

---

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)

**有關結算安排之非常重大收購事項  
及  
股東特別大會通告**

---

董事會函件載於本通函第5至24頁。

本公司謹訂於二零二四年八月十二日(星期一)上午十時正假座香港新界沙田石門安耀街5號W Luxe 27樓S2室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論股東能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東週年大會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二四年八月十日(星期六)上午十時正(香港時間))(或其任何續會指定舉行時間48小時前)交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

二零二四年七月二十三日

---

## 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   |
| 股東特別大會通告 .....            | EGM-1 |

---

## 釋 義

---

於本通函，除文義另有說明外，以下詞彙具以下涵義：

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「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；(vi)日期為二零一七年六月二十八日的第六份補充協議；及(vii)第七份補充協議修訂及補充 |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事  |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准第七份補充協議及其項下擬進行之交易   |
| 「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 | 中國香港特別行區   |
| 「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 | 二零二四年七月十八日，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   |

---

## 釋 義

---

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「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  |
| 「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  |
| 「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之公告「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)；(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之公告「增信安排」一段)；及(iii)日期為二零二三年十月九日的第三份補充協議(詳情載於本公司日期為二零二三年十月九日之公告「結算協議」)修訂及補充 |
| 「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，為本公司之間接附屬公司及寶龍自動機械之直接控股公司  |
| 「泛華工程」   | 指 | 深圳泛華工程集團有限公司   |
| 「寶盈」     | 指 | 寶盈科技(深圳)有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司全資附屬公司   |
| 「寶龍自動機械」 | 指 | 寶龍自動機械(深圳)有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司   |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「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，由深圳華盛於中國成立之項目公司   |
| 「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；(vi)日期為二零二三年六月二日的第六份補充協議；(vii)日期為二零二三年十月九日的第七份補充協議；及(viii)日期為二零二三年十一月二十九日的第八份補充協議修訂及補充 |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣  |
| 「擔保負債」    | 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)  |
| 「結算金額」    | 指 | 具有本通函「結算安排－將予轉讓之資產」一段賦予該詞之涵義  |
| 「結算安排」    | 指 | 第七份補充協議項下擬進行之安排，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負債   |
| 「第七份補充協議」 | 指 | 寶龍自動機械、深圳華盛與項目公司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(其中包括)就結算安排對合作重建協議的若干修訂  |
| 「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  |

---

## 釋 義

---

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「深圳華盛」 | 指 | 深圳市華盛智地集團有限公司，一家於中國成立之有限公司                       |
| 「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，為本公司之全資附屬公司 |
| 「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辦公室單位                                 |
| 「租賃協議」 | 指 | 與獨立第三方就目標物業訂立的多份租賃協議                             |
| 「卓寶」   | 指 | 卓寶置業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為本公司之全資附屬公司    |
| 「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)

翁惠清女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

張健偉先生

伍志堅先生

康曉龍先生

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：

## 有關結算安排之非常重大收購事項

### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月四日之公告，內容有關(其中包括)第七份補充協議。

本通函旨在向閣下提供(i)有關第七份補充協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)目標物業的物業估值報告；(iii)上市規則規定的其他資料；及(iv)召開股東特別大會的通告。

### 2. 背景

謹此提述本公司刊發的下列文件：

- (i) 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、二零一七年二月十五日及二零一九年九月二十七日之通函，內容有關合作重建協議；
- (ii) 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；
- (iii) 本公司日期為二零二三年十月九日之公告及本公司日期為二零二四年二月二十三日之通函，內容有關項目公司向寶龍自動機械轉讓於中國的若干物業，以結算部分擔保負債；及
- (iv) 本公司日期為二零二三年十一月一日之公告及本公司日期為二零二四年三月八日之通函，內容有關提供額外擔保以為擔保負債作擔保。

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幅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50,000,000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。重建工作已於二零一九年完成。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。

#### 轉讓物業I

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負債的多方擔保協議項下增信安排的若干修訂訂立補充協議。於二零二三年十月九日，寶龍自動機械與項目公司訂立一份結算協議（「**先前結算協議**」），據此，本集團就若干位於香港的住宅物業解除按揭，而項目公司將若干位於中國的零售商舖（「**物業I**」）

---

## 董事會函件

---

轉讓予寶龍自動機械，以結算部分擔保負債約人民幣205,000,000元。該等物業的產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，寶龍自動機械有權收取物業I產生的租金。上述結算協議的詳情載於本公司日期為二零二三年十月九日的公告及本公司日期為二零二四年二月二十三日的通函。

就轉讓物業I而言，項目公司須向寶龍自動機械開具發票。倘向寶龍自動機械開具發票，寶龍自動機械將同意抵銷項目公司應付金額，最高金額為約人民幣205,000,000元。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)就物業I產生的收入申請稅務扣除，而若寶龍自動機械其後出售物業I，可能會產生增值稅方面的重大不利稅務影響。如未開具發票，寶龍自動機械有權選擇終止先前結算協議及／或要求項目公司賠償寶龍自動機械可能遭受的損失。倘先前結算協議被終止，則不得部分結算擔保負債。

於最後實際可行日期，寶龍自動機械接獲有關轉讓物業I的全額發票，即約人民幣205,000,000元，已用作抵銷擔保負債。因此，擔保負債之尚未償還金額已減少至約人民幣1,345,000,000元(不包括(其中包括)相關應計利息及違約金)。

### 提供額外擔保

根據日期為二零二三年十一月一日的兩份股份轉讓協議，本集團收購卓寶及盛基的全部已發行股本，總代價分別為82,405,000港元及59,284,000港元。上述收購的代價將由本集團兩間附屬公司發行的免息無抵押承兌票據支付。發行後，承兌票據及所有股份轉讓協議的利益將以抵押品方式轉讓予本集團，以擔保結清擔保負債。待擔保負債全數結清後，承兌票據將於接獲不少於五個營業日的通知後支付。倘項目公司未能於二零二八年十一月三十日或之前全數結清擔保負債，承兌票據的價值將歸零。卓寶及盛基主要從事物業投資，其主要資產為若干位於香港的商業單位及車位(「物業II」)。自二零二三年十一月十六日起，本集團有權獲得物業II產生的租金收入。上述收購事項的詳情載於本公司日期為二零二三年十一月一日的公告及本公司日期為二零二四年三月八日的通函。

### 轉讓目標物業

其後，寶龍自動機械、深圳華盛及項目公司於二零二三年十一月二十九日訂立第七份補充協議，詳情於本通函下文「3.結算安排」一節披露。

---

## 董事會函件

---

本集團擬出租物業I、物業II及目標物業以產生租金收入。

### 擔保負債之尚未償還金額

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約為人民幣1,345,000,000元(不包括(其中包括)相關應計利息及違約金)。若出現逾期付款，項目公司有責任向寶龍自動機械支付違約利息：(i)首六個月內每日人民幣50,000元；及(ii)首六個月後每日人民幣100,000元。倘違約持續十三個月或以上，寶龍自動機械有權要求進一步支付違約金人民幣50,000,000元，並根據中國法律要求賠償任何損失或損害。

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，寶龍自動機械已接獲有關轉讓目標物業的發票約人民幣178,700,000元。倘已向本集團全額出具有關轉讓目標物業的發票(即約人民幣384,000,000元)，擔保負債的尚未償還金額將減至約人民幣961,000,000元(不包括(其中包括)相關應計利息及違約金)。

於第七份補充協議轉讓目標物業前，本集團持有(a)香港住宅單位的第一抵押；(b)目標物業的第一抵押；及(c)金額為141,689,000港元的免息及無抵押承兌票據，均作為項目公司應付寶龍自動機械的尚未支付款項的抵押品。於轉讓目標物業後及於最後實際可行日期，由於目標物業的抵押已解除，本集團持有(a)香港住宅單位的第一抵押；及(b)金額為141,689,000港元的免息及無抵押承兌票據，均作為項目公司應付寶龍自動機械的尚未支付款項的抵押品。

除上文披露者外，多方擔保協議所載的增信安排維持不變。本公司將繼續監察還款進度，並與項目公司就項目公司的付款義務進行磋商。然而，本公司無法保證能夠進一步收回擔保負債的任何金額。

### 3. 結算安排

第七份補充協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十一月二十九日

訂約方

(i) 寶龍自動機械

---

## 董事會函件

---

(ii) 深圳華盛

(iii) 項目公司

### 將予轉讓之資產

根據第七份補充協議，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，以結算部分擔保負債人民幣384,000,000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約為人民幣1,345,000,000元(不包括(其中包括)相關應計利息及違約金)。於第七份補充協議完成時，項目公司應付寶龍自動機械的尚未償還金額將由結算金額抵減至約人民幣961,000,000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十一月二十八日對目標物業進行之初步估值約人民幣384,000,000元。

目標物業於二零二三年十一月二十八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](http://www.atnt.biz))刊載，作參考用途。

根據上市規則第5.07條，於二零二四年三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。

### 先決條件

第七份補充協議項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上批准第七份補充協議後，方告完成。

轉讓目標物業須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 項目公司於簽立第七份補充協議後七(7)個工作日內簽署轉讓目標物業的相關登記文件；
- (b) 目標物業業權轉讓登記已於簽立第七份補充協議後十五(15)個工作日內完成；及

---

## 董事會函件

---

- (c) 移交目標物業已於上文(b)段所述的登記完成後六十(60)日內(或寶龍自動機械書面同意的其他期限)完成。

目標物業的業權已於二零二三年十二月十二日轉讓予寶龍自動機械。因此，於最後實際可行日期，有關轉讓及移交目標物業的條件(a)、(b)及(c)已獲達成。

就轉讓目標物業而言，項目公司於目標物業移交後六(6)個月內(即二零二四年十二月十二日前)須向寶龍自動機械開具發票。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。如未開具發票(或未開具全額發票)，寶龍自動機械有權選擇終止部分或全部第七份補充協議及／或要求項目公司賠償寶龍自動機械可能遭受的損失。倘第七份補充協議被終止，則不得以結算金額結清部分擔保負債。本公司將密切監察發票開具事宜，倘若於二零二五年年中前，並未開具發票(或未開具全額發票)，本公司可考慮終止第七份補充協議或進一步推遲開具發票的截止日期(視乎當時的市況及項目公司的財務狀況而定)。

於最後實際可行日期，有關目標物業的價值約人民幣178,700,000元的發票已向寶龍自動機械發出。由於發票並未以全額開具(待收取的未償還金額約為人民幣205,300,000元)且尚未於股東特別大會上取得股東批准，故第七份補充協議的完成尚未落實。倘若於股東特別大會上並未取得必要股東批准，完成(指第七份補充協議之完成)將不會落實及目標公司業權將交回至項目公司，支付相關轉讓費之責任有待訂約方進一步協商。如獲准許，本公司將要求項目公司再次以寶龍自動機械為受益人抵押目標物業(該抵押在目標物業業權轉讓登記前已獲解除)。此外，倘若於股東特別大會上取得必要股東批准，而完成(指第七份補充協議之完成)因任何原因未能落實，則本集團將繼續持有目標物業直至擔保負債獲全數償還。

#### 4. 擔保

於二零二三年十一月二十九日，華盛控股及泛華工程各自簽署一份擔保，繼續就深圳華盛、項目公司及盛基根據合作重建協議及搬遷補償協議對寶龍自動機械應負的履約義務，以寶龍自動機械或其指定實體為受益人提供共同及個別擔保。

華盛控股、泛華工程及深圳華盛均由何女士控制。

**5. 有關目標物業之資料**

目標物業包括位於中國廣東省深圳市龍華區鴻尚路與東環一路交匯處華盛瓏悅花園2座15樓至22樓及24樓至33樓的80個辦公室單位，總面積為14,008.56平方米。有關目標物業的詳情披露於本通函附錄四所載之估值報告。相關辦公樓的辦公室單位總數為392個。目標物業的業權已於二零二三年十二月十二日轉讓予寶龍自動機械。於最後實際可行日期，目標物業並無產權負擔。

於最後實際可行日期：

- (i) 根據寶盈與項目公司於二零二三年六月十三日訂立的租賃協議，自二零二三年七月一日起，總面積為1,289平方米的目標物業由本公司全資附屬公司寶盈作辦公室用途。於二零二三年十一月二十八日，該辦公室的估值為約人民幣35,300,000元，並於本公司二零二三年十二月三十一日之綜合財務報表中作固定資產入賬，且須按本集團的會計政策進行折舊。相關單位根據香港會計準則第16號乃確認為本集團固定資產的一部分，原因為(i)目標物業業權已於二零二三年十二月十二日轉讓予寶龍自動機械；及(ii)該等物業由本集團使用，將產生未來經濟利益且收購成本能夠可靠計量；
- (ii) 已出租總面積為5,651平方米；及
- (iii) 空置總面積為7,069平方米。

自二零二三年十二月十三日起，寶龍自動機械已有權就該等出租單位收取租金收入。自二零二三年十二月十三日至二零二四年五月三十一日，寶龍自動機械收取的每月租金總額為約人民幣946,000元。倘第七份補充協議項下之交易未能完成，寶龍自動機械就目標物業收取的租金收入將不會退還予項目公司，而用於抵銷擔保負債。

**豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(i)條**

根據上市規則第14.69(4)(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(反收購行動除外)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。

---

## 董事會函件

---

本公司已向聯交所申請及聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(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、一棟辦公樓（包括目標物業）、若干零售商店、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) 根據項目公司告知，目標物業已於二零二零年完成，並於二零二二年七月起才獲租出。於最後實際可行日期，項目公司僅提供其與獨立第三方就目標物業訂立的所有九項租賃協議（「該等租賃協議」）。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的該等租賃協議外，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) 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。
- (d) 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。
- (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（包括目標物業）、各種零售商店單位、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。

## 董事會函件

- (f) 在上文所述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，本公司無法遵守上市規則第14.69(4)(b)(i)條項下之規定。

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

根據與各租戶(包括寶盈)訂立的租賃協議的條款，下表載列自最早的租賃協議開始日期至二零二四年五月三十一日止期間的實際租金收入：

|               | 截至二零二四年<br>五月三十一日<br>止五個月<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截至二零二三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截至二零二二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截至二零二一年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>人民幣千元 |
|---------------|--|--|--|--|
| 租金收入總額(附註1)   | 887,000                                      | 2,580,000                                    | 610,000                                      | -  |
| 增值稅(附註2及3)    | 73,000                                       | 213,000                                      | 50,000                                       | -  |
| 租金收入淨額(附註1及3) | 814,000                                      | 2,367,000                                    | 560,000                                      | -  |

附註：

1. 所披露的租金收入總額含增值稅。
2. 增值稅根據中華人民共和國財政部稅務總局海關總署《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。當前稅率為9%。
3. 增值稅包含在月租金收入內，因此實際由租戶支付。業主會將徵收的稅款退還予中國政府。就業主而言，僅淨租金收入方會作為其收入入賬。

於最後實際可行日期，目標物業受若干租賃所規限。截至二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年五月三十一日止五個月，租賃協議概述如下：

## 董事會函件

| 租戶             | 租期(如未提前終止)                  | 租賃面積<br>(平方米) | 月租金<br>總額 | 實際<br>月租金 | 截至二零二四年<br>五月三十一日<br>止五個月的<br>租金收入總額 | 截至十二月三十一日止<br>年度的年租金收入總額 |         |       |
|----------------|-----------------------------|---------------|-----------|-----------|--------------------------------------|--------------------------|---------|-------|
|                |                             |               |           |           |                                      | 二零二三年                    | 二零二二年   | 二零二一年 |
|                |                             |               | 人民幣元      | 人民幣元      | 人民幣元                                 | 人民幣元                     | 人民幣元    | 人民幣元  |
| (I) 出租予獨立第三方   |                             |               |           |           |                                      |                          |         |       |
| 租戶A<br>(附註3)   | 二零二二年十一月二十日至<br>二零二四年十一月十九日 | 250           | 28,750    | 27,552    | 138,000                              | 330,000                  | 41,000  | -     |
| 租戶B<br>(附註3)   | 二零二三年五月一日至<br>二零二五年四月三十日    | 49            | 4,944     | 4,841     | 24,000                               | 39,000                   | -       | -     |
| 租戶C<br>(附註3)   | 二零二四年五月十五日至<br>二零二六年五月十四日   | 226           | 20,340    | 19,775    | 10,000                               | -                        | -       | -     |
| 租戶D<br>(附註3、5) | 二零二三年六月二十一日至<br>二零二四年四月二十六日 |               | 23,730    | 19,747    | 79,000                               | 118,000                  | -       | -     |
| 租戶E<br>(附註3)   | 二零二四年五月一日至<br>二零二六年四月三十日    | 250           | 23,750    | 23,255    | 23,000                               | -                        | -       | -     |
| 租戶F<br>(附註3)   | 二零二四年五月十一日至<br>二零二六年五月十日    | 226           | 22,826    | 22,350    | 22,000                               | -                        | -       | -     |
| 租戶G<br>(附註3)   | 二零二四年五月一日至<br>二零二六年四月三十日    | 197           | 16,745    | 16,396    | 16,000                               | -                        | -       | -     |
| 租戶H<br>(附註3)   | 二零二四年五月一日至<br>二零二六年四月三十日    | 132           | 11,220    | 10,986    | 11,000                               | -                        | -       | -     |
| 租戶I<br>(附註3)   | 二零二二年七月二日至<br>二零二七年七月一日     | 110           | 9,900     | 10,058    | 50,000                               | 121,000                  | 60,000  | -     |
| 租戶J<br>(附註4)   | 二零二二年七月一日至<br>二零二七年六月三十日    | 648           | 75,873    | 70,085    | 350,000                              | 841,000                  | 421,000 | -     |
| 租戶K<br>(附註4)   | 二零二二年七月一日至<br>二零二七年六月三十日    | 27            | 3,120     | 2,883     | 15,000                               | 35,000                   | 17,000  | -     |
| 租戶L<br>(附註4)   | 二零二二年七月一日至<br>二零二七年六月三十日    | 27            | 3,200     | 3,294     | 17,000                               | 39,000                   | 20,000  | -     |
| 租戶M<br>(附註3)   | 二零二四年五月二十一日至<br>二零三九年五月二十日  | 3,509         | 249,146   | 264,265   | 132,000                              | -                        | -       | -     |
| 小計             |                             | 5,651         |           |           | 887,000                              | 1,523,000                | 559,000 | -     |

## 董事會函件

| 租戶                     | 租期(如未提前終止)                | 租賃面積<br>(平方米) | 月租金<br>總額 | 實際<br>月租金 | 截至二零二四年<br>五月三十一日<br>止五個月的<br>租金收入總額 | 截至十二月三十一日止<br>年度的年租金收入總額 |         |       |
|------------------------|---------------------------|---------------|-----------|-----------|--------------------------------------|--------------------------|---------|-------|
|                        |                           |               |           |           |                                      | 二零二三年                    | 二零二二年   | 二零二一年 |
|                        |                           |               | 人民幣元      | 人民幣元      | 人民幣元                                 | 人民幣元                     | 人民幣元    | 人民幣元  |
| (II) 自用                |                           |               |           |           |                                      |                          |         |       |
| 租戶N<br>(寶盈)<br>(附註3、6) | 二零二三年七月一日至<br>二零二三年十二月十一日 | 1,289         | 144,760   | 143,385   | -                                    | 789,000                  | -       | -     |
| (III) 空置               |                           |               |           |           |                                      |                          |         |       |
| 租戶O<br>(附註3、7)         | 二零二二年十一月一日至<br>二零二三年十月十三日 | 226           | 26,668    | 25,509    | -                                    | 268,000                  | 51,000  | -     |
| 其他空置<br>單位             |                           | 6,843         |           |           |                                      |                          |         |       |
| 總計                     |                           | 14,009        |           |           | 887,000                              | 2,580,000                | 610,000 |       |

### 附註

1. 實際月租金及租金收入總額按香港財務報告準則第16號計算。實際月租金乃加上潛在租金收入總額，減出租物業的空置部分(即免租期)，而後除以租期的總月數計算。
2. 實際月租金及租金收入總額包括增值稅。
3. 該等租賃協議的實際月租金及租金收入總額不包括管理費及維修基金。
4. 該等租賃協議的實際月租金及租金收入總額包括管理費及維修基金。
5. 於二零二四年四月，該單位的租賃協議由租戶於租期屆滿前終止。實際租期為二零二三年六月至二零二四年四月。同一單位於二零二四年五月至二零二六年五月出租予另一名租戶(即租戶C)。
6. 於二零二三年六月十三日，本公司全資附屬公司寶盈與項目公司訂立一份租賃協議，涉及總面積1,289平方米，自二零二三年七月一日至二零二八年六月三十日，為期五年。目標物業業權於二零二三年十二月十二日轉讓予寶龍自動機械後，相關租賃協議已終止，寶盈自二零二三年十二月十二日起已不再支付任何租金。
7. 於二零二三年十月，該單位的租賃協議由租戶於租期屆滿前終止。實際租期為二零二二年十一月至二零二三年十月。自此及直至最後實際可行日期，該單位一直空置。
8. 就香港會計準則而言，租賃協議屬經營租賃。

## 董事會函件

9. 上表所示租賃協議中，有九份租賃協議乃由項目公司訂立（即租戶A、B、D、I、J、K、L、O及寶盈），而其他租賃協議均由寶龍自動機械於二零二三年十二月目標物業業權轉讓後訂立。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及所信，所有租戶（寶盈除外）均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

**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，租戶負責繳納空調費、水電費、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。租戶J、K及L須負責繳納管理費及維修基金供款，其餘租戶則無此責任。

寶龍自動機械作為目標物業的當前業主，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。

就該等空置單位而言，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。有關目標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。

就本集團用作辦公室的區域而言，本集團將產生折舊費，並須負責繳納管理費、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。

根據目標物業截至二零二四年五月三十一日止五個月產生的實際開支，平均每月開支如下：

|            |           | 平均每月開支<br>人民幣千元 |
|------------|-----------|-----------------|
| 管理費(扣除增值稅) | (附註1、2、3) | 44.3            |
| 維修基金       | (附註4)     | 2.3             |
| 房產稅        | (附註5)     | -               |
| 土地使用稅      | (附註6)     | 0.6             |
| 折舊         | (附註7)     | 130.2           |
| 支付予物業中介的費用 | (附註8)     | 40.8            |
| <b>總計</b>  |           | <b>218.2</b>    |

---

## 董事會函件

---

附註：

1. 管理費每月按每平方米人民幣5.18元收取且包含增值稅。建築面積7,069平方米的空置單位的每月管理費為約人民幣37,000元。該數額將在其全部出租後削減至零。建築面積1,289平方米的自用單位及建築面積702平方米由業主承擔管理費的租賃單位的每月管理費分別約為人民幣7,000元及人民幣4,000元。
2. 增值稅乃根據中華人民共和國財政部稅務總局海關總署《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%。就管理費由業主承擔的空置單位、自用單位及租賃單位而言，每月增值稅分別約為人民幣2,100元、人民幣400元及人民幣200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44,300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。空置單位的每月維修基金約為人民幣1,800元。該數額將在其全部出租後削減至零。維修基金由業主承擔的自用單位及租賃單位的每月維修基金分別約為人民幣300元及人民幣200元。
5. 房產稅乃根據中華人民共和國國稅局《關於房產稅、城鎮土地使用稅有關政策規定的通知》(國稅發[2003]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)，業主自二零二三年十二月十二日起首三年內免徵房產稅。
6. 土地使用稅乃根據中華人民共和國國稅局《關於房產稅、城鎮土地使用稅有關政策規定的通知》(國稅發[2003]89號)的規定計算。當期稅率基於使用土地面積2,415平方米(而非總面積14,009平方米)按每年每平方米人民幣3元收取。
7. 確認自用單位的每月折舊以按直線法撇銷其成本減去其估計可使用年期的剩餘價值。折舊乃按截至二零二三年十一月二十八日的估值計算，為約人民幣35,300,000元。
8. 寶龍自動機械已委聘物業中介招攬租戶並協助締結租賃協議的條款。寶龍自動機械將支付相當於1.5個月的月租金予物業中介，作為提供有關服務的回報。

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。

---

## 董事會函件

---

儘管本公司未能根據上市規則第14.69(4)(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. 根據截至二零二四年五月三十一日止五個月之實際開支，業主就目標物業應付的平均每月開支。

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。

### 豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(ii)條

根據上市規則第14.69(4)(b)(ii)條，本公司須於通函內納入按照上市規則第四章以同一會計基準編製的經擴大後集團備考損益報表及資產淨值報表。

本公司已向聯交所申請及聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(ii)條於本通函內納入經擴大後集團備考損益報表之規定，因此僅披露(i)有關本集團及目標物業之財務資料(載於通函第III-1頁)；及(ii)本集團之未經審核備考綜合資產淨值報表(載於本通函附錄三)，原因如下：

- (a) 誠如上文「豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(i)條」一節所闡明，本集團無法全面查閱目標物業之相關賬簿及記錄或其他財務資料。因此，其並無掌握編製目標物業截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之損益表所需的直接成本及其他開支(例如政府房產稅、財務成本及共同分擔成本)的全部必要資料，以遵守上市規則第14.69(4)(b)(ii)條。
- (b) 儘管本公司無法查閱過往財務記錄，但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。此外，本公司已於上文「豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(i)條」一節及本通函附錄二內另行披露有關目標物業的若干收入方面的資料(包括截至二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年五月三十

---

## 董事會函件

---

一日止五個月有關目標物業之實際月租金、租金收入總額、增值稅及租金收入淨額)及若干開支方面的資料(包括目標物業基於截至二零二四年五月三十一日止五個月的實際開支將予產生的平均每月開支)。

- (c) 本公司能夠遵守上市規則第14.69(4)(b)(ii)條納入按照上市規則第四章以同一會計基準編製的經擴大後集團備考資產淨值報表之規定，並已於本通函附錄三納入該報表。本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料已由核數師審閱，核數師認為(a)未經審核備考財務資料已按照所述基準妥善編製；(b)該基準與本集團的會計政策一致；及(c)就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。
- (d) 鑒於上述情況，本公司認為本通函當前披露乃屬充分，並載有所有必要資料以允許股東對交易的利弊作出評估。董事認為，遺漏上市規則第14.69(4)(b)(ii)條所規定的經擴大後集團備考損益報表不會令本通函出現重大不完整或具有誤導或欺詐成分。

### 6. 有關結算安排之訂約方之資料

#### 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。該公司先前為本集團的生產部門，從事電鍍設備的設計及製造。生產職能現已由本集團另一家全資附屬公司寶盈接管。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，並為中國深圳市龍華區物業再開發項目之獲准開發商。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%。

何女士為肖先生的妻子。肖潔嵐女士及肖曼貞女士為何女士與肖先生的女兒。彼等四人合共於深圳華盛及項目公司的全部已發行股本中擁有實益權益。

### 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約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。

## 7. 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。

## 8. 訂立結算安排之理由及裨益

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，例如，二零二二年十一月推行的16條金融舉措，旨在向房地產開發商提供貸款並確保完成未完成的住宅項目。然而，由於大部分銀行對房地產

---

## 董事會函件

---

開發商或個人借款人的風險胃納並沒有相應提高，即使有相關刺激措施，市場氣氛依然非常疲弱。根據深圳市房地產信息平台發佈的數據，一手物業的銷售於二零二三年八月至十月的連續三個月期間同比大幅下降約15.3%至53.35%。根據戴德梁行最近發佈的報告，二零二三年大灣區售出的住宅單位總數約為378,000套，較二零二二年下降6.2%。該等連鎖反應使大部分房地產開發商及其上游供應商的流動性收緊。越來越多的非國有房地產開發商陷入流動性危機，導致債券或企業債券違約情況日益增多。

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。除以本集團為受益人的香港物業現有質押外，本公司亦與項目公司作出若干安排，旨在盡量向項目公司收回未償還款項。例如，本集團透過寶龍自動機械已於二零二三年十月自項目公司收到位於中國的若干店舖產權。誠如本公司日期分別為二零二三年十月九日及二零二四年二月二十三日之公告及通函所披露，該等店舖估值約為人民幣205,000,000元。此外，本公司的兩間附屬公司在收購兩家物業投資公司的全部已發行股本時，向本集團提供額外擔保結清擔保負債，形式為由本公司的兩間附屬公司向賣方發行的免息無抵押承兌票據，總額為141,689,000港元，詳情於本公司日期分別為二零二三年十一月一日及二零二四年三月八日的公告及通函中披露。

經與深圳華盛進一步磋商後，雙方同意訂立第七份補充協議以進一步補充合作重建協議，據此，擔保負債的一部分可通過轉讓目標物業收回。獨立估值師於二零二三年十一月二十八日對目標物業的估值約為人民幣384,000,000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，故本集團擬於根據第七份補充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。然而，本集團將繼續監察市場情況並考慮任何可獲得的報價。倘有合適的機會出售目標物業且出售符合本集團及股東的整體利益，本集團可能會考慮出售目標物業。本公司無意出售、縮減或終止其任何現有業務。

因此，董事認為第七份補充協議的條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且第七份補充協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

儘管本公司將繼續與項目公司就項目公司的支付義務進行磋商，本公司無法保證能夠進一步收回擔保負債的任何款項。儘管存在與發票有關的不確定性及潛在的不利稅務影響，但根據估值報告，目標物業的價值約為人民幣384,000,000元，本公司認為，如有必要，其仍將能夠轉售目標物業，並在扣除稅項(其金額須於出售時與有關中國當局確認)後實現淨收益。換言之，取得目標物業的裨益仍超過發票帶來的不確定性。此外，鑒於項目公司的流動資金問題，本公司預計項目公司將無法以現金結算擔保負債，而從項目公司收回盡可能多的擔保負債款額的唯一可行解決方案是接受目標物業。由於項目公司欠有銀行貸款，其剩餘物業因現有抵押而無法轉讓，而目標物業當時具有市場價值且無產權負擔，是唯一可行的選擇。因此，董事會認為，第七份補充協議項下的結算安排(包括目標物業的選擇)屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

### 9. 結算安排之影響

#### (i) 對資產及負債之影響

完成目標物業的業權轉讓後，於二零二三年十二月三十一日，本集團已錄得投資物業約人民幣348,700,000元以及物業、廠房及設備約人民幣35,300,000元。遞延代價減少約298,170,000港元。於二零二三年十二月三十一日錄得應付稅項增加約105,519,000港元，而遞延稅項負債減少約74,543,000港元。考慮到下文所述對開支的影響，預期本集團的資產淨值將增加約78,475,000港元。

#### (ii) 對盈利之影響

根據第七份補充協議的條款，完成目標物業的業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清償而寶龍自動機械將視為已部分收到約人民幣384,000,000元的擔保負債結算金額。因此，寶龍自動機械將錄得收入約人民幣384,000,000元，並有相應的稅項開支約人民幣96,000,000元。與第七份補充協議項下擬進行的交易有關的估計交易成本約為15,010,000港元(包括業權轉讓所付印花稅)。於二零二三年十二月三十一日，已支付大部分交易成本，剩餘約3,000,000港元待支付。

---

## 董事會函件

---

自二零二三年十二月十三日起，本集團亦將根據租賃協議的條款以及將就目標物業的該等空置單位訂立的任何新租賃協議呈報租金收入。有關租金收入亦將於中國產生稅款。

本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料乃為說明結算安排之財務影響而編製。

股東務請注意，根據結算安排及租賃協議擬進行的交易於本集團綜合財務報表中確認的實際損益金額有待審計，因此可能與上述披露的金額不同。

### 10. 上市規則之涵義

由於第七份補充協議的最高適用百分比比率(定義見上市規則第14.07條)超過100%，故第七份補充協議項下擬進行的交易構成本公司的一項非常重大收購，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深知、全悉及所信，概無股東於第七份補充協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 11. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年八月十二日上午十時正假座香港新界沙田石門安耀街5號W Luxe 27樓S2室舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准第七份補充協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。根據上市規則第13.39(4)條，股東將於股東特別大會上以股數投票方式表決。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東(或其緊密聯繫人)於第七份補充協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，及須就於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

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在實際可行情況下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舉行時間不少於48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，地址為香港夏慤道16號遠東金融

---

## 董事會函件

---

中心17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。

### 12. 推薦建議

董事會認為，第七份補充協議及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並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股東特別大會通告所載的相關決議案。

### 13. 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

二零二四年七月二十三日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料，乃載於本公司於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.atnt.biz/index.html>)登載之相關年度報告。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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042902541_c.pdf)
- (b) 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/2023/0428/2023042801239\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801239_c.pdf)
- (c) 本公司於二零二四年四月三十日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告(第50頁至第136頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043000722\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043000722_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二四年五月三十一日(即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)，本集團之銀行借款31,089,000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4,529,000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，於二零二四年五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二零二三年十二月三十一日（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. 本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度的管理層討論及分析。

##### (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度

###### 業務回顧

###### 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經營。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本業務領域下之收入自截至二零二零年十二月三十一日止年度的216,812,000港元減少至211,856,000港元，下降2.3%。在該總收入中，從安裝地點來看，近61.7%是向中國出貨（截至二零二零年十二月三十一日止年度為78.0%）及14.3%是向台灣出貨（截至二零二零年十二月三十一日止年度為12.5%）。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。

根據Gartner Inc.於二零二二年三月發佈的報告，全球智能手機銷售於二零二一年第四季度下跌1.7%，而二零二一年全年智能手機銷售則增長6%，對比而言二零二零年全年下跌12.5%。得益於智能手機銷售的改善，我們的大部分印刷電路板客戶的收入和利潤也錄得可觀增長，我們能夠在二零二一年保持收入。但是，由於人民幣升值和通貨膨脹，我們的售貨成本增加，因此毛利潤下降。

###### 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截至二零二零年十二月三十一日止年度約55,047,000港元增加12.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約61,998,000港元。在總收入中，從安裝地點來看，近43.7%是向中國出貨（截至二零二零年十二月三十一日止年度：6.4%），及25.3%是向馬其頓出貨（截至二零二零年十二月三十一日止年度：44.6%）。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。根據VDA發佈的報告，二零二一年全球汽車銷量增長4%，而二零二零年下降15%。與智能手機一樣，增長的原因之一是去年基數較低。

中國仍是全球表現最好的汽車市場，銷量增長6.6%。印度是增長最快的市場，但其整體汽車市場仍然相對較小。二零二一年日本和歐洲的新乘用車註冊量較弱。VDA報告的地理銷售分佈在某程度上反映了我們近年來的銷售活動。二零二一年，我們43.7%的收入是來自對中國的出貨，超過55%的手頭訂單是二零二二年向中國出貨。二零二二年汽車銷售前景樂觀，儘管尤其是半導體的供應鏈短缺可能會限制供應而非需求。

### 物業開發

本集團位於中國深圳市寶安區的兩幅工業用地的重建計劃(「重建工程」)於二零一九年完成，並於二零一九年八月取得預售證，在設立示範單位後於同年啟動預售。截至二零二一年年報日期，所有住宅單位幾乎都已售出，主要剩餘辦公樓和商舖單位。銷售過程仍在進行中，但在平靜的市場下速度非常緩慢。根據相關協議下之條款，本集團於二零二零年一月六日至二零二三年一月五日期間收取合共人民幣27.5億元。截至二零二一年年報日期，本集團已收取人民幣12億元，將於二零二二年收取人民幣8億元及於二零二三年收取人民幣7.5億元。

茲提述本公司於二零二一年十二月三十一日發佈的公告。根據本公司於二零一九年九月二十七日刊發之通函所載第二份經修訂補充協議A(「修訂協議」)所載的條款，本公司接到龍華項目公司(以下簡稱「項目公司」)的通知，要求延期支付部分擔保現金對價，金額為人民幣8億元。延遲付款的主要原因是其集團客戶(即房地產開發商)拖欠欠款。項目公司已安排於二零二一年十二月向本集團支付2億港元作為其還款責任的擔保。其後，彼等已根據本集團就重建工程與一名獨立第三方(「對方」)訂立之協議條款按時向本集團支付違約利息(實際上是違約金)人民幣4,250,000元。

### 財務回顧

#### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得本公司之擁有人應佔權益約1,319,202,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,113,226,000港元)。負債比率為無(二零二零年十二月三十一日：無)。負債比率乃按銀行借款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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有的手頭現金約1,214,650,000港元(二零二零年十二月三十一日：991,563,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團無存款(二零二零年十二月三十一日：159,000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總額102,300,000港元(二零二零年十二月三十一日：102,300,000港元)。可動用信貸額中，本集團(i)於二零二一年十二月三十一日動用零(二零二零年十二月三十一日：159,000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及(ii)動用約4,605,000港元向供應商出具進口信用證(二零二零年十二月三十一日：9,226,000港元)。

#### 外幣風險

本集團大部分之資產及負債主要以美金、港元、歐元及人民幣結算。

#### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授的銀行信貸額向銀行提供約137,500,000港元(二零二零年十二月三十一日：137,500,000港元)的擔保，而該等附屬公司已動用金額約4,605,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,385,000港元)。

#### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團除無抵押現金(二零二零年十二月三十一日：159,000港元)予銀行作簽發銀行擔保(於上文披露)外，本集團並無抵押任何其他資產予任何第三者(二零二零年十二月三十一日：無)。

#### 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二零年十二月三十一日：無)。

#### 重大投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

#### 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

提述本公司日期為二零二一年五月七日有關收購物業的公告。本集團已收購物業作為長期投資，代價為35,500,000港元。交易於二零二二年七月完成。

除上述披露外，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無重大收購及出售附屬公司或聯營公司的情況。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用合共455名僱員(二零二零年十二月三十一日：492名)，當中包括28名由聯營公司聘用的僱員(二零二零年十二月三十一日：36名)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，僱員總成本(包括付予董事之款項)約85,633,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約135,152,000港元)。僱員及董事薪酬乃根據其表現、經驗及行內慣例而釐定，而與表現掛鉤的花紅乃酌情發放。本集團為香港僱員保持提供香港強制性公積金計劃及為其中國僱員參與中國國家管理退休福利計劃。本集團亦保持提供予其僱員合適的保險及醫療保障。

自2019冠狀病毒病爆發以來，我們已採取以下措施為員工維護安全的工作環境：(i)會議以電子方式進行；(ii)進入我們場所的前提是要符合當前的健康標準；(iii)所有不必要的商務旅行均已停止；(iv)允許大部分員工在家工作；(v)在辦公室工作的員工會保持社交距離；(vi)監視不斷變化的景觀和狀況；(vii)分析我們面前的事實，並根據客戶、員工和本集團的最大利益採取適合情況的政策和行動。

本公司已採納購股權計劃。截至二零二一年十二月三十一日止年度，並沒有授予任何購股權(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。

## (b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

#### 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經營。截至二零二二年十二月三十一日止年度，該業務領域下之收入自截至二零二一年十二月三十一日止年度的211,856,000港元減少至189,166,000港元，下降10.7%。在該總收入中，從安裝地點來看，近91.0%是向中國出貨(截至二零二一年十二月三十一日止年度為61.7%)及6.1%是向俄羅斯出貨(截至二零二一年十二月三十一日止年度為無)。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。

根據IDC3於二零二三年二月發佈的報告顯示，全球智能手機銷售於二零二二年第四季度下降18.3%，創下單季度最大降幅。二零二二年全年智能手機銷售增長11.3%。烏克蘭戰爭、通脹壓力、經濟不確定性和宏觀經濟逆風使二零二二年的消費者情緒低迷。大多數國家的生活成本正在飆升。智能手機用戶減少購買頻率是不可避免的。隨著需求的減少，我們看到大多數印刷電路板的客戶在規劃生產能力方面變得更加保守。與過去幾年相比，新工廠開張數量有所減少。因此於截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於新資本設備的投資減少，印刷電路板部門的收入有所下降。

#### 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經營。表面處理業務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約61,998,000港元減少12.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約54,477,000港元。在總收入中，從安裝地點來看，近27.2%是向中國出貨（截至二零二一年十二月三十一日止年度：43.7%），及28.5%是向墨西哥出貨（截至二零二一年十二月三十一日止年度：9.1%）。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。

根據VDA發佈的報告，與二零二一年相比，二零二二年全球汽車銷量持平。中國仍然是全球表現最好的汽車市場，銷量增長了10%。印度是增長最快的市場，但其整體汽車市場仍然相對較小。二零二二年俄羅斯輕型車銷量下降近60%。自三月烏克蘭戰爭爆發以來，許多國際汽車製造商退出了俄羅斯市場。我們看到包括美國、歐洲和日本在內的大多數發達經濟體的需求溫和下降。中國汽車銷量增長的主要動力是對電動汽車的稅收減免。雖然此類稅收減免已於二零二二年十二月結束，但汽車製造商已轉向降價以刺激需求並維持出貨量。對於其他國家，汽車銷售總體上也面臨疲軟的消費情緒。但與香港不同的是，汽車對於西方國家的大多數家庭來說是基本必需品。因此，儘管我們偶爾會遇到延遲發貨的要求，但對新資本設備的詢價數量仍然相對相同。

#### 物業開發

重建工程已於二零一九年完成。根據修訂協議所載的條款，本集團已收到人民幣12億元。

茲提述本公司於二零二一年十二月三十一日刊發之公告。本公司收到龍華項目公司要求按照修訂協議所載條款，延期支付人民幣8億元。延遲付款主要是由於其集團

客戶(即房地產開發商)拖欠欠款所致。項目公司已於二零二一年十二月向本集團支付2億港元作為其償還責任的擔保(「**第一擔保**」)。

茲提述本公司於二零二二年五月十六日發佈的公告。通過與項目公司的不斷對話，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，作為對本集團的中國附屬公司的額外擔保(「**第二擔保**」)以確保項目公司償還所有未付對價的義務。因此，本集團的中國附屬公司已於二零二二年五月十六日與項目公司簽訂抵押記協定。獨立估價師於二零二二年五月十六日對質押物業的估值約為人民幣238,710,000元。初始的抵押期為二零二二年五月十六日至二零二三年一月五日，隨後抵押期延長至二零二四年十一月三十日。項目公司不得出售第二擔保，除非獲得本集團的中國附屬公司的書面批准。

截至二零二二年十二月三十一日，遞延代價的剩餘價值約為328,616,000港元，即假設本集團行使其權利，並於二零二四年十二月三十一日將第二擔保的產權從項目公司轉讓給本集團的中國附屬公司，則第一擔保和第二擔保的現值。所採用的實際利率為16.8%，這與本集團在首次確認時使用的貼現率相同。本集團聘請了獨立的專業估值師來評估遞延代價的可收回金額。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度已確認減值虧損撥回約58,900,000港元。遞延代價的預期可收回金額對物業市場狀況和整體經濟表現的變化敏感。實際可收回金額可能與估計不同。

此後，項目公司已按照協議條款及時向本集團支付約人民幣27,200,000元(相等於約31,400,000港元)的違約利息。

隨著冠狀病毒病封鎖和清零政策的反覆，中國的經濟發展受到嚴重影響。根據中國國家統計局公佈的最新資料，二零二二年中國實際國內生產總值增長率為3.0%，較二零二一年的8.08%大幅下降。經濟活動放緩，不可避免地削弱了投資情緒，樓市受影響最大。據中指研究所發佈的報告顯示，中國100家最大的房地產開發商的銷售金額下降超過41.3%。為了遏制可能的廣泛負面影響，中國當局已在二零二二年推出各種刺激措施，以確保房地產市場軟著陸。其中一項刺激措施是二零二二年十一月推行的「16條金融舉措」，旨在向開發商提供貸款並確保完成未完成的住宅項目。然而，由於大部分銀行對房地產開發商的風險胃納並沒有顯著提高，這樣的政策只能為中國房地產開發商爭取時間去槓桿化和適應新的監管環境。另一項刺激措施是通過降低支付首付比率和抵押貸款利率來支持首次購房者。所有刺激措施都

旨在支持「房子是用來住的」定位而量身定制的。雖然有政策上的加持，誠如中指研究所報告上所指，「二零二二年以來，房地產政策不斷優化，但政策效果尚不明顯，房地產市場供需兩端均未明顯恢復，全國房地產市場整體仍處在深度調整階段，企業銷售回款受阻」。

董事會將繼續監察市場情況，並與項目公司保持對話。根據我們的初步評估和手上資訊，雖然對方在二零二二年從龍華項目的商舖銷售中獲得的收入不多，但能夠成功將部分銀行借款延長數年。對方仍在努力向其債務人尋求還款或資產。但由於中國政府政策上的首要任務是確保銀行交付未完成的住宅項目，對方的債務人沒有從銀行方面獲得太多額外資金來償還舊日的債務，因此其債務人的還款仍然有限。對方現時有一個開發專案，他們正在努力獲得預售批准，預計將於二零二三年推出市場銷售。對能持續經營，對方仍是很有信心的。

### 財務回顧

#### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得本公司之擁有人應佔權益約1,184,249,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,319,202,000港元)。負債比率為無(二零二一年十二月三十一日：無)。負債比率乃按銀行借款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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有的手頭現金約515,554,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,214,650,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團可供電鍍設備部門使用的銀行信貸總額為102,300,000港元(二零二一年十二月三十一日：102,300,000港元)。可動用信貸額中，本集團已動用約434,000港元向供應商出具進口信用證(二零二一年十二月三十一日：4,605,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團可用作理財及投資用途的銀行融資為218,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)。

### 外幣風險

本集團大部分資產以人民幣計值。截至二零二二年十二月三十一日止年度，人民幣貶值8.5%，對本集團財務造成負面影響。本集團目前並無任何外幣對沖政策。然而，本集團將繼續監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖安排。

本集團其餘資產及負債主要以美元及港元計值。

### 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授的銀行信貸額向銀行提供約345,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：137,500,000港元)的擔保，而該等附屬公司已動用金額約434,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,605,000港元)。

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團沒有抵押任何資產予任何第三者(二零二一年十二月三十一日：無)。

### 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何顯著資本承擔(二零二一年十二月三十一日：無)。

### 重大投資

本集團收到現金對價人民幣12億元，並在繳納相關稅費後，初步將現金存置於定期存款。為提高本集團所持盈餘資金的平均回報率，本集團已投資若干債務工具及上市證券。

參閱本公司於二零二二年一月五日、二零二二年一月二十四日、二零二二年一月二十六日、二零二二年二月九日、二零二二年二月十日、二零二二年三月四日、二零二二年三月十一日、二零二二年三月二十四日、二零二二年四月四日、二零二二年四月七日、二零二二年四月十一日、二零二二年四月十二日、二零二二年四月二十日、二零二二年四月二十五日、二零二二年五月十一日和二零二二年八月十二日發佈的公告，涉及債券和上市股票的收購和出售。截至二零二二年十二月三十一日的當前持有量在二零二年年報「債務工具投資」及「流動資產項下以公平值計入損益的投資」章節中披露。

除上述披露外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內並無任何重大投資。

**有關重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

**附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司或聯營公司的任何重大收購或出售事項。

**僱員及薪酬政策**

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘用合共431名僱員(二零二一年十二月三十一日：455名)，當中包括20名由聯營公司聘用的僱員(二零二一年十二月三十一日：28名)。僱員及董事薪酬乃根據其表現、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。本集團亦保持提供予其僱員合適的保險及醫療保障。

本公司已採納購股權計劃。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，並沒有授予任何購股權(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。

**(c) 截至二零二三年十二月三十一日止年度****業務回顧****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經營。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本業務領域下之收入自截至二零二二年十二月三十一日止年度的189,166,000港元增加至197,697,000港元，上升4.5%。在該總收入中，從安裝地點來看，近35.3%是向中國出貨(截至二零二二年十二月三十一日止年度為91.0%)，26.7%是向韓國出貨(截至二零二二年十二月三十一日止年度為0.9%)及17.1%是向美國出貨(截至二零二二年十二月三十一日止年度為0.6%)。

推動我們印刷電路板業務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IDC發佈的初步報告，二零二三年第四季度全球智能手機出貨量同比增加8.5%，出貨量約為3.261億部。然而，以年度計算，全球出貨量仍錄得3.2%的下降。

除了智能手機需求下降外，二零二三年其他電子產品消費也有所下降。二零二一年和二零二二年COVID-19期間供需失衡，引發了全球消費泡沫現象。疫情結束後，來自去庫存和利率上升的壓力(其目的是抑制通貨膨脹)導致二零二三年全球印刷電路板產業大幅下滑。

全球智能手機市場初步顯現二零二四年小幅反彈的跡象。新興市場需求上升是整體市場復甦的關鍵驅動力，但近期技術發展也為智能手機市場帶來了新動力。統計數據顯示，可折疊智能手機持續快速成長。此外，智能手機用戶對在手持設備上獲得人工智慧(AI)體驗越來越有興趣。

#### 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經營。

表面處理業務收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約54,477,000港元增加123.3%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約121,676,000港元。在總收入中，從安裝地點來看，近42.7%是向中國出貨(截至二零二二年十二月三十一日止年度：27.2%)，及43.5%是向墨西哥出貨(截至二零二二年十二月三十一日止年度：28.5%)。

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。

經歷二零二二年銷量持平後，二零二三年全球汽車年銷量增加至7,530萬輛，較去年同期增加11.9%。

普遍預期二零二四年全球汽車銷量將出現低個位數增長。

#### 投資物業

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已收購多個位於香港及中國的投資物業，詳情披露於二零二三年年報內綜合財務報表附註15。本集團擬出租該等物業以取得穩定收入。

截至二零二三年十二月三十一日，該等分類為投資物業的物業的公平值為779,700,000港元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，該等投資物業產生的租金收入為約1,177,000港元。

### 財務回顧

#### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得本公司擁有人應佔權益約1,469,072,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,184,249,000港元)。負債比率為2.2%(二零二二年十二月三十一日：無)。負債比率乃按銀行借款與其他計息貸款總額除以本公司權益持有人應佔權益計算。

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有的手頭現金約138,133,000港元(二零二二年十二月三十一日：515,554,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團可供電鍍設備部門使用的銀行信貸總額102,300,000港元(二零二二年十二月三十一日：102,300,000港元)。可動用信貸額中，本集團並無動用任何融資(二零二二年十二月三十一日：動用約434,000港元向供應商出具進口信用證)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團可用作理財及投資用途的銀行融資為931,800,000港元(二零二二年十二月三十一日：218,000,000港元)。本集團並未使用任何此類融資(二零二二年十二月三十一日：無)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團可用於且已用於投資物業的銀行融資約為31,628,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)。此融資以香港的若干物業為抵押。

#### 外幣風險

本集團大部分資產以人民幣計值。截至二零二三年十二月三十一日止年度，人民幣貶值1.4%，對本集團財務造成負面影響。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何外幣對沖政策。然而，本集團將繼續監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖安排。

本集團其餘資產及負債主要以美元及港元計值。

#### 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授的銀行信貸額向銀行提供約1,034,100,000港元(二零二二年十二月三十一日：345,000,000港元)的擔保，而該等附屬公司已動用金額為零(二零二二年十二月三十一日：434,000港元)。

**資產抵押**

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有的若干投資物業(二零二二年十二月三十一日：無)已質押給一間香港持牌銀行以獲得抵押貸款。

**資本承擔**

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。

**重大投資**

茲提述本公司於二零二三年一月十八日、二零二三年二月十六日、二零二三年三月九日、二零二三年三月二十一日、二零二三年三月二十二日、二零二三年五月十四日和二零二三年五月十八日發佈的公告，涉及債券和上市股票的收購及出售。截至二零二三年十二月三十一日的持有量已在二零二三年年報「債務工具投資」及「以公平值計入損益的投資」章節中披露。

除上述披露外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度內並無任何其他重大投資。

**有關重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

**附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項**

請參閱(i)本公司於二零二四年二月二十三日發佈的通函，涉及本集團向項目公司收購位於中國深圳市龍華區的若干商舖；及(ii)本公司於二零二四年三月八日發佈的通函(「**主要交易通函**」)，涉及收購卓寶及盛基各自全部股權。

於二零二三年十月九日，寶龍自動機械與項目公司訂立一份結算協議，據此，本集團就若干位於香港的住宅物業解除按揭，而項目公司將若干位於中國的零售商舖轉讓予寶龍自動機械。該等物業的產權已於二零二三年十月十九日轉讓予寶龍自動機械。

根據日期為二零二三年十一月一日的兩份股份轉讓協議，本集團於二零二三年十一月十五日收購卓寶及盛基的全部已發行股本。該兩間公司主要從事物業投資，其主要資產為若干位於香港的商業單位及車位。

除上述披露外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司或聯營公司的任何重大收購或出售事項。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用合共327名僱員(二零二二年十二月三十一日：431名)，當中包括12名由聯營公司聘用的僱員(二零二二年十二月三十一日：20名)。僱員及董事薪酬乃根據其表現、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。本集團亦保持提供予其僱員合適的保險及醫療保障。本公司已採納購股權計劃。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，並沒有授予任何購股權(截至二零二二年十二月三十一日止年度：無)。

## 6. 本集團之財務及經營前景

過去十二至十八個月印刷電路板市場高庫存局面似乎已經消散。新興市場需求上升是未來一年整體市場復甦的關鍵驅動力。全球智能手機市場初步顯現二零二四年小幅反彈的跡象。鑒於當前產能稍有過剩，預計二零二四年印刷電路板行業設備銷售將維持相對不變甚至更低。

就汽車銷售而言，二零二四年全球電車銷量將維持強勁態勢。根據近期發佈的報告顯示，預計二零二四年及二零二五年全球輕型車銷量將增長2%至3%。然而，汽車價格競爭激烈，平均售價呈下降趨勢。此或會間接對我們的價格以及我們表面處理業務的設備銷售的利潤率產生消極影響。

來自地緣政治、高通脹和國內生產毛額低增長等負面因素的壓力很可能會持續到二零二四年。對最終用戶電子產品的需求可能會保持保守。另一方面，高庫存似乎已經解決。對人工智慧(AI)應用於手持設備或各行業的興趣可能會為電子產品帶來正面的需求效應。整體而言，我們認為二零二四年將是非常不穩定且不可預測的一年。

7. 自本公司最近期刊發的經審核財務報表編製日期起收購的公司

茲提述有關收購卓寶及盛基各自100%權益之主要交易通函。

卓寶及盛基均為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。收購卓寶的代價為82,405,000港元，收購盛基的代價為59,284,000港元，均由相關買方發行的免息無抵押承兌票據支付。

卓寶及盛基各自截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年十月三十一日止十個月的財務資料載於主要交易通函附錄二A及附錄二B的會計師報告。

卓寶及盛基各自的管理層討論及分析載於主要交易通函附錄三A及附錄三B。

應付予卓寶及盛基董事的酬金及卓寶及盛基董事應收的實物福利總額將不會因上述收購而變動。

### 目標物業的損益表

根據上市規則第14.69(4)(b)(ii)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來源及估值之損益表須經由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。

目標物業包括位於中國深圳市龍華區鴻尚路與東環一路交匯處華盛瓏悅花園2座15樓至22樓及24樓至33樓的80個辦公室單位，總面積為14,008.56平方米。於最後實際可行日期，總面積為1,289平方米的目標物業由本集團作辦公室用途及總面積為5,651平方米的目標物業已出租予獨立第三方。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14.69(4)(b)(ii)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14.69(4)(b)(ii)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。截至二零二四年五月三十一日止五個月的租賃資料亦呈報如下。

|               | 截至二零二四年<br>五月三十一日<br>止五個月<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截至二零二三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截至二零二二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截至二零二一年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>人民幣千元 |
|---------------|--|--|--|--|
| 租金收入總額(附註1)   | 887,000                                      | 2,580,000                                    | 610,000                                      | —  |
| 增值稅(附註2及3)    | 73,000                                       | 213,000                                      | 50,000                                       | —  |
| 租金收入淨額(附註1及3) | 814,000                                      | 2,367,000                                    | 560,000                                      | —  |

附註：

1. 所披露的租金收入總額含增值稅。
2. 增值稅根據中華人民共和國財政部稅務總局海關總署《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。當前稅率為9%。
3. 增值稅包含在月租金收入內，因此實際由租戶支付。業主會將徵收的稅款退還予中國政府。就業主而言，僅淨租金收入方會作為其收入入賬。

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」就目標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。

協定程序委聘並非鑒證委聘，故本公司申報會計師概不發表任何意見或鑒證結論。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，租戶負責繳納空調費、水電費、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。部分租戶須負責繳納管理費及維修基金供款，其餘租戶則無此責任。

寶龍自動機械作為目標物業的當前業主，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。

就該等空置單位而言，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。有關目標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。

就本集團用作辦公室的區域而言，本集團將產生折舊費，並須負責繳納管理費、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。

根據目標物業截至二零二四年五月三十一日止五個月產生之實際開支，平均每月開支如下：

|            |           | 平均每月開支<br>人民幣千元 |
|------------|-----------|-----------------|
| 管理費(扣除增值稅) | (附註1、2、3) | 44.3            |
| 維修基金       | (附註4)     | 2.3             |
| 房產稅        | (附註5)     | -               |
| 土地使用稅      | (附註6)     | 0.6             |
| 折舊         | (附註7)     | 130.2           |
| 已付物業代理的費用  | (附註8)     | 40.8            |
|            |           | <hr/>           |
| <b>總計</b>  |           | <b>218.2</b>    |

附註：

1. 管理費每月按每平方米人民幣5.18元收取且包含增值稅。建築面積7,069平方米的空置單位的每月管理費為約人民幣37,000元。該數額將在其全部出租後削減至零。建築面積1,289平方米的自用單位及建築面積702平方米由業主承擔管理費的租賃單位的每月管理費分別約為人民幣7,000元及人民幣4,000元。
2. 增值稅乃中華人民共和國財政部稅務總局海關總署《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%。就管理費由業主承擔的空置單位、自用單位及租賃單位而言，每月增值稅分別約為人民幣2,100元、人民幣400元及人民幣200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44,300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。空置單位的每月維修基金約為人民幣1,800元。該數額將在其全部出租後削減至零。維修基金由業主承擔的自用單位及租賃單位的每月維修基金分別約為人民幣300元及人民幣200元。

5. 房產稅乃根據中華人民共和國國稅局《關於房產稅、城鎮土地使用稅有關政策規定的通知》(國稅發[2003]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]164號文)，業主自二零二三年十二月十二日起首三年內免徵房產稅。
6. 土地使用稅乃根據中華人民共和國國稅局《關於房產稅、城鎮土地使用稅有關政策規定的通知》(國稅發[2003]89號)的規定計算。當期稅率基於使用土地面積2,415平方米(而非面積14,009平方米)按每年每平方米人民幣3元收取。
7. 確認自用單位的每月折舊以按直線法撇銷其成本減去其估計可使用年期的剩餘價值。折舊乃按截至二零二四年十一月二十八日的估值計算，為約人民幣35,300,000元。
8. 寶龍自動機械已委聘物業代理介紹租戶並協助磋商租賃協議的條款。寶龍自動機械將向物業代理支付相當於1.5個月月租金總額的費用，以換取相關服務。

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。儘管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上市規則第14.69(4)(b)(ii)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. 根據截至二零二四年五月三十一日止五個月之實際開支，業主就目標物業應付的平均每月開支。

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。

根據上市規則第14.69(4)(b)(ii)條，本通函須載有以同一會計基準編製的經擴大後集團備考損益報表及資產淨值報表。除來自目標物業的租賃收入外，本集團未能遵照上市規則第14.69(4)(b)(ii)條的規定就編製目標物業於相關財政期間的財務資料悉數取得項目公司關於所涉及直接成本及其他開支的相關賬冊及記錄或其他財務資料。故此，本公司已向聯交所申請並獲准豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(ii)條的規定，以便只需披露以下有關本集團及目標物業的財務資料，以及完成轉讓目標物業後本集團的備考資產淨值報表。

誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入及銷售成本分別約為393,328,000港元及317,834,000港元。根據本通函附錄二所載目標物業的未經審核財務資料，截至二零二三年十二月三十一日止年度來自目標物業的租賃收入約為人民幣2,367,000元（相當於約2,636,000港元），佔本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度收入約0.67%。基於管理團隊的經驗及租賃協議的條款，截至二零二三年十二月三十一日止年度與目標物業有關的現金開支及支出約為人民幣566,000元（相當於約630,000港元），佔本公司二零二三年支出約0.20%。由於上述有關現金開支及支出的資料並非採用與本集團會計政策基本一致的會計政策編製，故僅供參考之用，未必能真實反映目標物業於有關期間的實際表現。經計及上文所披露的資料後，董事認為本通函並無遺漏上市規則第14.69(4)(b)(ii)條所規定的資料，不會導致本通函在要項上不完整或具誤導性或欺騙性。

**(A) 編製本集團未經審核備考財務資料的基準**

本集團的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」編製，僅用於說明結算安排(「交易」)對本集團的影響，猶如交易於二零二三年十二月三十一日已完成。

本集團未經審核備考綜合資產淨值報表乃根據本集團截至二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表編製，該報表摘錄自本集團所刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報，經已作出(i)直接歸因於交易及(ii)有事實依據的未經審核備考調整，猶如交易於二零二三年十二月三十一日已完成。

未經審核備考財務資料由董事根據若干假設、估計、不確定因素及目前可用資料編製，僅供參考，且因其假設性質使然，未經審核備考財務資料可能無法真實反映交易完成後本集團截至二零二三年十二月三十一日或任何未來日期的資產淨值。

## (B) 本集團未經審核備考財務資料

## (i) 本集團未經審核備考綜合資產淨值報表

|             | 本集團於<br>二零二三年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元<br>附註1 | 備考調整<br>千港元<br>附註2 | 本集團<br>未經審核<br>備考總計<br>千港元 |
|-------------|---|--------------------|----------------------------|
| 非流動資產       |   |                    |                            |
| 物業、廠房及設備    | 75,869  |                    | 75,869                     |
| 使用權資產       | 95  |                    | 95                         |
| 投資物業        | 779,718   |                    | 779,718                    |
| 遞延代價        | 88,402  |                    | 88,402                     |
| 應收貸款        | 41,096  |                    | 41,096                     |
| 債務工具投資      | 288,799   |                    | 288,799                    |
|             | <u>1,273,979</u>                                |                    | <u>1,273,979</u>           |
| 流動資產        |   |                    |                            |
| 存貨          | 20,671  |                    | 20,671                     |
| 應收貸款        | 6,949   |                    | 6,949                      |
| 合約資產        | 64,148  |                    | 64,148                     |
| 應收賬項及預付款項   | 118,439   |                    | 118,439                    |
| 以公平值計入損益的投資 | 175,723   |                    | 175,723                    |
| 應收聯營公司之款項   | 104   |                    | 104                        |
| 可收回之稅項      | 1,764   |                    | 1,764                      |
| 債務工具投資      | 336,103   |                    | 336,103                    |
| 銀行結餘及現金     | 138,133   | (2,988)            | 135,145                    |
|             | <u>862,034</u>                                  |                    | <u>859,046</u>             |
| 流動負債        |   |                    |                            |
| 應付賬項及應計開支   | 188,185   | (2,988)            | 185,197                    |
| 其他應付        | 142,689   |                    | 142,689                    |
| 保用撥備        | 19,918  |                    | 19,918                     |
| 合約負債        | 83,113  |                    | 83,113                     |
| 租賃負債        | 2,304   |                    | 2,304                      |
| 銀行借款        | 31,628  |                    | 31,628                     |
| 應付稅項        | 167,241   |                    | 167,241                    |
|             | <u>635,078</u>                                  |                    | <u>632,090</u>             |

|          | 本集團於<br>二零二三年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元<br>附註1 | 備考調整<br>千港元<br>附註2 | 本集團<br>未經審核<br>備考總計<br>千港元 |
|----------|---|--------------------|----------------------------|
| 流動資產淨值   | <u>226,956</u>                                  |                    | <u>226,956</u>             |
| 總資產減流動負債 | <u>1,500,935</u>                                |                    | <u>1,500,935</u>           |
| 非流動負債    |   |                    |                            |
| 保用撥備     | 4,190   |                    | 4,190                      |
| 租賃負債     | 3,206   |                    | 3,206                      |
| 遞延稅項負債   | <u>24,506</u>                                   |                    | <u>24,506</u>              |
|          | <u>31,902</u>                                   |                    | <u>31,902</u>              |
| 資產淨值     | <u><u>1,469,033</u></u>                         |                    | <u><u>1,469,033</u></u>    |

## (ii) 本集團未經審核備考財務資料附註

- 該等金額摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所載本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務報表。由於目標物業的業權已於二零二三年十二月十二日轉讓予本集團，於二零二三年十二月三十一日，本集團已錄得(i)投資物業增加約384,800,000港元；(ii)有關目標物業自用部分的物業、廠房及設備增加約39,000,000港元；(iii)遞延代價減少約298,200,000港元；及(iv)應付稅項增加約105,900,000港元。
- 該調整反映直接歸因於交易的約2,988,000港元應計交易成本的結算。
- 並無為反映本集團於二零二三年十二月三十一日之後的任何貿易業績或訂立的其他交易而作出調整。

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，乃編製以供載入本通函。

### 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七月二十三日刊發的通函(「通函」)第III-2至III-4頁所載於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考資產淨值報表及相關附註。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-2至III-4頁。

該未經審核備考財務資料由董事編製以說明非常重大收購事項在結算安排方面對貴集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況的影響，猶如該交易於二零二三年十二月三十一日已發生。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十二月三十一日止年度之財務報表(已就此刊發核數師報告)。

#### 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、職業準則以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十二月三十一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，以及其他相關委聘情況。

有關委聘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

二零二四年七月二十三日

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二零二四年三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二零二四年三月三十一日(「**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(「**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(「**國際評估標準委員會**」)公佈的二零二四年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二零二四年三月二十七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。

吾等並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。

## 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)於二零二四年四月二十四日進行，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。

### 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

二零二四年七月二十三日

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／自用之物業權益

| 編號 | 物業                                    | 概況及保有時間   | 佔用情況  | 於二零二四年<br>三月三十一日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|---------------------------------------|---|---|------------------------------------|
| 1. | 中國廣東省深圳市龍華區鴻尚路與東環一路交匯處華盛瓏悅花園2棟若干個辦公單位 | <p>該物業包括位於華盛瓏悅花園2棟15至22樓及24至33樓的若干個辦公單位，約於二零二零年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為14,008.56平方米。</p> <p>該物業位於深圳市龍華區鴻尚路與東環一路交匯處，距地鐵龍華站約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>在最後實際可行日期，該物業建築面積5,650.80平方米已出租予12名租戶作辦公室用途。該物業建築面積1,288.56平方米由本集團所用。該物業的剩餘部分空置。</p> | 381,000,000                        |

## 附註：

- 根據深圳市規劃與自然資源局頒發的80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14,008.56平方米作辦公室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        | 樓層 | 單元<br>(平方米) | 總建築面積  |
|-------------------------|-------------|----|-------------|--------|
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658724號 | 二零二三年十二月十二日 | 15 | 1512        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658736號 | 二零二三年十二月十二日 | 15 | 1513        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658725號 | 二零二三年十二月十二日 | 15 | 1515        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658728號 | 二零二三年十二月十二日 | 15 | 1516        | 48.90  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658554號 | 二零二三年十二月十二日 | 16 | 1602        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658474號 | 二零二三年十二月十二日 | 16 | 1603        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658562號 | 二零二三年十二月十二日 | 16 | 1605        | 53.36  |

| 房地產所有權證編號               | 頒發日期        | 樓層 | 單元<br>(平方米) | 總建築面積  |
|-------------------------|-------------|----|-------------|--------|
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658751號 | 二零二三年十二月十二日 | 16 | 1612        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658589號 | 二零二三年十二月十二日 | 16 | 1613        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658597號 | 二零二三年十二月十二日 | 16 | 1615        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658427號 | 二零二三年十二月十二日 | 17 | 1712        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658431號 | 二零二三年十二月十二日 | 17 | 1713        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658755號 | 二零二三年十二月十二日 | 17 | 1715        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658435號 | 二零二三年十二月十二日 | 18 | 1812        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658443號 | 二零二三年十二月十二日 | 18 | 1813        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658453號 | 二零二三年十二月十二日 | 18 | 1815        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658746號 | 二零二三年十二月十二日 | 19 | 1912        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658457號 | 二零二三年十二月十二日 | 19 | 1913        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658459號 | 二零二三年十二月十二日 | 19 | 1915        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658468號 | 二零二三年十二月十二日 | 20 | 2012        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658466號 | 二零二三年十二月十二日 | 20 | 2013        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658741號 | 二零二三年十二月十二日 | 20 | 2015        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658766號 | 二零二三年十二月十二日 | 21 | 2112        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658773號 | 二零二三年十二月十二日 | 21 | 2113        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658771號 | 二零二三年十二月十二日 | 21 | 2115        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658759號 | 二零二三年十二月十二日 | 22 | 2212        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658780號 | 二零二三年十二月十二日 | 22 | 2213        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658776號 | 二零二三年十二月十二日 | 22 | 2215        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658783號 | 二零二三年十二月十二日 | 24 | 2412        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658784號 | 二零二三年十二月十二日 | 24 | 2413        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658785號 | 二零二三年十二月十二日 | 24 | 2415        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658601號 | 二零二三年十二月十二日 | 25 | 2512        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658613號 | 二零二三年十二月十二日 | 25 | 2513        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658610號 | 二零二三年十二月十二日 | 25 | 2515        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658663號 | 二零二三年十二月十二日 | 26 | 2612        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658628號 | 二零二三年十二月十二日 | 26 | 2613        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658625號 | 二零二三年十二月十二日 | 26 | 2615        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658925號 | 二零二三年十二月十二日 | 27 | 2712        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658933號 | 二零二三年十二月十二日 | 27 | 2713        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658940號 | 二零二三年十二月十二日 | 27 | 2715        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658953號 | 二零二三年十二月十二日 | 28 | 2812        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658965號 | 二零二三年十二月十二日 | 28 | 2813        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658968號 | 二零二三年十二月十二日 | 28 | 2815        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658921號 | 二零二三年十二月十二日 | 29 | 2912        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658913號 | 二零二三年十二月十二日 | 29 | 2913        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658909號 | 二零二三年十二月十二日 | 29 | 2915        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658885號 | 二零二三年十二月十二日 | 30 | 3012        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658871號 | 二零二三年十二月十二日 | 30 | 3013        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658867號 | 二零二三年十二月十二日 | 30 | 3015        | 225.84 |

| 房地產所有權證編號               | 頒發日期        | 樓層 | 單元<br>(平方米) | 總建築面積  |
|-------------------------|-------------|----|-------------|--------|
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658851號 | 二零二三年十二月十二日 | 31 | 3112        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658819號 | 二零二三年十二月十二日 | 31 | 3113        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658812號 | 二零二三年十二月十二日 | 31 | 3115        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658796號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3201        | 64.17  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658794號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3202        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658415號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3203        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658413號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3205        | 53.36  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658404號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3206        | 53.36  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658400號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3207        | 53.36  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658396號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3208        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658338號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3209        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658974號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3210        | 64.17  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658981號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3211        | 49.10  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658984號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3212        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658997號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3213        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0659002號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3215        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0659004號 | 二零二三年十二月十二日 | 32 | 3216        | 49.10  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0659013號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3301        | 64.17  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0659035號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3302        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658159號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3303        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658165號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3305        | 53.36  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658169號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3306        | 53.36  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658171號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3307        | 53.36  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658180號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3308        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658191號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3309        | 50.03  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658259號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3310        | 64.17  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658256號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3311        | 49.10  |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658266號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3312        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658308號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3313        | 250.14 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658311號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3315        | 225.84 |
| 粵(2023)深圳市不動產權第0658330號 | 二零二三年十二月十二日 | 33 | 3316        | 49.10  |

- 根據十一份租賃協議、兩份補充協議及據 貴公司所告知，總建築面積2,141.70平方米的物業已出租予十一名獨立第三方作辦公室用途，月租金總額為人民幣220,668元，租期不同，到期日在二零二四年十一月十九日至二零二七年七月一日之間。
- 根據一份租賃協議及據 貴公司所告知，總建築面積3,509.10平方米的物業已出租予一名獨立第三方作酒店及商業用途，月租金為人民幣249,146元，到期日為二零三九年五月二十日。
- 根據一份租賃協議，總建築面積1,288.56平方米的物業已出租予一名集團內公司，即本公司全資附屬公司寶盈科技(深圳)有限公司作辦公室用途，月租金總額為人民幣132,807元(不含增值稅、管理費及公共事業費)，到期日為二零二八年六月三十日。據 貴公司所告知，目標物業業權於二零二三年十二月十二日轉讓後，相關租賃協議已終止，寶盈科技(深圳)有限公司自二零二三年十二月十二日起已不再支付任何租金。

5. 吾等已獲提供中國法律意見，當中載列(其中包括)以下內容：—

- a. 根據房地產所有權證的條款，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。
- b. 該物業未被抵押、查封或存在任何產權負擔；及
- c. 貴集團有權自由佔有、使用、轉讓、處置、租賃及按揭該物業。

6. 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。可資比較物業辦公室單位的經調整單位價格分別介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣31,000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。

7. 就本報告而言，該物業按其持有的用途分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況的市值及總建築面積載列如下：

| 組別                    | 總建築面積<br>(平方米) | 於估值日期<br>現況的市值<br>(人民幣) |
|-----------------------|----------------|-------------------------|
| 組別一 – 於中國持作自用的物業權益    | 1,288.56       | 35,321,000              |
| 組別二 – 本集團於中國持作投資的物業權益 | 12,720.00      | 345,679,000             |
| <b>總計：</b>            |                | <b>381,000,000</b>      |

## 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 | 273,391,167 | 69.40%        |
|       |           | (附註)        |             |               |

附註：此股份當中包括於最後實際可行日期分別由Medusa持有之48,520,666股、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 & A之80%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<br>已發行股本<br>之<br>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任何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二零二三年十二月三十一日（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；
- (b) 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）就擔保負債對多方擔保協議項下擔保負債的增信安排的若干修訂；
- (c) 寶龍自動機械與項目公司訂立的日期為二零二三年十月九日之結算協議，內容有關透過收購位於深圳龍華之商舖作出之結算安排；
- (d) 於二零二三年十月二十六日以代價人民幣59,940,000元購買存款產品；
- (e) 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，內容有關以代價82,405,000港元收購卓寶的全部已發行股本；
- (f) 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，內容有關以代價59,284,000港元收購盛基的全部已發行股本；

- (g) 第七份補充協議。
- (h) 於二零二四年二月二十三日以代價約人民幣85,000,000元購買存款產品；
- (i) 於二零二四年三月五日以代價約3,000,000美元購買存款產品；
- (j) 於二零二四年四月二十二日以代價約人民幣69,400,000元購買存款產品；
- (k) 於二零二四年六月十八日以代價約4,500,000美元購買定息票據；
- (l) 於二零二四年六月二十二日以代價約45,800,000港元購買兩款存款產品；及
- (m) 於二零二四年七月二日以代價約2,780,000美元購買存款產品。

## 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二零二三年十二月三十一日(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) 本公司之香港股份過戶登記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([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.atnt.biz/>)展示：

- (a) 第七份補充協議；
- (b) 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；
- (c) 目標物業於二零二三年十一月二十八日之估值報告；
- (d) 目標物業於二零二四年三月三十一日之估值報告，全文載於本通附錄四；及
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書。

---

## 股東特別大會通告

---

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所產生或因倚賴該等內容而引致的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)

### 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」)謹訂於二零二四年八月十二日(星期一)上午十時正假座香港新界沙田石門安耀街5號W Luxe 27樓S2室舉行股東特別大會(「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、確認及追認寶龍自動機械(深圳)有限公司、深圳市華盛智地集團有限公司及深圳市寶盛龍悅實業投資有限公司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(「第七份補充協議」)，註有「A」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)及第七份補充協議項下擬進行之交易(詳情載於本公司日期為二零二四年七月二十三日之通函)；及
- (b) 特此授權任何一位本公司之董事為及代表本公司簽立一切有關文件、文據及協議，並按彼／彼等可能全權酌情認就實施或落實或完成第七份補充協議及其項下擬進行之交易有關之任何事宜或與之有關而言屬必要、恰當、合宜或權宜之有關行動，以及一切附帶事宜。」

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，二零二四年七月二十三日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

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：  
灣仔  
莊士敦道181號  
大有大廈六樓  
607-610室

附註：

1. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。有關暫停辦理股份過戶登記手續的詳情載列如下：

為釐定出席大會並於會上投票的權利：

遞交過戶文件以作登記的最後時間  
暫停辦理股份過戶登記

二零二四年八月六日下午四時三十分  
二零二四年八月七日至八月十二日  
(包括首尾兩天)

記錄日期

二零二四年八月十二日

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間，將不會登記任何股份過戶。為符合資格出席大會並於會上投票的權利，所有填妥的過戶表格連同相關股票須不得遲於上述最後時間送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

2. 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股東特別大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表個人或為一間公司股東的一名或多名受委代表有權代表股東行使其或彼等所代表的股東可行使的權利。
3. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格須由委任人或委任人正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為法團，則代表委任表格必須蓋上公司印鑑或由獲授權的公司負責人、代表或其他已獲授權人士親筆簽署。倘代表委任之文據擬由一間公司之負責人代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該負責人已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
5. 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可親自或委派代表在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。名列股東名冊之已故股東之若干遺囑執行人或遺產管理人可就此視為聯名持有人。

---

## 股東特別大會通告

---

6. 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,必須於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二四年八月十日(星期六)上午十時正(香港時間))(或其任何續會舉行時間48小時前)交回本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓);否則,代表委任表格將屬無效。
7. 填妥及交回代表委任表格後,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,代表委任表格將被視作撤回論。
8. 倘於股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或超級颱風造成之「極端狀況」或「黑色」暴雨警告信號生效,大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.atnt.biz](http://www.atnt.biz)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公告,以通知股東有關重新安排之大會日期、時間及地點。
9. 本通告的中文譯本僅供參考。如有任何歧義,概以英文版本為準。
10. 於本通告日期,本公司之執行董事為藍國慶先生*M.H., J.P.*、藍國倫先生及翁惠清女士;而獨立非執行董事為張健偉先生、伍志堅先生及康曉龍先生。