
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之亞洲聯網科技有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因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之任何損失承擔任何責任。



ASIA TELE-NET AND TECHNOLOGY CORPORATION LIMITED

亞洲聯網科技有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：679)

**修訂有關非常重大出售事項之條款
及
股東特別大會之通告**

董事會函件載於本通函第5至17頁。

本公司謹訂於二零一九年十月二十四日(星期四)上午十一時正假座香港新界大埔大埔工業邨大喜街11號2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將代表委任表格填妥，並在任何情況下於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，而在此情況下，相關之代表委任表格則視作被撤回。

二零一九年九月二十七日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會之通告.....	N-1

釋 義

於本通函，除文義另有說明外，以下詞彙具以下涵義：

「實際銷售淨額」	相等於項目公司在有關物業預售期間以及扣除增值稅、城市維護建設稅、教育附加稅、銷售和營銷費用及裝修費用(如有)後的實際總收益
「新增現金代價」	實際淨銷售額減去人民幣12.3億元的差額
「協議」	寶龍自動機械與深圳華盛於二零一一年八月七日就該安排訂立的協議
「安排」	根據協議擬進行的安排，寶龍自動機械將遷離該土地、拆除建築物，並將土地交付深圳華盛進行重建，深圳華盛(或項目公司)須支付經修訂的代價給寶龍自動機械
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	亞洲聯網科技有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	包括(i)拆遷補償人民幣50,000,000元(相等於約港幣56,700,000元)，(ii)擔保現金代價人民幣12.3億元及(iii)實際銷售淨額
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准修訂補充協議和 second份修訂補充協議A及其項下擬進行之交易
「本集團」	本公司及其附屬公司

釋 義

「港幣」	港幣，香港現時之法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「地塊」	位於深圳市寶安區龍華街工業區8號與八一路的西北交匯處，編號為A824-26和A824-8的兩塊工業用地
「最後實際可行日期」	二零一九年九月二十三日，即本通函刊發前以確定本通函的若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「寶龍自動機械」	寶龍自動機械(深圳)有限公司(Process Automation (Shenzhen) Limited)，一家於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司
「中國」	中華人民共和國
「預售許可證」	在地產開發商向公眾出售房產之前，按中華人民共和國法律規定取得之許可證
「項目公司」	深圳市寶盛龍悅實業投資有限公司 (Shenzhen Bao Sheng Long Yue Industrial Investment Company Limited)，深圳華盛公司根據重建合同進行重建，並在中國成立的一家項目公司
「重建」	根據重建合同在土地上進行採購的重建工作(包括但不限於向中國政府相關負責機構提出申請、提供所需資金、設計及建設重建物業)，並將土地從工業用地轉為住宅和商業物業進行轉售
「修訂補充協議A」	寶龍自動機械與項目公司於二零一九年六月二十八日訂立的補充協議，以修訂補充協議A的若干條款

釋 義

「修訂補充協議B」	寶龍自動機械，深圳華盛與項目公司於二零一九年六月二十八日訂立的補充協議，以修訂補充協議B的若干條款
「修訂補充協議」	修訂補充協議A及B
「相關物業」	41,000平方米新重建的物業
「相關股東」	佳帆投資有限公司，Medusa Group Limited，J & A Investment Limited及藍國慶先生分別持有本公司47.37%，11.38%，4.55%及0.81%權益的相關密切的股東集團
「拆遷補償協議」	寶龍自動機械與項目公司於二零一一年九月就賠償及相關物業訂立的協議
「修訂代價」	包括(i)拆遷補償人民幣50,000,000元(相當於約港幣56,700,000元)及(ii)擔保現金代價人民幣27.5億元
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「第二份修訂補充協議A」	寶龍自動機械與項目公司於二零一九年九月九日訂立的補充協議，以修訂修訂補充協議A的若干條款
「股份」	本公司之股份
「股東」	股份之持有人
「深圳華盛」	深圳市華盛智地集團有限公司 (Shenzhen Warmsun Zhi-di Group Company Limited) 原名為深圳市華盛房地產開發有限公司(Shenzhen Warmsun Real Estate Development Company Limited)，一家於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事房地產開發業務
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「補充協議A」	寶龍自動機械與項目公司於二零一七年一月四日訂立的補充協議，以修訂補償協議的若干條款，詳情載於二零一七年二月十五日的通函

釋 義

「補充協議B」	寶龍自動機械，深圳華盛與項目公司於二零一七年一月四日訂立的補充協議，以修訂補償協議的若干條款，詳情載於二零一七年二月十五日的通函
「補充協議」	補充協議A及B
「%」	百分比

用於說明目的，除非另有說明，本通函中的人民幣金額轉換成港幣為港幣1.00元=人民幣0.8824元



ASIA TELE-NET AND TECHNOLOGY CORPORATION LIMITED

亞洲聯網科技有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：679)

執行董事：

藍國慶 (主席)

藍國倫 (副主席)

獨立非執行董事：

張健偉

關宏偉

伍志堅

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

新界大埔

大埔工業邨

大喜街11號

敬啟者：

修訂有關非常重大出售事項之條款
及
股東特別大會之通告

緒言

謹此提述亞洲聯網科技有限公司(「本公司」)有關該協議之日期為二零一一年八月二十二日、二零一三年十月二十五日、二零一四年十月十六日、二零一五年十月二十六日、二零一五年十一月三十日、二零一七年一月四日及二零一九年六月二十八日之公告以及本公司日期為二零一一年九月十九日及二零一七年二月十五日之通函。

* 僅供識別

本公司根據上市規則第14.36條於二零一九年六月二十八日刊發之公告，原因為訂立修訂補充協議構成對本公司股東先前已於二零一七年三月二日批准之交易條款之變動。此外，本公司已於二零一九年九月九日及交易時段後訂立第二份經修訂補充協議A，以略微修訂經修訂代價的還款日期。

由於修訂補充協議及第二份修訂補充協議A所載修訂構成對該補充協議條款之重大變更，故根據上市規則第14.36及14.49條，修訂補充協議須遵守股東批准之規定。

重建的現狀

根據該協議，寶龍自動機械同意遷離該土地、拆除建築物，並將土地交付給深圳華盛進行重建。重建的狀況在本公司發布的全年業績報告以及中期業績報告中不斷更新。截至本通函日期，深圳華盛與項目公司自簽署協議後已完成以下任務。

- 1) 深圳華盛已於二零一一年八月成立項目公司。
- 2) 項目公司已於二零一一年九月申請重建該地塊。
- 3) 於二零一四年十月十六日，深圳市規劃及國土資源委員會發出通告，確定該地塊已列入「二零一四年深圳市城市更新單元計劃第四批計劃(草案)」以備重建。與該協議相關之第一項工作(即完成登記)已獲完成。
- 4) 於二零一五年十一月二十七日，項目公司收到日期為二零一五年十一月二十五日之核准函，確認建築及環境委員會已核准項目公司提交之規劃方案。根據獲核准之規劃，該地塊將被重建為一個綜合開發體，可構建之建築面積最多為196,800平方米，完成後，本集團可獲其中41,000平方米之業權及其裨益。
- 5) 項目公司已收到深圳市龍華新區發展及財政局發出日期為二零一六年二月一日之投資登記證書及日期為二零一六年三月十日之節能評估函。
- 6) 項目公司已收到深圳市寶安區環境保護及水務局發出日期為二零一六年五月九日之環境評估函。

- 7) 項目公司已收到深圳市規劃及國土資源委員會發出日期為二零一六年八月十日之建設用地規劃許可證，確認該地塊將重建為一個綜合開發體，包括辦公室、商舖、當地政府規定之公共設施及四至六座住宅大樓。建築面積最多為196,800平方米，當中172,627平方米乃可銷售之住宅或商業物業及24,173平方米乃代當地政府承建的公共設施及資助住宅單位。
- 8) 於二零一七年三月，項目公司與當地政府簽訂了日期為二零一七年三月二十一日之出讓土地使用權合同。
- 9) 於二零一七年十一月二十三日，項目公司獲得建設工程規劃許可證。於二零一七年十二月十三日，項目公司進一步收到建設工程施工許可證。由於項目公司已獲得所有必要的許可證，施工已開始。
- 10) 於二零一八年五月二十五日，項目公司已獲得不動產權證書。
- 11) 於二零一九年八月二十二日，預售許可證已發出。
- 12) 截至本通函日期，基本建築物的建造已經完成，但花園、游泳池和所有室內裝修／公用設施的建設仍在進行中。

於二零一七年一月四日，寶龍自動機械、深圳華盛及項目公司訂立了兩份補充協議（「**補充協議**」），在該補充協議下，寶龍自動機械有權收取之代價如下：

- a) 根據二零一七年二月十五日的通函所載之補充協議A的條款，寶龍自動機械將獲得的代價包括(i)拆遷補償人民幣50,000,000元（相等於約港幣56,700,000元）及(ii)擔保現金代價人民幣12.3億元。擔保現金代價將於發出預售許可證後十八(18)個月內分六期支付，毋須待重建完成後支付。第一期款將於預售許可證發出後三個月零十五天內支付，而下一期款將於此後三個月內支付，其餘依此類推；
- b) 根據二零一七年二月十五日的通函所載之補充協議B的條款，寶龍自動機械將收取額外現金代價，相當於實際銷售所得款項淨額減人民幣12.3億元之差額。實際銷售所得款項淨額相等於項目公司就有關物業於預售期間收取的實際所得款項總額及扣除增值稅、城市建設維護稅、教育附加稅、分佔銷售及營銷開支及裝修費用（如有）後所得款項；及

- c) 項目公司應符合售前條件，並於二零一九年六月三十日或之前取得相關的預售許可證。

該物業之現況

截至本通函日期，基本的建築物的建造已經完成，但花園、游泳池和所有室內裝修／公用設施的建設仍在進行中。預售許可証已於二零一九年八月二十二日發出。

建議股東閱讀載於本通函附錄二之估值報告。

該物業並無任何產權負擔、待決的訴訟、調查或任何通知書有關違反法律（包括環境規定）。

董事會謹此宣佈，於二零一九年六月二十八日（交易時段結束後），寶龍自動機械、深圳華盛及項目公司已訂立兩份修訂補充協議，以修訂補充協議之若干條款。董事會進一步宣布，於二零一九年九月九日（交易時段結束後），寶龍自動機械及項目公司已訂立第二份修訂補充協議A，以修訂經修訂代價的付款日期。

兩份修訂補充協議及第二份修訂補充協議A之主要條款載列如下：

有關補充協議A之修訂補充協議A

日期： 二零一九年六月二十八日

訂約方： (i) 寶龍自動機械；及
 (ii) 項目公司

擔保人： 深圳市華盛控股有限公司
 深圳市華盛智地投資有限公司

董事會函件

根據修訂補充協議A，寶龍自動機械將獲得的修訂代價為人民幣28億元，當中包括 (i) 拆遷補償人民幣50,000,000元(相等於約港幣56,700,000元) 及(ii)擔保現金代價人民幣27.5億元(相等於約港幣31億元)。修訂代價代表協議的全部及最終結算。於本通函日期，寶龍自動機械已收到約為人民幣50,000,000元的拆遷補償款項。擔保現金代價人民幣27.5億元將分六期支付。將予支付的具體金額如下：

支付時間	按累計法的支付金額
於二零一九年十二月三十一日或之前	人民幣400,000,000元
於二零二零年六月三十日或之前	人民幣1,000,000,000元
於二零二零年十二月三十一日或之前	人民幣1,200,000,000元
於二零二一年十二月三十一日或之前	人民幣1,600,000,000元
於二零二二年六月三十日或之前	人民幣2,000,000,000元
於二零二二年十二月三十一日或之前	人民幣2,750,000,000元

在任何情況下，項目公司承諾按照上述時間表向寶龍自動機械支付修訂代價，否則，寶龍自動機械有權收取違約利息。按照約定的時間表，如果項目公司延遲支付擔保現金代價人民幣27.5億元，則自違約之日起的前六個月，違約利息按每日人民幣50,000元計算。該違約利息將從違約之日起的第七個月到第十二個月，每天增加到人民幣100,000元。如果違約持續十三個月或更長時間，寶龍自動機械有權(a)終止經修訂補充協議A，(b)要求進一步拖欠付款人民幣5,000萬元，及(c)按照中華人民共和國法例索賠任何損失或損害賠償。

深圳市華盛控股有限公司和深圳市華盛智地投資有限公司，作為項目公司的最終母公司，將作為擔保人，並向寶龍自動機械承諾深圳華盛及項目公司將根據修訂補充協議履行應有和完整的表現。

除上文所述者外，補充協議A之所有其他條款及條件將維持不變，繼續具備十足效力。

有關經修訂補充協議A之第二份修訂補充協議A

日期： 二零一九年九月九日

訂約方： (i) 寶龍自動機械；及
(ii) 項目公司

擔保人： 深圳市華盛控股有限公司
深圳市華盛智地投資有限公司

為了避免月末截止和年結問題，寶龍自動機械和項目公司同意將擔保現金代價人民幣27.5億元的還款日期略微修改，具體如下：

還款日期	累計還款金額
於二零二零年一月六日或之前	人民幣400,000,000元
於二零二零年七月六日或之前	人民幣1,000,000,000元
於二零二一年一月五日或之前	人民幣1,200,000,000元
於二零二二年一月五日或之前	人民幣1,600,000,000元
於二零二二年七月五日或之前	人民幣2,000,000,000元
於二零二三年一月五日或之前	人民幣2,750,000,000元

除上文所述者外，修訂補充協議A之所有其他條款及條件將維持不變。

有關補充協議B之修訂補充協議B

日期： 二零一九年六月二十八日

訂約方： (i) 寶龍自動機械
(ii) 深圳華盛；及
(iii) 項目公司

擔保人： 深圳市華盛控股有限公司
深圳市華盛智地投資有限公司

所涉事項

寶龍自動機械、深圳華盛及項目公司同意對補充協議B之若干條款作以下修訂：

修訂代價

根據修訂補充協議A，訂約方同意修訂代價人民幣28億元（相當於約港幣32億元）為協議的全部及最終結算。

新增現金代價

根據修訂補充協議B，寶龍自動機械將不再收取新增現金代價，即實際淨銷售額減去人民幣12.3億元之差額。

預售許可證

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十八日的公告。於公告之日，項目公司仍在申請預售許可證。項目公司告知寶龍自動機械該延遲可能在二至六個月之間，主要是就項目允許的最高銷售價格與深圳市住房及建設局需要談判。通過訂立經修訂補充協議A，無論項目公司在何時獲得預售許可證，寶龍自動機械將根據修訂補充協議A規定的約定時間表收到剩餘的人民幣27.5億元之修訂代價。通過訂立修訂補充協議B，寶龍自動機械無需繼續監控申請預售許可證的進度。

項目公司已於二零一九年八月二十二日收到預售許可證。由於本集團已訂立經修訂補充協議和第二份修訂補充協議A，其已明確界定還款時間表而毋需考慮預售許可證的狀況，預售許可證之發出對董事會並無影響。

深圳市華盛控股有限公司和深圳市華盛智地投資有限公司，作為深圳華盛及項目公司的最終母公司，將作為擔保人，並承諾深圳華盛及項目公司將根據修訂補充協議向寶龍自動機械提供應有和完整的表現。

除上文所述者外，該協議之所有其他條款及條件將維持不變，繼續具備十足效力。

先決條件

修訂補充協議和第二份修訂補充協議A的生效日期須待本公司股東於股東特別大會上批准修訂補充協議和第二份修訂補充協議A及其項下擬進行之交易後，方可生效。倘未獲得批准，修訂補充協議和第二份修訂補充協議A將失效且不具法律效力，而先前獲股東批准的補充協議將繼續生效。

截至本通函日期，持有本公司約64.11%權益之有關股東已向本公司表示，彼等將於股東特別大會上投票贊成修訂補充協議和第二份修訂補充協議A及其項下擬進行之交易。

訂立修訂補充協議和第二份修訂補充協議A之理由及裨益

(a) 代價會更高，但會延長收取代價的時間

自二零一七年訂立補充協議後，本集團已聘請獨立專業估價師就擔保現金代價人民幣12.3億元及寶龍自動機械將收取的新增現金代價進行估值。進行該估值時，估價師已於報告日期參考可比較的交易或詢問附近地區的類似房產以作計算相關物業的預期市值。估價師估計，於二零一八年十二月三十一日相關物業的預期市值為人民幣21.1億元，截至二零一九年六月三十日，它進一步增加至人民幣22億元。就本通函而言，估值師在考慮了未償還的開發成本後已將其於二零一九年七月五日的估值更新至人民幣21.5億元（請參閱估值報告附註8）。自二零一八年底以來錄得輕微增長。股東務請閱讀本通函附錄二的估值報告。通過簽訂修訂補充協議和第二份修訂補充協議A，寶龍自動機械將收取人民幣27.5億元，即比二零一九年七月五日多出人民幣6億元。為了換取更高的代價，寶龍自動機械同意延長收取修訂代價的時間。其影響總結如下：-

補充協議		修訂補充協議和第二份修訂補充協議	
還款日期*	累計還款金額 (人民幣)	還款日期 (在此日期或之前)	累計還款金額 (人民幣)
15/10/2019	369,000,000	6/1/2020	400,000,000
15/01/2020	738,000,000	6/7/2020	1,000,000,000
15/04/2020	861,000,000	5/1/2021	1,200,000,000
15/07/2020	984,000,000	5/1/2022	1,600,000,000
15/10/2020	1,107,000,000	5/7/2022	2,000,000,000
15/01/2021	1,230,000,000	5/1/2023	2,750,000,000

* 以上日期設定是假設預售許可證將按計劃於二零一九年六月三十日獲得。

(b) 規避與當前不穩定的商業環境相關的風險

自美中貿易戰開始以來，商業環境日益惡化。出口在中國經濟中發揮著重要作用，也是中國過去幾年經歷高國內生產總值增長的關鍵因素之一。出口的持續下降將導致經濟增長放緩，企業有可能倒閉（如果貿易戰磨擦增加和深化），失業率上升，最終降低總體購買力。這可能對整個房地產市場不利。

另一方面，有說為了保持健康的國內生產總值增長，中國政府可能最終採取量化寬鬆政策。如果確實推行量化寬鬆政策，隨著信貸便利，房地產市場可能會進一步增長。但如任何增長即將出現，公司預計該增長會相當溫和。

通過確保擔保現金支付，寶龍自動機械可以規避任何不可預見的經濟下行風險。同意以高於獨立專業估價師於二零一八年十二月三十一日所建議之估值，以人民幣27.5億元作為修訂代價，寶龍自動機械已為未來一至兩年內可能上升的物業價格保留緩衝。

簡而言之，經修訂代價乃經考慮(i)該有之估值報告，(ii)延遲收取代價的大體時間，(iii)當前波動的營商環境及(iv)物業價格可能上升而釐定。

綜上所述，董事認為，修訂補充協議和第二份修訂補充協議A及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

修訂補充協議之財務影響

於截至二零一九年六月三十日止年度，就補充協議而言，本集團已在其資產負債表中記錄遞延代價及應課稅項如下：

	港幣(千)
資產—遞延代價(非流動部分)	717,649
資產—遞延代價(流動部分)	861,554
負債—董事獎金撥備	(54,738)
負債—遞延稅項(非流動部分)	<u>394,801</u>
補充協議下的公平值擔保現金代價和額外現金代價	<u>1,129,664</u>

董事會函件

於執行修訂補充協議和第二份修訂補充協議A後，本集團將終止確認上述的資產及負債，並按修訂補充協議和第二份修訂補充協議A，使用獨立估價師建議的利率折讓未來現金流量，並記錄擔保現金代價的公平值，該公平值是以折讓現金流量法計算。初始確認後，擔保現金代價的公平值將使用實際利率法以攤分成本並減去任何減值。初始確認後，擔保現金代價的公平值將採用實際利率減去任何減值的攤銷成本計算。初始確認時及後續報告日的公平值變動，將通過損益表記錄。本集團亦將就該遞延代價所產生的稅項作出撥備。應用二零一八年相同的貼現率，即14.9%，本公司估計初步確認的擔保現金代價的公平值於扣減減值及遞延稅項後將約為人民幣14.5億元（相當於約港幣16.4億元）。二零一九年的損益影響估計如下：-

人民幣(百萬) 港幣(百萬)

於二零一九年六月三十日(使用截至二零一九年六月三十日的收盤匯率)根據補充協議進行終止確認的擔保現金代價的公平值和新增現金代價	995	1,130
根據修訂補充協議初步確認之擔保現金代價的公平值	<u>1,446</u>	<u>1,639</u>
公平值變更的收益*	<u>451</u>	<u>509</u>

* 由於所使用的折讓率及違約率可能會有所不同，上述估計收益為董事作出的最佳估計，並可能因未來的市場情況、匯率變動或稅收制度而有所更改。該計算將受到未來相關會計準則的潛在變化所影響。

由於修訂補充協議和第二份修訂補充協議A項下擬進行的交易屬有條件且須待股東批准(預期於未來兩個月內發生)，估值師尚未能就修訂補充協議和第二份修訂補充協議A提供準確貼現率。假設交易於二零一九年六月三十日獲批准，估值師建議的貼現率為14.6%。

所得款項用途

估計經扣除應付之中國25%企業所得稅項後的修訂代價所得款項淨額約人民幣21億元(相等於約23.8億港元)。

所得款項淨額將用作(i)收購新地塊、新建廠房或租用現成廠房；(ii)一般營運資金；及/或(iii)未來合適的投資，但可能未必與本集團主要業務相近。鑒於(a)本公司尚未物色到適當地塊或現成廠房；(b)所得款項淨額尚未收到及(c)本公司並未物色到任何投資機會，亦無就任何投資項目展開磋商，故本公司於本通函日期無法確定將所得款項淨額分配於上文所述各項用途之特定比例。倘董事會就所得款項淨額用途之指定分配作出決定，本公司將根據上市規則之規定另行刊發公告。

有關本公司、寶龍自動機械、深圳華盛及擔保人之資料

本公司為一間投資控股公司，涉足不同類別投資，尤以電鍍技術為主。其附屬公司主要從事(其中包括)設計、製造及銷售電鍍機械設備及其他自動設備、物業投資、借款及證券買賣以及物業投資開發。

寶龍自動機械先前為本集團之生產分支，從事設計及製造電鍍設備業務。該生產職能現由本集團之另一間全資附屬公司寶盈科技(深圳)有限公司接手。目前，寶龍自動機械為持有該安排權益之投資控股公司。

深圳華盛為一間主要從事物業發展及管理業務之公司，其於二零零五年註冊成立。於過往十年，其已完成十二個項目，及已興建建築面積將近4,500,000平方米。其目前管理七個屋苑、兩個購物商城及一間酒店。深圳華盛為深圳市華盛控股有限公司之附屬公司。

項目公司為一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為獲核准之重建開發商。其為深圳華盛之附屬公司。

深圳市華盛控股有限公司及深圳市華盛智地投資有限公司(為深圳華盛及項目公司的最終母公司)將為擔保人，並彼等同意就深圳華盛及項目公司能及時及完整履行修訂補充協議向寶龍自動機械作出承諾。

深圳市華盛控股有限公司為一間自一九九三年根據中國法律註冊成立之有限公司，及為一間投資控股公司，其附屬公司從事之主要業務為建築、物業開發及物業管理。就建築而言，該公司已完成逾300個項目，總建築面積約達16,300,000平方米，包括位於廣東省的三個主要政府項目。

深圳市華盛智地投資有限公司為一間根據中國法律註冊成立之有限公司，其為一間投資控股公司。透過深圳市華盛智地投資有限公司及深圳市華盛控股有限公司，彼等擁有深圳華盛及項目公司之100%權益。

經董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，深圳華盛、項目公司、深圳市華盛控股有限公司、深圳市華盛智地投資有限公司及其最終實益擁有人均為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方。

上市規則之涵義

本公司根據上市規則第14.36條於二零一九年六月二十八日刊發之公告，原因為訂立修訂補充協議構成對本公司股東先前已於二零一七年三月二日批准之交易條款之變動。於上述公告刊發後，寶龍自動機械及項目公司已於二零一九年九月九日訂立第二份修訂補充協議A。由於修訂補充協議和第二份修訂補充協議A所載修訂構成對該補充協議條款之重大變更，故根據上市規則第14.36及14.49條，修訂補充協議和第二份修訂補充協議A須遵守股東批准之規定。

由於根據上市規則第14.07條就該修訂補充協議和第二份修訂補充協議A計算之適用百分比率超過75%（經慮及建議修訂後），故根據上市規則第十四章，該修訂補充協議和第二份修訂補充協議A構成本公司之一項非常重大出售事項並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准修訂補充協議和第二份修訂補充協議A及其項下擬進行之交易。經董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於修訂補充協議和第二份修訂補充協議A及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。截至本通函日期，持有相當於約64.11%之本公司權益之有關股東已向本公司表示彼等將於股東特別大會上投票贊成修訂補充協議和第二份修訂補充協議A及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第N-1至第N-2頁。股東特別大會上將以投票方式表決議案。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將代表委任表格填妥，並在任何情況下於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，而在此情況下，相關之代表委任表格則視作被撤回。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為補充協議和第二份修訂補充協議A及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

本通函及股東特別大會之通告各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
亞洲聯網科技有限公司
主席兼董事總經理
藍國慶M.H. J.P.

二零一九年九月二十七日

1. 本集團之財務資料

本公司於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，連同財務報表隨附附註分別於本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報第52至122頁、第55至128頁及第55至148頁披露。本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析於本公司有關年度之已分別刊發年報及中期報告內披露。

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0427/ltn20170427437_c.pdf

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0430/ltn20180430499_c.pdf

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429521_c.pdf

上述所有資料已刊發於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.atnt.biz>)。

2. 債務聲明

(i) 借款及債務

於二零一九年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無向銀行借款。

(ii) 一般債務結構

於二零一九年八月三十一日，本集團就松崗工廠尚未支付剩餘租賃期的租賃款項，總額約為人民幣9,100,000元(相當於約10,300,000港元)。

除本通函其他部分所披露者及本集團內公司間負債外，本集團概無任何已發行及發行在外及已核准或以其他方式增設而尚未發行之債務證券、銀行透支、質押或債券、按揭、貸款或其他類似債務或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債(除一般貿易票據外)、承兌信貸或任何擔保。

(iii) 或然負債

於二零一九年八月三十一日，本集團已就本公司附屬公司獲授之信貸額度向銀行提供公司擔保約137,500,000港元。於二零一九年八月三十一日，該等附屬公司動用之款項約為9,833,000港元，即已發行銀行擔保7,739,000港元及發給供應商的信用證2,094,000港元。於二零一九年八月三十一日，本集團向銀行抵押存款約7,739,000港元，以發出銀行擔保，於此擔保下，客戶有權追討本集團已收取的購貨按金。

3. 營運資金

考慮到(i)經修訂補充協議和第二份修訂補充協議A之影響；及(ii)本集團目前可用財務資源(包括我們內部產生之資金)，董事經適當及審慎查詢後，在缺乏無法預料的情況下，認為本集團具備充足營運資金應付其目前及自本通函刊發日期起計未來至少十二個月內之需求。

4. 資本結構、流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團錄得本公司之擁有人應佔權益約1,383,509,000港元。負債比率為無。負債比率乃按銀行借貸與其他計息貸款總額除以本公司之權益持有人應佔權益計算。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有的手頭現金約140,197,000港元。

於二零一九年六月三十日，本集團已將存款3,631,000港元抵押予銀行，以簽發同等價值之銀行擔保。本集團獲授銀行信貸額約102,300,000港元。可動用信貸額中，本集團(i)截至二零一九年六月三十日動用約3,631,000港元發出銀行擔保，於此擔保下，客戶有權追討本集團已收取的購貨按金；(ii)發行銀行擔保約4,108,000港元(待客戶付款而尚未生效)及(iii)動用約3,468,000港元向供應商出具進口信用證。

大部分銀行借貸乃按本公司附屬公司經營所在國家的銀行同業拆息加差價計算。

5. 資產抵押

於二零一九年六月三十日，除上述所透露抵押了現金3,631,000港元予銀行外，本集團沒有抵押任何其他資產予任何第三者。

6. 外幣風險

本集團大部分之資產及負債主要以美金、港元及人民幣結算。

本集團目前並無外幣對沖政策。本集團將監察外匯風險，並在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

7. 本集團持有的重大投資

本公司為投資控股公司。本集團持有的重大投資或資產為 (1) 投資於其子公司為從事電鍍設備的銷售和製造業務 (2) 根據修訂補充協議所收取的應收款項。

除此之外，本集團已將其一小部分閒置的資金投資於香港若干上市公司，佔二零一九年六月三十日的總資產約1.34%。該等投資對本集團整體而言並不重要或重大。此類投資的表現於本公司的中期報告和年度報告的主席報告和管理層討論中定期報告。

8. 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何顯著資本承擔。

9. 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團聘用合共620名僱員，當中包括由聯營公司聘用的僱員。僱員薪酬乃根據其表現、經驗及行內慣例而釐定，而與表現掛鉤的花紅乃酌情發放。本集團分別為香港及中國僱員保持提供香港強制性公積金計劃及中國國家管理退休福利計劃。本集團亦保持提供僱員合適的保險及醫療保障。

本公司已採納購股權計劃，有關詳情載於二零一八年年報第31頁至32頁。於最後實際可行日期，並沒有授予任何購股權。

10. 重大不利變動

董事並無獲悉，本集團之財務或業務狀況或前景自二零一八年十二月三十一日（本集團之最近期之經審核綜合財務報表之結算日直至及包括最後實際可行日期）以來有任何重大不利變動。

11. 財務及經營前景

截至二零一九年六月三十日六個月止（「回顧期內」），本集團錄得本公司之擁有人應佔溢利約112,607,000港元，而截至二零一八年六月三十日六個月止（「去年期內」）則錄得本公司之擁有人應佔溢利約71,872,000港元。

電鍍設備的業務回顧 (以「PAL」作為商標名稱)

電鍍設備—印刷電路板 (「印刷電路板」) 業務

此業務乃透過本公司附屬公司亞洲電鍍器材有限公司 (「亞洲電鍍」) 經營。

回顧期內，本業務領域下之收入自去年期內108,975,000港元增加至114,842,000港元，增幅5.4%。在該總收入中，從安裝地點來看，近56.2%是向中國出貨 (去年期內為52.8%)及24.2%是向台灣出貨 (去年期內為31.7%)。

推動我們印刷電路板行業收入的兩個主要市場是用於智能手機和汽車的印刷電路板。我們將於下文其他業務—表面處理業務中詳述汽車行業的發展。就全球智能手機出貨量而言，眾所周知智能手機出貨量目前已超過七個季度呈下滑趨勢。根據IDC發布的報告，二零一九年第二季度已下降2.3%。

全球智能手機市場、前5大公司出貨量、市場份額和年度增長，二零一九年第二季度 (出貨量以百萬計)

供應商	2019年第二季	2019年第二季	2018年第二季	2018年第二季	年度變化
	度出貨量	度市場份額	度出貨量	度市場份額	
1. 三星	75.5	22.7%	71.5	21.0%	5.5%
2. 華為	58.7	17.6%	54.2	15.9%	8.3%
3. 蘋果	33.8	10.1%	41.3	12.1%	-18.2%
4. 小米	32.3	9.7%	32.4	9.5%	-0.2%
5. OPPO	29.5	8.9%	29.4	8.6%	0.3%
其他	103.4	31.0%	112.4	32.9%	-8.0%
總計	<u>333.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>341.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>-2.3%</u>

來源： IDC全球季度手機追蹤器，二零一九年七月三十一日

誠如我們於二零一八年年報中所述，高端智能手機在創新幅度上減緩，再加上價格上漲，阻礙了高端智能手機的更換決定。這一觀點對當前智能手機市場仍適用。二零一九年第二季度的關鍵驅動因素是大幅改善可用性的中端設備的推出，該等設備提供優良設計及功能，同時大幅壓縮超高端設備的價格。

電鍍設備—表面處理(「表面處理」)業務

此業務乃透過本公司附屬公司亞洲表面處理器材有限公司(「亞洲表面」)經營。

表面處理業務收入由去年期內約18,337,000港元大幅增加210.6%至回顧期內約56,953,000港元。在總收入中，從安裝地點來看，近23.9%是向中國出貨(去年期內為68.4%)，及65.3%是向墨西哥出貨(去年期內為6.2%)。

過去幾年，表面處理業務收入主要源自銷售汽車零部件的跨國公司。不幸的是，於二零一九年上半年，除巴西銷售額增長11%外，全球所有主要汽車市場的汽車銷售額均較低。日本汽車市場持平，而美國及俄羅斯市場縮減約2%。在歐盟，新乘用車登記數下降3%，但仍處於相對較高的水平。在印度，二零一九年前六個月的新車銷量下降十分之一，而儘管中國縮減14%，其仍屬全球最大的新車市場。

全球各主要市場的新輕型及乘用車登記數

地區	2019年6月	變化%	2019年1至6月	變化%
歐洲(歐盟+歐洲 自由貿易聯盟)	1,491,300	-7.9	8,426,200	-3.1
俄羅斯*	151,200	-3.3	828,800	-2.4
美國*	1,514,900	-1.9	8,412,900	-1.9
日本	367,000	-2.2	2,285,700	-0.3
巴西*	214,000	9.5	1,251,800	10.9
印度	225,700	-17.5	1,556,800	-10.3
中國	1,700,000	-7.1	9,932,900	-14.0

來源： VDA

* 僅為輕型汽車

全球汽車生產商均面臨一系列挑戰：(i) 由於全球經濟疲軟導致需求下降，(ii) 更嚴格的排放控制及(iii) 轉向電動汽車及自動化。

減排控制正在如火如荼地進行。在歐洲，自二零二一年開始，倘製造商的車隊違反協定的排放限制，製造商將面臨歐盟的巨額罰款。Evercore ISI的汽車行業分析師Arndt Ellinghorst表示：「汽車製造商須平均為汽車額外花費1,000歐元方能夠使得汽車符合新規定。這意味著消費者將不太願意購買，而這只會進一步慢慢從整體上削減消費者信心。」在中國，受中央政府堅決抗霾所鼓舞，15個省市決定在原定的二零二零年七月一日截止日期之前實施新的國六排放標準。印度亦將截止日期定為二零二零年年初。

除投資確保新車符合新的排放標準外，汽車製造商亦對自動化及電動化車輛進行大量研發投入。據稱全球汽車製造商對自動駕駛汽車的年度投資到二零二五年將增至850億美元，而該行業預計將在二零一九年至二零二三年合共投入2,250億美元開發電動車技術。鑒於汽車銷售疲軟，預計若干汽車製造商或會遭遇現金緊縮或準備從市場籌集資金。

前景

與去年同期相比，我們預計全年的收入將非常接近二零一八年。就印刷電路板及表面處理業務而言，我們客戶當前的資本投資情緒非常低迷。順帶一提，標普全球於二零一九年六月發布了一份名為《二零一九年全球企業資本支出調查—抑制情緒 (Global Corporate Capex Survey 2019 - Curbed Enthusiasm)》的報告。報告表示：「有一點非常明確，即資本支出調查顯示，在過去幾個季度，無論是當前支出或前瞻性計劃支出均呈現非常明顯的惡化。正如我們的增長預測所示，除了拉丁美洲外，所有地區都發生了這種情況。毫無疑問，此次經濟低迷乃受去年年底 (即二零一八年) 市場波動以及對當前週期的脆弱性和持久性的擔憂所影響。」該等評論充份描述了本集團目前面臨的當處前所有情況。我們亦自該報告摘錄一份圖表，該圖表列示主要消費者的資本支出預測。

主要資本支出消費者過往六個月之2019年共識資本支出預測修訂



來源：標普全球市場財智、S&P Global Ratings。Universe is Global Capex 2000

僅包括可獲得S&P Global IQ共識估計值的公司。根據初始預測的美元價值列示前40名。

從圖表中可以看出，預計主要支出將來自石油及天然氣行業以及電信行業，而移動設備行業可見明顯衰退。

本集團將繼續努力銷售，擴大客戶基礎，實施成本控制及提高生產效率，以盡量減少因市場環境惡劣對本集團造成的影響。

以下為獨立估價師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團於二零一九年七月五日的物業權益估值而發出之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



敬啟者：

指示

根據亞洲聯網科技有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）之指示，吾等對位於中國廣東省深圳市寶安區龍華街8號工業區內八一路與東環驛路西北交匯處的發展項目 - 「華盛瓏悅」進行估值。吾等確認曾進行物業視察、作出有關查詢和搜索，並已取得吾等認為必要之其他資料，以向貴公司提供吾等對有關該物業權益於二零一九年七月五日（「估值日期」）之市值意見。

估值假設

估值乃吾等對市值之意見。香港測量師學會將市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期自願進行交易下而可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號、香港測量師學會估值準則（二零一七年版）以及國際評估標準委員會不時公佈的國際評估標準所載之一切規定。

吾等之估值不包括因特別條款或情況（例如非一般之融資、銷售及售後租回安排、任何銷售有關人士給予之特殊代價或優惠、任何特殊價值元素或買賣成本、任何相關稅收的抵消）而被抬高或貶低之估計價格。

估值方法

該物業目前正在發展中，對物業權益估值時，吾等假設貴公司將根據向吾等提供的最新發展建議完成該物業。吾等假設所有相關政府部門對開發建議的同意、批准和許可都是在沒有額外條件或延誤的情況下獲得的。在得出吾等之估值意見時，吾等採用市場法，參考相關市場可獲得的可比銷售證據，並已考慮截至目前建築階段的應計建築成本和專業費用，及預期完成開發所產生的其他成本和費用。

業權調查

貴公司已向吾等提供與物業權益相關的業權文件摘錄副本。在可行的情況下，吾等已審閱原始文件以核實該等中國物業權益的現有所有權及可能附加於物業權益的任何重大抵押品或任何未能在遞交給吾等的副本上出現的任何修訂。

然而，吾等並未調查文件的正本，以核實該物業現有的業權或確定任何修訂。由於中國目前的登記制度不容許公眾人士查閱登記信息，因此吾等未能對該中國物業的權益所有權和可能附加的重大抵押品進行調查。吾等對物業權益進行估值時，有關該物業業權之有效性，吾等主要依賴由貴公司中國法律顧問—中倫律師事務所所提供之資料。

實地調查

吾等已經檢查了受評估物業之外部，並且在可能的情況下，檢查了可進入的物業內部。檢查由施曉達先生（高級分析師，特許測量師學會評估專業能力候選人，房地產理學士）於二零一九年七月五日進行。然而，吾等沒有受委託進行結構之勘測或安排檢查之服務，因此，吾等無法報告該物業有沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等在考慮該等固定裝置和設備的一般外觀、表觀標準、使用時間以及公用設施的情況後，制定吾等對該物業整體狀況的看法。因此，吾等必須強調吾等在可能因該樓宇是否遭受損壞或可能存在潛在缺陷，並影響吾等估值下向閣下提供意見。在吾等的檢查過程中，吾等在沒有進行任何測試的服務下，沒有發現任何嚴重的缺陷。吾等假設電力、電話、水等公用事務是可用及沒有缺陷。

吾等並沒有安排進行任何調查以確定建造該物業時，有否使用高鉛水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物質。因此，吾等無法報告該物業在這方面沒有風險。就本次估值而言，吾等假設該物業於建造時並無使用有害物質。

吾等並未受委託進行詳細的現場測量，以核實土地或建築物面積的正確性，但假設提供給吾等的面積數據是正確的。根據吾等對類似物業估值的經驗，吾等認為所有的假設是合理的。

此外，吾等並沒有進行任何實地調查，以確定土地狀況或將於在其上豎立或已建立的任何房地產開發及相關的服務設施。吾等也沒有對物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃假設該等方面令人滿意且於建設期間不會產生任何特別開支或延誤而編制。如果發現物業中存在污染、沉降或其他潛在缺陷或毗鄰或鄰近的土地或者該物業已經或正在被污染使用，或毗鄰或鄰近土地存在污染、沉陷或其他潛在缺陷、或物業已經或正在被污染使用，吾等保留修改吾等的價值觀的權利。

信息來源

除非另有說明，否則吾等將在很大程度上依賴貴公司或法律或其他專業顧問就法定通知、規劃批文、分區、地役權、年期、竣工日期、開發建議、物業識別、佔用詳情、土地面積、樓面面積、租期事宜、租約及所有其他有關事宜向吾等提供的信息。於估值證書所載之尺寸量度及面積，仍根據貴公司提供之文件內容，因此為約數，並只僅供參考。吾等沒有檢索原圖則、開發商售樓書及類似文件以作核實。

吾等沒有理由懷疑貴公司提供給吾等的信息的真實性和準確性。吾等要求貴公司確認所提供的信息中沒有遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲得足夠的信息以達成有根據之觀點，吾等沒有理由懷疑任何重要信息被隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除本報告另有說明外，吾等亦假設有關於物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐少部份出售而可得的金額。

吾等無接獲進行或編製環境影響研究之要求。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及土地使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等亦假設土地使用及物業裝修均於物業權益所指範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

條件限制

當本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘若用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣估值。吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港

新界大埔

大埔工業邨

大喜街11號

亞洲聯網科技有限公司董事會 台照

董事

區永源

MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)

註冊專業測量師 (GP)

二零一九年九月十七日

注釋： 區永源先生擁有香港大學房地產碩士學位。彼亦為香港測量師學會（產業測量師）會員及澳大利亞物業學會協會成員。此外，他還是測量師註冊管理局的香港註冊專業測量師（產業測量師）。他在物業估值方面擁有超過10年的經驗，包括香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞，包括新加坡、日本及韓國。

估值證書

物業	概況及保有時間	佔用情況	截至二零一九年 七月五日 據現有狀況 下的市場價值 人民幣
重建部分 — 「華盛瓏悅」位於中國廣東省深圳市寶安區龍華街8號工業區內八一路與東環驛路西北交匯處	重建部分的總建築面積約為41,000.00平方米。(請參閱以下附註9。) 供說明用途，整個開發計劃預計於二零二零年完成。根據建築工程規劃許可證，該地的詳細資料如下：	在估值日期，該物業目前正在建設中。	2,151,000,000
		總建築面積	
	運用	(平方米)	
	住宅樓	103,937	
	商務公寓	20,600	
	辦公樓	36,000	
	商業建築	12,090	
	可出售總面積	172,627	
	物業服務大樓	463	
	政府擁有的住宅樓	15,600	
	一般設施	8,110	
	總面積	24,173	
	停車位	76,167.67	
	休閒區	9,824.32	
	公用設施	8,292.50	
	總面積	94,284.49	
	誠如貴集團所告知，整個開發項目的總建築成本估計約為人民幣2,315,700,000元，其中人民幣1,002,030,000元已於二零一九年六月三十日前支付。		
	該物業位於深圳市，靠近龍華站(深圳地鐵四號線)，距深圳北火車站約7公里，距深圳寶安國際機場30公里。		
	該物業的土地使用權已被授予用作住宅及商業用途及將於二零八七年三月二十日屆滿。		

注釋:

1. 根據日期為二零一七年三月二十一日的國有土地使用權授予合同 — 深地合字(2017)第A002號, 佔地面積約為33,940.06平方米的土地之土地使用權已被授予給項目公司, 深圳華盛在中國成立的項目公司, 根據重新開發合同進行重新開發, 土地使用權期限為70年, 用於住宅和商業用途, 地價約為人民幣1,707,188,418元。

從上述國有土地使用權出讓合同中展示, 開發受以下重要開發條件的限制:

允許的總建築面積:	不超過196,800平方米
建築用途:	住宅、辦公室、商務公寓和商業建築
地塊比率:	≤5.8
高度限制:	≤180米

2. 根據日期為二零一八年五月二十五日的房地產所有權證書 — 粵(2018)深圳市不動產權第0070073號, 佔地面積約為33,940.06平方米, 已歸屬於項目公司, 土地使用權期限為七十年及將於二零一八年三月二十日屆滿, 用作住宅及商業用途。
3. 項目公司根據受惠於日期為二零一六年八月十日的建築用地規劃許可證 — 深規土許 LA-2016-0038號, 獲得規劃一塊總佔地面積約為33,939.9平方米的土地的許可。
4. 項目公司根據受惠於日期為二零一七年十一月二十三日的建築工程規劃許可證 — 深規建許字AG-2017-0011號, 開發項目的總建築面積約196,800.00平方米, 已獲批准興建住宅樓宇、商業樓宇、寫字樓、商務公寓及一般設施。除總建築面積約196,800平方米外, 該許可證還可以建造76,167.67平方米的停車場和8,292.5平方米的公用設施。
5. 項目公司根據受惠於日期為二零一七年十二月十三日的建築工程開工許可證 — 號碼為440300201633503, 當地有關當局已批准展開建築工程。
6. 於估值日期後, 即二零一九年七月五日, 項目公司已收到預售許可證。根據受惠於日期為二零一九年八月二十二日的預售許可證 — 深房許字(2019)龍華009號, 有權出售總樓面面積約172,206.98平方米, 用於住宅、商業、辦公和商業公寓, 的物業。。
7. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見, 其中包括以下內容:
 - a. 項目公司擁有該土地的適當土地使用權。
 - b. 目前的建築工程已獲有關當局批准。
 - c. 根據中華人民共和國法律, 項目公司有權依照中華人民共和國法律有權抵押土地使用權, 但在收到工程完成許可證之前無權轉讓或處置整個項目。
 - d. 項目公司獲得預售許可證後, 可以轉讓或處置總可售面積。

- e. 土地使用權免徵任何抵押。
8. 在取得物業的市場價值時，吾等採用市場法，參考相關市場可獲得的可比銷售及/或詢問有關市場的證據，以計算該物業的總發展價值。此外，吾等還考慮了作為未付的開發成本，完成開發預計會產生的剩餘成本和費用。該物業的總發展值（即人民幣2,200,000,000元）減去該物業的未償還開發成本（即人民幣49,000,000元）將為該物業的市值（即人民幣2,151,000,000元）。並假設 (i) 該物業於估值日期已接近完成，(ii) 已取得所有必要的批准/同意及 (iii) 該物業空置並可在市場上自由轉讓。
9. 根據貴集團與深圳華盛訂立的修訂補充協議。 貴集團將收取現金代價，代表41,000平方米的相關業權及利益。

41,000平方米的權利佔可售面積172,627平方米的比例區域如下:-

運用	總建築面積(平方米)
住宅單位	24,685.69
商務公寓單位	4,892.63
辦公室單位	8,550.23
商業單位	<u>2,871.45</u>
總計：	<u>41,000.00</u>

就參考目的而言，吾等假設物業已完成且可在市場上自由轉讓，吾等認為物業於估值日期的總發展價值為人民幣2,200,000,000元。

物業的總發展值是參考相關市場可獲得的可比銷售及/或詢問有關市場的證據，並假設 (i) 該物業於估值日期已完成，(ii) 已取得所有必要的批准/同意及 (iii) 該物業空置並可在市場上自由轉讓。

10. 在吾等的估值中，總發展值為人民幣2,200,000,000元，吾等參考了附近發展中可作比較的一些交易和/或價格參考。吾等採用了住宅單位為每平方米人民幣55,000元至人民幣65,000元，辦公室單位為每平方米人民幣30,000元至人民幣40,000元和商業單位為每平方米人民幣55,000元至人民幣65,000元的單位費率。吾等假設的單位費率與上述價格參考一致。

交易的選擇標準和/或可比較的參考價如下所述：

- a. 可比較物業的使用，分別為住宅，商業單位和辦公室。
- b. 可比較物業的位置，距離相關物業5公里車程。
- c. 可比較物業的大小：
- 住宅：3房單位,每單位約100至130平方米
- 商業單位：每單位約30至100平方米
- 辦公室：每單位約100至300平方米

吾等通過採用可比較的物業來考慮交易和/或詢問時間、規模、用途和地點，並且未對住宅、辦公室和商業部分採用任何調整。

關鍵假設是 (i) 該物業於估值日期已完成，(ii) 已取得所有必要的批准/同意及 (iii) 該物業空置並可在市場上自由轉讓。

11. 主要證書/許可證摘要如下:-

- | | | |
|----|-----------|--------------------------------|
| a. | 房地產所有權證書 | 有 |
| b. | 建築擁有權證書 | 不適用 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建築工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程開工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證/證書 | 於二零一九年七月五日待定(已於二零一九年八月二十二日收到)。 |

12. 經貴公司確認，沒有重大的環境和規劃問題。

13. 除文義另有所指外，本證明書所用詞彙與本通函所界定者俱有相同涵義。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，及並無誤導或欺騙成分，且無遺漏任何其他事項致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事之權益

a. 董事於本公司證券中之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文董事及最高行政人員被當作或視作擁有之權益），或根據證券及期貨條例第352條而須記錄於由本公司備存之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則之《上市公司董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	所持已發行 普通股股份數目			總額	佔本公司已 所持已發行 股本之百分比
	個人權益	公司權益			
藍國慶先生	3,474,667	269,916,500	273,391,167	64.11%	

(附註)

附註： 此股份當中包括分別由Medusa Group Limited持有之48,520,666股股份、佳帆投資有限公司持有之201,995,834股及J & A Investment Limited持有之19,400,000股股份組成。Medusa Group Limited是由藍國慶先生全資擁有之公司。佳帆投資有限公司是主要由J & A Investment Limited擁有，約93.70%股權。本公司主席兼董事總經理藍國慶先生持有J & A Investment Limited 80%股權。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文董事及最高行政人員被當作或視作擁有之權益），或根據證券及期貨條例第352條而須記錄於由本公司備存之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

b. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，而須根據上市規則作出披露。

c. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自本集團最近期公布經審計帳目之日期以來於本公司或任何其附屬公司所收購或出售或租賃的任何資產中，或於本公司或任何其附屬公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接的權益。

d. 董事於合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事在與本公司或任何其附屬公司訂立、於本通函之日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

e. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員任何現時訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團該成員不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，於證券及期貨條例第336條下，根據由本公司備存之登記冊，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及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披露之權益或淡倉：

好倉

股東名稱	身份	持有股份 之數目	佔本公司 已發行股本
Medusa Group Limited	實益擁有人	48,520,666	11.38%
佳帆投資有限公司	實益擁有人	201,995,834	47.37%
J & A Investment Limited	實益擁有人	19,400,000	4.55%

除上文所披露外，本公司董事及主要行政人員並無獲悉任何人士（非本公司董事或主要行政人員），於最後實際可行日期，於本公司之股份及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披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有面值達10%或以上之任何類別股本權益而其中附帶在所有情況下可於本集團之任何其他成員股東大會上投票之權利或擁有該等股本之任何購股權。

於最後實際可行日期，概無董事為公司董事或員工於本公司之股份及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披露之權益。

4. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內，已訂立以下重大或可能重大合約（非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 修訂補充協議A；
- (b) 修訂補充協議B；
- (c) 第二份修訂補充協議A。

5. 專家資格及同意書

以下為於本通函載有其姓名及報告之專家資格：

名稱	資格
艾華迪評估諮詢有限公司	特許測量師

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本集團之最近期之經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃之任何資產或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利，不論是否可依法強制執行。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按現有形式及內容載入其函件引述其名稱，且並無撤回書面同意書。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

7. 一般事項

- a. 本公司的公司秘書為翁惠清小姐。翁小姐為英國會計師公會、香港會計師公會及香港特許秘書公會會員。
- b. 本公司的註冊辦事處為於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及本公司的香港總辦事處及主要營業地點為於香港新界大埔大埔工業邨大喜街11號。
- c. 本公司之香港股份登記及過戶處為卓佳秘書商務有限公司，香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- d. 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

8. 查備文件

下列文件的副本可自本通函日期起至股東特別大會(包括該日)之正常營業時間於香港新界大埔大埔工業邨大喜街11號可供查閱：

- a) 本公司之章程細則；
- b) 艾華迪評估諮詢有限公司之估值報告，文本載於本通函附錄二；
- c) 中倫律師事務所出具之法律意見書；
- d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- e) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- g) 本通函。



ASIA TELE-NET AND TECHNOLOGY CORPORATION LIMITED

亞洲聯網科技有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：679)

股東特別大會之通告

茲通告亞洲聯網科技有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十月二十四日(星期四)上午十一時正假座香港新界大埔大埔工業邨大喜街11號2樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 特此批准、確認及追認定義於本公司日期為二零一九年九月二十七日之通函內之本通告為其中一部分就修訂有關非常重大出售事項之條款之修訂補充協議和第二份修訂補充協議A(註有「A」、「B」及「C」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 特此授權任何一位本公司之董事(「董事」)按彼等可能全權酌情認為就實施修訂補充協議和第二份修訂補充協議A及／或為令其生效或與之有關而言屬必要、恰當、合宜或權宜之情況下作出一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件以及採取一切步驟；及
- (c) 特此進一步授權任何一位董事就修訂補充協議和第二份修訂補充協議A之任何條款同意作出任何修改，當中董事認為修改乃不重要性質及為本公司之利益，並作出一切有關行動及事宜、簽署及簽立任何其他文件以及採取一切步驟，令有關更改及／或修訂生效。」

承董事會命
亞洲聯網科技有限公司
主席兼董事總經理
藍國慶 M.H. J.P.

香港，二零一九年九月二十七日

* 僅供識別

股東特別大會之通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
新界大埔
大埔工業邨
大喜街11號

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任他人為其代表代其出席大會，並代其投票。持有本公司兩股或以上股份的股東可委任一位或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
3. 本代表委任表格須由股東或股東之正式書面授權人簽署，或如股東為法團，則本代表委任表格必須蓋上公司印鑑或由公司負責人、授權人或其他已獲正式授權之人士簽署。
4. 若任何股份由聯名登記持有人共同持有，則任何一位聯名持有人或委派代表在股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。但若超過一位該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名較前者親自或委派代表出席大會的投票將獲接納而排除其他聯名持有人的投票在外，就此而言，排名先後以本公司股東名冊內就聯名股權的次序釐定。
5. 本代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件之核證本，必須盡快及在任何情況下於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
6. 為釐定股東出席股東特別大會及於大會上投票之資格，本公司將於二零一九年十月十七日（星期四）至二零一九年十月二十三日（星期三）（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，投資者務必將所有股份過戶文件連同有關股票於二零一九年十月十六日（星期三）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。名稱於二零一九年十月十六日（星期三）下午四時三十分登記在股東名冊上的股東，在完成所需的登記程序後，有權出席股東特別大會並在會上投票。
7. 填妥及交回本代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。在此情況下，本代表委任表格將被視作撤回論。
8. 但倘於二零一九年十月二十四日（星期四）早上八時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則股東特別大會將不會於該日舉行，惟將按本通告所述自動順延至二零一九年十月三十一日（星期四）在同一時間及地點舉行。
9. 本決議案載於本通告內將以投票方式表決。
10. 於本通告日期，本公司之執行董事為藍國慶先生及藍國倫先生；而獨立非執行董事為張健偉先生、關宏偉先生及伍志堅先生。