

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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)

#### **主要及關連交易**

#### **與北京市龍鼎華源房地產開發有限責任公司之售後租回安排**

##### **售後租回安排**

於二零二零年八月十七日，本公司與承租人訂立售後租回安排，據此，本公司將以總代價人民幣72,000,000元向承租人購買租賃資產及本公司將向承租人出租租賃資產，為期36個月，並收取租賃款項作為回報。

##### **GEM上市規則的涵義**

承租人為大苑天地(本公司的主要股東)之非全資附屬公司，故此為GEM上市規則項下本公司之關聯人士。由於有關該等協議項下擬進行交易與保理協議合併計算時之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，該等協議項下擬進行交易構成GEM上市規則第十九及二十章項下本公司的主要及關連交易，並須遵守GEM上市規則下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情批准該等協議及該等協議項下擬進行的交易。由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等協議及該等協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。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。

一份載有(其中包括)售後租回安排及該等協議詳情、獨立董事委員會及獨立財務顧問函件以及召開股東特別大會通告的通函將於二零二零年九月三十日或之前寄發予股東。

## 售後租回安排

於二零二零年八月十七日，本公司就售後租回安排訂立該等協議，其中包括：

- (i) 資產轉讓協議，據此，本公司已同意以總代價人民幣72,000,000元購買租賃資產；及
- (ii) 租賃協議，據此，本公司已同意將租賃資產租回予承租人，每月租金人民幣2,341,000元，為期36個月。

該等協議的主要條款及條件概述如下：

### (1) 資產轉讓協議

訂約方： 本公司(作為買方)

承租人(作為賣方)

所涉及資產： 合共1,513台用於物業開發項目的設備，包括但不限於風扇、空調、通風設備、電梯、供電設備及水泵設備。

- 購買價：** 根據資產轉讓協議就租賃資產應付的購買價為人民幣72,000,000元。
- 釐定購買價之基準：** 購買價乃由本公司及承租人參考(其中包括)租賃資產的原始購買價、租賃資產的一般狀況及租賃資產的二手價值後經公平磋商釐定。
- 支付購買價：** 本公司須於資產轉讓協議所載所有先決條件獲達成後的10個營業日內，作出現金付款人民幣64,800,000元(即購買價人民幣72,000,000元經扣除租賃協議項下所規定的保證金人民幣7,200,000元)。
- 根據資產轉讓協議，本公司應付的購買價總額將以本公司提取的銀行貸款撥付。
- 租賃資產的所有權：** 租賃資產的所有權須於本公司根據資產轉讓協議作出全額付款或首筆付款(如有多筆付款)後按「現狀」基礎轉讓予本公司。
- 先決條件** 先決條件包括資產轉讓協議生效、已根據本公司章程文件及GEM上市規則獲得獨立股東批准及本公司從承租人處收到以下文件：
- (i) 租賃資產的原始收據或蓋有承租人公司印章的相關收據副本；

- (ii) 蓋有承租人公司印章的原始付款通知及承租人出具的收據，根據資產轉讓協議，當中註明租賃資產的購買價及資產轉讓協議編號；及
- (iii) 租賃資產的原始清單及承租人收到租賃資產的書面確認書，均蓋有承租人公司印章。

## (2) 租賃協議

訂約方：

本公司(作為出租人)

承租人(作為承租人)

標的資產及租期：

本公司將根據資產轉讓協議購買之租賃資產出租予承租人，自本公司根據資產轉讓協議向承租人作出購買價的全額付款或首筆付款(如有多筆付款)日期起計為期36個月。

先決條件：

租賃協議須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 簽訂資產轉讓協議；
- (ii) 資產轉讓協議所述之擔保協議及保證協議生效；
- (iii) 本公司已收到租賃協議項下的首筆月度租金付款；及
- (iv) 已根據本公司章程文件及GEM上市規則取得獨立股東批准。

- 租賃付款：** 租賃協議項下的租賃付款將由承租人以現金支付，每月租金為人民幣2,341,000元，為期36個月。
- 租賃付款乃本公司與承租人參考本公司購買租賃資產的成本、承租人的信貸質素及類似租賃安排的當前市場利率後經公平磋商協定。
- 保證金：** 承租人須向本公司支付保證金人民幣7,200,000元，以作為承租人於租賃協議項下的責任擔保。
- 於租賃結束後轉讓租賃資產的所有權：** 於租賃協議租期結束時及待承租人履行租賃協議項下之所有責任後，租賃資產的所有權將於向本公司支付人民幣100元的名義代價後轉讓予承租人。
- 違約款項：** 倘承租人未能按時全數支付任何到期的租賃款項或(如有)任何其他款項或補還本公司應承租人要求代承租人支付的任何開支，承租人應支付金額相等於以下各項乘積的違約款項：(i)逾期款項金額；(ii)拖欠利率每日0.1%；及(iii)由款項到期日期起至全數支付日期之間的日數。
- 違約事件：** 本公司可管有及出售租賃資產及／或宣佈未償還租賃款項、承租人應付的其他款項及違約款項須由承租人即時支付，及／或於發生若干觸發事件(其中包括承租人未能按時支付任何分期租賃款項或全數支付承租人應付的任何其他款項，或承租人未能履行租賃協議項下的任何責任及義務)時採取適當行動。
- 承租人亦須對本公司因承租人違約而產生的任何開支及本公司蒙受的損失作出賠償。

**擔保：** 大苑天地及貢亮先生(其持有大苑天地45%股權，並分別為大苑天地及承租人的董事及法定代表)各自就承租人根據租賃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協議。

## 先前交易

於訂立售後租回安排前，本公司已與承租人訂立保理協議I，據此，本公司同意向承租人提供本金額為人民幣41,800,000元之應收賬款保理服務。保理協議I之詳情載於本公司日期為二零一七年十月九日之公告及二零一七年十一月三日之通函。

此外，於二零一九年八月九日，本公司全資附屬公司與大苑天地的兩間聯營公司訂立保理協議II，據此，本公司全資附屬公司同意向大苑天地的兩間聯營公司提供總額為人民幣25,000,000元的應收賬款保理服務。保理協議II之詳情載於本公司日期為二零一九年八月九日之公告及二零一九年九月九日之通函。

於本公告日期，根據各自的保理協議，本公司應收承租人及大苑天地的兩間聯營公司之未償還金額分別為約人民幣14,200,000元及人民幣19,500,000元。

## 進行該等交易之理由及裨益

本公司主要業務為於中國向其客戶提供融資租賃及諮詢服務。

售後租回安排為於本公司一般及日常業務過程中訂立，將可令本公司於租賃期內賺取收益合計約人民幣11,581,132元(不包括總額為人民幣694,868元之增值稅)。

於訂立該等協議前，本公司已透過業務部門及風險管理部門根據本集團內部評估政策對承租人進行盡職調查及信貸評估，有關方面包括承租人的管理團隊、財務狀況、信貸記錄、還款能力、業務營運、未來前景及承租人就售後租回安排所得資金的用途及租賃資產之公平值。基於本公司可得資料及承租人就保理協議I擁有良好還款記錄，本公司信納承租人的信貸情況良好，因此於該等協議下提供的條款經參考本公司提供予具類似盡職調查及信貸評估結果之獨立第三方客戶的條款而釐定，符合一般商業條款。

本公司將定期檢討租賃資產，包括於租賃協議期限內現場探查租賃資產狀況及審閱承租人的財務狀況、業務擴展計劃及股東或僱員變動，從而識別潛在違約並根據租賃協議即時採取適當行動。

鑒於售後租回安排為於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且本公司信納對承租人的盡職調查及信貸評估結果，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問意見後於通函內提供)認為該等協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 有關訂約方之資料

### 本集團

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及供應醫療設備。

### 承租人

承租人乃一間於中國成立之有限公司，主要於中國從事物業開發業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承租人由大苑天地(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，承租人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顧問服務業務，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業務。

## **GEM上市規則的涵義**

承租人為本公司主要股東大苑天地(於本公告日期持有80,000,000股內資股，佔已發行股份總額的22.26%)的非全資附屬公司，因而為本公司的關連人士。因此，該等協議項下擬進行的交易為關連交易。由於有關該等協議項下擬進行交易與保理協議合併計算時之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，該等協議項下擬進行交易構成GEM上市規則第十九及二十章項下本公司的主要及關連交易，並須遵守GEM上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情批准該等協議及該等協議項下擬進行的交易。由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等協議及該等協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。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。

根據GEM規則第20.66(11)條，一份載有(其中包括)售後租回安排及該等協議詳情、獨立董事委員會及獨立財務顧問函件以及召開股東特別大會通告的通函將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。由於需要更多時間落實載於通函的若干資料，包括但不限於債務聲明、營運資金充足聲明及獨立財務顧問函件，預期通函將於二零二零年九月三十日或之前寄發予股東。



## 釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「該等協議」	指	資產轉讓協議及租賃協議；
「資產轉讓協議」	指	本公司與承租人就承租人銷售租賃資產而訂立之日期為二零二零年八月十七日之資產轉讓協議；
「聯繫人」	指	具GEM上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)；
「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	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之普通股，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股款，該等股份為現未於任何證券交易所上市或買賣之非上市股份；
「股東特別大會」	指	即將召開之股東特別大會，以供考慮及酌情批准該等協議及該等協議項下擬進行之交易；

「保理協議I」	指	本公司與承租人訂立之日期為二零一七年十月九日之保理協議，據此，本公司同意向承租人提供本金額為人民幣41,800,000元之應收賬款保理服務；
「保理協議II」	指	本公司全資附屬公司與大苑天地的兩間聯營公司（即上海快韻企業管理有限公司及上海快易名商企業發展有限公司）於二零一九年八月九日訂立之兩項保理協議，據此，本公司全資附屬公司同意向大苑天地的兩間聯營公司提供總額為人民幣25,000,000元的應收賬款保理服務；
「保理協議」	指	保理協議I及保理協議II；
「GEM」	指	由聯交所運作的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	於本公告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，該等股份以港元買賣，並於GEM上市；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，獲董事會委任就該等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該等協議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聯繫人的任何董事、監事、主要行政人員或主要股東且與彼等並無關連(定義見GEM上市規則)的第三方；
「租賃協議」	指	本公司(作為出租人)與承租人(作為承租人)就向承租人出租租賃資產而訂立之日期為二零二零年八月十七日之租賃協議；
「租賃資產」	指	合共1,513台用於物業開發項目的設備，包括但不限於資產轉讓協議所述之風扇、空調、通風設備、電梯、供電設備及水泵設備；
「承租人」	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及為租賃協議項下的承租人；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「售後租回安排」	指	根據資產轉讓協議，由承租人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承租人之安排；

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具GEM上市規則賦予該詞的涵義；及
「%」	指	百分比

代表董事會  
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司  
主席  
莊巍先生

香港，二零二零年八月十七日

於本公告日期，董事會的成員如下：

執行董事：

李鵬先生

翁建興先生

王瑩女士

非執行董事：

莊巍先生

錢程先生

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

本公告乃遵照GEM上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事願就本公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，本公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，致使本公告任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將於刊登日期起至少七天在GEM網站www.hkgem.com的「最新公司公告」網頁上登載。本公告亦將於本公司網站www.fyleasing.com登載。