保理協議	保理本金 (人民幣 百萬元)	一次性 管理費 (人民幣 百萬元)	年期 (年)	利率 (每年)	保理 比率 %	經調整 保理比率 %	償還保理 本金及利息
二零一七年 七月二十日	A	5.6	0.2	3.3	10.5%	80	77.1	按季支付
二零一七年 七月二十日	B	7.2	0.4	4.8	10.5%	90	85.5	按季支付
二零一七年 七月二十日	C	4.5	0.2	5	10.5%	90	85.5	按季支付
二零一七年 七月二十日	D	4.7	0.2	4.5	10.5%	70	66.5	按季支付
二零一七年 八月二十二日	E	4.5	0.2	5	10.5%	90	86.5	按季支付
二零一七年 九月六日	F	18.3	0.7	6	10.5%	90	85.5	按季支付

附註：經調整保理比率乃按各保理協議項下的保理本金淨額除以所轉讓應收賬款計算。保理本金淨額為保理本金總額減去一次性管理費。

### 保理比率

保理可比交易的保理比率介於70%至90%。吾等自 貴公司管理層了解到，保理比率乃根據具體情況參考包括其客戶的整體實力及競爭力及財務狀況、業務營運、還款能力及信貸狀況釐定。吾等已審閱由 貴公司編製的龍鼎華源風險評估報告。吾等注意到， 貴公司已就承租人、龍鼎華源及兩名擔保人的信貸狀況、背景、財務狀況及需承擔的風險進行盡職審查。考慮到可分別從該34份租賃協議賺取穩定的租金收入以及龍鼎華源風險評估報

---

## 獨立財務顧問函件

---

告結果，限定保理比率不得超過所轉讓應收賬款80%。基於上述者及保理協議I項下的保理比率屬於保理可比交易的保理比率範圍，吾等認為，釐定保理協議I項下的保理比率的基準與 貴公司的保理政策一致，且屬公平合理。

### 保理利息

根據保理協議I，保理利息由富銀商業保理與龍鼎華源經計及保理交易當時利息市場利率、保理協議I項下保理活動相關風險(包括但不限於龍鼎華源的業務、財務狀況以及償還能力)公平磋商釐定。保理利息應根據以下公式計算：

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

A = 保理本金額未償還結餘

B = 實際年利率10.5%

C = 墊付的實際天數

吾等注意到，保理協議I項下的保理利息按與保理可比交易相同的公式計算。據 貴公司告知， 貴公司認為，保理協議I涉及的風險與保理可比交易涉及的風險相若。因此，保理協議I項下的利率為10.5%，與保理可比交易的利率相同。

### 償還保理本金額

償還保理本金額保理協議I項下的保理利息將按月結算，而保理本金將每半年結算一次。保理可比交易的保理利息及保理本金按季結算。保理協議I的相關應收賬款(即龍鼎華源的應收租金)乃於各租賃期限前每半年或一年結算一次，而保理可比交易的相關應收賬款則按季度結算。採用不同的還款時間表的主要原因是相關應收賬款的結算時間表有所不同

---

## 獨立財務顧問函件

---

及利息收入較高。 貴公司表示，若採用還款頻率較低的本金還款時間表， 貴集團或會面臨流動資金風險。 貴公司告知吾等，已就 貴集團的現金流狀況進行每月審查，以監察所需現金流量。此外，基於 貴集團最近期的財務狀況及上市後已收款項淨額， 貴公司確認 貴集團擁有充裕營運資金足以支持其保理業務。經衡量每半年還款時間表的潛在風險及裨益，董事認為採用每半年還款時間表屬公平合理。

吾等已審閱保理協議I的還款時間表，並注意到還款時間表由每半年變更為按季度結算後，保理利息收入將會由約人民幣7,400,000元減至人民幣6,900,000元。 貴公司認為，相關應付賬款的付款時間表是各租賃期限前每六個月或十二個月結算一次。本金的每半年還款時間表與龍鼎華源來自結算應收賬款的現金流入相符。吾等已審閱龍鼎華源截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核賬目。吾等注意到，龍鼎華源的流動資產約為人民幣3,115,300,000元，包括現金及銀行結餘人民幣34,500,000元，流動資產淨值約人民幣2,801,100,000元。經考慮(i)保理本金的每半年還款時間表可帶來更高保理利息收入；(ii)保理本金還款頻率與龍鼎華源來自結算應收賬款的現金流入相符；(iii)龍鼎華源的流動資產淨值足以償還保理本金，吾等同意董事的意見，認為本金每半年還款一次的時間表屬公平合理。

為進一步評估保理協議I的主要條款是否公平合理，吾等基於(i)市場可比公司參與保理交易且訂立保理協議；(ii)於公告日期前十二個月內刊發披露交易詳細條款的公告；及(iii)市場可比公司於聯交所上市的準則，已選定八家市場上可比較的公司(「市場可比公司」)。吾等認為，以下市場可比公司列表乃基於上述準則的詳細列表及乃與 貴公司相關的合適可比公司。

## 獨立財務顧問函件

下表說明市場可比公司的主要條款：

公告日期	股份代號	公司名稱	年利率	期限(月)	每年 管理費	本金還款	計算保理利息 的基準
二零一七年 九月二十六日	629	悅達礦業控 股有限公司	7.0%	6	2.5% (附註4)	附註2	附註3
二零一七年 九月二十一日	3848	富道集團 有限公司	7.2%	24	—	每季度或 每半年	未償還保理本金額* 年利率*墊款實際天 數/360
二零一七年 九月十三日	8469	盛業資本 有限公司	10% - 15%	5	不超過所 轉讓應收 賬款的12%	附註2	附註3
二零一七年 七月十九日	8469	盛業資本 有限公司	13.5%	7	所轉讓應收 賬款的4.2%	附註2	附註3
二零一七年 六月十七日	172	金榜集團控 股有限公司	8.0%	24	保理本金的 2.0%	附註2	附註3
二零一七年 二月八日	1070	TCL多媒體科技 控股有限公司	不超過 8%	12	不超過2.0% (附註4)	附註2	未償還保理本金額* 年利率*墊款實際天 數/360
二零一六年 十二月二十三日	1070	TCL多媒體科技 控股有限公司	不超過 8%	12	不超過2.0% (附註4)	附註2	未償還保理本金額* 年利率*墊款實際天 數/360
二零一六年 十月八日	663	金山能源集團 有限公司	5.7% (附註5)	36	1.0% (附註4)	附註2	附註3
		最高	15%	36	12%		
		最低	7.0%	5	0.0%		
		平均	9.1%	15.8	3.2%		
		中位數	8.0%	12	2.0%		
		貴公司	10.5%	36	保理本金額 的1.5%	每半年 一次	未償還保理本金額* 年利率*墊款實際天 數/360

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註1： 在市場可比公司的公告中，並無披露保理比率，亦無披露計算保理比率的充足資料。

附註2： 市場可比公司的公告並無披露本金還款年期。

附註3： 市場可比公司的公告並無披露計算保理利息的基準。

附註4： 在市場可比公司的公告中，並無披露計算管理費的基準。

附註5： 該保理利率為參照中國人民銀行頒佈的貸款利率(於最後實際可行日期，一至五年期貸款利率即是4.75%)得出的浮動利率加上20%利差。我們用以比較的估計保理利率約為每年5.7%。

基於以上列表，三家市場可比公司的保理利率乃於各提取貸款日期釐定，並受限於利率上限。因此，吾等亦採用利率上限作比較用途。吾等注意到，(i)市場可比公司的最高年利率由約7.0%至15.0%不等，平均約為9.1%及中位數約為8.0%；(ii)市場可比公司的期限由約5個月至36個月不等，平均約為15.8個月及中位數約為12個月。基於上述結果，保理協議I的保理利率高於市場可比公司的平均數及中位數，而保理協議I的期限亦在市場可比公司的相關範圍內。

吾等注意到，市場可比公司的保理協議包括按不同釐定基準計算的服務費，管理費率介乎0%至12.0%，平均約為3.2%及中位數約為2.0%。儘管市場可比公司有不同的方法計算於彼等保理協議項下的相關管理費，惟就保理協議收取服務費乃屬常見。此外，亦會向保理可比交易的客戶收取管理費，而客戶的保理本金便會相應減少。保理協議I的經調整保理比率約為77.5%，在保理可比交易的相關範圍內。

如上表所示，八家市場可比公司之中，三家披露其計算保理利息的計算基準，而彼等計算保理利息的基準與保理協議I的基準相若。

雖然計算管理費的基準有所差異，惟尤其考慮到(i)保理協議I的保理利率高於市場可比公司的平均數及中位數及屬於市場可比公司的保理利息範圍內；(ii)保理協議I的期限屬於市場可比公司的期限範圍內；及(iii)保理協議I的保理利息計算基準與三家市場可比公司的基準相若，吾等認為，保理協議I項下的條款乃按正常商業條款訂立，符合市場慣例，且屬公平合理。

(ii) 訂立保理協議I的原因及裨益

誠如招股章程所述，保理業務是 貴集團提供的主要服務類型之一。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，保理收入分別約為人民幣6,400,000元、人民幣12,700,000元及人民幣11,800,000元，分別佔收益總額的12.3%、18.3%及15.5%。截至二零一六年十二月三十一日止年度內，保理客戶主要從事製造、教育、批發及零售、物業租賃及醫療行業。在上述行業中，物業租賃行業保理客戶貢獻的保理收入佔總保理收入的比例由截至二零一四年十二月三十一日止年度的14.7%增至截至二零一五年十二月三十一日止年度的40.7%，進而增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的42.1%。根據保理協議I，吾等注意到，所轉讓應收賬款與位於北京一住宅區的商舖及辦公室物業租賃有關，二零一七年十二月至二零二一年九月期間的估計應收租金約為人民幣53,100,000元。考慮到保理協議I項下所轉讓應收賬款屬於 貴集團目前專注且熟悉的行業，吾等認為訂立保理協議I有助 貴集團進一步擴大物業租賃行業保理業務的經營規模。保理協議I於生效日期起計未來三年可帶來穩定的保理收入。

另一方面，吾等注意到，保理協議I項下所轉讓應收賬款包括34份租賃協議，二零一七年十二月至二零二一年九月的估計應收租金合共約為人民幣53,100,000元。在34名承租人中，29名承租人於其租期每年開始時提前支付年度租金，五名承租人在租期內每半年提前支付六個月租金。據 貴公司所告知，該34名承租人彼此獨立及互無關連。吾等亦注意到，承租人來自不同行業。因此，吾等認為，承租人違約的風險得到分散，更加肯定龍鼎華源的償還能力。誠如保理協議I所述，倘發生董事會函件所述任何觸發事件，富銀商業保理可行使其追索權，應有權要求龍鼎華源即時及無條件回購轉讓予富銀商業保理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。因此，可收回性風險可進一步降低。

此外，大苑天地及貢亮先生(彼持有大苑天地45%股權，並為大苑天地以及龍鼎華源各自的董事兼法定代理人)各自就有關龍鼎華源根據保理協議I應付富銀商業保理的所有債務而訂立以富銀商業保理為受益人的擔保協議。吾等已審閱大苑天地截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核財務報表，注意到大苑天地於二零一七年六月三十日的現金結餘約為人民幣37,400,000元，資產淨值約為人民幣186,800,000元。於最後實際可行日期，大苑天地的實繳資本為人民幣150,000,000元。貢亮先生擁有大苑天地45%股權，因此貢亮

---

## 獨立財務顧問函件

---

先生被視為於大苑天地所持股份中的22.26%擁有權益。考慮到大苑天地的最近可得財務資料及貢亮先生於 貴公司的間接權益，吾等認為大苑天地及貢亮先生的共同財力可勝任保理協議I項下的擔保人。保理協議I項下的相應違約風險被認為有限。

就所有潛在保理客戶(關連人士或獨立第三方)而言，富銀商業保理的業務及風險管理部將按 貴集團的內部控制政策(包括(i)客戶盡職調查及資信評估；(ii)項目評估及編製)進行盡職審查工作及風險評估。吾等已審閱風險管理部編製的風險評估報告，注意到風險管理部的一名員工於二零一七年八月三日至九日曾進行現場調查。風險管理部已審查34份租賃協議及進行實地視察以確認保理協議I項下訂明的租賃協議的存在及準確性。風險管理部抽查了九名承租人的租金結付記錄，並確認應收租金已妥為結付，且龍鼎華源維持應收承租人租金的內部控制程序。風險管理部亦已對主要承租人、龍鼎華源、大苑天地及貢亮先生進行背景調查及訴訟調查，以評估彼等的信譽，而調查結果中並無發現負面情況。根據風險管理部進行的盡職審查工作，得出以下結論：(i)承租人已及時結算租金；(ii)租賃物業的低管理成本將不會對龍鼎華源造成嚴重財政負擔；(iii)龍鼎華源現金充足，租賃物業現金流入足以支付融資成本；(iv)已制定租賃收入風險控制程序；及(v)龍鼎華源的房地產開發在樂觀的物業市場前景下為可持續。風險評估報告呈送項目審批委員會審閱，吾等注意到，項目風險評估報告已於二零一七年八月十七日經全體七名委員批准。由於交易金額超過人民幣5,000,000元，保理協議I及項目風險評估報告報風險及投資委員會審閱。吾等亦已審查內部審批文件，並注意到保理協議I及項目風險評估報告已於二零一七年八月三十一日經全體六名委員批准。

考慮到(i)保理協議I符合 貴集團的業務發展策略；(ii)保理協議I項下應收賬款涉及的違約風險得到分散；(iii)保理協議I內的回購條款減低了可收回性風險；(iv)龍鼎華源、大苑天地及貢亮先生的共同財力雄厚；及(v)富銀商業保理已根據上述 貴公司的內部控制政策進行盡職審查及風險評估且結果令人滿意，並獲項目審批委員會與風險及投資委員會雙重核准，吾等與董事一致認為，保理協議I乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### (5) 經修訂合計年度上限

茲提述招股章程，內容有關上市前雙方訂立的融資租賃協議I項下的 貴公司向龍鼎華源提供融資租賃服務。誠如董事會函件所載， 貴公司建議修訂現有年度上限，已考慮(i)根據融資租賃協議I，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年龍鼎華源應向 貴公司支付的融資租賃本金額及保留代價(如適用)的最高未償還結餘；及(ii)根據保理協議I，截至二零二零年十二月三十一日止四個年度各年龍鼎華源應向富銀商業保理支付的保理本金額、保理利息及管理費的最高未償還結餘。

經修訂合計年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣(等值港元)(概約)	人民幣(等值港元)(概約)	人民幣(等值港元)(概約)	人民幣(等值港元)(概約)
現有年度上限	人民幣326,000元 (383,665港元)	人民幣88,000元 (103,566港元)	無	無
經修訂合計年度上限				
融資租賃協議I	人民幣5,200,000元 (6,119,807港元)	人民幣2,400,000元 (2,824,526港元)	無	無
保理協議I	人民幣43,000,000元 (50,606,096港元)	人民幣46,000,000元 (54,136,754港元)	人民幣31,000,000元 (36,483,465港元)	人民幣16,000,000元 (18,830,175港元)
總計	人民幣48,200,000元 (56,725,903港元)	人民幣48,400,000元 (56,961,280港元)	人民幣31,000,000元 (36,483,465港元)	人民幣16,000,000元 (18,830,175港元)

為評估經修訂合計年度上限是否公平合理，吾等與 貴公司管理層討論釐定經修訂合計年度上限的基準。吾等亦已取得並審閱 貴公司就截至二零二零年十二月三十一日止四個年度保理協議I及融資租賃協議I項下交易金額提供的計劃。

截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年，融資租賃協議I的經修訂年度上限已計及融資租賃收入總額、根據融資租賃協議I龍鼎華源應向 貴公司支付的融資租賃本金額及保留代價(如適用)的最高未償還結餘。截至二零一七年十二月三十一日止年度，融資租賃協議I的經修訂年度上限為人民幣5,200,000元，其中約人民幣4,800,000元為本金額及人

## 獨立財務顧問函件

人民幣400,000元為利息收入。截至二零一八年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限為人民幣2,400,000元，其中約人民幣2,300,000元為本金額及人民幣100,000元為年度利息收入。融資租賃協議I的經修訂年度上限下降的原因是截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度內的每月定期還款額分別約為人民幣240,000元及人民幣250,000元。每月還款額乃按融資租賃協議I所訂明的本金額、租賃年期及利率釐定。每月還款令未償還本金逐漸減少，因此相關年度上限呈下降趨勢。

保理協議I的年度上限是龍鼎華源於生效日期起計36個月內應向富銀商業保理支付的(i)保理本金的最高未償還結餘、(ii)保理利息；及(iii)管理費的合併總額。基於保理協議I將於二零一七年十二月一日生效的假設，截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限包括最高未償還本金人民幣41,800,000元、二零一七年十二月的保理利息及二零一七年十二月的攤銷管理費。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的最高未償還本金將為人民幣41,800,000元。然而，截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度上限高於截至二零一七年十二月三十一日止年度，原因是保理利息及攤銷管理費的全年影響。

保理協議I的保理本金將每半年償還一次，截至二零二零年十二月三十一日止四個年度內的最高未償還本金將分別約為人民幣41,800,000元、人民幣41,800,000元、人民幣28,000,000元及人民幣14,200,000元。於整個還款總額中，人民幣13,800,000元將分別於二零一八年及二零一九年從本金中償還及扣除，其餘的本金人民幣14,200,000元將根據還款時間表於二零二零年償還。經計及本金的還款時間表，於截至二零二零年十二月三十一日止四個年度，保理本金最高未償還結餘將為人民幣41,800,000元、人民幣41,800,000元、人民幣28,000,000元及人民幣14,200,000元。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度內，保理協議I項下的保理收入亦不斷減少，原因是未償還保理本金減少。因此，保理協議I的年度上限由截至二零一八年十二月三十一日止年度內的人民幣46,000,000元減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣16,000,000元。

經審閱(i)保理協議I項下的本金還款時間表、利息收入計算及攤銷管理費計算；及(ii)融資租賃協議I項下的每月還款時間表及利息收入計算後，吾等認為經修訂合計年度上限屬公平合理。

(6) 內部控制

貴公司資產管理部、業務部、財務部及風險管理部共同負責融資租賃協議I及保理協議I項下擬進行交易的投資組合管理，以確保融資租賃協議I及保理協議I項下的條款將被遵守以及不會超過經修訂合計年度上限。資產管理部將每月向龍鼎華源發送付款提示，並編製與該等應收款狀況有關的月度報告，以供高級管理層審閱。財務部負責監察龍鼎華源的還款狀況，並計算未償還餘額是否在經修訂合計年度上限內，並向貴公司資產管理部及高級管理層提供反饋意見。一旦出現逾期付款，資產管理部、營業部、財務部及風險管理部將討論解決方案，確保不會超過經修訂合計年度上限。據貴公司進一步告知，龍鼎華苑之前並無有關融資租賃協議I的逾期或遲還款記錄。

吾等亦從貴公司得知貴公司每年會委聘其核數師就持續關連交易進行年度審閱並每年發出報告，並於貴公司年報中確認其實際調查結果。核數師會向董事會提供一份函件，確認持續關連交易(i)已獲董事會批准；(ii)在所有重大方面均遵從貴集團的定價政策；(iii)在所有重大方面均按照監管該等交易的相關協議訂立；及(iv)並無超過年度上限。

鑒於以上所述，吾等認為現已有措施監管與關連人士進行的交易及各年度上限。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為，保理協議I的條款乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而保理協議I的條款及經修訂合計年度上限屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准保理協議I條款、其項下擬進行交易及經修訂合計年度上限的普通決議案。

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

馮智明

執行董事

黃偉亮

謹啟

二零一七年十一月三日

附註：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20年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司多項關於合併及收購、關連交易及收購守則下交易的顧問交易。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)受規管活動以及第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逾15年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項關於收購守則的顧問交易。

## 1. 權益披露

### (a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權的權益及淡倉

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（包括彼等已擁有或根據該等證券及期貨條例條文被視為擁有的任何權益及／或淡倉）；或 (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) 須根據創業板上市規則第 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，下列人士及公司（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	股份類別	權益性質	於相關類別 股份持有 的股份		於本公司 股本總額 持有的股份	
			數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)	數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)
香港杉杉資源有限公司 (「杉杉香港」) <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	非上市外資股	實益擁有人	149,500,000 (L)	100%	149,500,000 (L)	41.60%
寧波杉杉股份有限公司 (「杉杉股份」) <sup>(2)</sup>	非上市外資股	受控法團的權益	149,500,000 (L)	100%	149,500,000 (L)	41.60%
	內資股	受控法團的權益	2,000,000 (L)	1.67%	2,000,000 (L)	0.55%

	股份類別	權益性質	於相關類別	百分比 (概約)	於本公司	百分比 (概約)
			股份持有的 股份		股本總額 持有的股份	
			數目 <sup>(1)</sup>		數目 <sup>(1)</sup>	
杉杉集團有限公司 (「杉杉集團」) <sup>(3)</sup>	非上市外資股	受控法團的權益	149,500,000 (L)	100%	149,500,000 (L)	41.60%
	內資股	受控法團的權益	2,000,000 (L)	1.67%	2,000,000 (L)	0.55%
寧波甬港服裝投資 有限公司 (「寧波甬港」) <sup>(4)</sup>	非上市外資股	受控法團的權益	149,500,000 (L)	100%	149,500,000 (L)	41.60%
	內資股	受控法團的權益	2,000,000 (L)	1.67%	2,000,000 (L)	0.55%
杉杉控股有限公司 (「杉杉控股」) <sup>(5)</sup>	非上市外資股	受控法團的權益	149,500,000 (L)	100%	149,500,000 (L)	41.60%
	內資股	受控法團的權益	2,000,000 (L)	1.67%	2,000,000 (L)	0.55%
寧波青剛投資有限公司 (「青剛投資」) <sup>(6)</sup>	非上市外資股	受控法團的權益	149,500,000 (L)	100%	149,500,000 (L)	41.60%
	內資股	受控法團的權益	2,000,000 (L)	1.67%	2,000,000 (L)	0.55%
鄭永剛先生 <sup>(7)</sup>	非上市外資股	受控法團的權益	149,500,000 (L)	100%	149,500,000 (L)	41.60%
	內資股	受控法團的權益	2,000,000 (L)	1.67%	2,000,000 (L)	0.55%

	股份類別	權益性質	於相關類別 股份持有 的股份 數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)	於本公司 股本總額 持有的股份 數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)
周繼青女士 <sup>(7)</sup>	非上市外資股	受控法團的權益	149,500,000 (L)	100%	149,500,000 (L)	41.60%
	內資股	受控法團的權益	2,000,000 (L)	1.67%	2,000,000 (L)	0.55%
大苑天地 <sup>(8)</sup>	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 <sup>(8)</sup>	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 <sup>(8)</sup>	內資股	受控法團的權益	80,000,000 (L)	66.67%	80,000,000 (L)	22.26%
KKC Capital SPC - KKC Capital High Growth Fund Segregated Portfolio <sup>(9)</sup>	H 股	實益擁有人	10,008,000 (L)	11.14%	10,008,000 (L)	2.79%
KKC Capital Limited <sup>(10)</sup>	H 股	投資經理	10,008,000 (L)	11.14%	10,008,000 (L)	2.79%
輝亞資產管理 有限公司 <sup>(11)</sup>	H 股	投資經理	10,008,000 (L)	11.14%	10,008,000 (L)	2.79%
招偉立先生 <sup>(11)</sup>	H 股	投資經理	10,008,000 (L)	11.14%	10,008,000 (L)	2.79%
Tiger Capital Fund SPC - Tiger Global SP <sup>(12)</sup>	H 股	實益擁有人	13,718,000 (L)	15.27%	13,718,000 (L)	3.82%
A Plus Capital Management Limited <sup>(12)</sup>	H 股	投資經理	13,718,000 (L)	15.27%	13,718,000 (L)	3.82%
富嘉資產管理 有限公司 <sup>(13)</sup>	H 股	投資經理	13,718,000 (L)	15.27%	13,718,000 (L)	3.82%

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內資股、89,840,000股H股及149,500,000股非上市外資股。
- (2) 杉杉股份是一間於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600884)，並為杉杉香港的唯一股東。杉杉股份亦間接擁有上海杉杉創暉創業投資管理有限公司的80%股權，而上海杉杉創暉創業投資管理有限公司則為南通杉杉創業投資中心(有限合夥)(「南通杉杉」)的一般合夥人。根據證券及期貨條例，杉杉股份被視為於杉杉香港及南通杉杉持有的股份中擁有權益。
- (3) 杉杉集團持有杉杉股份已註冊股本的23.79%，並(連同杉杉控股)控制杉杉股份董事會大多數。根據證券及期貨條例，杉杉集團被視為於杉杉香港及南通杉杉持有的股份中擁有權益。
- (4) 寧波甬港持有杉杉集團註冊股本的12.96%，並(連同杉杉控股)控制杉杉股份董事會大多數。根據證券及期貨條例，寧波甬港被視為於杉杉香港及南通杉杉持有的股份中擁有權益。
- (5) 杉杉控股直接持有杉杉股份的註冊股本約16.09%及透過(i)寧波甬港(一個由杉杉控股於其註冊資本中擁有96.93%權益的法團)；及(ii)杉杉集團(一個由杉杉控股直接持有67.14%權益及透過寧波甬港間接持有12.96%權益的法團)間接持有杉杉股份的註冊股本約23.79%。根據證券及期貨條例，杉杉控股被視為於杉杉香港及南通杉杉持有的股份中擁有權益。
- (6) 青剛投資擁有杉杉控股約61.81%的註冊資本。根據證券及期貨條例，青剛投資被視為於杉杉香港及南通杉杉持有的股份中擁有權益。
- (7) 青剛投資由鄭永剛先生及周繼青女士分別擁有51%及49%。根據證券及期貨條例，鄭永剛先生與周繼青女士被視為於杉杉香港及南通杉杉持有的股份中擁有權益。
- (8) 大苑天地由趙得驊先生與貢亮先生分別擁有55%及45%。根據證券及期貨條例，趙得驊先生與貢亮先生被視為於大苑天地持有的股份中擁有權益。
- (9) 根據聯交所網站所得資料，10,008,000股H股由KKC Capital SPC - KKC Capital High Growth Fund Segregated Portfolio作為實益擁有人持有。
- (10) 根據聯交所網站所得資料，10,008,000股H股由KKC Capital Limited作為投資管理人持有。
- (11) 根據聯交所網站所得資料，10,008,000股H股由輝亞資產管理有限公司作為投資管理人持有，而輝亞資產管理有限公司由招偉立先生全資擁有。
- (12) 根據聯交所網站所得資料，13,718,000股H股由Tiger Capital Fund SPC - Tiger Global SP作為實益擁有人持有，而Tiger Capital Fund SPC - Tiger Global SP由A Plus Capital Management Limited直接全資擁有。
- (13) 根據聯交所網站所得資料，13,718,000股H股由富嘉資產管理有限公司作為投資管理人持有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員知悉任何其他人士或法團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，或直接或間接於本集團任何其他成員公司 10% 或以上已發行並附帶投票權的股份中或有關該等資本的任何購股權中擁有權益。

#### (c) 董事及監事服務合約

各董事及監事已於二零一七年四月二十五日與本公司訂立服務合約。該等服務合約的主要內容包括(其中包括)三年年期，由取得股東批准其各自委任當日起計，可根據其各自服務合約條款予以終止。服務合約可根據本公司組織章程細則及適用法律、規則及規例予以重續。

除上文所披露者外，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(i)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；或(ii)於任何合約(上文第(c)段披露的服務合約除外)或與本公司或其任何附屬公司訂立的安排(而該合約或安排於本通函日期延續且對本集團業務而言屬重大)中擁有重大權益。

#### (e) 董事或監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)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。

## 2. 合規顧問

據本公司合規顧問東興證券(香港)有限公司(「合規顧問」)告知，於最後實際可行日期，除本公司與合規顧問之間訂立日期為二零一六年九月十四日的合規顧問協議外，概無合規顧問或其董事、僱員及緊密聯繫人於本公司或本集團任何成員公司的股本中擁有任何須根據創業板上市規則第 6A.32 條向本公司申報的任何權益。

### 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)及引述其名稱及商標，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自二零一六年十二月三十一日(為本集團最近期經審核財務報表的編製日期)起已收購、出售或承租或計劃收購、出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益，並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，而且並無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

### 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二零一六年十二月三十一日(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. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於中國廣東省深圳市前海深港合作區前灣一路1號A棟201室，而本公司在香港的主要營業地點則位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓。
- (b) 本公司的香港H股證券登記及過戶辦事處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為吳詠珊女士及王瑩女士。吳詠珊女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員
- (d) 就詮釋而言，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 6. 備查文件

下列文件的副本自本通函日期起 14 日期間於正常營業時間內於本公司在香港的主要營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 18 樓)可供查閱：

- (a) 本附錄「董事及監事服務合約」一段載述的服務合約；
- (b) 保理協議 I；
- (c) 富銀商業保理(作為轉讓人)與龍鼎華源(作為承讓人)所訂立日期為二零一七年十月九日的應收賬款轉讓協議，內容有關根據保理協議 I 所轉讓的應收賬款；
- (d) 富銀商業保理(作為保理商)與龍鼎華源(作為賣方)所訂立日期為二零一七年十月九日的保理服務費協議，內容有關根據保理協議 I 的管理費；
- (e) 由大苑天地(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一七年十月九日的最高擔保協議，內容有關龍鼎華源根據保理協議 I 支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (f) 由貢亮先生(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一七年十月九日的最高擔保協議，內容有關龍鼎華源根據保理協議 I 應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (g) 融資租賃協議 I；
- (h) 由貢亮(作為擔保人)以本公司為受益人簽立日期為二零一五年十二月十四日的擔保協議，內容有關龍鼎華源根據融資租賃協議 I 支付所有應付本公司的債務的擔保；
- (i) 由龍鼎華源以本公司為受益人簽立日期為二零一五年十二月二十日的擔保，內容有關融資租賃協議 I 的付款、終止及彌償事宜；
- (j) 獨立董事委員會函件，其全內文載於本通函；
- (k) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (l) 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
- (m) 本通函。

# 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」)謹訂於二零一七年十二月十八日(星期一)下午三時三十分假座中國廣東省深圳市福田區福田路深圳國際文化大廈3001室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

(1) 考慮及批准下列有關持續關連交易的決議案：

「動議(誠如本公司向其股東出具日期為二零一七年十一月三日的通函(「通函」)所載)：

- (a) 批准、確認及追認杉杉富銀商業保理有限公司(「富銀商業保理」)(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」)(作為客戶)訂立日期為二零一七年十月九日的有追索權商業保理協議(「保理協議I」)(據此，富銀商業保理同意為龍鼎華源提供應收賬款保理服務，自生效日期起計為期三年，融資的保理本金額為人民幣41,800,000元。其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別該副本)以及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准本通函所載的融資租賃協議I經修訂合計年度上限及保理協議I截至二零二零年十二月三十一日止四個年度各年的年度上限；及
- (c) 批准本公司及／或其附屬公司將會訂立保理協議I項下擬進行的全部其他交易並授權本公司任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑑)本公司任何兩名董事代表本公司簽立任何其他文件並簽署全部有關擔保文件、其他文件、文據及協議以及作出彼

# 股東特別大會通告

／彼等認為就落實或實行保理協議I或其項下擬進行的交易而言屬必須、適當或合宜的一切行政性質及助益行動或事宜。」

承董事會命  
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司  
主席  
莊巍先生

香港，二零一七年十一月三日

附註：

1. 為釐定出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一七年十一月十七日(星期五)至二零一七年十二月十八日(星期一)暫停辦理H股過戶登記(包括首尾兩日)，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，未登記H股持有人須不遲於二零一七年十一月十六日(星期四)下午四時三十分將所有H股過戶文件連同相關H股股票送呈至本公司香港H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以供登記。

於二零一七年十一月十六日(星期四)營業時間結束後名列本公司H股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. 有意出席股東特別大會的H股持有人應填妥並於會議日期前不少於20日遞交隨附回條，並於二零一七年十一月二十八日(星期二)或以前交回本公司H股證券登記處。回條可以親身遞交、郵遞或傳真方式提交。填妥並交回回條後，股東仍可出席股東特別大會並於上投票。
3. 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代表出席大會並於會上投票。該名代表不須為本公司股東。
4. 如屬股份之聯名登記持有人，則其中任何一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H股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。
5. 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正式授權的人士親筆簽署。

---

## 股東特別大會通告

---

6. 為符合資格，代表委任表格連同授權書或其他授權文件(如有)必須最遲於上述大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前存置於本公司香港H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。該等授權書或其他授權文件須經簽署或由公證人證明該等授權文件的認證副本。填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會(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。
7. 股東特別大會預期為期一小時。親身出席大會或委任代表出席的股東須自行負責交通及食宿開支。

於本通告日期，執行董事為李鵬先生及翁建興先生；非執行董事為莊巍先生、錢程先生、惠穎女士及孫路然先生；及獨立非執行董事為馮志偉先生、韓亮先生及劉升文先生。