

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。



中關村科技租賃股份有限公司
ZHONGGUANCUN SCIENCE-TECH LEASING CO., LTD.

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1601)

須予披露交易
融資租賃交易

融資租賃協議

董事會僅此宣佈，於2024年3月4日，本公司作為出租人與魔方(廣州)公寓管理有限公司訂立共1份融資租賃協議(1份融資租賃協議)，據此，(i)出租人向其中一位承租人(魔方(廣州)公寓管理有限公司)購入一項專利技術，轉讓價款為人民幣20,000,000元；及(ii)出租人將專利技術租回予其中一位承租人(魔方(廣州)公寓管理有限公司)，租賃期均為24個月，總租賃款項為人民幣22,090,783元，包括融資租賃本金人民幣20,000,000元及融資租賃利息收入(含增值稅)人民幣2,090,783元。

茲提述本公司日期為2023年8月29日有關於7份融資租賃協議(7份融資租賃協議)的公告，據此(其中包括)，本公司(作為出租人)同意：(i)分別購入各承租人之自有電子電器等設備，轉讓價款共計人民幣49,000,000元；及(ii)將電子電器等設備租回給各承租人，租賃期為24個月，總租賃款項共計人民幣53,244,712元，包括融資租賃本金共計人民幣49,000,000元及融資租賃利息收入(含增值稅)共計人民幣4,244,712元。

上市規則的涵義

由於承租人由同一控股股東控制，彼等是互有關連的人士(如上市規則第14.23條所述)。由於上述融資租賃協議下的交易在12個月內進行，根據上市規則第14.22條，根據其進行的交易須作為一系列交易合併計算。由於各融資租賃協議單獨計算的最高適用百分比率均低於5%，但各融資租賃協議合併計算後的最大適用百分比率高於5%但低於25%，融資租賃協議VIII項下的交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

背景資料

董事會僅此宣佈，於2024年3月4日，本公司作為出租人與魔方(廣州)公寓管理有限公司訂立共1份融資租賃協議(1份融資租賃協議)，據此，(i)出租人向其中一位承租人(魔方(廣州)公寓管理有限公司)購入一項專利技術，轉讓價款為人民幣20,000,000元；及(ii)出租人將專利技術租回予其中一位承租人(魔方(廣州)公寓管理有限公司)，租賃期均為24個月，總租賃款項為人民幣22,090,783元，包括融資租賃本金人民幣20,000,000元及融資租賃利息收入(含增值稅)人民幣2,090,783元。

茲提述本公司日期為2023年8月29日有關於7份融資租賃協議(7份融資租賃協議)的公告，據此(其中包括)，本公司(作為出租人)同意：(i)分別購入各承租人之自有電子電器等設備，轉讓價款共計人民幣49,000,000元；及(ii)將電子電器等設備租回給各承租人，租賃期為24個月，總租賃款項共計人民幣53,244,712元，包括融資租賃本金共計人民幣49,000,000元及融資租賃利息收入(含增值稅)共計人民幣4,244,712元。

下表載列融資租賃協議的細節：

| 融資租賃協議 | 承租人 | 融資租賃協議日期 | 融資租賃協議屆滿日 | 融資租賃本金 人民幣 | 融資租賃利息收入 (含增值稅) 人民幣 | 保證金 人民幣 | 總租賃款項 人民幣 | 租賃資產 賬面淨值 (概約) 人民幣 |
|------------|------------------------|------------|------------|-------------------|---------------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|
| 融資租賃協議I | 魔方(上海)公寓管理有限公司 | 2023年8月29日 | 2025年8月28日 | 14,000,000 | 1,212,773.00 | 700,000 | 15,212,773.00 | 14,008,654.01 |
| 融資租賃協議II | 魔方(廣州)公寓管理有限公司 | 2023年8月29日 | 2025年8月28日 | 2,470,000 | 213,967.00 | 123,500 | 2,683,967.00 | 2,471,439.42 |
| 融資租賃協議III | 魔方億居(杭州)企業管理有限公司 | 2023年8月29日 | 2025年8月28日 | 4,100,000 | 355,171.00 | 205,000 | 4,455,171.00 | 4,138,186.25 |
| 融資租賃協議IV | 魔方億居(杭州)企業管理有限公司楊六堡分公司 | 2023年8月29日 | 2025年8月28日 | 730,000 | 63,238.00 | 36,500 | 793,238.00 | 1,342,120.21 |
| 融資租賃協議V | 城市魔方(北京)物業管理有限公司 | 2023年8月29日 | 2025年8月28日 | 9,400,000 | 814,291.00 | 470,000 | 10,214,291.00 | 9,403,758.13 |
| 融資租賃協議VI | 城市魔方(北京)公寓管理有限公司 | 2023年8月29日 | 2025年8月28日 | 500,000 | 43,316.00 | 25,000 | 543,316.00 | 766,038.61 |
| 融資租賃協議VII | 北京魔方玖耀沙河住房租賃有限公司 | 2023年8月29日 | 2025年8月28日 | 17,800,000 | 1,541,956.00 | 890,000 | 19,341,956.00 | 17,829,491.02 |
| 融資租賃協議VIII | 魔方(廣州)公寓管理有限公司 | 2024年3月4日 | 2026年3月3日 | 20,000,000 | 2,090,783.00 | 1,000,000 | 22,090,783.00 | 20,450,000.00 |
| 總計 | | | | <u>69,000,000</u> | <u>6,335,495.00</u> | <u>3,450,000</u> | <u>75,335,495.00</u> | <u>70,409,687.65</u> |

融資租賃協議

融資租賃協議的主要條款如下：

訂約方

出租人： 本公司

承租人： 承租人均為在中國註冊成立的有限責任公司，主要提供住房租賃服務。各融資租賃協議項下的承租人名稱如「背景資料」一節下表格所示。

經作出所有合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，承租人及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士(定義見上市規則)以外的獨立第三方。

租賃資產

租賃資產為電子電器等設備及一項專利技術。各融資租賃協議項下的租賃資產之賬面淨值「背景資料」一節下表格所示。

承租人不單獨核算租賃資產的稅前及稅後利潤。用於收購融資租賃協議項下的租賃資產的轉讓價款由本公司內部資源撥付。若承租人已妥善、充分履行了融資租賃協議項下的所有義務，根據融資租賃協議的條款和條件，承租人有權利在融資租賃協議屆滿時分別以代價人民幣100元的名義價值收購租賃資產。

租賃期

融資租賃協議I至融資租賃協議VII的租賃期為24個月，自2023年8月29日開始。

融資租賃協議VIII的租賃期為24個月，自2024年3月4日開始。

租賃款項及付款

各融資租賃協議項下的總租賃款項、融資租賃本金及融資租賃利息收入(含增值稅)如「背景資料」一節下表格所示。融資租賃協議I、融資租賃協議II、融資租賃協議III、融資租賃協議IV、融資租賃協議V、融資租賃協議VI及融資租賃協議VII項下的利息均按照年利率7.7%計算，融資租賃協議VIII項下的利息按照年利率8.8%計算。承租人須根據融資租賃協議的條款及條件於租賃期內按季(期末支付)分期向出租人支付租賃款項。

融資租賃協議項下的條款，包括租賃資產的轉讓價款、融資租賃本金、融資租賃利息收入和其他費用乃由承租人與出租人參考租賃資產的賬面淨值及中國同類型融資租賃產品的現行市場價格，並經公平磋商後釐定。

保證金

各融資租賃協議項下的保證金如「背景資料」一節下表格所示。於融資租賃協議的最後一期租金到期償還時，租賃保證金自動沖抵該期租金及其他應付款項，如有剩餘出租人將分別退還承租人。

擔保及保證

各融資租賃協議的擔保及保證安排如下：

承租人之控股股東就融資租賃協議項下承租人之債務分別提供連帶責任保證。

承租人之四間由同一控股股東控制的關聯公司就融資租賃協議項VIII下承租人之債務提供資產抵押。

訂立融資租賃協議的理由及裨益

本公司的主要業務為向客戶提供融資租賃及諮詢服務。訂立融資租賃協議為本公司部分日常及一般業務，預期將為本公司帶來穩定收入及現金流。

董事認為訂立融資租賃協議將在租賃期內為本公司帶來收入和利潤，符合本公司業務發展策略。鑒於融資租賃協議基於正常商業條款訂立，董事認為融資租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方的資料

本公司的資料

本公司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。作為中關村發展集團股份有限公司旗下唯一的融資租賃平臺，本公司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。本公司的融資租賃解決方案主要採取直接租賃和售後回租的形式。本公司還提供多樣化的諮詢服務，包括政策諮詢和管理及業務諮詢，以幫助客戶實現快速增長。

承租人的資料

承租人均為在中國註冊成立的有限責任公司，主要提供住房租賃服務。各融資租賃協議項下的承租人名稱如「背景資料」一節下表格所示。

上市規則的涵義

由於承租人由同一控股股東控制，彼等是互有關連的人士(如上市規則第14.23條所述)。由於上述融資租賃協議下的交易在12個月內進行，根據上市規則第14.22條，根據其進行的交易須作為一系列交易合併計算。由於各融資租賃協議單獨計算的最高適用百分比率均低於5%，但各融資租賃協議合併計算後的最高適用百分比率高於5%但低於25%，融資租賃協議VIII項下的交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 中關村科技租賃股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市(股份代號1601) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非本公司關連人士(定義見上市規則)且獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)並與其概無任何關連的任何人士或公司 |
| 「租賃資產」 | 指 | 電子電器等及一項專利技術，賬面淨值如「背景資料」一節下表格所示 |

「承租人」

指

魔方(中國)投資有限公司下屬的共計7家公司，最終實益擁有人為華平投資集團(「華平資本」)。各融資租賃協議項下的承租人名稱如「背景資料」一節下表格式所示。截至本公告日期，承租人由魔樣生活集團有限公司透過魔方(中國)投資有限公司間接非全資擁有，魔樣生活集團有限公司持股魔方(中國)投資有限公司79.5653%。經歷多輪融資後，魔樣生活集團有限公司的52%股份目前由華平投資集團透過其旗下投資基金Peridot Gem Investment(英屬維爾京群島)、Mordenite Gem(開曼群島)及Peridot Gem Group(開曼群島)控制，其中Peridot Gem Investment持有魔樣生活集團有限公司42.56%股份，Mordenite Gem持有魔樣生活集團有限公司5.6%股份，Peridot Gem Group持有魔樣生活集團有限公司3.84%股份。魔樣生活集團有限公司的48%股份目前由其他股東持有，其中包括一家在新加坡共和國註冊成立的私人有限公司持有魔樣生活集團有限公司16.93%股份。其他股東包括法人投資者和個人投資者全資擁有的離岸投資工具，對魔樣生活集團有限公司的持股比例在0.05%至12.59%之間。根據本公司獲取的資料，Peridot Gem Investment由Warburg Pincus Private Equity XI,L.P.(「WP XI」)擁有60.47%。WP XI的普通合夥人為Warburg Pincus XI,L.P.(「WP XI GP」)，而WP XI GP的普通合夥人為WP Global LLC(「WP Global」)。WP Global的管理成員為Warburg Pincus Partners II,L.P.(「WPP II」)。WPP II的普通合夥人為Warburg Pincus Partners GP LLC(「WPP GP LLC」)。WPP GP LLC的管理成員為Warburg Pincus&Co。根據本公司可獲取的資料，WP XI GP為共同控制Mordenite Gem約42.37%股權的有限合夥企業的普通合夥人。Mordenite Gem另由Mordenite Gem Investors,L.P.擁有45.45%。Mordenite Gem Investors,L.P.的普通合夥人為Mordenite Gem GPLtd。Mordenite Gem GP Ltd.由Warburg Pincus Co-Investment GP(Cayman)Ltd.(「WP Co-Investment」)全資擁有，後者由Warburg Pincus Partners II(Cayman),L.P.(「WPP II Cayman」)全資擁有。WPP II Cayman的普通合夥人為Warburg Pincus(Bermuda)Private Equity GP Ltd.(「WP Bermuda GP」)。根據本公司可獲取的資料，Peridot Gem Group由Peridot Gem Co-Invest,L.P.全資擁有。Peridot Gem Co-Invest,L.P.的普通合夥人為WP Co-Investment，後者由WPP II Cayman全資擁有。WPP II Cayman的普通合夥人為WP Bermuda GP。承租人的最終實益擁有人華平投資集團(「華平投資」)是一家總部位於紐約的私募股權公司。華平投資擁有廣泛的投資者基礎，管理的資產超過830億美元。據董事所知、所悉、所信，並在作出所有合理查詢後，截至公告日期，華平投資的董事長為蒂莫西·蓋特納先生，首席執行官為紀杰先生。

| | | |
|------------|---|--|
| 「出租人」 | 指 | 本公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「1份融資租賃協議」 | 指 | 出租人與魔方(廣州)公寓管理有限公司於2024年3月4日簽署的1份融資租賃協議，為「背景資料」一節下表格所示之融資租賃協議VIII |
| 「專利技術」 | 指 | 一項為承租人提供公寓租賃服務的專利技術，評估價值約為人民幣20,450,000元 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「7份融資租賃協議」 | 指 | 出租人與魔方(中國)投資有限公司下屬的7家公司於2023年8月29日簽署的共計7份融資租賃協議，為「背景資料」一節下表格所示之融資租賃協議I至融資租賃協議VII |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「增值稅」 | 指 | 增值稅 |

承董事會命
中關村科技租賃股份有限公司
 主席
張書清

中國北京，2024年3月4日

於本公告日期，董事會包括執行董事何融峰先生及黃聞先生；非執行董事張書清先生及王素娟女士；及獨立非執行董事程東躍先生、吳德龍先生及林禎女士。