

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)

(1)有關保理協議的須予披露

及持續關連交易

(2)建議年度上限

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6至26頁，而獨立董事委員會致獨立股東函件則載於本通函第27至28頁。獨立財務顧問八方金融有限公司的函件載於本通函第29至49頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零一九年十月二十四日(星期四)上午十一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60至62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GEM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54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。

倘閣下擬親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會，須於二零一九年十月四日(星期五)或之前將隨附的回條填妥並交回本公司香港H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(就H股股東而言)。

二零一九年九月九日

GEM 的 特 色

GEM乃為較於聯交所上市的其他公司帶有較高投資風險的中小型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。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，在GEM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.....	6
獨立董事委員會函件	27
獨立財務顧問函件	29
附錄 – 一般資料	50
股東特別大會通告	60

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	本公司日期為二零一九年八月九日的公告，內容有關保理協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限
「聯繫人」	指	具GEM上市規則賦予該詞的涵義
「北京大苑天地」	指	北京大苑天地房地產經紀有限責任公司，一間於中國成立的公司，由大苑天地擁有56%權益及由若干獨立第三方擁有44%權益
「北京快易天地」	指	北京快易天地企業管理有限公司，一間於中國成立的公司，由北京大苑天地擁有49%權益及由上海快易名商擁有51%權益
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具GEM上市規則賦予該詞的涵義
「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
「控股股東」	指	具GEM上市規則賦予該詞的涵義，於本通函文義中，指香港杉杉資源有限公司、寧波杉杉股份有限公司、杉杉集團有限公司、寧波甬港服裝投資有限公司、杉杉控股有限公司、寧波青剛投資有限公司、鄭永剛先生及周繼青女士

釋 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為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	保理協議的生效日期，即獨立股東批准保理協議的日期
「股東特別大會」	指	本公司將予召開並謹訂於二零一九年十月二十四日(星期四)上午十一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)考慮及(如視為適當)批准保理協議、其項下擬進行交易及建議年度上限
「保理協議I」	指	富銀商業保理(作為保理人)與上海快韻(作為賣方)訂立日期為二零一九年八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上海快韻提供應收賬款保理服務，保理融資金額為人民幣15,000,000元(相當於約16,739,203港元)
「保理協議II」	指	富銀商業保理(作為保理人)與上海快易名商(作為賣方)於二零一九年八月九日訂立的具追索權商業保理協議，內容有關富銀商業保理向上海快易名商提供應收賬款保理服務，保理融資金額為人民幣10,000,000元(相當於約11,159,469港元)
「保理協議」	指	保理協議I及保理協議II

釋 義

「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
「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	本公司及其於最後實際可行日期的附屬公司
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，獲董事會委任以就保理協議條款、其項下擬進行交易及建議年度上限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，獲本公司委任以就保理協議條款、其項下擬進行交易及建議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

釋 義

「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GEM上市規則)的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月五日，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
「主板」	指	聯交所經營的證券市場(不包括期權市場)，乃獨立於GEM及與GEM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
「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
「上海快韻」	指	上海快韻企業管理有限公司，一間於中國成立的公司，為北京快易天地的全資附屬公司，北京快易天地由北京大苑天地(由大苑天地擁有56%權益的附屬公司)擁有49%權益及由上海快易名商擁有51%權益
「上海快易名商」	指	上海快易名商企業發展股份有限公司，一間於中國成立並於中國的全國中小企業股份轉讓系統掛牌(證券代碼：831423)的公司，為北京快易天地的合資夥伴
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「主要股東」	指	具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
「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0.8961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
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

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248號
陽光中心40樓

**(1)有關保理協議的須予披露
及持續關連交易
(2)建議年度上限
及
(3)股東特別大會通告**

緒言

茲提述該公告，內容有關保理協議項下擬進行的須予披露及持續關連交易。

本通函旨在為閣下提供(i)保理協議及建議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、其項下擬進行的交易及建議年度上限；(iii)獨立財務顧問意見函，內容有關保理協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限；(iv)召開股東特別大會的通告；及(v) GEM上市規則規定的其他資料。

須予披露及持續關連交易

於二零一九年八月九日，本公司全資附屬公司富銀商業保理與上海快頡訂立保理協議I，據此，富銀商業保理同意向上海快頡提供應收賬款保理服務，保理融資金額為人民幣15,000,000元(相當於約16,739,203港元)，以換取(i)保理利息及管理費收入；及(ii)應收賬款的法定所有權由上海快頡轉讓予富銀商業保理。

於二零一九年八月九日，本公司全資附屬公司富銀商業保理與上海快易名商訂立保理協議II，據此，富銀商業保理同意向上海快易名商提供應收賬款保理服務，保理融資金額為人民幣10,000,000元(相當於約11,159,469港元)，以換取(i)保理利息及管理費收入；及(ii)應收賬款的法定所有權由上海快易名商轉讓予富銀商業保理。

倘上海快頡違反保理協議I的條款或上海快易名商違反保理協議II的條款，富銀商業保理可行使其追索權要求上海快頡或上海快易名商購回各自的應收賬款。於各情況下，上海快頡或上海快易名商(視情況而定)須向富銀商業保理支付保理開支、違約賠償及未償付保理本金額。

以下載列保理協議的主要條款：

協議日期：二零一九年八月九日

訂約方： 保理協議I：
富銀商業保理(作為保理人)
上海快頡(作為賣方)

保理協議II：
富銀商業保理(作為保理人)
上海快易名商(作為賣方)

融資類型： 一次性及具追索權

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

董事會函件

倘上述條件於二零二零年一月三十一日(或富銀商業保理與上海快頤或富銀商業保理與上海快易名商可能另行書面協定的有關其他時間)前尚未達成，則保理協議將予以終止。

融資年期：

各保理協議的初步融資期將自生效日期起計為期兩年(或保理本金額及保理開支獲悉數清償當日止期間(以較後者為準)，惟無論如何不遲於生效日期後第二個週年日)。

應收賬款轉讓：

在保理協議的條款及條件規限下，訂約方根據保理協議而訂立的各相關交易文件所指上海快頤及上海快易名商應收賬款將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，為於二零一九年十一月至二零二二年二月期間，上海快頤就有關102份租賃協議項下位於中國上海一間辦公樓內物業的應收租金，應收租金總額約人民幣19,085,916元。

保理協議II項下將予轉讓的應收賬款，為於二零一九年十二月至二零二二年九月期間，上海快易名商就有關53份租賃協議項下位於中國上海兩間辦公樓內物業的應收租金，應收租金總額約人民幣12,561,240元。

董 事 會 函 件

下表概述分別於截至二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，(i)上海快頤將從102份租賃協議收取保理協議I項下的應收租金預期金額(「**預期租金I**」)及上海快頤向富銀商業保理償還保理利息及本金的預期金額(「**保理還款I**」)；及(ii)上海快易名商將從53份租賃協議收取保理協議II項下的應收租金預期金額(「**預期租金II**」)及上海快易名商向富銀商業保理償還保理利息及本金的預期金額(「**保理還款II**」)。

	截至十二月三十一日止年度				總計
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	
	(人民幣百萬元)				
預期租金I	3.7 ^{附註1}	12.1	3.2	0.1 ^{附註3}	19.1
保理還款I	0.5	8.5	8.5	-	17.5
預期租金II	1.6 ^{附註2}	7.8	2.4	0.8 ^{附註4}	12.6
保理還款II	0.3	5.1	6.4	-	11.8

附註：

1. 該款項涵蓋自二零一九年十一月一日至二零一九年十二月三十一日止期間。
2. 該款項涵蓋自二零一九年十二月一日至二零一九年十二月三十一日止期間。
3. 該款項涵蓋自二零二二年一月一日至二零二二年二月二十八日止期間。
4. 該款項涵蓋自二零二二年一月一日至二零二二年九月十四日止期間。

保理本金額：

保理協議I項下為人民幣15,000,000元(相等於約16,739,203港元)，由富銀商業保理與上海快韻參考以下各項後經公平磋商釐定：(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，從而得出富銀商業保理的貸款能力；(ii)就其辦公樓租賃項目進行盡職審查後，從而得出上海快韻的融資需要；及(iii)於訂立保理協議I前，對相關債務人進行信貸評估，並根據實地視察、公開資料、調查及中國人民銀行發出的信貸評估報告，對上海快韻的股東背景、財務狀況、信貸歷史、業務營運、管理、盈利能力、現金流量及未來前景進行分析後，從而得出上海快韻的償還能力。

保理協議I的具體保理本金額最終根據以下發現釐定：(i)上海快韻的業務表現及業務發展呈現穩定的趨勢且前景良好；(ii)上海快韻穩定的經營現金流入將保證其償還保理協議I項下的保理本金額、保理利息及管理費；(iii)保理協議I的相關應收賬款為於二零一九年十一月至二零二二年二月期間應收102名承租人總值約人民幣19,085,916元的租金，該等應收賬款將足以覆蓋上海快韻於保理協議I項下的保理本金額、保理利息及管理費的還款金額；及(iv)倘上海快韻出現違約，保理協議I項下的相關擔保人的還款能力及質押資產的估計價值亦足以履行上海快韻的相關還款責任。

保理協議II項下為人民幣10,000,000元(相等於約11,159,469港元)，由富銀商業保理與上海快易名商參考以下各項後經公平磋商釐定：(i)就本集團能否取得與保理協議II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，從而得出富銀商業保理的貸款能力；(ii)就其長期公寓租賃項目進行盡職審查後，從而得出上海快易名商的融資需要；及(iii)於訂立保理協議II前，對相關債務人進行信貸評估，並根據實地視察、公開資料、調查及中國人民銀行發出的信貸評估報告，對上海快易名商的股東背景、財務狀況、信貸歷史、業務營運、管理、盈利能力、現金流量及未來前景進行分析後，從而得出上海快易名商的償還能力。

保理協議II的具體保理本金額最終根據以下發現釐定：(i)上海快易名商的業務表現及業務發展呈現穩定的趨勢且前景良好；(ii)上海快易名商穩定的經營現金流入將保證其償還保理協議II項下的保理本金額、保理利息及管理費；(iii)保理協議II的相關應收賬款為於二零一九年十二月至二零二二年九月期間應收53名承租人總值約人民幣12,561,240元的租金，該等應收賬款將足以覆蓋上海快易名商於保理協議II項下的保理本金額、保理利息及管理費的還款金額；及(iv)倘上海快易名商出現違約，保理協議II項下的相關擔保人的還款能力及質押資產的估計價值亦足以履行上海快易名商的相關還款責任。

董事會函件

根據保理協議向上海快頡及上海快易名商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，富銀商業保理將根據保理協議I及保理協議II的有關協議條款分別向上海快頡及上海快易名商支付保理本金額，即根據有關協議的條款將轉讓予富銀商業保理的應收賬款乘以保理比率。

保理比率：

保理比率指最高保理本金額與所轉讓應收賬款比率，根據各保理協議，比率不超過80%。

具體而言，由於保理協議I及保理協議II的保理本金額分別為人民幣15,000,000元及人民幣10,000,000元，而根據保理協議I及保理協議II將予轉讓的應收賬款總額分別為人民幣19,085,916元及人民幣12,561,240元，因此保理協議I及保理協議II的保理比率分別約為78.59%及79.61%。

該等保理比率屬於本集團自二零一八年一月一日至二零一九年七月三十一日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，介乎相關保理協議項下應收賬款淨值的20%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：

保理利息將根據以下公式計算：

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

A = 保理本金額未償還結餘

B = 年利率13%

C = 墊付的實際天數

保理利息由富銀商業保理與上海快韻及富銀商業保理與上海快易名商經計及以下各項後公平磋商釐定：(i) 中國保理行業的保理交易當前利率；(ii) 自二零一八年一月一日至二零一九年六月三十日富銀商業保理在其所有保理交易中向其保理客戶收取的平均保理利率(即約12.78%)；(iii) 保理協議項下保理活動相關風險(包括但不限於富銀商業保理進行盡職審查後，根據盡職審查所顯示上海快韻及上海快易名商的業務、財務狀況及償還能力而對彼等進行的信貸評估、相關應收賬款的價值、相關質押資產的估計價值，以及相關擔保人的還款能力)；及(iv) 富銀商業保理的資金成本(即富銀商業保理於二零一九年六月三十日所有尚未償還的銀行貸款利率(介乎3.80%至6.09%))。

根據保理協議I及保理協議II的條款，上海快韻及上海快易名商將分別按月向富銀商業保理支付於保理協議I及保理協議II項下各自的保理利息。

管理費：

作為富銀商業保理提供應收賬款保理服務的代價，上海快頡將於生效日期向富銀商業保理支付一筆為數人民幣150,000元(包括增值稅)(相等於約167,392港元)的不可退還管理費，金額相等於根據保理協議I富銀商業保理向上海快頡提供的保理本金額的1%。於生效日期的第二個週年日，上海快頡將向富銀商業保理支付另一筆不可退還管理費，金額相等於截至同日根據保理協議I上海快頡應付富銀商業保理的保理本金額未支付結餘的1%，其最高金額為人民幣115,000元(包括增值稅)(相等於約128,334港元)。

作為富銀商業保理提供應收賬款保理服務的代價，上海快易名商將於生效日期向富銀商業保理支付一筆為數人民幣100,000元(包括增值稅)(相等於約111,595港元)的不可退還管理費，金額相等於根據保理協議II富銀商業保理向上海快易名商提供的保理本金額的1%。於生效日期的第二個週年日，上海快易名商將向富銀商業保理支付另一筆不可退還管理費，金額相等於截至同日根據保理協議II上海快易名商應付富銀商業保理的保理本金額未支付結餘的1%，其最高金額為人民幣70,000元(包括增值稅)(相等於約78,116港元)。

董 事 會 函 件

償還保理本金額：就保理協議I而言，保理本金額須按以下時間表每半年分期償還。

應付款日期	人民幣元
1. 二零二零年三月三十日	3,500,000
2. 二零二零年九月三十日	3,500,000
3. 二零二一年三月三十日	4,000,000
4. 二零二一年九月三十日	<u>4,000,000</u>
總計	<u><u>15,000,000</u></u>

就保理協議II而言，保理本金額須按以下時間表每年分四期償還。

應付款日期	人民幣元
1. 二零二零年三月三十日	1,000,000
2. 二零二零年四月三十日	1,000,000
3. 二零二零年九月三十日	1,000,000
4. 二零二零年十月三十日	1,000,000
5. 二零二一年三月三十日	1,500,000
6. 二零二一年四月三十日	1,500,000
7. 二零二一年九月三十日	1,500,000
8. 二零二一年十月三十日	<u>1,500,000</u>
總計	<u><u>10,000,000</u></u>

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還保理本金額的違約利息；(iii)到期但未付保理利息的違約利息；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，乃將根據保理協議的條款由上海快韻及上海快易名商支付。

購回：

倘發生任何觸發事件(包括但不限於以下各項)，則富銀商業保理將有權要求上海快韻或上海快易名商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) 上海快韻或上海快易名商與其債務人就相關合約有商業爭議；
- (ii) 富銀商業保理由於上海快韻或上海快易名商的債務人信貸風險而未能從上海快韻或上海快易名商的債務人及時悉數收取應收賬款款項；
- (iii) 上海快韻或上海快易名商豁免或抵銷轉讓予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) 上海快韻或上海快易名商的債務人合併、拆分、重組、上海快韻或上海快易名商的債務人資產遭轉移、上海快韻或上海快易名商的債務人資金遭挪用、上海快韻或上海快易名商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) 上海快韻或上海快易名商的債務人涉及或可能涉及任何重大經濟爭議、訴訟、仲裁；
- (vi) 上海快韻或上海快易名商的債務人出售、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) 富銀商業保理視為上海快韻或上海快易名商適合回購應收賬款未償還金額的有關其他情況。

違約賠償機制：

倘上海快韻違反保理協議I的條款或上海快易名商違反保理協議II的條款而導致未支付保理本金額、保理利息或管理費，(i)富銀商業保理的資產部將向上海快韻或上海快易名商發出逾期付款通知，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)富銀商業保理的財務部將停止從上海快韻或上海快易名商的監管賬戶(於訂立保理協議時開設以作監管用途)中支付任何款項；(iii)富銀商業保理亦將通知債務人有關應收賬款根據保理協議轉讓予富銀商業保理，即有關應收賬款應直接支付予富銀商業保理；(iv)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，則富銀商業保理將會向上海快韻或上海快易名商發出律師函；及(v)倘上述所有步驟未能解決違約情況，富銀商業保理將於法院對上海快韻或上海快易名商提出申索，要求支付保理開支(即就該等保理交易產生的所有開支，包括但不限於保理利息、拖欠支付保理本金及利息的罰款，以及律師費等其他開支)、違約賠償(相當於保理本金總額的30%)及尚未償還的保理本金額。富銀商業保理亦可(i)就上海快韻及上海快易名商分別於保理協議I及保理協議II項下應付的所有債務向各自的擔保人尋求協助；及(ii)就上海快韻及上海快易名商分別於保理協議I及保理協議II項下應付的未償還保理本金額向各自的質押人尋求協助。

董事會函件

擔保：

北京快易天地、上海快易名商、王輔哈先生(上海快頤董事及法定代表)及其配偶應文女士各自就上海快頤根據保理協議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。

上海瑋沃投資管理有限公司、上海達潤工匠投資管理有限公司、上海嵐孜網路科技有限公司及上海快也企業管理有限公司(均為上海快易名商的全資附屬公司)、上海快易名商主要股東、董事及法定代表施豔女士、上海快易名商主要股東及董事王輔哈先生、王輔哈先生的配偶應文女士、上海快易名商主要股東及董事王建峰先生及其配偶夏薇女士各自就上海快易名商根據保理協議II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。

質押：

作為上海快頤根據保理協議I應付富銀商業保理的保理本金總額的質押：

- (i) 北京大苑天地與富銀商業保理訂立股份質押協議，據此，北京大苑天地同意向富銀商業保理質押其於北京快易天地持有的全部49%股權(根據北京快易天地截至二零一九年五月三十一日止五個月的未經審核財務報表，北京快易天地於二零一九年五月三十一日的資產淨值為約人民幣49.9百萬元)；及

- (ii) 上海快韻與富銀商業保理訂立質押協議，據此，上海快韻同意質押來自中國上海一項物業的全部現有及新租戶的自生效日期起計未來三年的租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議I的條款由上海快韻轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)予富銀商業保理，且有關租金收入的最高金額預期將達約人民幣74.9百萬元(相當於約83.6百萬港元)。

作為上海快易名商根據保理協議II應付富銀商業保理的保理本金總額的質押，上海快易名商與富銀商業保理訂立質押協議，據此，上海快易名商同意質押來自中國上海一項物業的全部現有及新租戶的自生效日期起計未來三年的租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議II的條款由上海快易名商轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)予富銀商業保理，且有關租金收入的最高金額預期將達約人民幣82.3百萬元(相當於約91.8百萬港元)。

董 事 會 函 件

保理協議項下持續關連交易的建議年度上限

經計及截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年上海快韻根據保理協議I應向富銀商業保理及上海快易名商根據保理協議II應向富銀商業保理支付的最高未償付保理本金額，本公司估計同一期間合併計算的保理協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限如下：

截至十二月三十一日止年度	人民幣 (概約)	(等值港元) (概約)
二零一九年	25,000,000	27,898,672
二零二零年	25,000,000	27,898,672
二零二一年	14,000,000	15,623,256

於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，上海快韻根據保理協議I應向富銀商業保理及上海快易名商根據保理協議II應向富銀商業保理支付的相應最高保理利息總額及管理費總額(均不包括增值稅)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣 (概約)	人民幣 (概約)	人民幣 (概約)
保理利息	665,000 (742,105 港元)	2,494,000 (2,783,172 港元)	946,000 (1,055,686 港元)
管理費	67,000 (74,768 港元)	250,000 (278,987 港元)	95,000 (106,015 港元)
總收入	732,000 (816,873 港元)	2,744,000 (3,062,158 港元)	1,041,000 (1,161,701 港元)

根據上文所述並經考慮保理協議項下的本金還款時間表，董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的意見)認為，合併計算的保理協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，按正常商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

本公司與其資產管理部、業務部、財務部及風險管理部(共同負責保理協議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建議年度上限。資產管理部將每月向上海快頤及上海快易名商發送付款提示，並編製與該等付款有關的月度報告，以供高級管理層審閱；及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、業務部、財務部及風險管理部將討論解決方案，確保不會超過建議年度上限。本公司亦會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。

進行保理協議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。

保理協議乃於富銀商業保理的日常及一般業務過程中訂立。就保理協議I而言，其將帶來合計收入(不包括增值稅)約人民幣2,673,022元(相當於約2,982,951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2,423,022元(相當於約2,703,964港元)及管理費(不包括增值稅)約人民幣250,000元(相當於約278,987港元)的總和。就保理協議II而言，其將帶來合計收入(不包括增值稅)約人民幣1,840,736元(相當於約2,054,164港元)，即於保理協議II年期內的保理利息(不包括增值稅)約人民幣1,680,359元(相當於約1,875,191港元)及管理費(不包括增值稅)約人民幣160,377元(相當於約178,972港元)的總和。

保理協議的條款(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上海快頤以及富銀商業保理與上海快易名商公平磋商後由雙方協定，屬正常商業條款。

董事會函件

董事亦考慮了以下與保理協議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向上海快頤及根據保理協議II向上海快易名商支付保理本金額(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而面對的流動資金風險並非重大。

信貸風險

透過收購上海快頤及上海快易名商的應收賬款，本公司實際上承擔原本由上海快頤及上海快易名商面臨的信貸風險。

為了管理該等信貸風險，本集團在簽訂保理協議之前，對上海快頤及上海快易名商相關債務人進行盡職調查及資信評估。北京快易天地、上海快易名商、王輔晗先生(上海快頤董事及法定代表)及其配偶應文女士各自就上海快頤根據保理協議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。上海瑋沃投資管理有限公司、上海達潤工匠投資管理有限公司、上海嵐孜網路科技有限公司及上海快也企業管理有限公司(均為上海快易名商的全資附屬公司)、上海快易名商主要股東、董事及法定代表施豔女士、上海快易名商主要股東及董事王輔晗先生、王輔晗先生的配偶應文女士、上海快易名商主要股東及董事王建峰先生及其配偶夏薇女士各自就上海快易名商根據保理協議II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，作為上海快頡根據保理協議I應付富銀商業保理的保理本金總額的質押：(i)北京大苑天地與富銀商業保理訂立股份質押協議，據此，北京大苑天地同意向富銀商業保理質押其於北京快易天地持有的全部49%股權；及(ii)上海快頡與富銀商業保理訂立質押協議，據此，上海快頡同意質押來自中國上海一項物業的全部現有及新租戶的自生效日期起計未來三年的租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議I的條款由上海快頡轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)予富銀商業保理。作為上海快易名商根據保理協議II應付富銀商業保理的保理本金總額的質押，上海快易名商與富銀商業保理訂立質押協議，據此，上海快易名商同意質押來自中國上海一項物業的全部現有及新租戶的自生效日期起計未來三年的租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議II的條款由上海快易名商轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)予富銀商業保理。

另外，倘富銀商業保理未能從上海快頡或上海快易名商的債務人及時悉數收取應收賬款款項，則富銀商業保理將有權要求上海快頡或上海快易名商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，本集團因保理協議而面臨壞賬的風險並不重大。

經衡量與保理協議有關的不利因素或風險以及由此帶來的好處後，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為，保理協議的條款及合併計算的保理協議建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本公司及其附屬公司(包括富銀商業保理)主要於中國從事提供融資租賃、保理、諮詢服務、客戶轉介服務及供應醫療設備。

有關上海快頡、上海快易名商及大苑天地的資料

上海快頡為一間於中國成立的有限公司。其為於中國成立的有限公司北京快易天地的全資附屬公司，而北京快易天地由北京大苑天地(由大苑天地擁有56%權益的附屬公司)擁有49%權益及由上海快易名商擁有51%權益。上海快頡主要從事投資管理、物業管理、企業治理、酒店管理及辦公設備租賃。

上海快易名商為一間於中國成立的有限公司並於中國的全國中小企業股份轉讓系統掛牌(證券代碼：831423)。其為於中國成立的有限公司北京快易天地的合營夥伴，而北京快易天地由北京大苑天地(由大苑天地擁有56%權益的附屬公司)擁有49%權益及由上海快易名商擁有51%權益。上海快易名商主要從事投資管理、物業管理、企業治理、酒店管理及辦公設備租賃。

大苑天地為一間於中國成立的有限公司及主要從事房地產開發。大苑天地分別由趙得驊先生及貢亮先生擁有55%及45%權益。

GEM上市規則的涵義

上海快頡及上海快易名商各自為本公司主要股東大苑天地的聯繫人，因而為本公司關連人士。因此，根據GEM上市規則第二十章，保理協議項下擬進行交易構成本公司持續關連交易。

由於保理協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或以上適用百分比率(盈利比率除外)(定義見GEM上市規則)合併計算高於5%，故根據GEM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及須遵守GEM上市規則項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

由於保理協議項下擬進行交易的一項或以上適用百分比率(定義見GEM上市規則)合併計算超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第十九章，有關交易亦構成本公司須予披露交易，及須遵守GEM上市規則項下的通知及公告規定。

概無董事於保理協議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。

董事會函件

獨立董事委員會已成立，就保理協議條款及建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司將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60至62頁。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，須於股東特別大會有關保理協議、該協議項下擬進行的交易及建議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GEM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54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。

倘閣下擬親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會，須於二零一九年十月四日(星期五)或之前將隨附的回條填妥並交回本公司的香港H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司(就H股股東而言)。

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，本公司將於二零一九年九月二十四日(星期二)至二零一九年十月二十四日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股過戶登記，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，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二零一九年九月二十三日(星期一)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54樓)，以供登記。

於二零一九年九月二十三日(星期一)營業時間結束後名列本公司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。

董事會函件

建議

謹請閣下留意(i)載於本通函第27至28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、該協議項下擬進行的交易及建議年度上限的建議；(ii)載於本通函第29至49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、該協議項下擬進行的交易及建議年度上限的意見。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、該協議項下擬進行的交易及建議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GEM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

二零一九年九月九日

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、協議項下擬進行的交易及建議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)有關保理協議的須予披露

及持續關連交易

及

(2)建議年度上限

吾等提述本公司向股東發出日期為二零一九年九月九日的通函(「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、協議項下擬進行的交易及建議年度上限是否符合本公司及股東之整體利益，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、協議項下擬進行的交易及建議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通函第29至49頁由八方金融有限公司出具的意見函。

謹請閣下關注載於通函第6至26頁的「董事會函件」，當中分別載有(其中包括)保理協議、協議項下擬進行的交易及建議年度上限的詳情，而載於通函第29至49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、協議項下擬進行的交易及建議年度上限作出的意見。

獨立董事委員會函件

吾等已與本公司管理層討論訂立保理協議的理由、保理協議條款的釐定基準及本公司就達致建議年度上限所考慮的主要因素。吾等亦已考慮獨立財務顧問就保理協議的條款、協議項下擬進行的交易及建議年度上限達成其意見所考慮的主要因素。該等因素載於通函第29至49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，其條款及建議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、協議項下擬進行的交易及建議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

二零一九年九月九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問八方金融有限公司就有關保理協議及建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，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：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就保理協議的條款、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零一九年九月九日的本通函（「**通函**」，本函件為其中部份）所載董事會函件內。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。

於二零一九年八月九日， 貴公司的全資附屬公司富銀商業保理與上海快頤訂立保理協議I，據此，富銀商業保理已同意向上海快頤提供應收賬款保理服務，保理融資金額為人民幣15,000,000元（相當於約16,739,203港元），自生效日期起為期兩年。

於二零一九年八月九日，富銀商業保理亦與上海快易名商訂立保理協議II，據此，富銀商業保理同意向上海快易名商提供應收賬款保理服務，保理融資金額為人民幣10,000,000元（相當於約11,159,469港元），自生效日期起為期兩年。

上海快頤及上海快易名商各自為 貴公司主要股東大苑天地的聯繫人，因而為 貴公司關連人士。因此，根據GEM上市規則第二十章，保理協議項下擬進行交易構成 貴公司持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於保理協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或以上適用百分比率(盈利比率除外)(定義見GEM上市規則)合併計算高於5%，故根據GEM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及須遵守GEM上市規則項下的申報、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條款是否於 貴集團的日常業務過程按一般商業條款訂立，且保理協議的條款及建議年度上限是否屬公平合理及符合 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 貴公司或其任何附屬公司或聯繫人的董事、最高行政人員及主要股東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立意見。於過往兩個年度，吾等曾就有關保理協議的若干新持續關連交易及修訂年度上限(詳情載於 貴公司日期為二零一七年十一月三日之通函)獲委聘為 貴公司之獨立財務顧問(「先前委聘」)。根據先前委聘，吾等須就相關交易發表意見，並向獨立董事委員會及／或股東提供推薦建議。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GEM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，吾等乃依賴本通函所載資料及陳述的準確性，並假設本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。吾等並無理由懷疑本通函所載的資料或表達的意見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及事務進行獨立深入調查，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本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條款、其項下擬進行交易及建議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

貴集團主要於中國從事提供融資租賃、保理、諮詢服務、客戶轉介服務及供應醫療設備。

下表呈列摘自 貴集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的綜合損益表及綜合財務狀況表的主要資料。

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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	71,123	86,391	41,881	41,338
保理收入	6,816	20,969	8,718	12,161
其他	44,800	48,169	13,218	25,092
收益總額	<u>122,739</u>	<u>155,529</u>	<u>63,817</u>	<u>78,591</u>
毛利	78,377	102,006	47,592	56,166
毛利率(%)	63.9%	65.6%	74.6%	71.5%
貴公司擁有人應佔溢利	20,689	40,203	23,365	25,853
現金及現金等價物	35,007	72,678	37,833	84,030
流動(負債)／資產淨額	(25,334)	186,941	(7,869)	199,811
資產淨額	424,243	455,898	439,060	463,784

資料來源：貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報及 貴公司截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的中報

融資租賃收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣71.1百萬元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣86.4百萬元。融資租賃收入增長，主要由融資租賃業務擴張以及二零一七年及二零一八年有效的融資租賃平均數增加所驅動。融資租賃收入的整體增長主要由於 貴集團繼續將客戶群擴大至從事提供醫療設備、電子設備、機械加工服務及商業運輸服務的中小型企业。融資租賃收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣41.9百萬元輕微減至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣41.3百萬元。

保理收入分別佔截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度收益總額的約5.6%及13.5%。保理收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣6.8百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣21.0百萬元。保理收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣8.7百萬元增至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣12.2百萬元。保理收入的增長乃主要由於製造業(為 貴集團主要保理客戶從事的重點行業)對保理服務需求量的增加。

貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣20.7百萬元增加約人民幣19.5百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣40.2百萬元，乃由於毛利增加約人民幣23.6百萬元。

貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣23.4百萬元增加約人民幣2.5百萬元至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣25.9百萬元，主要是由於(i)截至二零一九年六月三十日止六個月錄得更高毛利；及(ii)截至二零一九年六月三十日止六個月錄得一次性減值虧損撥回約人民幣1.15百萬元。

根據 貴公司二零一九年中報， 貴集團之現金及現金等價物由二零一八年十二月三十一日的約人民幣72.7百萬元增加約人民幣11.3百萬元至二零一九年六月三十日的約人民幣84.0百萬元，乃由於經營活動所得現金淨額約人民幣61.9百萬元，但部分被(i)投資活動所用現金約人民幣19.3百萬元；及(ii)融資活動所用現金約人民幣31.3百萬元所抵銷。同時， 貴集團之流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的約人民幣186.9百萬元增加約人民幣12.9百萬元至二零一九年六月三十日的約人民幣199.8百萬元，乃由於(i)上述現金及現金等價物增加及(ii)應付一家中介控股公司款項減少約人民幣46.2百萬元。

2. 上海快頤及上海快易名商背景資料

上海快頤為一間於中國成立的有限公司。其為於中國成立的有限公司北京快易天地的全資附屬公司，而北京快易天地由北京大苑天地(由大苑天地持有56%權益的附屬公司)擁有49%權益及由上海快易名商擁有51%權益。上海快頤主要從事投資管理、物業管理、酒店管理及辦公設備租賃。根據上海快頤於二零一九年五月三十一日的管理賬目，上海快頤錄得負債淨額約人民幣3.0百萬元。吾等自 貴公司管理層獲悉上海快頤乃由其母公司北京快易天地提供財務支持。

上海快易名商為一間於中國成立的有限公司並於中國的全國中小企業股份轉讓系統掛牌(證券代碼：831423)。其為北京快易天地(一間於中國成立的有限公司)的合營夥伴。上海快易名商主要從事投資管理、物業管理、酒店管理及辦公設備租賃。上海快易名商現時經營六棟位於上海的辦公室樓宇，該等樓宇已重新裝修及分拆為小面積辦公室以作租賃之用。根據上海快易名商的管理賬目，其於二零一九年五月三十一日錄得資產淨值約人民幣44.5百萬元。

3. 大苑天地背景資料

大苑天地為一間於二零零一年十二月十九日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發，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全部已發行股份數目之22.26%。

4. 有關保理協議的新持續關連交易

(i) 保理協議主要條款

下文載列保理協議之主要條款摘要，詳情請參閱本通函之董事會函件：

訂約方：	保理協議I： 富銀商業保理(作為保理人) 上海快韻(作為賣方)
	保理協議II： 富銀商業保理(作為保理人) 上海快易名商(作為賣方)
融資類型：	一次性及具追索權
融資年期：	自生效日期起為期兩年。
保理本金：	保理協議I： 人民幣15,000,000元(相等於約16,739,203港元)
	保理協議II： 人民幣10,000,000元(相等於約11,159,469港元)
保理比率 ^{附註} ：	不超過80%
	附註： 根據保理協議，保理比率指最高保理本金額與所轉讓應收賬款比率。
保理利息：	每年13%，應按月支付

獨立財務顧問函件

管理費：	保理協議I：
	第一筆付款：人民幣150,000元(含增值稅)／ 人民幣141,509元(不含增值稅) (一次性支付及不可退還)
	第二筆付款：上限人民幣115,000元 (含增值稅)／人民幣108,491元(不含增值稅) (一次性支付及不可退還)
	保理協議II：
	第一筆付款：人民幣100,000元(含增值稅)／ 人民幣94,340元(不含增值稅) (一次性支付及不可退還)
	第二筆付款：上限人民幣70,000元 (含增值稅)／人民幣66,038元(不含增值稅) (一次性支付及不可退還)
償還保理本金額：	就保理協議I而言，保理本金須按以下時間表每半年償還。

	支付到期日	人民幣元
1.	二零二零年三月三十日	3,500,000
2.	二零二零年九月三十日	3,500,000
3.	二零二一年三月三十日	4,000,000
4.	二零二一年九月三十日	4,000,000
	總計	<u>15,000,000</u>

獨立財務顧問函件

就保理協議II而言，保理本金須按以下時間表所示日期按年分四期支付。

支付到期日	人民幣元
1. 二零二零年三月三十日	1,000,000
2. 二零二零年四月三十日	1,000,000
3. 二零二零年九月三十日	1,000,000
4. 二零二零年十月三十日	1,000,000
5. 二零二一年三月三十日	1,500,000
6. 二零二一年四月三十日	1,500,000
7. 二零二一年九月三十日	1,500,000
8. 二零二一年十月三十日	1,500,000
總計	10,000,000

相關資產：

保理協議I：

位於上海閔行區一棟16層樓宇內的商舖及辦公室(「租賃物業I」)的102份租賃協議所涉及的應收賬款，二零一九年十一月至二零二二年二月期間的預期應收賬款約為人民幣19.1百萬元。租賃物業I擁有概約130間出租面積約13,124平方米的辦公室。

保理協議II：

位於上海靜安區一棟8層及徐匯區一棟16層樓宇內的商舖及辦公室(統稱「租賃物業II」)的53份租賃協議所涉及的應收賬款，二零一九年十二月至二零二二年九月期間的預期應收賬款總額約為人民幣12.6百萬元。租賃物業II擁有概約199間出租面積約14,586平方米的辦公室。

保理協議I項下的相關資產包括有關租賃物業I的102份租賃協議所涉及的應收租金，二零一九年十一月至二零二二年二月期間約為人民幣19.1百萬元。吾等已取得及審閱有關租賃協議，並發現所有該等租賃協議均由上海快韻及租戶訂立。基於 貴公司進行的盡職調查，截至二零一九年六月十二日，概無發現任何長期逾期租金。吾等已對二零一九年五月至二零一九年七月期間的若干租賃協議的結算記錄進行抽樣檢查，概無發現任何拖欠付款或長期逾期租金。根據 貴公司風險管理部就保理協議I之盡職調查及風險評估而編製的日期為二零一九年六月十二日之風險評估報告（「**評估報告I**」），(i)該等102份租賃協議之租戶已按時結清租金；(ii)該等102份租賃協議中，租戶分散於不同業務板塊，其中約25%的租戶從事文化業務，約20%從事貿易業務，約20%從事技術相關業務及約35%從事其他業務板塊；及(iii)租賃物業I於二零一九年六月之當前租用率為約75%。鑒於(i)相關資產的預期應收賬款價值約人民幣19.1百萬元，高於保理協議I的保理本金額人民幣15.0百萬元；(ii)該等102份租賃協議的租戶具有按時付款記錄；(iii)租戶分散的業務風險；及(iv)租賃物業I租用率合理，吾等認為，保理協議I項下的相關資產價值足以抵押保理本金額之價值。

保理協議II項下的相關資產包括有關租賃物業II的53份租賃協議所涉及的應收租金，二零一九年十二月至二零二二年九月期間約為人民幣12.6百萬元。吾等已取得及審閱相關租賃協議，並發現所有租賃協議均由上海快易名商與租戶簽訂。根據 貴公司進行的盡職調查，截至二零一九年七月八日，並無發現長期逾期租金。吾等已對二零一九年五月至二零一九年七月期間的若干租賃協議的結算記錄進行抽樣檢查，概無發現任何拖欠付款或長期逾期租金。根據 貴公司風險管理部於二零一九年七月八日就保理協議II的盡職調查及風險評估編製的風險評估報告（「**評估報告II**」），(i)該等53份租賃協議之租戶已按時結清租金；(ii)該等53份租賃協議的全部租戶分散於10餘個業務行業，包括但不限於文化、貿易、技術相關、金融、醫療及教育行業；及(iii)於二零一九年七月，租賃物業II目前之入住率超過95%。鑒於(i)相關資產的預期應收賬款價值約人民幣12.6百萬元高於保理協議II的保理本金額人民幣10.0百萬元；(ii)53份租賃協議具有及時付款記錄；(iii)租戶分散的業務風險；及(iv)租賃物業II入住率高，吾等認為，保理協議II項下的相關資產價值足以抵押保理本金額。

獨立財務顧問函件

下表分別概述於截至二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度(i)上海快頤將自102份租賃協議收取的保理協議I項下預期應收租金(「預期租金I」)及上海快頤向富銀商業保理償還的預期保理利息及本金(「保理還款I」)；及(ii)上海快易名商將自53份租賃協議收取的保理協議II項下預期應收租金「預期租金II」及上海快易名商向富銀商業保理償還的預期保理利息及本金(「保理還款II」)。

	截至十二月三十一日止年度				總計
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	
	(人民幣百萬元)				
預期租金I	3.7 ^{附註1}	12.1	3.2	0.1 ^{附註3}	19.1
保理還款I	0.5	8.5	8.5	—	17.5
預期租金II	1.6 ^{附註2}	7.8	2.4	0.8 ^{附註4}	12.6
保理還款II	0.3	5.1	6.4	—	11.8

附註：

1. 該金額涵蓋二零一九年十一月一日至二零一九年十二月三十一日期間。
2. 該金額涵蓋二零一九年十二月一日至二零一九年十二月三十一日期間。
3. 該金額涵蓋二零二二年一月一日至二零二二年二月二十八日期間。
4. 該金額涵蓋二零二二年一月一日至二零二二年九月十四日期間。

吾等從上表注意到，於保理協議項下的整個融資期內，累計預期租金I及累計預期租金II分別高於保理還款I總額及保理還款II總額。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，累計預期租金I約為人民幣15.8百萬元，扣除累計保理還款I約人民幣9.0百萬元後，剩餘現金約為人民幣6.8百萬元，將用於撥付截至二零二一年十二月三十一日止年度的還款。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，累計預期租金II約為人民幣9.4百萬元，扣除累計保理還款II約人民幣5.4百萬元後，剩餘現金約為人民幣4.0百萬元，將用於撥付截至二零二一年十二月三十一日止年度的還款。吾等認為，預期租金I及預期租金II可為上海快頤及上海快易名商帶來穩定收入以分別支付保理還款I及保理還款II。

獨立財務顧問函件

貴公司公佈了由 貴集團於該公告日期前過往24個月內與獨立第三方所訂立十份保理協議的十項須予披露交易(「市場可比交易」)。為評估保理協議的合理性，吾等已審閱及概列市場可比交易的詳情。

	公告日期	保理本金 (人民幣 百萬元)	年期 (年) 附註1	利率 (每年) 附註2	保理比率 (不超過)	附帶 擔保/抵押	保理本金的 償還
1.	二零一七年八月二十二日	4.5	5	10.5%	90%	擔保	按季支付
2.	二零一七年九月六日	18.3	6	10.5%	90%	擔保	按季支付
3.	二零一七年十二月二十九日	30.0	3	5.53%	80%	擔保	按月支付
4.	二零一八年六月二十九日	40.0	3	5.28%	80%	擔保	按月支付
5.	二零一八年九月二十一日	20.0	1	12%	20.24%	擔保及抵押	分三期於特定 日期支付
6.	二零一八年十月十一日	5.0	1	14%	65%	擔保	分兩期於特定 日期支付
7.	二零一八年十月十一日	15.0	1	15%	48%	擔保及抵押	分四期於特定 日期支付
8.	二零一九年四月二十六日	20.0	1.25	15%	70%	擔保及抵押	分五期於特定 日期支付
9.	二零一九年七月二十四日	20.0	1.40	12%	27.59%	擔保及抵押	分三期於特定 日期支付
10.	二零一九年八月七日	25.0	3	7.26% ^{附註3}	80%	擔保	按月支付

附註：

- 指保理協議的條款已計及最大延期數目(如有)。
- 所有市場可比交易的保理利息均為按月支付。
- 指最大延期數目下不同階段的平均利率。

保理比率

市場可比交易的保理比率不低於20.24%及不高於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以及客戶的財務狀況、業務營運、還款能力及信貸狀況等因素而釐定。吾等已審閱評估報告I及評估報告II並注意到， 貴公司已就上海快韻及上海快易名商的信貸狀況、背景及財務狀況以及擔保人背景及各保理協議的抵押品進行盡職審查。考慮到(i)各租賃協議可產生穩定租金收入；(ii)上海快韻及上海快易名商的風險評估報告的結果限定保理比率不得超過80%；及(iii)各保理協議項下的保理比率處於市場可比交易的保理比率範圍內，吾等認為，釐定保理協議項下的保理比率的基準與 貴公司的保理政策一致。

保理利息

根據各保理協議，保理利息乃由富銀商業保理與上海快韻及由富銀商業保理與上海快易名商經計及(i)中國保理行業保理交易的當時市場利率；(ii)自二零一八年一月一日至二零一九年六月三十日富銀商業保理在其所有保理交易中向其保理客戶收取的平均保理利率(即約12.78%)；(iii)保理協議項下保理活動的相關風險(包括但不限於根據富銀商業保理進行之盡職調查所反映的有關上海快韻及上海快易名商的業務、財務狀況及還款能力而對彼等所作的信貸評估、相關應收賬款的價值、相關質押資產的估計價值，以及相關擔保人的還款能力)；及(iv)富銀商業保理的資金成本(即富銀商業保理於二零一九年六月三十日所有尚未償還的銀行貸款利率(介乎3.80%至6.09%))後公平磋商釐定。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 = 年利率13%

C = 墊付的實際天數

吾等注意到，各保理協議項下的保理利息按與市場可比交易相同的公式計算。吾等亦注意到保理協議的年利率處於並接近市場可比交易的利率範圍上限。

保理本金額的償還

各保理協議項下的有關保理利息將由上海快韻及上海快易名商按月支付予富銀商業保理。保理協議項下保理利息的償還條款與保理可比交易的利息結算方法一致。

貴公司認為相關應收賬款的付款計劃為於租期內按每月、兩個月或三個月提前結算一次。保理協議I項下的本金為每半年結算一次。保理協議II的本金為每年分四期結算(其中兩期將於三月及四月支付及另兩期將於九月及十月支付)及付款頻率與每半年付款計劃類似。貴公司表示，貴集團可能因採取頻率較低的本金償還時間表而面臨流動資金風險。鑒於貴集團的流動資金風險，貴集團的現金流狀況將每月審查，以監察現金流需求。基於貴公司二零一九年中期報告所披露貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況，貴集團的現金及現金等價物及流動資產淨值分別約為人民幣84.0百萬元及人民幣199.8百萬元，表示具備充足營運資金以支持貴集團營運。於平衡潛在風險與半年度還款計劃相關裨益的情況下，吾等認同董事的意見，認為就保理協議採取有關本金償還計劃乃屬合理。

為進一步評估保理協議的主要條款是否公平合理，吾等已基於以下標準識別八項保理交易(「市場可比交易」)：(i)涉及保理交易的市場可比交易；(ii)於公告日期前十二個月內刊發有關的市場可比交易的公告，當中就比較而言具有充足披露資料(包括本金額、年利率、管理費、提供的擔保及／或抵押品以及保理本金及利率的償還條款)；及(iii)進行市場可比交易的公司為聯交所上市公司及主要從事融資租賃及保理業務且相關收益佔彼等收益總額的75%以上。吾等認為，下表所載的市場可比交易為基於有關標準的詳盡列表，且與保理協議相關及與保理協議可適當比較。

獨立財務顧問函件

下表說明市場可比交易的主要條款：

公告日期	股份代號	公司名稱	年利率	期限 (月)	管理費 總額佔 保理本 金額的 百分比	有擔保/ 抵押	償還保理 本金額	償還 保理利息
1. 二零一九年 五月二十三日	8525	百應租賃控股	15.60%	2	零	擔保	租期結束時	租期結束時
2. 二零一九年 五月二十日	1606	國銀金融租賃	4.75%	附註1	0.40%	擔保	應由相關應收賬款的 債務人支付	應由相關應收賬款的 債務人支付
3. 二零一九年五月十日	3848	富道集團	10.00%	12	零	擔保	租期結束時	按季支付
4. 二零一八年 十二月二十八日	1606	國銀金融租賃	4.75%	46	0.43%	擔保	應由相關應收賬款的 債務人支付	應由相關應收賬款的 債務人支付
5. 二零一八年 十二月二十七日	3848	富道集團	10.50%	9	零	無	租期結束時	按季支付
6. 二零一八年 十二月二十四日	3848	富道集團	10.50%	9	零	無	租期結束時	按季支付
7. 二零一八年 十二月二十四日	3848	富道集團	10.00%	18	零	無	租期結束時	每半年支付
8. 二零一八年 十月三十日	1606	國銀金融租賃	4.75%	48	0.47%	擔保	應由相關應收賬款的 債務人支付	應由相關應收賬款的 債務人支付
		最高	15.60%	48	0.47%	附註2		
		最低	4.75%	2	0.40%	附註2		
		平均	8.86%	20.6	0.43%	附註2		
		中位數	10.00%	12	0.43%	附註2		
		貴公司：						
		保理協議I	13.0%	24	1.77%	擔保及抵押	每半年支付	按月支付
		保理協議II	13.0%	24	1.70%	擔保及抵押	分四期於特定 日期支付	按月支付

附註1： 保理協議的年期並不披露於相關公告內。

附註2： 吾等的分析已剔除不對保理協議取管理費的市場可比交易。

基於上表，吾等注意到(i)市場可比交易的年利率介乎約4.75%至15.60%，平均約為8.86%及中位數約為10.00%；及(ii)市場可比交易的期限介乎約2個月至48個月，平均約為20.6個月及中位數約為12個月。基於上述結果，兩項保理協議的保理利率為每年13%，高於市場可比交易的平均數及中位數，但處於市場可比交易的相關範圍內。基於吾等上述分析的發現，吾等注意到於八項市場可比交易中，有三項的保理利率與其餘市場可比交易相比顯得極低或極高的的極端案例(即該三項極端案例的利率分別為15.60%、4.75%及4.75%，且彼等相應的期限分別為2、46及48個月)，而我們認為該等極端案例會影響整體結果。剔除該三項極端案例，剩餘五項市場可比交易(「經修改市場可比交易」)的年利率介乎約4.75%至10.50%，平均約為9.15%及中位數約為10.00%。儘管保理協議的利率高於經修改市場可比交易的最高利率，然而 貴集團向其客戶收取更高利率仍符合其利益。

吾等注意到，八項市場可比交易中有五項並無收取管理費。剩餘三項市場可比交易收取的管理費介乎保理本金0.40%至0.47%的範圍。管理費分別約為保理協議I及保理協議II保理本金的1.77%及1.70%。鑒於管理費為 貴集團收入來源的一部分，吾等認為，即使保理協議的管理費費率高於該三項市場可比交易，向客戶收取較高的管理費對 貴集團有利且符合 貴集團的利益。此外，向市場可比交易的客戶收取管理費可相應減少保理本金。保理協議I及保理協議II的經調整保理比率(即(保理本金-保理期期初收取的管理費)／相關資產總額)分別約為77.7%及78.8%，此略微降低了保理協議所承受的風險。

八項市場可比交易中有五項向保理協議貸方提供擔保，說明大部分貸款人會獲取擔保以確保收回保理本金及利息。除上海快韻及上海快易名商提供的擔保外，兩名貸方亦提供抵押證券作抵押品，因此富銀商業保理就信貸風險擁有貼切保障。

尤其考慮到(i)保理協議的保理利率高於市場可比交易及經修改市場可比交易的平均數；(ii)保理協議的期限處於市場可比交易的期限範圍內；及(iii)保理協議的管理費費率高於市場可比交易的管理費費率且收取較高的管理費對貴集團有利，吾等認為，保理協議的條款乃按正常商業條款訂立且就貴集團而言屬公平合理。

(ii) 保理協議項下的保證及擔保

為擔保上海快頡及上海快易名商應付的保理本金額及最大限度地降低相應的違約風險，富銀商業保理已獲得保證及擔保，詳情如下：

擔保人：

保理協議I

- 北京快易天地
- 上海快易名商
- 王輔哈先生
- 應文女士(王輔哈先生的配偶)

保理協議II

- 上海瑋沃投資管理有限公司
- 上海達潤工匠投資管理有限公司
- 上海嵐孜網路科技有限公司
- 上海快也企業管理有限公司
- 施豔女士
- 王輔哈先生
- 應文女士(王輔哈先生的配偶)
- 王建峰先生
- 夏薇女士(王建峰先生的配偶)

質押：

保理協議I

- 北京大苑天地與富銀商業保理訂立股份質押協議，據此，北京大苑天地同意向富銀商業保理質押北京大苑天地持有的全部49%股權(北京快易天地於二零一九年五月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣49.9百萬元)；及
- 上海快頡與富銀商業保理訂立質押協議，據此，上海快頡同意向富銀商業保理質押租賃物業I的所有現有及新租戶自生效日期起計未來三年的租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議I的條款由上海快頡轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)，相關租金收入的最高金額預計將達到約人民幣74.9百萬元(相當於約83.6百萬元)。

保理協議II

- 上海快易名商與富銀商業保理訂立質押協議，據此，上海快易名商同意向富銀商業保理質押租賃物業II的所有現有及新租戶自生效日期起計未來三年的租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議II的條款由上海快易名商轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)，相關租金收入的最高金額預計將達到約人民幣82.3百萬元(相當於約91.8百萬元)。

為評估擔保人及擔保的資格，吾等已檢討主要擔保人及擔保。

北京快易天地持有上海快韻的全部股權，北京快易天地由北京大苑天地及上海快易名商分別持有49%股權及51%股權。吾等已取得北京快易天地截至二零一九年五月三十一日止五個月的未經審核財務報表，並注意到北京快易天地於二零一九年五月三十一日的資產淨值約為人民幣49.9百萬元。

上海快易名商在全國中小企業股份轉讓系統掛牌(證券代碼：831423)，於最後實際可行日期的市值約為人民幣54.0百萬元。根據上海快易名商於截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，上海快易名商及其附屬公司錄得淨資產約人民幣34.6百萬元。上海快易名商的主要股東及董事王輔哈先生、王建峰先生及施豔女士於二零一九年六月合共持有上海快易名商約50.7%的股權。

租賃物業I及租賃物業II的所有現有及新租戶自生效日期起計未來三年的預期租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議的條款轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)質押予富銀商業保理。租賃物業I及租賃物業II的該等預期租金收入(分別約為人民幣74.9百萬元及人民幣82.3百萬元)將為防止保理協議出現信貸風險提供額外保障。

考慮到(i)北京快易天地及上海快易名商的最近期可得財務資料；(ii)個人擔保人於上海快易名商的股權；及(iii)租賃物業I及租賃物業II未來三年的預期租金收入，吾等認為，企業擔保人與個人擔保人以共同財力可勝任保理協議的擔保人且相關質押足夠。因此，保理協議項下的相應違約風險被認為有限。

訂立保理協議的原因及裨益

貴集團積極拓展其保理業務。誠如 貴公司二零一八年年報所述，截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，保理收入分別佔收益總額的約5.6%及13.5%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，保理收入為約人民幣6.8百萬元，並增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣21.0百萬元。由於 貴集團持續積極開展保理業務，訂立保理協議乃屬 貴集團的正常業務交易。根據保理協議的條款， 貴集團預計將於未來三個財政年度自保理協議產生利息收入及管理費收入合共約人民幣4,517,000元(相當於約5,040,000港元)。保理協議I及II的隱含內部收益率分別為14.72%及14.93%。

就所有潛在保理客戶(不論為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)客戶盡職調查及信貸評估；及(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 貴公司風險管理部編製的評估報告I及評估報告II，注意到風險管理部的一名員工曾分別於二零一九年六月四日及二零一九年七月八日進行現場調查。風險管理部已審查全部租賃協議及進行實地視察以確認保理協議項下訂明的租賃協議的存在及準確性。風險管理部抽查租金結付記錄，並確認應收賬款已妥為結付，且上海快韻及上海快易名商維持監察結付應收租戶賬款的內部控制程序。風險管理部亦已對主要租戶、上海快韻、上海快易名商及保理協議下的所有擔保人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)租戶已及時結算租金；(ii)上海快韻及上海快易名商現金充足，租賃物業現金流入足以全額支付保理協議融資成本；(iii)已制定租賃收入風險控制程序；及(iv)上海快韻及上海快易名商的房地產業務在上海房地產市場中可持續。評估報告I及評估報告II已呈送項目審批委員會審閱，且吾等注意到，評估報告I及評估報告II已分別於二零一九年六月十九

獨立財務顧問函件

日及二零一九年七月二十三日經全體五名委員批准。由於交易金額超過人民幣5百萬元，保理協議及相關風險評估報告已呈送風險及投資委員會作進一步審閱。吾等亦已審查內部審批文件，並注意到保理協議及相關風險評估報告已分別於二零一九年六月二十六日及二零一九年七月二十三日經風險及投資委員會全體六名委員批准。

考慮到(i)保理協議在 貴集團的正常業務過程中訂立；(ii)保理協議項下應收賬款涉及的信貸風險得到分散；(iii)各項保理協議內的回購條款降低了違約風險；(iv)擔保人及擔保共同而言符合財務上的資格；及(v)富銀商業保理已根據 貴公司的內部控制政策進行盡職審查及風險評估工作且已取得信納結果及適當管理審批，吾等同意董事意見，認為保理協議符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 建議年度上限

誠如董事會函件所載， 貴公司預計，保理協議項下擬進行之持續關連交易的建議年度上限包括(i)根據保理協議I上海快頤應付富銀商業保理及根據保理協議II上海快易名商應付富銀商業保理的最高尚未償付保理本金額；及(ii)根據保理協議I上海快頤應付富銀商業保理及根據保理協議II上海快易名商應付富銀商業保理的相應最高保理利息及管理費金額，如下：

最高未償付保理本金額

截至十二月三十一日止年度	總計 人民幣元 (概約)	總計 (等值港元) (概約)
二零一九年	25,000,000	27,898,672
二零二零年	25,000,000	27,898,672
二零二一年	14,000,000	15,623,256

最高保理利息(不包括增值稅)

截至十二月三十一日止年度	總計 人民幣元 (概約)	總計 (等值港元) (概約)
二零一九年	665,000	742,105
二零二零年	2,494,000	2,783,172
二零二一年	946,000	1,055,686

最高管理費(不含增值稅)

截至十二月三十一日止年度	總計 人民幣元 (概約)	總計 (等值港元) (概約)
二零一九年	67,000	74,768
二零二零年	250,000	278,987
二零二一年	95,000	106,015

為評估建議年度上限是否公平合理，吾等與貴公司管理層討論釐定建議年度上限的方法。吾等亦已取得並審閱貴公司就截至二零二一年十二月三十一日止三個年度保理協議項下交易金額提供的時間表。

吾等已檢查保理本金的還款時間表並注意到保理本金的最高未償還結餘相關建議年度上限乃根據未償還本金及本金的還款時間表計算。截至二零二一年十二月三十一日止年度的保理本金的最高未償還結餘相關建議年度上限低於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，乃由於截至二零二零年十二月三十一日止年度償還本金。

吾等亦已審閱利息收入的計算時間表及管理費的攤銷時間表。吾等注意到最高保理利息金額及管理費金額的相關建議年度上限乃自將於相應年度確認為收入的利息收入及管理費得出。吾等注意到利息收入乃按每月未償還本金(經計及本金還款時間表)及13%的保理利息計算，而管理費乃自生效日期起24個月期間攤銷。同時，截至二零二零年十二月三十一日止年度的最高保理利息及管理費相關建議年度上限高於截至二零一九年及二零二一年十二月三十一日止年度的建議年度上限，乃由於保理利息收入及管理費的全年影響所致。

經審閱保理協議下(i)本金還款時間表；(ii)利息收入計算基準；及(iii)攤銷管理費計算，吾等認為建議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保理協議項下擬進行交易的投資組合管理，以確保保理協議項下的條款將被遵守。資產管理部將每月向上海快頤及上海快易名商發送付款提示，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。財務部負責監察上海快頤及上海快易名商的還

獨立財務顧問函件

款狀況，並計算未償還餘額是否在建議年度上限內，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，確保不會超過建議年度上限。

吾等亦從 貴公司得知 貴公司每年將委聘其核數師就持續關連交易進行年度審閱並發出報告，並於 貴公司年報中確認其實際調查結果。核數師將向董事會提供一份函件，確認持續關連交易是否：(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規管該等交易的相關協議訂立；及(iv)並未超過年度上限。

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建議年度上限。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為，保理協議的條款乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而保理協議的條款及建議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條款、其項下擬進行交易及建議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

為及代表
八方金融有限公司

董事總經理 執行董事
馮智明 黃偉亮
謹啟

二零一九年九月九日

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)、第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及第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，除下文披露者外，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(包括根據該等證券及期貨條例條文被視作或當作擁有的任何權益及／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GEM上市規則第5.46至5.67條通知本公司及聯交所。

於相聯法團之權益(好倉)

姓名	相聯法團	股份類別	權益性質	股份數目	股本概約
					百分比 (%)
莊巍先生	杉杉控股有限公司 (「杉杉控股」)	普通股	受控法團的權益	22,000,000	2.20

附註：莊巍先生被視為於其擁有99%權益的法團寧波梅山保港區灝和投資合夥企業(有限合夥)所持有的杉杉控股的股份中擁有權益。杉杉控股為本公司之控股股東。

(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 股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	於本公司 股本總額 持有的 股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)
香港杉杉資源有限公司 (「杉杉香港」) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	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」) ⁽²⁾	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)	0.56%
杉杉集團有限公司 (「杉杉集團」) ⁽³⁾	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)	0.56%
寧波甬港服裝投資 有限公司(「寧波甬港」) ⁽⁴⁾	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)	0.56%
杉杉控股 ⁽⁵⁾	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)	0.56%

股東名稱	股份類別	權益性質	於相關 類別 股份持有的 股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	於本公司 股本總額 持有的 股份數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)
寧波青剛投資有限公司 (「青剛投資」) ⁽⁶⁾	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)	0.56%
鄭永剛先生 ⁽⁷⁾	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)	0.56%
周繼青女士 ⁽⁷⁾	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)	0.56%
大苑天地 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	H股	實益擁有人	9,408,000 (L)	10.47%	9,408,000 (L)	2.62%
KKC Capital Limited ⁽¹⁰⁾	H股	投資經理	9,408,000 (L)	10.47%	9,408,000 (L)	2.62%
Tiger Capital Fund SPC – Tiger Global SP ⁽¹¹⁾	H股	實益擁有人	9,318,000 (L)	10.37%	9,318,000 (L)	2.59%
A Plus Capital Management Limited ⁽¹¹⁾	H股	投資經理	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) 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40%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32.69%，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11.94%，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7.18%及透過(i)寧波甬港(一個由杉杉控股於其註冊資本中擁有97.34%權益的法團)；及(ii)杉杉集團(一個由杉杉控股直接持有61.84%權益及透過寧波甬港間接持有11.94%權益的法團)間接持有杉杉股份的註冊股本約32.69%。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，鄭永剛先生及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，9,408,000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，9,408,000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，9,318,000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。

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分部之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，或直接或間接於本集團任何其他成員公司5%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

各董事及監事已於二零一八年七月十八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)自彼等各自獲股東批准之委任當日起計三年任期，惟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擬訂立任何服務合約(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)於任何自本集團編製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，或擬收購或出售或承租的任何資產中，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、監事或控股股東於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事所知悉，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)於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

2. 合規顧問

根據GEM上市規則第6A.19條，本公司已委任東興證券(香港)有限公司(「東興證券」)擔任本公司合規顧問。據東興證券所告知，於本通函日期，除本公司與東興證券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，概無東興證券或其董事、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根據GEM上市規則第6A.32條須知會本公司的任何權益。

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二零一八年十二月三十一日(為本集團最近期經審核財務報表的編製日期)起已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益；亦無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，且概無擁有任何權利(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二零一八年十二月三十一日(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248號陽光中心40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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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248號陽光中心40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；
- (c) 富銀商業保理(作為承讓人)與上海快頡(作為轉讓人)所訂立日期為二零一九年八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(作為承讓人)與上海快易名商(作為轉讓人)所訂立日期為二零一九年八月九日的應收賬款轉讓協議，內容有關根據保理協議II所轉讓的應收賬款；
- (e) 富銀商業保理(作為保理人)與上海快頡(作為賣方)所訂立日期為二零一九年八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；

- (f) 富銀商業保理(作為保理人)與上海快易名商(作為賣方)所訂立日期為二零一九年八月九日的保理服務費協議，內容有關根據保理協議II的管理費；
- (g) 由北京快易天地(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快頤根據保理協議I支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (h) 由上海快易名商(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快頤根據保理協議I支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (i) 由王輔哈先生(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快頤根據保理協議I支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (j) 由應文女士(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快頤根據保理協議I支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (k) 由上海瑋沃投資管理有限公司(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (l) 由上海達潤工匠投資管理有限公司(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (m) 由上海嵐孜網路科技有限公司(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (n) 由上海快也企業管理有限公司(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；

- (o) 由施豔女士(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (p) 由王輔晗先生(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (q) 由應文女士(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (r) 由王建峰先生(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (s) 由夏薇女士(作為擔保人)以富銀商業保理為受益人簽立日期為二零一九年八月九日的擔保協議，內容有關上海快易名商根據保理協議II支付所有應付富銀商業保理的債務的擔保；
- (t) 由北京大苑天地與富銀商業保理所訂立日期為二零一九年八月九日的股份質押協議，據此，北京大苑天地同意向富銀商業保理質押其於北京快易天地持有的全部49%股權，作為上海快頡根據保理協議I應付富銀商業保理的保理本金總額的質押；
- (u) 由北京大苑天地與富銀商業保理所訂立日期為二零一九年八月九日的股份質押協議，內容與上文(t)項下協議相同，惟採用中國相關部門規定的不同協議模板，以於簽立後向中國相關部門進行妥善登記；
- (v) 由上海快頡與富銀商業保理所訂立日期為二零一九年八月九日的質押協議，據此，上海快頡同意質押來自中國上海一項物業的全部現有及新租戶的自生效日期起計未來三年的租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議I的條款由上海快頡轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)予富銀商業保理，作為上海快頡根據保理協議I應付富銀商業保理的保理本金總額的質押；

- (w) 由上海快易名商與富銀商業保理所訂立日期為二零一九年八月九日的質押協議，據此，上海快易名商同意質押來自中國上海一項物業的全部現有及新租戶的自生效日期起計未來三年的租金收入(不包括其相關應收賬款已根據保理協議II的條款由上海快易名商轉讓予富銀商業保理的現有租戶的租金收入)予富銀商業保理，作為上海快易名商根據保理協議II應付富銀商業保理的保理本金總額的質押；
- (x) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (y) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (z) 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
- (aa) 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」)謹訂於二零一九年十月二十四日(星期四)上午十一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(「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二零一九年九月九日的通函(「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」)(作為保理人)與上海快韻企業管理有限公司(「上海快韻」)(作為賣方)訂立日期為二零一九年八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上海快韻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，融資的保理本金額為人民幣15,000,000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)以及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認富銀商業保理(作為保理人)與上海快易名商企業發展股份有限公司(「上海快易名商」)(作為賣方)訂立日期為二零一九年八月九日的有追索權商業保理協議(「保理協議II」，連同保理協議I，統稱「保理協議」)(據此，富銀商業保理同意為上海快易名商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，融資的保理本金額為人民幣10,000,000元。其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及其項下擬進行的交易；

股東特別大會通告

- (c) 批准本通函所載的保理協議截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的建議合計年度上限；及
- (d) 批准本公司及／或其附屬公司將會訂立保理協議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／彼等認為就落實或實行保理協議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，二零一九年九月九日

附註：

1. 為釐定出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年九月二十四日(星期二)至二零一九年十月二十四日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股過戶登記，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股持有人須不遲於二零一九年九月二十三日(星期一)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54樓)，以供登記。

於二零一九年九月二十三日(星期一)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就股東特別大會所提呈的決議案放棄投票。

2. 有意出席股東特別大會的H股持有人應填妥隨附回條並於會議日期前不少於20日(即二零一九年十月四日(星期五)或之前)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會上投票。
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54樓)。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、翁建興先生及王瑩女士；非執行董事為莊巍先生、錢程先生及孫路然先生；及獨立非執行董事為馮志偉先生、韓亮先生及劉升文先生。