
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，應立即將本通函送交買主或承讓人或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份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)

增信安排更新
及
有關結算協議之主要交易

董事會函件載於本通函第5至18頁。

二零二四年二月二十三日

* 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 – 目標物業之未經審核財務資料	II-1
附錄三 – 本集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 目標物業之估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1

釋 義

於本通函，除文義另有說明外，以下詞彙具以下涵義：

「亞洲聯網集團管理」	指	亞洲聯網集團管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	亞洲聯網科技有限公司，一間根據百慕達法例註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「合作重建協議」	指	寶龍自動機械與深圳華盛訂立的最初日期為二零一一年八月七日的合作重建協議，經寶龍自動機械、深圳華盛及項目公司訂立的(i)日期為二零一三年十月二十五日的補充協議；(ii)日期為二零一五年十月二十六日的第二份補充協議；(iii)日期為二零一六年六月三十日的第三份補充協議；(iv)日期為二零一六年十月十二日的第四份補充協議；(v)日期為二零一七年一月四日的第五份補充協議；及(vi)日期為二零一七年六月二十八日的第六份補充協議修訂及補充
「董事」	指	本公司董事
「進一步協議」	指	寶龍自動機械、深圳華盛、項目公司、華盛控股與泛華工程訂立的日期為二零二三年十月九日的第三份補充協議，內容有關(其中包括)對多方擔保協議項下擔保責任的增信安排的若干修訂
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港物業I」	指	香港新界沙田美田路63號壹號雲頂之頂層公寓
「香港物業II」	指	香港新界沙田美田路63號壹號雲頂之若干停車位

釋 義

「香港物業」	指	香港物業I及香港物業II
「J & A」	指	J & A Investment Limited，為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「佳帆」	指	佳帆投資有限公司，為一家於香港註冊成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月二十日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Medusa」	指	Medusa Group Limited，為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「按揭I」	指	何女士訂立的日期為二零二三年六月二日就香港物業I以亞洲聯網集團管理為受益人的第一按揭
「按揭II」	指	肖先生及何女士訂立的日期為二零二三年六月二日就香港物業II以亞洲聯網集團管理為受益人的第一按揭
「按揭」	指	按揭I及按揭II
「藍先生」	指	藍國慶先生M.H., J.P.，本公司主席兼董事總經理
「肖先生」	指	肖潭平先生
「何女士」	指	何元鳳女士
「肖潔嵐女士」	指	肖潔嵐女士
「肖曼貞女士」	指	肖曼貞女士

釋 義

「多方擔保協議」	指	寶龍自動機械、深圳華盛、項目公司、亞洲電鍍與盛基訂立的日期為二零二一年十二月三十一日的多方擔保協議(詳情載於本公司日期為二零二一年十二月三十一日的公告「額外擔保協議」一段)，經(i)日期為二零二三年一月三十一日的補充協議(據此，訂約方同意延長擔保期)；及(ii)日期為二零二三年六月二日的第二份補充協議(詳情載於本公司日期為二零二三年六月二日的公告「增信安排」一段)修訂及補充
「原始協議」	指	合作重建協議及搬遷補償協議
「亞洲電鍍」	指	亞洲電鍍器材有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為寶龍自動機械之控股公司
「泛華工程」	指	深圳泛華工程集團有限公司
「寶龍自動機械」	指	寶龍自動機械(深圳)有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	深圳市寶盛龍悅實業投資有限公司
「搬遷補償協議」	指	寶龍自動機械與項目公司訂立的最初日期為二零一一年九月十三日的搬遷補償協議，經(i)日期為二零一五年五月十四日的補充協議；(ii)日期為二零一七年一月四日的第二份補充協議；(iii)日期為二零一九年六月二十八日的第三份補充協議；(iv)日期為二零一九年九月九日的第四份補充協議；(v)日期為二零二二年五月十六日的第五份補充協議；及(vi)日期為二零二三年六月二日的第六份補充協議修訂及補充
「人民幣」	指	中國法定貨幣

釋 義

「擔保責任」	指	各債務人根據各相關財務文件(包括但不限於搬遷補償協議及多方擔保協議)向任何擔保方承擔之所有當前及未來的責任及負債(無論是實際或者或然,以及不論是共同或個別或以任何其他身份承擔)
「結算協議」	指	寶龍自動機械與項目公司就結算安排訂立日期為二零二三年十月九日之結算協議
「結算安排」	指	透過將目標物業自項目公司轉讓予寶龍自動機械的方式以結算金額結清部分擔保責任之安排
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份之持有人
「深圳華盛」	指	深圳市華盛智地集團有限公司
「盛基」	指	盛基房地產投資有限公司,一家於香港註冊成立之有限公司,於最後實際可行日期,為深圳華盛之直接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	位於中國深圳市龍華區之商鋪
「租賃協議」	指	於最後實際可行日期已與獨立第三方就目標物業訂立的多份租賃協議
「華盛控股」	指	深圳市華盛控股(集團)有限公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別



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：

藍國慶先生，M.H. J.P. (主席兼董事總經理)

藍國倫先生 (副主席)

獨立非執行董事：

張健偉先生

伍志堅先生

康曉龍先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港

灣仔

莊士敦道181號

大有大廈六樓

607-610室

敬啟者：

增信安排更新
及
有關結算協議之主要交易

1. 緒言

吾等提述本公司日期為二零二三年十月九日內容有關(其中包括)結算協議之公告及本公司日期為二零二三年十月三十一日、二零二三年十一月十日、二零二三年十二月六日、二零二三年十二月八日、二零二四年一月十五日及二零二四年二月八日內容有關獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條及延期寄發本通函之公告。

本通函旨在向閣下提供有關結算協議之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

2. 增信安排更新

謹此提述本公司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、二零一七年三月二十九日和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、二零一七年二月十五日和二零一九年九月二十七日關於合作重建協議之通函。同時謹此提述本公司日期為二零二一年十二月三十一日、二零二二年五月十六日及二零二三年六月二日之公告，內容有關應收賬款的更新以及項目公司提供的額外擔保。

於二零一一年八月七日，本公司全資附屬公司寶龍自動機械與深圳華盛訂立合作重建協議，內容有關將位於中國深圳市寶安區的兩地工業地塊由工業用地轉為住宅物業以作轉售的重建計劃，據此，深圳華盛同意向寶龍自動機械支付搬遷補償人民幣50百萬元，並將重建物業若干單位的業權轉讓予寶龍自動機械。於二零一一年九月十三日，寶龍自動機械與項目公司就支付搬遷補償及轉讓相關重建物業訂立搬遷補償協議。

其後，寶龍自動機械、深圳華盛及項目公司訂立多份補充協議，以補充及修訂合作重建協議及搬遷補償協議的條款。於二零一九年六月二十八日及二零一九年九月九日，寶龍自動機械、深圳華盛與項目公司進一步補充及修訂合作重建協議及搬遷補償協議的條款，據此，訂約方協定寶龍自動機械將收取人民幣28億元作為全部及最終結算。自此及於進一步協議訂立前，本集團已收取總額約人民幣12.5億元。

鑒於中國內地房地產市場前景疲弱，已就截至二零二一年十二月三十一日止年度確認減值虧損約13億港元，導致應收結餘約283百萬港元（「遞延代價」）。為確保項目公司履行還款責任，肖先生、何女士及其聯繫人已於二零二一年十二月至二零二三年六月期間向本集團質押多項資產。由於收到額外擔保，遞延代價已由二零二一年十二月三十一日的283百萬港元上調至截至二零二二年十二月三十一日的328.6百萬港元，並進一步上調至截至二零二三年六月三十日的434百萬港元。

於二零二三年十月九日，寶龍自動機械、深圳華盛、項目公司、華盛控股及泛華工程就有關擔保責任的多方擔保協議項下增信安排的若干修訂訂立進一步協議。

根據進一步協議，各方同意(其中包括)以下有關擔保責任的多方擔保協議項下增信安排的修訂：

董事會函件

- (a) 訂立結算協議，主要條款載列於下文「結算協議」一段；及
- (b) 解除按揭。

華盛控股及泛華工程將繼續為寶龍自動機械或其指定實體之利益提供共同及個別擔保，以擔保深圳華盛及項目公司根據原始協議及多方擔保協議對寶龍自動機械的履約責任（「擔保」）。

轉讓目標物業完成後（主要條款載列於下文「結算協議」一段「完成」分段），按揭I及按揭II將獲解除。本集團將繼續持有

- (a) 有關以下各項物業的第一按揭：
 - i. 香港新界荃灣海盛路3號TML廣場之若干單位及停車位；及
 - ii. 香港九龍何文田常盛街80號半山壹號之若干單位；
- (b) 有關位於中國龍華之相關物業約14,000平方米辦公空間的第一法律押記

除上文所披露者外，多方擔保協議所載增信安排維持不變。

本公司將持續監控還款進度，並與項目公司就項目公司的支付義務進行協商。然而，概不保證本公司能夠收回擔保責任的任何額外款項。

3. 結算協議

結算協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十月九日

訂約方

- (i) 寶龍自動機械
- (ii) 項目公司

董事會函件

將予轉讓之資產

根據結算協議，項目公司(作為轉讓人)同意向寶龍自動機械(作為受讓人)轉讓目標物業，以結算部分擔保責任約人民幣205百萬元(「結算金額」)。

於最後實際可行日期，項目公司應付寶龍自動機械的尚未償還金額為人民幣15.5億元(不包括(其中包括)相關應計利息及違約金)。對於任何逾期付款，項目公司須按以下方式向寶龍自動機械支付違約利息：(i)於首六個月內每天支付人民幣50,000元；及(ii)於首六個月後每天支付人民幣100,000元。如果違約持續十三個月或更長時間，寶龍自動機械有權要求作出進一步違約付款人民幣50百萬元作為違約金，並根據中國法律索賠任何損失或損害賠償。於最後實際可行日期，本集團已收取違約利息人民幣48,400,000元。自擔保責任扣除結算金額後，項目公司應付寶龍自動機械的尚未償還金額約為人民幣13.45億元(不包括(其中包括)相關應計利息及違約金)。

結算金額之計算基準

結算金額乃訂約方經公平磋商後達致，當中計及獨立物業估值師於二零二三年十月九日對目標物業進行之估值約人民幣205百萬元。目標物業於二零二三年十月九日的估值報告將作為呈列文件於自本通函日期起14日期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.atnt.biz)刊載，作參考用途。

根據上市規則第5.07條，於二零二三年十二月三十一日的經更新估值報告已由估值師編製，其詳情載於本通函附錄四。

完成

轉讓目標物業須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 項目公司於簽立結算協議後7個工作日內簽署轉讓目標物業的相關登記文件；
- (b) 於簽立結算協議後15個工作日內完成目標物業轉讓登記；及
- (c) 除非寶龍自動機械另有書面同意，已於上文(b)段完成後60日內與目標物業承租人訂立新租賃協議或三方協議，確認出租人由項目公司變更為寶龍自動機械。

董事會函件

於最後實際可行日期，上述所有條件均已達成。

就轉讓目標物業而言，項目公司須向寶龍自動機械開具發票。於最後實際可行日期，寶龍自動機械並無獲開具有關轉讓目標物業的發票。倘若未向寶龍自動機械開具發票，視乎與稅務部門的進一步磋商，寶龍自動機械可能無法(可能會或可能不會發生)就目標物業產生的收入申請稅務扣除，而若寶龍自動機械其後出售目標物業，可能會產生增值稅方面的重大不利稅務影響。寶龍自動機械目前正與項目公司討論開具發票事宜。如未開具發票，寶龍自動機械有權選擇終止結算協議及／或要求項目公司賠償寶龍自動機械可能遭受的損失。倘結算協議被終止，則不得以結算金額結清部分擔保責任。

4. 有關目標物業之資料

由15個單位組成的目標物業為位於中國深圳市龍華區華盛瓏悅花園1棟102-111、144、148-151室之零售物業，總面積為3,493.28平方米。目標物業位於由住宅樓、公寓樓、辦公樓、各種零售商店單位(包括目標物業)、政府資助住宅單位、學校及多項公用事業組成的綜合體中。於最後實際可行日期，目標物業並無產權負擔。

執行結算協議及進一步協議後，目標物業之業權已於二零二三年十月十九日轉讓予寶龍自動機械。自二零二三年十月二十日起，寶龍自動機械有權就該等出租單位收取租金。

豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購任何產生收益的資產(業務或公司除外)，並具有可識別之收入來源或資產估值，須載列前三個財政年度(或倘賣方持有該資產之期間較短，則少於三個財政年度)有關該等資產的可識別收入淨額來源及估值之損益表及估值(如有)。損益表須經核數師或申報會計師審閱以確保有關資料乃經妥為編製及取自相關賬簿及記錄(「該規定」)。

本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，原因如下：

- (a) 根據一般市場慣例，賣方向買方轉讓物業時僅須交付物業的良好所有權及空房(如適用)。賣方並無義務提供相關賬簿及記錄或物業的其他開銷。項目公司為兩塊工業用地重建計劃的獲批准開發商。兩塊工業用地重建為四棟住宅樓、一棟公寓樓、

董事會函件

一棟辦公樓、若干零售商店單位(包括目標物業)、政府資助住宅單位、學校及多項公用事業。項目公司概無就目標物業保留單獨賬簿及記錄。

- (b) 儘管本集團及寶龍自動機械多次向項目公司提出要求，除向寶龍自動機械提供與獨立第三方就目標物業訂立的租賃協議外，項目公司(並無任何義務提供有關資料)尚未同意許可本集團或寶龍自動機械全面查閱相關賬簿及記錄或其他財務資料。
- (c) 項目公司為私營公司，本公司未能自公共領域取得有關目標物業之財務資料。
- (d) 倘並無相關賬簿及記錄(包括但不限於賬單、付款證明、分攤共同成本的計算方法)，本公司無法釐定及呈報目標物業的實際開銷情況。倘並無證明文件，本公司核數師亦無法開展任何核數或審閱工作。
- (e) 為確定過往三個財政年度項目公司就目標物業支付的政府房產稅，本公司需自項目公司獲取若干資料，包括但不限於項目公司根據中國財務會計法規編製的財務報表中所入賬的整體重建項目的總投資成本、共同分擔成本及總投資成本在各相關單位的分配情況。項目公司(作為開發商)已就整體重建項目支付多項開支。由於整體重建項目歷時8至9年方才竣工，且為由住宅樓、公寓樓、辦公樓、各種零售商店單位(包括目標物業)、政府資助住宅單位、學校及多項公用事業組成的綜合體，項目公司拒絕提供所有涉及項目公司商業敏感資料的歷史記錄。項目公司亦拒絕對各相關單位進行成本分配。在沒有項目公司賬目的情況下，本公司無法確定項目公司已支付的政府房產稅。
- (f) 在項目公司尚未許可全面查閱項目公司相關賬簿及記錄的情況下，本公司無法遵守該規定。

因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條。

儘管本公司未能提供目標物業的損益表，但基於管理團隊的經驗及租賃協議的條款，本公司已作出以下替代披露：-

董事會函件

a. 收入方面

截至最後實際可行日期，8個單位已出租。租賃協議的條款概述如下。

組別	租賃期限	單位數目	面積 平方米	每月	每月	每月
				租金收入總額 (附註1) 人民幣	增值稅 (附註2) 人民幣	租金收入淨額 (附註10) 人民幣
存續I	中期(3-5年) (附註3、6)	6	808	124,000	10	114,000
存續II	長期(12年)(附註4)	1	1418	138,000	12	126,000
存續III	長期(15年)(附註5)	1	247	附註5		附註5
空置	附註6、7、8	7	1020			

附註：

1. 每月租金收入總額包括增值稅，但不包括管理費及維修基金。
2. 增值稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)的規定計算。當期稅率為9%。
3. 6個單位已出租，租期為三至五年。根據租賃協議的條款，租賃開始日為二零二二年十二月十五日、二零二三年六月二十日、二零二三年七月二十四日、二零二三年九月十一日、二零二三年十二月十日、二零二四年一月一日，租賃到期日為二零二五年十二月十四日、二零二八年六月十九日、二零二八年七月二十三日、二零二八年九月十日、二零二八年十二月九日、二零二八年十二月三十一日。
4. 1個單位出租予一家中餐館，租期自二零二二年十一月一日起至二零三四年十月三十日為期十二年。
5. 1個單位出租予一家全球快餐公司。月租金不固定，乃按其月收入的一定百分比計算。租賃協議載有保密條款，規定業主不得披露其敏感資料，包括租賃及任何財務資料。租賃期限最初為十二年。於二零二四年一月，租戶要求且寶龍自動機械同意延長租賃三年。租賃開始日為二零二一年八月二十六日，到期日現延長至二零三六年八月二十五日。
6. 二零二三年期間，總面積約99平方米的1個單位於租賃協議到期日前由租戶終止。實際租期為二零二二年十月至二零二三年十一月。該單位自二零二四年一月再次出租並計入上表。該單位被分類為「存續I」。

董事會函件

- 二零二三年期間，總面積約125平方米的1個單位於租賃協議到期日前由租戶終止。實際租期為二零二一年八月至二零二三年六月，並計入上表。該單位被分類為「空置」。
- 二零二四年期間，總面積約128平方米的1個單位於租賃協議到期日前由租戶終止。實際租期為二零二三年六月至二零二四年一月，並計入上表。該單位被分類為「空置」。
- 就香港會計準則而言，租賃協議屬經營租賃。
- 增值稅計入每月租金收入，故實際由租戶支付。寶龍自動機械將自租戶收取的稅額(經扣除其經營期間已付增值稅)退還予政府。就業主而言，僅每月租金收入淨額將入賬作為收入。

根據租賃協議的條款，下表載列自最早的租賃協議開始至最近一個財政年度結算日止期間的實際租金收入。截至二零二三年十二月三十一日止年度的租賃資料亦呈報如下。

	截至二零二三年 十二月三十一日止 年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日止 年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二一年 十二月三十一日止 年度 (未經審核) 人民幣千元
租金收入總額 (附註1)	3,213	1,056	244
增值稅(附註2及3)	215	63	14
租金收入淨額 (附註1及3)	2,998	993	230

附註：

- 所披露之租金收入總額包括增值稅，但不包括管理費及維修基金。
- 增值稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)的規定計算。當期稅率為9%。
- 增值稅計入每月租金收入，故實際由租戶支付。業主會將所收取的稅額退還予政府。就業主而言，僅租金收入淨額將入賬作為收入。

董事會函件

b. 開支方面(就完成轉讓目標物業後將產生的開支而言)

經審閱租賃協議的條款，租戶負責繳納管理費、空調費、水電費、維修基金供款、正常使用的維修費用(資本或非經常性費用除外)以及所有其他支出，而業主負責繳納政府房產稅。

項目公司作為目標物業的業主，須就該等空置單位於空置期向樓宇管理公司支付(i)管理費，(ii)維修基金供款，(iii)房產稅及(iv)土地使用稅。

就空置單位而言，不會產生任何空調費、水電費、正常使用的維修費用以及所有其他支出。有關零售物業是由房地產開發商直接轉讓的一手物業，其已於二零二零年前後竣工。於二零二一年、二零二二年及二零二三年不會產生屬任何資本性質的任何重大維修費用。

預計產權轉讓完成後，目標物業將產生的估計每月開支如下：

		估計每月經常性開支
		人民幣千元
管理費(扣除增值稅)	(附註1、2、3)	9.4
維修基金	(附註4)	0.3
房產稅	(附註5)	0
土地使用稅	(附註6)	0.1
總計		9.8

附註：

1. 管理費每月按每平方米人民幣9.8元收取且包含增值稅。7個空置單位的每月管理費為約人民幣10,000元。該數額將在15個單位全部出租後削減至零。
2. 增值稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)的規定計算。當期稅率為6%。就7個空置單位而言，增值稅為約人民幣600元。
3. 業主可從其租金收入中收取的增值稅抵銷就管理費支付的增值稅。由於該機制，僅每月管理費淨額約人民幣9,400元將入賬作為開支。
4. 維修基金每月按每平方米人民幣0.25元收取。7個空置單位的維修基金為約人民幣300元。該數額將在15個單位全部出租後削減至零。

董事會函件

5. 房產稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於房產稅、城鎮土地使用稅有關政策規定的通知》(2003年第89號)的規定計算。當期稅率(按成本計)為1.2%。然而，根據深圳市人民政府發佈的通知(1987年第164號)，業主自二零二三年十月十九日起首三年內免徵房產稅。
6. 土地使用稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於房產稅、城鎮土地使用稅有關政策規定的通知》(2003年第89號)的規定計算。當期稅率基於使用土地(而非總面積)按每平方米人民幣3元收取。

在並無任何其他可靠來源的情況下，董事無法確定與目標物業有關的任何過往開支金額，如政府房產稅、財務成本及共同分擔成本。然而，本公司無法獲得過往財務記錄、過往財務成本或共同分擔成本對寶龍自動機械的未來營運並無影響。目標物業並無任何產權負擔，未來亦不會承擔任何財務成本。先前向目標公司收取的任何共同分擔成本與寶龍自動機械的未來營運並不相關。

目標物業的財務資料詳情載於本通函附錄二。

儘管本公司未能根據第14.67(6)(b)(i)條項下的披露規定編製損益表，本公司已基於現有資料呈報以下資料作為替代披露資料：-

- a. 租賃協議概要，包括每月租金收入；
- b. 目標物業自最早的租賃協議開始至最近一個財政年度結算日止期間的租金收入總額；及
- c. 根據租賃協議的條款及本公司經驗，業主就目標物業應付的估計每月開支

若干未從項目公司獲取到的過往財務數據預計為零或與未來營運並不相關。因此，在作出替代披露資料後，董事認為，遺漏目標物業過往損益表將不會導致本通函重大不完備或具有誤導或欺詐成分。

5. 有關進一步協議及結算協議之訂約方之資料

寶龍自動機械

寶龍自動機械為一家於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

董事會函件

其前身為本集團生產部門，從事電鍍設備的設計及製造。其生產功能現由本集團另一家全資附屬公司寶盈科技(深圳)有限公司取代。於最後實際可行日期，寶龍自動機械為一家投資控股公司，於合作重建協議項下擬進行之安排擁有權益。

深圳華盛

深圳華盛為一家於中國成立之有限公司，主要從事物業開發管理業務。於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其分別由何女士、肖曼貞女士、肖潔嵐女士及肖先生最終擁有41.6%、24.5%、20.9%及13%。

項目公司

項目公司為一家於中國成立之有限公司，為重新開發之獲准開發商。於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其分別由何女士、肖先生、肖潔嵐女士及肖曼貞女士最終擁有60.8%、19%、16.7%及3.5%。

華盛控股

華盛控股為一家於中國成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其分別由何女士、肖潔嵐女士及肖先生最終擁有64%、16%及20%。

泛華工程

泛華工程為一家於中國成立之有限公司，主要從事提供建築服務。於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其分別由何女士、肖潔嵐女士及肖先生最終擁有66.6%、16.7%及16.7%。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳華盛、項目公司、華盛控股、泛華工程各自及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

華盛控股及泛華工程為寶龍自動機械或其指定實體之利益提供共同及個別擔保，以擔保深圳華盛及項目公司就擔保責任對寶龍自動機械的履約責任。

6. 有關本公司之資料

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為一家建基於亞洲之投資控股公司，為世界各地客戶提供不同領域之先進技術，尤其以應用於不同用途或業務分部之電鍍技術為優勢。

7. 訂立進一步協議及結算協議之理由及裨益

自二零二一年下半年以來，中國房地產行業宏觀環境已發生巨大變化。房地產開發商在流動性及資金方面面臨著前所未有的挑戰。於二零二二年，中國當局已推出各種刺激措施，以確保房地產市場軟著陸。然而，市場氣氛依然非常疲弱。由於中國內地房地產市場前景疲弱，項目公司難以作出現金還款。

誠如本公司二零二二年年報中的「於龍華物業重建項目」一節所述，本公司將監察市場情況，並與項目公司就其支付義務保持對話。

本公司在與項目公司磋商結算部分擔保責任項下的未償還金額時已考慮目標物業的估值及租金收入。

獨立估值師於二零二三年十月九日對目標物業的估值約為人民幣205百萬元。由於本集團一直積極尋求商機，以多元化及擴闊本集團的收入來源，並為股東創造回報及長期價值，故本集團擬於根據結算協議完成目標物業轉讓後出租目標物業，其將為本集團產生收入來源。

按揭I是何女士於二零二三年六月二日就香港物業I以亞洲聯網集團管理為受益人訂立的第一按揭。按揭II是肖先生及何女士於二零二三年六月二日就香港物業II以亞洲聯網集團管理為受益人訂立的第一按揭。香港物業的總面積約為4,402平方呎。根據艾華迪評估諮詢有限公司編製的日期為二零二三年六月一日的香港物業估值報告，香港物業於二零二三年五月三十一日的估值為74,800,000港元。

此外，由於目標物業的價值超過香港物業的價值，故本公司同意解除按揭，以換取根據進一步協議轉讓目標物業。本公司認為，對多方擔保協議項下的增信安排進行修訂(包括訂立結算協議及擔保)為項目公司的擔保責任提供額外的保障，並將進一步保障本集團的利益。

董事會函件

因此，董事認為進一步協議及結算協議的條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且訂立進一步協議及結算協議均符合本公司及股東的整體利益。

本公司預估截至二零二三年十二月三十一日止年度物業投資貢獻的收入並不重大。於最後實際可行日期，本公司並無制定詳細的物業投資業務計劃。董事將持續審閱相關情況，並將考慮是否在二零二四年開展物業投資新業務。本公司無意處置、縮減或終止其任何現有業務。

8. 結算協議之財務影響

(i) 對淨資產之影響

目標物業的產權轉讓完成後，本集團將入賬投資物業金額約人民幣205百萬元。在完成解除香港物業的按揭後，遞延代價將減少約54,247,000港元，遞延稅項負債將減少約13,562,000港元。同時考慮到對下述開支的影響，預期本集團的淨資產將增加約118,975,000港元。

(ii) 對盈利之影響

根據結算協議的條款，在完成目標物業的產權轉讓並向寶龍自動機械開具發票後，項目公司將視為已部分結算，寶龍自動機械將視為已部分收到擔保責任，金額為約人民幣205百萬元。因此，寶龍自動機械將錄得收入約人民幣205百萬元，相應的稅務開支(印花稅)為約人民幣6,256,000元。與結算協議下擬進行的交易有關的估計交易成本為約980,600港元。

由二零二三年十月二十日起，本集團亦會根據租賃協議及任何就該等空置單位於二零二三年訂立的新租賃協議的條款呈報租金收入。該等收入亦將會在中國產生稅項。

本通函附件三中所載的本集團未經審核備考財務資料乃為說明結算協議的財務影響而編製。

股東應注意，將於本集團綜合財務報表中確認的結算協議及租賃協議項下擬進行的交易的實際損益金額須經審計，因此可能與上述披露的金額不同。

董事會函件

9. 上市規則之涵義

由於結算協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為25%或以上但低於100%，故結算協議項下擬進行的交易構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於結算協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司將召開股東特別大會以批准結算協議及其項下擬進行的交易，概無股東將須就此放棄投票。本公司已取得一組緊密聯繫股東關於結算協議及其項下擬進行的交易之書面批准，該組緊密聯繫股東包括Medusa、佳帆及J & A，該等股東均由藍先生控制。藍先生、Medusa、佳帆及J & A分別持有3,474,667股、48,520,666股、201,995,834股及19,400,000股，合共持有本公司於最後實際可行日期已發行股本約69.40%。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准結算協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。

10. 附加資料

本通函附錄載有額外的資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

代表
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.
謹啟

二零二四年二月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務資料，乃載於本公司於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.atnt.biz)登載之相關年度報告及相關中期報告。請參閱以下相關財務報告之快速鏈接：

- (a) 本公司於二零二一年四月二十九日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告(第52頁至第138頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900454_c.pdf
- (b) 本公司於二零二二年四月二十九日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告(第50頁至第132頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042902541_c.pdf
- (c) 本公司於二零二三年四月二十八日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告(第49頁至第132頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0417/2023041700864_c.pdf
- (d) 本公司於二零二三年九月十四日刊發之截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第32頁至第54頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0914/2023091400657_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年一月三十一日(即編製本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團之銀行借貸31,523,000港元乃以本集團持有之若干香港物業作抵押及由本集團一間附屬公司的前股東提供擔保，而租賃負債約13,340,000港元乃以租賃按金作抵押及為無擔保。

除上文或本通函其他部分所披露者、集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於二零二四年一月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行或未發行、或已核准或以其他方式增設而尚未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或借款性質的負債(包括銀行透支及承兌負債(除一般貿易票據外))或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及質押或任何擔保或任何重大或然負債。

3. 本集團之營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，考慮到財務資源(包括內部產生之資金)以及結算協議項下擬進行之交易的影響，本集團將具備充足營運資金應付自本通函日期起未來十二個月之目前需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，本集團之財務或業務狀況自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來並無發生重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

電鍍設備－印刷電路板（「印刷電路板」）業務的業務回顧

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。

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。

根據國際數據公司（「IDC」）發佈的數據，於二零二三年第三季度，全球智能手機出貨量小幅下降0.1%，合共302.8百萬台。

二零二三年第三季度前5大公司、全球智能手機出貨量、市場份額和同比增長率（初步數據，出貨量以百萬計）

公司	二三年 第三季度 出貨量	二三年 第三季度 市場份額	二二年 第三季度 出貨量	二二年 第三季度 市場份額	同比變動
1. 三星	59.5	19.7%	65.0	21.4%	-8.4%
2. 蘋果	53.6	17.7%	52.3	17.2%	2.5%
3. 小米	41.5	13.7%	40.5	13.4%	2.4%
4. OPPO	27.0	8.9%	28.9	9.5%	-6.5%
5. 傳音	26.0	8.6%	19.2	6.3%	35.0%
其他	95.1	31.4%	97.2	32.1%	-2.1%
總計	302.8	100.0%	303.1	100.0%	-0.1%

資料來源：IDC，二零二三年十月二十六日

儘管經濟不確定因素、需求疲軟、通貨膨脹和地緣政治緊張局勢持續存在，但上個季度全球智能手機出貨量同比大幅下降6.8%後，部分供應商正謹慎增加出貨量。儘管降幅有所收窄，但全球智能手機年出貨量預計將從二零二二年的12.1億台下降至二零二三年的11.5億台。

電鍍設備－表面處理(「表面處理」)業務的業務回顧

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。

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。全球汽車銷售趨勢將影響我們的設備銷售。

根據INK Think近期發佈的一份分析報告，二零二三年輕型車銷售強勁反彈，反映需求於前幾年因2019冠狀病毒病和供應鏈中斷而被擱置。三大汽車市場仍為中國、美國和歐洲。

於二零二三年十月，中國的汽車銷量同比增長13.8%至2.85百萬輛，連續增長三個月。普遍認為該增長乃由一系列汽車展及近期推出的新車型的促銷活動帶動。

儘管美國汽車工人聯合會罷工活動及政治不確定性持續存在，但根據十月的數據，美國汽車銷售預計將按年增長近4%。

根據報告，歐洲汽車銷量於二零二三年十月溫和增長2-3%，但今年迄今的數據仍為負數。

今年電動化進程持續推進，中國在三大區域汽車市場處於領先地位。於二零二三財年，新能源車在中國的銷量佔比已超過30%。

前景

由於全球智能手機需求相對疲軟，但汽車銷售市場正在復甦，我們有信心二零二三年的收入將略高於去年。然而，由於通貨膨脹，我們仍審慎監察我們的整體財務表現(如毛利和管理費用水平)。由於銀行利率維持在4-6%的高位，借貸成本較高，從而抑制資本投資情緒。高利率亦擠壓現金流動性，管理層將對壞賬風險等一般商業風險保持警惕。

目標物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止過往三個財政年度(「**相關財政年度**」)有關目標物業之可識別淨收入之損益表及估值，須經由核數師或申報會計師審閱，以確保該等資料已妥為編製及來自相關賬目及記錄。

目標物業為位於中國深圳市龍華區之零售物業，總面積為3,493.28平方米，由15個單位組成。目前15個單位中的8個出租予獨立第三方。儘管本集團及寶龍自動機械提出要求，項目公司尚未同意許可本集團或寶龍自動機械全面查閱有關項目公司已付或應付直接費用和其他開支的相關賬簿及記錄或其他財務資料。因此，本集團無法完全遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條項下的披露規定。

因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，故而僅披露以下資料。儘管本公司未能提供目標物業的損益表，但基於管理團隊的經驗及租賃協議的條款，本公司已作出以下替代披露：-

a. 收入方面

根據租賃協議的條款，下表載列相關財政年度的實際租金收入。

	截至二零二三年 十二月三十一日止 年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日止 年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二一年 十二月三十一日止 年度 (未經審核) 人民幣千元
租金收入總額(附註1)	3,213	1,056	244
增值稅(附註2及3)	215	63	14
租金收入淨額(附註1及3)	2,998	993	230

附註：

1. 所披露之租金收入總額包括增值稅，但不包括管理費及維修基金。
2. 增值稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)的規定計算。當期稅率為9%。

3. 增值稅計入每月租金收入，故實際由租戶支付。寶龍自動機械將自租戶收取的稅額（經扣除其經營期間已付增值稅）退還予政府。就業主而言，僅每月租金收入淨額將入賬作為收入。

董事已委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司申報會計師，按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號（經修訂）「協定程序委聘」就該物業之租金收入進行若干已協定之程序。所進行之程序概述如下：

- 1 申報會計師自本公司管理層取得一覽表，當中列明截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之地址、租戶名稱、租賃期限、每月租金（含增值稅）及免租期（「租金收入摘要」），並已檢查截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之租金收入總額之算術準確性。租金收入摘要由本公司董事編製並全權負責。
- 2 申報會計師自租金收入摘要中認同地址、租戶名稱、租賃期限、每月租金（含增值稅）及免租期（「詳情」）與租賃協議或租冊報告副本（如適用）所載資料吻合。

協定程序委聘並非鑑證服務，故本公司申報會計師概不發表任何意見或鑑證結論。倘申報會計師進行額外程序，則申報會計師可能須注意之其他事項應已向董事匯報。

b. 開支方面（就完成轉讓目標物業後將產生的開支而言）

經審閱租賃協議的條款，租戶負責繳納管理費、空調費、水電費、維修基金供款、正常使用的維修費用（資本或非經常性費用除外）以及所有其他支出，而業主負責繳納政府房產稅。

項目公司作為目標物業的業主，須就該等空置單位於空置期向樓宇管理公司支付(i)管理費(ii)維修基金供款(iii)房產稅及(iv)土地使用稅。

就空置單位而言，不會產生任何空調費、水電費、正常使用的維修費用以及所有其他支出。有關零售物業是由房地產開發商直接轉讓的一手物業，其已於二零二零年前後竣工。於二零二一年、二零二二年及二零二三年不會產生屬任何資本性質的任何重大維修費用。

預計產權轉讓完成後，目標物業將產生的估計每月開支如下：

		估計每月經常性開支
		人民幣千元
管理費(扣除增值稅)	(附註1、2、3)	9.4
維修基金	(附註4)	0.3
房產稅	(附註5)	0
土地使用稅	(附註6)	0.1
總計		9.8

附註：

1. 管理費每月按每平方米人民幣9.8元收取且包含增值稅。7個空置單位的每月管理費為約人民幣10,000元。該數額將在15個單位全部出租後削減至零。
2. 增值稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)的規定計算。當期稅率為6%。就7個空置單位而言，增值稅為約人民幣600元。
3. 業主可從其租金收入中收取的增值稅抵銷就管理費支付的增值稅。由於該機制，僅每月管理費淨額約人民幣9,400元將入賬作為開支。
4. 維修基金每月按每平方米人民幣0.25元收取。7個空置單位的維修基金為約人民幣300元。該數額將在15個單位全部出租後削減至零。
5. 房產稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於房產稅、城鎮土地使用稅有關政策規定的通知》(2003年第89號)的規定計算。當期稅率(按成本計)為1.2%。然而，根據深圳市人民政府發佈的通知(1987年第164號)，業主自二零二三年十月十九日起首三年內免徵房產稅。
6. 土地使用稅乃根據國家稅務總局、中華人民共和國海關總署、財政部《關於房產稅、城鎮土地使用稅有關政策規定的通知》(2003年第89號)的規定計算。當期稅率基於使用土地(而非總面積)按每平方米人民幣3元收取。

在並無任何其他可靠來源的情況下，董事無法確定與目標物業有關的任何過往開支金額，如政府房產稅、財務成本及共同分擔成本。然而，本公司無法獲得過往財務記錄、過往財務成本或共同分擔成本對寶龍自動機械的未來營運並無影響。目標物業並無任何產權負擔，未來亦不會承擔任何財務成本。先前向目標公司收取的任何共同分擔成本與寶龍自動機械的未來營運並不相關。

儘管本公司未能根據第14.67(6)(b)(i)條項下的披露規定編製損益表，本公司已基於現有資料呈報以下資料作為替代披露資料：-

- a. 租賃協議概要，包括每月租金收入；
- b. 目標物業自最早的租賃協議開始至最近一個財政年度結算日止期間的租金收入總額；及
- c. 根據租賃協議的條款及本公司經驗，業主就目標物業應付的估計每月開支。

若干未從項目公司獲取到的過往財務數據預計為零或與未來營運並不相關。因此，在作出替代披露資料後，董事認為，遺漏目標物業過往損益表將不會導致本通函重大不完備或具有誤導或欺詐成分。

(A) 本集團未經審核備考財務資料之編製基準

本集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒發的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製，僅為說明進一步協議及結算協議(「交易」)對本集團的影響，猶如交易已於二零二三年六月三十日完成。

本集團之未經審核備考綜合資產及負債表乃基於本集團於二零二三年六月三十日之綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)而編製，已作出(i)直接歸屬於交易及(ii)具備事實支撐的未經審核備考調整，猶如交易已於二零二三年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃由董事基於多項假設、估計、不確定因素及當前可得資料而編製，僅作說明用途，且由於其假設性質，未經審核備考財務資料或無法真實反映本集團於截至二零二三年六月三十日或日後任何日期完成交易時的資產及負債。

(B) 本集團未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於 二零二三年 六月三十日 (未經審核)					本集團的 未經審核 備考總額 千港元
	千港元 附註1	千港元 附註2a	備考調整		千港元 附註3	
	千港元 附註1	千港元 附註2a	千港元 附註2b	千港元 附註2c	千港元 附註3	千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	29,725					29,725
投資物業	-	223,294				223,294
遞延代價	433,967		(54,247)			379,720
應收貸款	25,747					25,747
債務工具投資	305,130					305,130
於聯營公司之權益	-					-
	<u>794,569</u>					<u>963,616</u>

	本集團於	備考調整			本集團的		
	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	千港元 附註1	千港元 附註2a	千港元 附註2b	千港元 附註2c	千港元 附註3	未經審核 備考總額 千港元
流動資產							
存貨	31,937						31,937
應收貸款	6,938						6,938
合約資產	68,157						68,157
應收賬項及預付款項	78,576						78,576
以公平值計入損益的投 資	185,999						185,999
債務工具投資	377,845						377,845
應收聯營公司之款項	104						104
可收回之稅項	1,243						1,243
已抵押銀行存款	1,302						1,302
銀行結餘及現金	164,371					(7,800)	156,571
	<u>916,472</u>						<u>908,672</u>
流動負債							
應付賬項及應計開支	155,576						155,576
其他應付款項	1,000						1,000
應付股息	7,879						7,879
保用撥備	15,717						15,717
合約負債	105,560						105,560
銀行借款	27,484						27,484
租賃負債	2,175						2,175
應付稅項	7,825				55,824		63,649
	<u>323,216</u>						<u>379,040</u>
流動資產淨值	<u>593,256</u>						<u>529,632</u>
總資產減流動負債	<u>1,387,825</u>						<u>1,493,248</u>
非流動負債							
保用撥備	2,880						2,880
租賃負債	4,270						4,270
遞延稅項負債	114,384				(13,562)		100,822
	<u>121,534</u>						<u>107,972</u>
資產淨值	<u>1,266,291</u>						<u>1,385,276</u>

附註：

- (1) 金額摘自本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告所載之本集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合財務報表。
- (2) 根據交易之條款，項目公司(遞延代價之債務人)同意轉讓目標物業之業權予寶龍自動機械，以結算部分本金額約為人民幣205百萬元(相當於約223百萬港元，按人民幣1元兌1.09港元的匯率換算)之遞延代價。與此同時，先前提供予本集團作為遞延代價抵押品之若干物業(位於香港並由項目公司的關聯方擁有)(「香港物業」)抵押將解除。
 - a. 確認投資物業

目標物業目前用於出租，預期寶龍自動機械將持續以同一用途持有目標物業。投資物業初步按成本計量，即通函附錄四所載目標物業於二零二三年十月九日之公平值約人民幣205百萬元(約223百萬港元)，由獨立估值師進行估值。簡而言之，其乃假設目標物業於二零二三年六月三十日之公平值與二零二三年十月九日之公平值一致。
 - b. 終止確認部分遞延代價及重新計量遞延代價的預期信貸虧損

誠如本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表所披露，預期信貸虧損之計量已考慮因抵押財產(包括香港物業)取消抵押品贖回權而預期產生的現金流量的金額和時間。該調整闡明終止確認部分遞延代價223百萬港元及因部分結算先前並未提供予本集團作為抵押品的目標物業及為數169百萬港元的抵押品變動導致錄得預期信貸虧損重新計量收益，進而導致遞延代價賬面值減少54百萬港元的合併影響。
 - c. 確認稅項影響

本集團已確認因遞延代價之部分結算而產生之企業所得稅責任，且該稅項責任應由寶龍自動機械支付，為數約人民幣51百萬元(相當於約56百萬港元)。本集團亦就終止確認部分遞延代價及重新計量遞延代價的預期信貸虧損確認遞延稅項負債淨減少14百萬港元。
- (3) 調整反映交易直接產生之交易成本之確認，估計約為7,800,000港元。
- (4) 概無作出其他調整，以反映二零二三年六月三十日後本集團之任何貿易結果或所訂立之其他交易。
- (5) 就本附錄中呈報之所有人民幣金額而言，並不表示以人民幣計值之金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率轉換為港元，反之亦然。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就編製本集團未經審核備考財務資料出具之獨立申報會計師鑒證報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之鑒證報告

致亞洲聯網科技有限公司董事

吾等已對亞洲聯網科技有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。該未經審核備考財務資料包括貴公司於二零二四年二月二十三日發佈的通函(「通函」)第III-1至III-3頁所載於二零二三年六月三十日之未經審核備考資產及負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函第III-1至III-3頁。

該未經審核備考財務資料由董事編製以說明交易(定義見通函第III-1頁)對貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況的影響，猶如該交易於二零二三年六月三十日已發生。作為此過程的一部分，有關貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月之財務報表(已就此刊發審閱報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」內的獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核及審閱或其他核證或相關服務委聘的會計師行的質量管理」，該準則要求吾等設計、實施及運行質量管理系統，包括有關遵守道德要求、事業準則及適用法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師之責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過去就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料所發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程內的備考財務資料作出報告的核證委聘」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新用於編製未經審核備考財務資料的任何歷史財務資料或就此重新出具任何報告或意見，在是次委聘過程中，吾等亦未對用於編製未經審核備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函，目的僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為供說明而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不對有關事件或交易於二零二三年六月三十日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作報告的合理核證工作，涉及執行程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用準則是否提供合理基準，以呈列有關事件或交易直接造成的重大影響，並就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲得充足和恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二四年二月二十三日

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就 貴集團所持之物業權益於二零二三年十二月三十一日之估值發出之函件及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

根據亞洲聯網科技有限公司(「**貴公司**」)之指示，吾等對深圳市寶盛龍悅實業投資有限公司(「**項目公司**」)轉讓予 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)位於中華人民共和國(「**中國**」)之物業權益(「**該物業**」)進行估值，吾等確認曾進行物業視察、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對有關該物業於二零二三年十二月三十一日(「**估值日期**」)之市值意見。

估值基準及估值標準

吾等之估值乃按市值基準進行，皇家特許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，於估值日期公平交易下而可取得的估計金額」。

對該物業估值時，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(「**上市規則**」)第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則(二零二二年版)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。

估值假設

吾等對該物業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、任何相關稅收的抵銷)而被抬高或貶低之估計價格。

吾等之報告並無考慮任何估值該物業之任何抵押、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，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及其法律顧問中倫律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該物業業權提供的意見。

在對該物業進行估值時，吾等依賴中國法律顧問於二零二三年十月三十日就物業權益提供的法律意見(「**中國法律意見**」)。除另有註明外， 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及建築擁有權。

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。

估值方法

於對 貴集團持有之物業權益進行估值時，吾等已採用市場法，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於將有關銷售與物業進行比較時，考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

業權調查

吾等已獲提供有關於中國之該物業業權的文件副本。在可行的情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國該物業之現有業權以及可能附加於該物業的任何重大負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等主要依賴由中國法律顧問就中國該物業業權之有效性發出之中國法律意見。

實地調查

吾等已視察該物業之外部，並在可能的情況下視察其內部。實地視察由Samuel Lau(高級估值師)於二零二三年十一月三日進行，該估值師於中國物業估值方面擁有約5年的經驗。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發，亦無進行結構測量以確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等並無測試任何公用設施。吾等之估值乃按假設該等方面均為滿意而編製。吾等已進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除非另有說明，否則吾等將在很大程度上依賴 貴公司或中國法律顧問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、該物業識別、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資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性和準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

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，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣表示。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港灣仔
莊士敦道181號
大有大廈六樓607-610室
亞洲聯網科技有限公司董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
皇家特許測量師學會註冊估值師
董事總經理
彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
謹啟

二零二四年二月二十三日

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地的物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	中國廣東省深圳市龍華區 華盛瓏悅花園1棟102- 111、144、148-151室	<p>該物業包括位於華盛瓏悅花園1棟D及F座一樓及二樓的15個複式單位，於二零二零年左右竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,493.28平方米。</p> <p>144、148-151室位於鴻尚路與景龍太平路交匯處附近，而102-111室位於東環一路與景龍建設路交匯處東南。該物業位於深圳市龍華區華盛瓏悅花園開發項目，距深圳地鐵龍華站約1.3公里。</p> <p>該物業的地理位置涵蓋各年段的商業與住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用權已被授予用作商業用途，將於二零八七年三月二十日屆滿。</p>	<p>在估值日期，該物業建築面積2,601.67平方米已出租予9名租戶作商業用途(店舖)。該物業的剩餘部分空置。</p>	<p>205,206,200 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 205,206,200元)</p>

附註：

- 根據深圳市規劃與自然資源局頒發的15份房地產所有權證，該物業將於二零八七年三月二十日屆滿的商業用途土地使用權及總建築面積3,493.28平方米作商業用途的建築所有權歸寶龍自動機械(深圳)有限公司所有，詳情如下：

房地產所有權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
粵(2023)深圳市不動產權第0617676號	二零二三年十月十九日	129.41
粵(2023)深圳市不動產權第0617666號	二零二三年十月十九日	8.66
粵(2023)深圳市不動產權第0617672號	二零二三年十月十九日	143.64
粵(2023)深圳市不動產權第0617671號	二零二三年十月十九日	105.78
粵(2023)深圳市不動產權第0617669號	二零二三年十月十九日	95.78
粵(2023)深圳市不動產權第0617668號	二零二三年十月十九日	93.23
粵(2023)深圳市不動產權第0617663號	二零二三年十月十九日	153.79
粵(2023)深圳市不動產權第0617651號	二零二三年十月十九日	152.81
粵(2023)深圳市不動產權第0617657號	二零二三年十月十九日	127.71
粵(2023)深圳市不動產權第0617647號	二零二三年十月十九日	98.89
粵(2023)深圳市不動產權第0617469號	二零二三年十月十九日	1,418.84
粵(2023)深圳市不動產權第0617467號	二零二三年十月十九日	261.52
粵(2023)深圳市不動產權第0617462號	二零二三年十月十九日	187.66
粵(2023)深圳市不動產權第0617459號	二零二三年十月十九日	234.53
粵(2023)深圳市不動產權第0617454號	二零二三年十月十九日	281.03

2. 根據八份租賃協議及據 貴公司所告知，總建築面積2,354.51平方米的物業已出租予八名獨立第三方作商舖用途，固定月租金總額為人民幣272,452.57元(不含增值稅、管理費及公共事業費)，租期不同，到期日在二零二五年十二月十四日至二零三四年十月三十日之間。

3. 根據一份租賃協議及據 貴公司所告知，總建築面積247.16平方米的物業已出租予一名獨立第三方作商舖用途。年租金(含增值稅，不含管理費及公共事業費)於租戶年收入的一定百分比範圍內，到期日為二零三三年八月二十五日。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，當中載列(其中包括)以下內容：—

- 根據房屋所有權證的條款， 貴集團已合法有效獲得該物業的土地使用權及房屋所有權。
- 該物業未被抵押、查封或存在任何產權負擔；及
- 貴集團有權自由佔有、使用、轉讓、處置、租賃及按揭該物業。

5. 吾等的估值乃根據以下依據及分析作出：

於對該物業進行估值的過程中，吾等已參考當地與標的物業性質、用途及交通便利程度等特徵相似的相關可資比較物業。可資比較物業一樓及二樓零售單位的經調整單位價格分別介乎每平方米人民幣74,100元至人民幣89,300元及每平方米人民幣37,000元至人民幣44,700元。估值所採用的單位價格，在樓層、樓齡及面積等方面作出適當調整後，與相關可資比較物業的單位價格一致。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，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. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及／或債權證之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／或債權證中擁有或當作擁有(i)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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文任何本公司有關董事或主要行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	持有股份之數目			佔本公司 已發行股本之 百分比	
	個人權益	公司權益	總額		
藍國慶先生	3,474,667	269,916,500 (附註)	273,391,167	69.40%	

附註：此股份當中包括分別由Medusa持有之48,520,666股股份、佳帆持有之201,995,834股及J & A持有之19,400,000股股份組成。Medusa是由藍先生全資擁有之公司。佳帆由J & A擁有約98.63%股權。藍先生擁有J & A80%股權。

(b) 本公司主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，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披露之權益或淡倉：

股東名稱	身份	總額	佔本公司 已發行股本之 百分比
Medusa	實益擁有人	48,520,666	12.32%
佳帆	實益擁有人	201,995,834	51.27%
J & A	實益擁有人	19,400,000	4.92%

除上文所披露者外，概無其他人士（非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司備存的登記冊所記錄並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。

於最後實際可行日期，概無董事為任何公司（擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之公司）之董事或僱員。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事或（據其所知）彼等各自之任何緊密聯繫人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。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已經或建議與本集團任何成員公司訂立不可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起至最後實際可行日期止所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

6. 董事於重大合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行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。

7. 重大合約

除下文所披露者外，本集團於緊接本通函日期前兩年內並未訂立任何重大合約(並非本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 寶龍自動機械、深圳華盛、項目公司、亞洲電鍍與盛基訂立的日期為二零二一年十二月三十一日的原多方擔保協議，據此，就項目公司於日期為二零一九年九月九日的搬遷補償協議之第四份補充協議(「**第四份補充協議**」)項下的還款責任提供額外擔保；
- (b) 寶龍自動機械與項目公司訂立的日期為二零二二年五月十六日的協議，據此，項目公司同意就7,922平方米的辦公空間提供第一法定抵押權，作為項目公司於第四份補充協議項下的還款責任的擔保；
- (c) 寶龍自動機械、深圳華盛、項目公司、亞洲電鍍與盛基訂立的日期為二零二三年六月二日的多方擔保協議之第二份補充協議，據此，各方同意作出若干提升安排以就項目公司於第四份補充協議項下的還款責任提供擔保；
- (d) 進一步協議；
- (e) 結算協議；
- (f) 於二零二三年十月二十六日以代價人民幣59.94百萬元購買存款產品；
- (g) 信騰發展有限公司、泛華建設投資有限公司及瑞天國際有限公司訂立的日期為二零二三年十一月一日的股份轉讓協議，內容有關收購卓寶置業有限公司的銷售股份；及
- (h) 展邦有限公司及深圳華盛立訂立的日期為二零二三年十一月一日的股份轉讓協議，內容有關收購盛基房地產投資有限公司的銷售股份。

- (i) 寶龍自動機械、項目公司及深圳華盛訂立的日期為二零二三年十一月二十九日的第七份補充協議，內容有關通過收購位於深圳市龍華區14,008.56平方米的辦公單位的結算安排。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，就董事所知本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意書

以下為於本通函所提及或已於本通函發表意見、函件或建議之專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
艾華迪評估諮詢有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家各自(i)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；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)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及引述其名稱，且並無撤回書面同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔莊士敦道181號大有大廈六樓607-610室。
- (c) 本公司之香港股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

- (d) 翁惠清女士(「翁女士」)為本公司的公司秘書及本集團的副總經理。翁女士於一九九八年加入本集團。彼持有香港城市大學之會計學學士學位，為英國會計師公會、香港會計師公會及香港公司治理公會會員。
- (e) 本通函以中英文編製。除另有說明外，如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件的副本由本通函日期起計14天內，於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.atnt.biz)展示：

- (a) 進一步協議；
- (b) 結算協議；
- (c) 本集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 目標物業於二零二三年十月九日之估值報告；
- (e) 目標物業於二零二三年十二月三十一日之估值報告，全文載於本通附錄四；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；及
- (g) 本通函。