

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)

有關須予披露交易的 補充公告

茲提述富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(「本公司」)日期為二零二一年五月十日之公告，內容有關認購上海快易名商雲科技股份有限公司之股份(「該公告」)。除非另有說明，否則本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公告乃為提供下列有關認購事項之資料而作出。

釐定認購價之基準

誠如該公告所述，認購價乃由認購人與上海快易名商經公平磋商後釐定，並經考慮多項因素，包括但不限於：(i)整體經濟環境；(ii)上海快易名商之前景及增長潛力以及行業前景；及(iii)上海快易名商之財務狀況，例如其每股資產淨值、市盈率及市賬率。

認購價表示：(i)較於認購協議日期基於上海快易名商市值人民幣132.6百萬元計算的上海快易名商7.55%股權溢價55%；及(ii)根據上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表(「上海快易名商年報」)，基於上海快易名商經審核純利計算，市盈率為13.9。誠如上海快易名商年報所示，於二零二零年十二月三十一日，上海快易名商資產淨值為人民幣117,756,233.22元，而上海快易名商股份數目(經計及二零二一年一月向上海快易名商股東發行的紅股)為48,036,583股。基於該資料，上海快易名商每股資產淨值為人民幣2.45元。因此，每股認購股份的認購價較每股上海快易名商股份資產淨值溢價約62%。

經考慮以下因素後，董事會認為認購價就本公司而言屬公平合理：

- (1) 二零二零年，上海快易名商進行配售，按人民幣3.87元(除權)之認購價發行3,475,610股新股份。董事會認為認購價(與二零二零年上海快易名商進行之配售相比，略微增加約2%)屬公平合理，其原因如下：
 - (a) 於過去數年來，上海快易名商的財務表現強健。尤其是，上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利錄得強勁增長，與往年相比增加728.49%。上海快易名商的地理位置主要位於上海、北京及副中心核心區域的一些其他交通便利的市中心，上海快易名商於過往年度的收益及其資產淨值錄得強勁增長。上海快易名商的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣27百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣124.35百萬元，增長3.6倍，而其資產淨值由二零一五年十二月三十一日的人民幣10.56百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣117.75百萬元，增長超過10倍。截至二零二零年十二月三十一日止年度，其毛利率為24.48%，每月的平均入住率至少為90%。截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度，上海快易名商經營活動所產生的現金流入淨額合共超過人民幣123百萬元。董事會注意到，上海快易名商二零二零年下半年的每月的平均入住率已逐漸恢復至冠狀病毒疫情(「COVID-19」)前水平。根據上海快易名商於盡職調查過程中提供的當前租賃資料，董事會預期，上海快易名商二零二一年的收益及純利將進一步增長；及

(b) 上海快易名商之前景及增長潛力以及行業前景，進一步闡述如下。

上海快易名商專注於在城市核心區提供高質量商業中心，並以具競爭力的價格向擁有巨大市場和強勁需求的小微企業提供全方位服務。根據艾媒諮詢於二零二零年二月發佈的「2019-2020中國聯合辦公行業租戶行為及認知調查分析」研究報告，於二零一九年中國聯合辦公租戶在選擇品牌時，首要考慮的因素乃地理位置、租金及交通便利，分別佔決定性因素的40.0%、36.7%及35.4%。由於上海快易名商的目標客戶乃小微企業，彼等大多數處於高速增長期、充滿活力，彼等追求優質服務，對地段及價格較敏感。鑒於上海快易名商的項目主要位於交通便利的市中心，並且其提供的價格具有競爭力，董事會認為上海快易名商在該等領域具有競爭優勢，未來將有增長前景。

上海快易名商通過由專業及經驗豐富的團隊選址、樓宇維修及產品定位在城市核心區打造精品商業中心。上海快易名商擁有一支強大專業背景的管理團隊，使其能夠選擇優質物業作為其物業組合之一部分進行出租。根據董事會可得的資料，上海快易名商管理團隊擁有五名成員，其中四名成員在房地產、辦公樓租賃、商務樓宇營銷或建築設計擁有逾20年經驗；其中一名成員在證券及投資行業（涉及合併及重組）擁有逾11年的經驗。

此外，上海快易名商專注於精細化管理，採用向國有企業整棟租賃再將物業轉租予個體小微企業的商業模式，保證服務式辦公室的穩定供應、降低成本及提高盈利能力。董事認為上海快易名商的商業模式具備較強的核心競爭力，可以適應激烈的市場競爭。

根據華經情報網，中國聯合辦公市場保持穩定增長的態勢，雖然受到COVID-19疫情衝擊，但市場規模仍將擴大，預計二零二二年達到人民幣2,273.5億元。隨著社會對聯合辦公行業的認知度不斷提高，企業辦公服務新需求將進一步釋放，聯合辦公行業的潛在客戶群亦將進一步擴大。未來隨著產品及服務質量提高，市場接受度趨於上升，行業市場規模有望持續增長。

- (2) 13.9的市盈率(基於認購價對上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利的比率)低於同行業內的其他上市公司。董事會注意到，上海錦和商業經營管理股份有限公司(股份代號：603682)及上海德必文化創意產業發展(集團)股份有限公司(股份代號：300947)(二者均於上海證券交易所上市)的市盈率分別為21.67及29.03。目前服務式辦公室租賃行業正處於初期發展階段，分散程度較高。上海快易名商的競爭對手中，只有上海錦和商業經營管理股份有限公司及上海德必文化創意產業發展(集團)股份有限公司是上市公司，同時兩家企業具備可供對比分析的公開數據。上述競爭對手雖處於不同的上市場所，且經營規模亦與上海快易名商不同，但董事會認為該等公司仍可作為從事類似業務的公司價值的一般參考。
- (3) 上海快易名商為一間股份於全國中小企業股份轉讓系統(基礎層)掛牌的公司，其股份僅可以私人協議方式或透過收盤競價交易環節進行交易，因此就認購股份的規模而言，本公司獲得該等股份的唯一途徑為透過向上海快易名商認購新股份。認購價不會／將不會於交易系統上顯示或記錄，而僅於就認購事項刊發之公告內披露。

認購事項的理由及裨益

誠如該公告所述，董事認為，服務式辦公室租賃業務在不久的將來可能成為中國的一種趨勢，認購事項將為本集團提供參與服務式辦公室租賃行業的機會及使本集團能夠探索潛在的業務合作機會。董事會謹此補充，由於本公司的其中一項主要業務為保理業務，而此分部的收入的22.22%乃由物業租賃行業所貢獻。根據上海快易名商的組織章程細則，作為上海快易名商的一名股東，本公司有機會參與行業交流會、獲取定期行業報告、有權提名董事至上海快易名商董事會及參與上海快易名商的重大管理決策，從而更好地了解物業租賃行業以進一步發展其保理業務。因此，董事會認為，認購事項將可以讓本公司深入了解該分部的行業、掌握行業動態及整合渠道資源，因而未來能夠更好地獲取該行業的客戶資源。

此外，誠如該公告所述，董事注意到，上海快易名商於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得純利的強勁增長。經審覽上海快易名商的歷史財務表現、上海快易名商於盡職調查過程中提供的當前租賃資料及本公告所披露的有關上海快易名商的資料及行業前景，董事會預期未來數年該增長趨勢將持續。因此，認購事項為本公司提供了投資機會，未來可能產生更大利潤。

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，二零二一年五月三十一日

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

貢曉婷女士

非執行董事：

莊巍先生

彭期磊先生

劉敬女士

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「最新上市公司公告」網頁上登載。本公告亦將於本公司網站www.fyleasing.com登載。