

---

**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)

有關收購目標公司之

主要交易

---

董事會函件載於本通函第6至21頁。

二零二四年三月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二A — 目標公司I之會計師報告 .....	IIA-1
附錄二B — 目標公司II之會計師報告 .....	IIB-1
附錄三A — 目標公司I之管理層討論與分析 .....	IIIA-1
附錄三B — 目標公司II之管理層討論與分析 .....	IIIB-1
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五A — 物業I估值報告 .....	VA-1
附錄五B — 物業II估值報告 .....	VB-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1

---

## 釋 義

---

於本通函，除文義另有說明外，以下詞彙具以下涵義：

「收購事項I」	指	買方I根據股份轉讓協議I所載條款及條件向泛華建設及瑞天收購銷售股份I
「收購事項II」	指	買方II根據股份轉讓協議II所載條款及條件向深圳華盛收購銷售股份II
「收購事項」	指	收購事項I及收購事項II
「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，為本公司之間接全資附屬公司
「銀行」	指	創興銀行有限公司
「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
「完成日期I」	指	二零二三年十一月十五日
「完成日期II」	指	二零二三年十一月十五日
「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)日期為二零二三年十一月二十九日的第七份補充協議修訂及補充
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團，包括目標公司I及目標公司II

---

## 釋 義

---

「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負債的增信安排的若干修訂。有關詳情請參閱本公司刊發的日期為二零二四年二月二十三日的通函。
「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
「J&A」	指	J&A Investment Limited，為一間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，為一間於香港註冊成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年三月四日，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，為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「藍先生」	指	藍國慶先生 <i>M.H., J.P.</i> ，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、亞洲電鍍與目標公司II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)；(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)；及(iii)日期為二零二三年十月九日的第三份補充協議(當中載有結算協議絕大部分條款)修訂及補充
「亞洲電鍍」	指	亞洲電鍍器材有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司及寶龍自動機械之直接控股公司
「泛華建設」	指	泛華建設投資有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司
「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，為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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，深圳華盛於中國成立之項目公司
「物業I」	指	位於香港新界荃灣海盛路3號TML廣場的五個單位及兩個停車位
「物業II」	指	位於香港新界沙田安耀街5號W Luxe的四個單位及五個停車位
「買方I」	指	信騰發展有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「買方II」	指	展邦有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「銷售股份I」	指	銷售股份IA及銷售股份IB，即目標公司I的全部已發行股本
「銷售股份IA」	指	目標公司I 70股普通股，佔目標公司I已發行股本的70%，於股份轉讓協議I日期由泛華建設擁有
「銷售股份IB」	指	目標公司I 30股普通股，佔目標公司I已發行股本的30%，於股份轉讓協議I日期由瑞天擁有
「銷售股份II」	指	目標公司II 10,000股普通股，即目標公司II的全部已發行股本
「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)
「結算協議」	指	寶龍自動機械與項目公司訂立日期為二零二三年十月九日的結算協議(其詳情載於本公司日期為二零二三年十月九日之公告內的「結算協議」)
「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

---

## 釋 義

---

「股份轉讓協議I」	指	買方I、泛華建設及瑞天於二零二三年十一月一日就收購銷售股份I訂立之股份轉讓協議
「股份轉讓協議II」	指	買方II與深圳華盛於二零二三年十一月一日就收購銷售股份II訂立之股份轉讓協議
「股份轉讓協議」	指	股份轉讓協議I及股份轉讓協議II
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款I」	指	目標公司I於股份轉讓協議I日期應付泛華建設及／或瑞天以及彼等各自的聯繫人的全部貸款及其應計利息
「股東貸款II」	指	目標公司II於股份轉讓協議II日期應付深圳華盛及其聯繫人的全部貸款及其應計利息
「深圳華盛」	指	深圳市華盛智地集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「瑞天」	指	瑞天國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司I」	指	卓寶置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標公司II」	指	盛基房地產投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標公司」	指	目標公司I及目標公司II
「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：

## 有關收購目標公司之

### 主要交易

#### 1. 緒言

吾等提述(i)本公司日期為二零二三年十一月一日內容有關(其中包括)收購事項之公告；(ii)日期為二零二四年一月十二日及二零二四年二月八日內容有關向聯交所申請獲授豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條(「**第14.41條豁免**」)之公告；及(iii)日期為二零二三年十一月二十二日、二零二四年一月十五日及二零二四年二月二十七日內容有關授予第14.41條豁免及延期寄發本通函之公告。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。



## 2. 股份轉讓協議I

股份轉讓協議I之主要條款載列如下：

### 日期

二零二三年十一月一日

### 訂約方

- (i) 買方I(作為買方)
- (ii) 泛華建設及瑞天(作為賣方)

### 將予收購之資產

根據股份轉讓協議I，買方I有條件同意收購銷售股份I及接受轉讓股東貸款I，而泛華建設及瑞天有條件同意出售銷售股份I及轉讓股東貸款I。銷售股份I指目標公司I的全部已發行股本，而股東貸款I指目標公司I應付泛華建設及瑞天及彼等各自之聯繫人的全部貸款及其應計利息。

於股份轉讓協議I完成後，目標公司I已成為本公司之間接全資附屬公司，且目標公司I之財務業績已綜合入賬至本集團財務報表。

於完成日期I，約41.2百萬港元的股東貸款I已轉讓予買方I。股東貸款I的詳情如下：

首次提供股東貸款I的日期： 二零一五年三月三十一日或之前(附註)

於完成日期I的未償還本金： 約41.2百萬港元

利率： 無

股東貸款I的性質： 按要求償還、無抵押、無任何產權負擔及第三方權利

附註：買方I僅接獲泛華建設及瑞天截至二零二三年三月三十一日止八年之經審核賬目。

---

## 董事會函件

---

### 代價

根據股份轉讓協議I之條款及條件，收購事項I之總代價為82,405,000港元（「代價I」），由買方I發行的免息無抵押承兌票據支付。

發行後，承兌票據及股份轉讓協議I項下之所有利益已由泛華建設及瑞天以抵押品方式轉讓予亞洲聯網集團管理，以作為擔保負債的擔保。待擔保負債全數結清後，承兌票據須於接獲不少於五個營業日的通知後支付。

承兌票據由本公司附屬公司買方I發行，並以本公司附屬公司亞洲聯網集團管理為受益人轉讓，以作為擔保負債的擔保。根據承兌票據的條款，倘項目公司未能於二零二八年十一月三十日或之前悉數償還擔保負債，則承兌票據的價值將清零。

倘項目公司能於二零二八年十一月三十日或之前解決其流動資金問題，則寶龍自動機械將於中國收取全額擔保負債，且買方I須根據香港承兌票據的條款支付。

倘項目公司未能於二零二八年十一月三十日或之前解決其流動資金問題並進行清算，則承兌票據的本金將清零，買方I毋須支付承兌票據。

### 釐定代價之基準

代價I乃訂約方經公平磋商後達致，當中計及(i)獨立物業估值師於二零二三年十月十七日對物業I進行之估值82,400,000港元；及(ii)目標公司I之約定流動資產淨值5,000港元（以銀行結餘形式）。僅供說明，於二零二三年十月十七日物業I之估值報告自本通函刊發之日期起14天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.atnt.biz](http://www.atnt.biz))作為一份展示文件可供查閱。根據上市規則第5.07條，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，詳情載於本通函附錄五A。

倘於完成日期I目標公司I之流動資產淨值超過5,000港元，目標公司I須向泛華建設及瑞天支付差額，而倘於完成日期I目標公司I之流動資產淨值低於5,000港元，泛華建設及瑞天須按買方I之要求向目標公司I退還差額。

於完成日期I，目標公司I的未經審核流動資產淨值約為82,100港元。買方I須向泛華建設及瑞天退還77,106港元。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

股份轉讓協議I之完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則就股份轉讓協議I及其項下擬進行的交易獲得股東批准；
- (b) 買方I(包括其代理及專業顧問)信納有關(其中包括)為完成收購事項I而對目標公司I開展有關其業務、營運、資產、財務及法律方面之盡職調查結果；
- (c) 於股份轉讓協議I日期起直至完成日期I，泛華建設及瑞天提供之保證在所有方面仍屬真實、準確，且在任何方面均無誤導成份；
- (d) 概無發現或得悉有關目標公司I之業務、資產或經營之不正常經營、重大安全責任事件、重大不利變動或尚未披露之重大風險；
- (e) 泛華建設及瑞天於完成日期I或之前已遵守並履行其於股份轉讓協議I項下之相關責任；
- (f) 概無任何政府機構建議或頒佈任何法律、規例或決定，或採取措施或行動，以致禁止、限制或嚴重阻延股份轉讓協議I項下擬進行之交易或項目；
- (g) 泛華建設、瑞天及目標公司I已根據適用法律、法規及協議取得所有必要的批准、同意及通知等；及
- (h) 已取得法律或泛華建設、瑞天或目標公司I為訂約方之協議所規定且與股份轉讓協議I項下擬進行事項相關的所有其他必要的第三方批准、同意及通知。

於最後實際可行日期，上述所有條件均已獲達成。

### 完成

股份轉讓協議I已於完成日期I完成。

### 3. 股份轉讓協議II

股份轉讓協議II之主要條款載列如下：

---

## 董事會函件

---

### 日期

二零二三年十一月一日

### 訂約方

(i) 買方II(作為買方)

(ii) 深圳華盛(作為賣方)

### 將予收購之資產

根據股份轉讓協議II，買方II有條件同意收購銷售股份II及接受轉讓股東貸款II，而深圳華盛有條件同意出售銷售股份II及轉讓股東貸款II。銷售股份II指目標公司II的全部已發行股本，而股東貸款II指目標公司II應付深圳華盛及其聯繫人的全部貸款及其應計利息。

於股份轉讓協議II完成後，目標公司II已成為本公司之間接全資附屬公司，且目標公司II之財務業績已綜合入賬至本集團財務報表。

於完成日期II，約97.4百萬港元的股東貸款II已轉讓予買方II。股東貸款II的詳情如下：

首次提供股東貸款II的日期： 二零一六年八月九日

於完成日期II的未償還本金： 約97.4百萬港元

利率： 無

股東貸款II的性質： 按要求償還、無抵押、無任何產權負擔及第三方權利

### 代價

根據股份轉讓協議II之條款及條件，收購事項II之總代價為59,284,000港元(「代價II」)，由買方II發行的免息無抵押承兌票據支付。

發行後，承兌票據及股份轉讓協議II項下之所有利益已由深圳華盛以抵押品方式轉讓予亞洲聯網集團管理，以作為擔保負債的擔保。待擔保負債全數結清後，承兌票據須於接獲不少於五個營業日的通知後支付。

---

## 董事會函件

---

承兌票據由本公司附屬公司買方II發行，並以本公司附屬公司亞洲聯網集團管理為受益人轉讓，以作為擔保負債的擔保。根據承兌票據的條款，倘項目公司未能於二零二八年十一月三十日或之前悉數償還擔保負債，則承兌票據的價值將清零。

倘項目公司能於二零二八年十一月三十日或之前解決其流動資金問題，則寶龍自動機械將於中國收取全額擔保負債，且買方II須根據香港承兌票據的條款支付。

倘項目公司未能於二零二八年十一月三十日或之前解決其流動資金問題並進行清算，則承兌票據的本金將清零，買方II毋須支付承兌票據。

### 釐定代價之基準

代價II乃訂約方經公平磋商後達致，當中計及(i)獨立物業估值師於二零二三年十月十七日對物業II進行之估值91,115,000港元；(ii)目標公司II以銀行為受益人訂立的日期為二零二一年三月三十一日的第一按揭(於深圳華盛購買物業II時設立)；及(iii)目標公司II之約定流動資產淨值10,000港元(以銀行結餘形式)。僅供說明，於二零二三年十月十七日物業I之估值報告自本通函刊發之日期起14天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.atnt.biz](http://www.atnt.biz))作為一份展示文件可供查閱。根據上市規則第5.07條，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，詳情載於本通函附錄五B。

倘於完成日期II目標公司II之流動資產淨值超過10,000港元，目標公司II須向深圳華盛支付差額，而倘於完成日期II目標公司II之流動資產淨值低於10,000港元，深圳華盛須按買方II之要求向目標公司II退還差額。

於完成日期II，目標公司II的未經審核流動資產淨值約為167,800港元。買方II須向深圳華盛退還157,800港元。

### 先決條件

股份轉讓協議II之完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則就股份轉讓協議II及其項下擬進行的交易獲得股東批准；

---

## 董事會函件

---

- (b) 買方II(包括其代理及專業顧問)信納有關(其中包括)為完成收購事項II而對目標公司II開展有關其業務、營運、資產、財務及法律方面之盡職調查結果;
- (c) 於股份轉讓協議II日期起直至完成日期II, 深圳華盛提供之保證在所有方面仍屬真實、準確, 且在任何方面均無誤導成份;
- (d) 概無發現或得悉有關目標公司II之業務、資產或經營之不正常經營、重大安全責任事件、重大不利變動或尚未披露之重大風險;
- (e) 深圳華盛於完成日期II或之前已遵守並履行其於股份轉讓協議II項下之相關責任;
- (f) 概無任何政府機構建議或頒佈任何法律、規例或決定, 或採取措施或行動, 以致禁止、限制或嚴重阻延股份轉讓協議II項下擬進行之交易或項目;
- (g) 深圳華盛及目標公司II已根據適用法律、法規及協議取得所有必要的批准、同意及通知等; 及
- (h) 已取得法律或深圳華盛或目標公司II為訂約方之協議所規定且與股份轉讓協議II項下擬進行事項相關的所有其他必要的第三方批准、同意及通知。

於最後實際可行日期, 所有上述條件均獲達成。

完成

股份轉讓協議II已於完成日期II完成。

#### 4. 有關本公司及買方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司, 其股份於聯交所主板上市。本公司為一間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。

買方I為一間於香港註冊成立之有限公司, 並為一間投資控股公司。於最後實際可行日期, 其為本公司之間接全資附屬公司。

---

## 董事會函件

---

買方II為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，其為本公司之間接全資附屬公司。

### 5. 有關賣方之資料

泛華建設為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。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，泛華建設最終由何女士擁有約66.6%股權，肖潔嵐女士擁有16.7%股權，及肖先生擁有16.7%股權。

瑞天為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，其由何女士全資擁有。

深圳華盛為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業開發及管理業務。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，深圳華盛最終由何女士擁有41.6%股權，肖曼貞女士擁有24.5%股權，肖潔嵐女士擁有20.9%股權及肖先生擁有13%股權。

何女士為肖先生之妻子。肖潔嵐女士及肖曼貞女士為何女士及肖先生之女。彼等四位共同實益擁有上述賣方之全部已發行股本。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，泛華建設、瑞天及深圳華盛以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。

### 6. 有關搬遷補償協議及多方擔保協議的賣方及各方之資料

#### 深圳華盛

深圳華盛主要從事物業開發及管理業務。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，深圳華盛最終由何女士擁有41.6%股權，肖曼貞女士擁有24.5%股權，肖潔嵐女士擁有20.9%股權及肖先生擁有13%股權。

#### 項目公司

項目公司是重新開發的核准開發商。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，項目公司最終由何女士擁有60.8%股權，肖先生擁有19%股權、肖潔嵐女士擁有16.7%股權及肖曼貞女士擁有3.5%股權。

---

## 董事會函件

---

何女士為肖先生之妻子。肖潔嵐女士及肖曼貞女士為何女士及肖先生之女。彼等四位共同實益擁有深圳華盛及項目公司之全部已發行股本。

### 目標公司II

有關目標公司II的資料載於本通函「有關目標公司之資料—目標公司II」一段。

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、目標公司II及彼等各自的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. 有關目標公司之資料

### 目標公司I

目標公司I為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。目標公司I之主要資產為物業I，該物業受目標公司I於二零二三年六月二日以亞洲聯網集團管理為受益人訂立的第一按揭所規限。於最後實際可行日期，目標公司I由泛華建設及瑞天分別擁有70%及30%股權。

目標公司I截至二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料概要載列如下：

	截至二零二三年 三月三十一日止年度 千港元 (經審核)	截至二零二二年 三月三十一日止年度 千港元 (經審核)
稅前淨利潤	86	22
稅後淨利潤	59	22

目標公司I於二零二三年十月三十一日之未經審核負債淨額約為3.4百萬港元。

於最後實際可行日期，物業I已出租予6名租戶。概無空置單位或停車位。

有關目標公司I財務資料之詳情載列於本通函附錄二A。



---

## 董事會函件

---

### 目標公司II

目標公司II為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。目標公司II之主要資產為物業II，該物業受目標公司II於二零二一年三月三十一日以銀行為受益人訂立的第一按揭所規限。於最後實際可行日期，目標公司II由深圳華盛全資擁有。

於最後實際可行日期，應付銀行的尚未償還金額約為31.84百萬港元。

目標公司II截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料概要載列如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 千港元 (經審核)	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 千港元 (經審核)
稅前淨虧損	6,026	4,404
稅後淨虧損	6,026	4,404

產生虧損乃由於(i)折舊及(ii)目標公司II僅於二零二二年產生租金收入時按公平值計入損益的投資之公平值變動淨額。請參閱附錄二目標公司II之會計師報告(第IIB-5頁)。

目標公司II於二零二三年十月三十一日之未經審核資產淨值約為37.7百萬港元。進一步詳情請參閱附錄二B目標公司II之會計師報告(第IIB-6頁)。

目標公司錄得負債淨額，原因是(i)目標公司曾買賣上市證券並錄得買賣上市證券虧損及(ii)目標物業II的市值出現下跌。

目標公司不再持有任何上市證券。目標公司I之主要資產為物業I及目標公司II之主要資產為物業II。於訂立股份轉讓協議前，本公司有意收購物業I及物業II，及於物業產生的租金收入擁有權益。因此，儘管目標公司I及目標公司II錄得負債淨額，董事認為，收購事項就本公司而言屬公平合理。

有關目標公司II財務資料之詳情載列於本通函附錄二B。

於最後實際可行日期，物業II已出租予4名租戶。1個停車位及1個摩托車停車位空置。自二零二四年二月十八日起，1個辦公單位空置。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，目標公司I及目標公司II均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

### 8. 進行收購事項的理由及裨益

#### 背景

茲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。茲亦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，內容有關應收款項以及項目公司提供的額外擔保的更新。

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就有關轉售位於中國深圳寶安區由工業用地轉為住宅物業之兩塊工業地之重建計劃訂立合作重建協議，據此，深圳華盛同意向寶龍自動機械支付搬遷補償人民幣50百萬元並向寶龍自動機械轉讓重建物業若干單位之業權。於二零一一年九月十三日，寶龍自動機械及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。

隨後，寶龍自動機械、深圳華盛及項目公司訂立多項補充協議，以補償及修訂合作重建協議及搬遷補償協議之條款。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、深圳華盛及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之條款，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。於最後實際可行日期，本集團已收取總額約人民幣12.5億元。於二零二一年六月三十日，本集團已收取總額約人民幣12.5億元。合作重建協議及搬遷補償協議項下餘下應收款項(即擔保負債)為人民幣15.5億元。根據香港財務報告準則第9號的規定，已計算預期信貸虧損，及於二零二一年六月三十日，約人民幣14.6億元的遞延代價已記入本集團的部分資產(即將予收取的相關擔保負債)。

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。

---

## 董事會函件

---

鑒於中國內地房地產市場前景疲弱及寶龍自動機械於二零二一年年末接獲項目公司解釋擔保負債將延遲償還的函件，項目公司的關聯公司已同意向本集團存入200,000,000港元作為擔保負債還款的擔保。

為進一步擔保項目公司的償還義務，項目公司已於二零二二年五月就位於中國龍華逾7,922平方米的辦公空間以寶龍自動機械為受益人設立第一法定抵押權。

於二零二三年六月二日，項目公司及其關聯公司同意(a)就若干香港物業設立第一按揭及(b)就位於中國龍華的額外6,806平方米的辦公空間設立第一法定抵押權。同時，寶龍自動機械及其關聯公司同意退還保證金200百萬港元。

於二零二三年十月九日，寶龍自動機械、深圳華盛、項目公司、華盛控股與泛華工程訂立進一步協議，內容有關對多方擔保協議項下擔保負債的增信安排的若干修訂。同日，寶龍自動機械與項目公司訂立結算協議，據此，於二零二三年十月十九日，項目公司將位於中國深圳市龍華區總面積為3,493.28平方米的15個零售物業單位的業權轉讓予寶龍自動機械。於業權轉讓並收到增值稅發票後，擔保負債將由人民幣15.5億元減少約人民幣205百萬元至人民幣13.5億元。根據多方擔保協議第三份補充協議(於本公司日期為二零二三年十月九日的公告中被界定為「進一步協議」)的條款，本集團已解除何女士於二零二三年六月二日就香港新界沙田美田路63號壹號雲頂之若干單位及停車場以亞洲聯網集團管理為受益人訂立的第一按揭，該按揭於二零二三年六月一日經獨立估值師估值為74,800,000港元。謹請股東參閱本公司刊發日期為二零二四年二月二十三日的通函。

於最後實際可行日期，未償還擔保負債(不包括應計利息及違約金)約為人民幣15.5億元並按要求償還。

對於任何逾期付款，項目公司有責任向寶龍自動機械支付(i)首六個月內每天人民幣50,000元；及(ii)首六個月後每天人民幣100,000元的違約利息。若違約持續十三個月或以上，寶龍自動機械有權進一步要求支付人民幣50百萬元的違約金，並依中國法律要求賠償損失或損害。於最後實際可行日期，本集團已收到違約利息人民幣48,400,000元。

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負債的任何額外款項。

### 進行收購事項的理由及裨益

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。本集團擬於收購事項完成後出租物業I及物業II，為本集團帶來穩定的收入來源。收購事項的代價將透過免息無擔保承兌票據支付，該等承兌票據將轉讓予本集團以保障擔保負債。因此，本集團無須立即支付現金即可收購該等物業，且收購事項可為擔保負債的信用增級。於訂立股份轉讓協議I及II時，物業I及II的所有工業及辦公單位已出租，完成後將為本集團帶來即時現金流入。本公司擬於現有租約屆滿時聘請物業代理以物色替代租戶。

本公司估計，截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業投資產生的收入甚微。於最後實際可行日期，本公司尚未制定詳細的物業投資業務計劃。董事將繼續審閱有關情況，並將考慮是否於二零二四年開展物業投資新業務。本公司無意出售、縮減或終止任何現有業務。

擔保負債為搬遷補償協議及多方擔保協議(定義各自見本公司日期為二零二三年十月九日的公告)項下於中國的責任。結算協議與位於中國深圳的目標物業的轉讓有關，代價指於中國的責任，可抵銷擔保負債。然而，收購事項涉及收購目標公司(於香港註冊成立的公司)股份。代價指於香港的責任，不可抵銷於中國的責任。因此，本公司同意通過發行承兌票據結算收購事項。

因此，董事認為，股份轉讓協議的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立，且訂立股份轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

### 9. 收購事項對本公司盈利及資產之影響

於股份轉讓協議完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，且目標公司之財務業績將綜合入賬至本集團財務報表。本通函附件四中所載的經擴大集團未經審核備考財務資料乃為說明收購事項的財務影響而編製。

---

## 董事會函件

---

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，且目標公司之財務業績、資產及負債將綜合入賬至本集團之賬簿及賬目。本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料乃為說明收購事項的財務影響而編製。

**(i) 對淨資產之影響**

基於本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務狀況表(按猶如收購事項已於二零二三年六月三十日完成而編製，以說明收購事項的影響)，預期本集團之總資產將由約17.1億港元增加至約19.7億港元，而本集團之總負債將由約444.8百萬港元增加至約641.8百萬港元。由於總資產的預期增幅高於總負債的預期增幅，本公司擁有人應佔淨資產將由約12.7億港元增加至約13.3億港元。

**(ii) 對流動性之影響**

由於收購事項I及收購事項II的代價分別通過買方I及買方II發行的免息無抵押承兌票據支付，將不會對本公司或本集團的流動性造成任何負面影響。另一方面，租金收入將為本集團帶來經常性現金流入。

**(iii) 對盈利之影響**

收購事項將令本集團能夠透過出租目標物業獲得租金收入。於收購事項後，假設當前的租金收入保持不變，則預期將錄得除稅前正收益。

上述分析僅供說明之用，並不代表本集團於完成後的實際財務表現及狀況。

---

## 董事會函件

---

### 10. 估值報告及會計師報告數字之對賬

物業I於二零二三年十月三十一日的賬面淨值與其於二零二三年十二月三十一日的估值之對賬載列如下：

	物業I 千港元
根據會計師報告物業I於二零二三年十月三十一日的賬面淨值	37,950
按成本模型計算的賬面值與公平值之間的調整	<u>44,450</u>
物業I於二零二三年十月三十一日的公平值	82,400
截至二零二三年十二月三十一日止兩個月的變動(未經審核) – 公平值變動	<u>(5,000)</u>
根據估值報告物業I於二零二三年十二月三十一日的公平值	<u><u>77,400</u></u>

物業II於二零二三年十月三十一日的賬面淨值與其於二零二三年十二月三十一日的估值之對賬載列如下：

	物業II 千港元
根據會計師報告物業II於二零二三年十月三十一日的賬面淨值	91,115
截至二零二三年十二月三十一日止兩個月的變動(未經審核) – 公平值變動	<u>0</u>
根據估值報告物業II於二零二三年十二月三十一日的公平值	<u><u>91,115</u></u>

### 11. 上市規則之涵義

由於收購事項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%，故收購事項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。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項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收購事項，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收購事項之書面批准，該組緊密聯繫股東包括藍先生及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股股份，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，本公司不會就批准收購事項召開股東大會。

倘本公司須召開股東大會以批准收購事項及投票，基於本函件所載之理由，董事將建議股東投票贊成有關決議案。

### 12. 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

二零二四年三月八日

## 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(<http://www.atnt.biz/index.html>)登載之相關年度報告及相關中期報告。亦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](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](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/2023/0428/2023042801239\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801239_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](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財務租賃承擔或重大或然負債。

## 3. 本集團之營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，考慮到財務資源(包括內部產生之資金)以及股份轉讓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，本集團之財務或經營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. 經擴大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。

根據國際數據公司（「IDC」）發佈的初步數據，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，出貨量以百萬台計）

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%
<b>總計</b>	<b>302.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>303.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>-0.1%</b>

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、需求疲弱、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事材有限公司（「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。普遍認為銷量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，美國汽車銷量預計將按年增長近4%。

根據報告，歐洲汽車銷量於二零二三年十月平緩增長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弱，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)。由於銀行利息維持在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。

以下為 貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文(載於第IIA-1至IIA-22頁)，以供載入本通函。

## 致亞洲聯網科技有限公司董事有關卓寶置業有限公司歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就第IIA-4至IIA-22頁所載卓寶置業有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料作出報告，當中包括目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日之財務狀況報表及目標公司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(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第IIA-4至IIA-22頁之歷史財務資料為本報告的組成部分，乃為載入亞洲聯網科技有限公司(「貴公司」)日期為二零二四年三月八日有關收購事項(定義見本通函)之通函(「通函」)而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2之編製基準，編製真實而公平之歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必要之有關內部監控，以確保歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事對載有關目標公司歷史財務資料的本通函內容負責，而有關資料乃根據與 貴公司大致相同的會計政策而編製。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則以及計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選程序取決於申報會計師之判斷，包括歷史財務資料的重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)風險評估。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2之編製基準編製真

實而公平之歷史財務資料相關的內部監控，以設計適用於該等情況之程序，但並非就該實體之內部監控之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用會計政策之恰當性及所作會計估計之合理性，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

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，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2之編製基準真實而公平地反映目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日之財務狀況，以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

### **審閱追加期間比較財務資料**

吾等已審閱目標公司之追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二二年十月三十一日止十個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2之編製基準編製追加期間比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2之編製基準編製。

### **根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報之事項**

### **調整**

於編製歷史財務資料時，並無就第IIA-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註9，當中列明目標公司並無於有關期間宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二四年三月八日

## 目標公司歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

目標公司於有關期間之財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
		二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
收入—租金收入	5	2,283,824	2,518,000	2,639,000	2,199,000	2,213,403
其他虧損		-	-	-	-	(416,196)
折舊		(1,603,545)	(1,915,644)	(2,019,676)	(1,683,063)	(1,648,386)
其他支出		(815,190)	(709,967)	(555,443)	(492,812)	(552,992)
除稅前(虧損)溢利	6	(134,911)	(107,611)	63,881	23,125	(404,171)
稅項	7	(68,323)	(155,576)	11,859	(4,447)	(1,931)
年/期內(虧損)溢利及 全面(開支)收入總額		<u>(203,234)</u>	<u>(263,187)</u>	<u>75,740</u>	<u>18,678</u>	<u>(406,102)</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二三年
		二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十月三十一日 港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	10	42,493,928	40,890,383	39,286,838	37,950,552
汽車	11	–	1,352,427	936,296	–
應收一名董事款項	12	5,906,023	4,834,069	–	–
應收一名關聯方款項	12	1,100,000	2,280,000	–	–
其他應收賬項及按金		80,193	80,193	80,193	113,073
		<u>49,580,144</u>	<u>49,437,072</u>	<u>40,303,327</u>	<u>38,063,625</u>
<b>流動資產</b>					
應收一名董事款項	12	–	–	4,867,672	–
應收一名關聯方款項	12	–	–	4,000,000	–
可收回之稅項		65,850	31,528	31,528	–
現金及現金等價物	13	342,025	307,892	693,350	635,470
		<u>407,875</u>	<u>339,420</u>	<u>9,592,550</u>	<u>635,470</u>
<b>流動負債</b>					
應付股東款項	14	52,118,984	52,118,984	52,118,984	41,361,334
已收租金按金		447,388	477,000	477,000	477,000
其他應付款項		112,000	–	55,504	25,226
應付稅項		–	–	–	41,435
		<u>52,678,372</u>	<u>52,595,984</u>	<u>52,651,488</u>	<u>41,904,995</u>
流動負債淨額		<u>(52,270,497)</u>	<u>(52,256,564)</u>	<u>(43,058,938)</u>	<u>(41,269,525)</u>
		<u>(2,690,353)</u>	<u>(2,819,492)</u>	<u>(2,755,611)</u>	<u>(3,205,900)</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	15	100	100	100	100
累計虧損		(2,823,862)	(3,087,049)	(3,011,309)	(3,417,411)
		<u>(2,823,762)</u>	<u>(3,086,949)</u>	<u>(3,011,209)</u>	<u>(3,417,311)</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	16	133,409	267,457	255,598	211,411
		<u>(2,690,353)</u>	<u>(2,819,492)</u>	<u>(2,755,611)</u>	<u>(3,205,900)</u>



## 權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零二零年一月一日	100	(2,620,628)	(2,620,528)
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(203,234)</u>	<u>(203,234)</u>
於二零二零年十二月三十一日	100	(2,823,862)	(2,823,762)
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(263,187)</u>	<u>(263,187)</u>
於二零二一年十二月三十一日	100	(3,087,049)	(3,086,949)
年內溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>75,740</u>	<u>75,740</u>
於二零二二年十二月三十一日	100	(3,011,309)	(3,011,209)
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(406,102)</u>	<u>(406,102)</u>
於二零二三年十月三十一日	<u>100</u>	<u>(3,417,411)</u>	<u>(3,417,311)</u>
於二零二二年一月一日	100	(3,354,505)	(3,354,405)
期內溢利及全面收入總額(未經審核)	<u>-</u>	<u>18,678</u>	<u>18,678</u>
於二零二二年十月三十一日(未經審核)	<u>100</u>	<u>(3,335,827)</u>	<u>(3,335,727)</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(134,911)	(107,611)	63,881	23,125	(404,171)
經調整以下各項：					
投資物業之折舊	1,603,545	1,603,545	1,603,545	1,336,286	1,336,286
汽車之折舊	-	312,099	416,131	346,777	312,100
出售汽車之虧損	-	-	-	-	416,196
營運資本變動前之經營現金流	1,468,634	1,808,033	2,083,557	1,706,188	1,660,411
其他應收賬項及按金增加	-	-	-	-	(32,880)
已收租金按金(減少)增加	(97,760)	29,612	-	-	-
其他應付款項增加(減少)	84,615	(112,000)	55,504	49,473	(30,278)
經營活動所得現金	1,455,489	1,725,645	2,139,061	1,755,661	1,597,253
(已付)退還所得稅	(111,700)	12,794	-	-	26,845
經營活動所得現金淨額	1,343,789	1,738,439	2,139,061	1,755,661	1,624,098
投資活動					
購買汽車	-	(1,664,526)	-	-	-
出售汽車收益	-	-	-	-	208,000
預付予一名董事	(2,798,950)	(573,530)	(50,445)	(12,725)	(848,476)
董事還款	-	1,645,484	16,842	-	-
預付予一名關聯方	(1,100,000)	(1,180,000)	(1,720,000)	(1,020,000)	(800,000)
投資活動所用現金淨額	(3,898,950)	(1,772,572)	(1,753,603)	(1,032,725)	(1,440,476)
融資活動所用現金					
償還股東款項	-	-	-	-	(241,502)
現金及現金等價物之淨(減少)增加	(2,555,161)	(34,133)	385,458	722,936	(57,880)
年/期初之現金及現金等價物	2,897,186	342,025	307,892	307,892	693,350
年/期末之現金及現金等價物	342,025	307,892	693,350	1,030,828	635,470

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般事項

目標公司為一間於香港註冊成立之私人有限公司。於二零二三年十一月十五日之前，其直接及最終控股公司分別為泛華建設投資有限公司(一間於香港註冊成立之私人有限公司)及深圳市瑞和生物技術有限公司(一間於中華人民共和國註冊成立之私人有限公司)，肖潭平先生、何元鳳女士、肖潔嵐女士及肖曼貞女士共同為最終控股方。於二零二三年十一月十五日，目標公司的全部股權已轉讓予信騰發展有限公司(一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)，該公司成為目標公司的新直接控股公司。目標公司的最終控股公司已變更為亞洲聯網科技有限公司(一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司)，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。目標公司之最終控股方變更為藍國慶先生。目標公司二零二三年的財政年度結算日將由三月三十一日變更為十二月三十一日，以與新最終控股公司的年度結算日保持一致。

目標公司的註冊辦事處位於香港九龍新蒲崗景福街104號新時代工貿商業中心14樓1室，自二零二三年十一月十五日起已變更為香港灣仔莊士敦道181號大有大廈6樓607-610室。

目標公司的主要業務為物業投資。

### 2. 歷史財務資料編製基準

歷史財務資料乃根據符合香港財務報告準則之會計政策編製。

由於亞洲聯網科技有限公司已於二零二三年十二月三十一日同意提供足夠資金，使目標公司於可見未來有能力悉數履行其到期的財務責任，故歷史財務資料按持續經營基準編製。

目標公司的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之中小型企業財務報告準則編製，並經香港執業會計師陸志昌會計師事務所審核。

本通函所載的歷史財務資料不包括目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止任何財政年度的法定年度財務報表。有關根據香港公司條例第436條須予披露之該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於目標公司為私營公司，其無須向公司註冊處處長遞交財務報表，亦無如此行事。

目標公司之核數師已就截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度的財務報表作出報告。獨立核數師報告為無保留意見，並無載有核數師於其報告出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項，亦未載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

### 3. 採納經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間的歷史財務資料，目標公司一直應用符合香港財務報告準則的會計政策，於整個有關期間，該等會計政策於二零二三年一月一日開始的會計期間生效。

於本報告日期，下列經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或貢獻 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	銷售和回租中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應方融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於將予釐定的日期或之後開始年度期間生效

<sup>2</sup> 自二零二四年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>3</sup> 自二零二五年一月一日或之後開始年度期間生效

目標公司董事預期應用經修訂香港財務報告準則於可見未來不會對財務報表造成重大影響。

#### 4. 重大會計政策資料

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。此外，歷史財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

誠如下列會計政策所解釋，歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般根據為交換貨品而提供的代價公平值計算。

公平值是於計量日期，市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則目標公司於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。於該等財務報表中作計量及／或披露目的之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易，及與公平值類似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)除外。

##### 租賃

如一合約涉及於一年內轉讓可識別資產控制使用之權利以交換代價，該合約屬於或包含租賃。

經營租賃的租金收入按相關租賃期限以直線法於損益內確認。自一般業務過程產生的租金收入則呈列為收入。

##### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減日後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在財務狀況表列賬。

廠房及設備按其估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本確認折舊。於每個申報期間結束時，估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將經審閱，任何有關估計變動的影響將於日後反映。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產時產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於終止確認該項目的年度計入損益。

#### 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或作資本增值之物業。投資物業初步乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何累計減值虧損後列賬。折舊獲確認以按投資物業的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本。

#### 稅項

所得稅開支指現時應繳稅款及遞延稅款的總和。

現時應繳稅款乃根據年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益及其他全面收益表所呈報之除稅前虧損，乃由於其他年度的應課稅或應扣稅收支項目為永不須課稅或可扣稅的項目。現時之稅項責任是按於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中的資產及負債的賬面金額，與計算應課稅溢利所採用的相應稅基金額之間的暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均確認為遞延稅項負債，而當可扣稅的暫時性差額有機會供應課稅溢利使用時，則把所有可扣稅的暫時性差額確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，並於應課溢利可能不足以供收回全部或部份有關資產的情況下，把有關資產按相應程度扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產之期間適用之稅率計算，並根據截至各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及税法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標公司預期於各報告期末時收回或結算其資產及負債賬面值之方式之稅務結果。

現行及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關者除外，在此情況下，現行及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中分別確認。

#### 金融工具

金融資產及金融負債乃當目標公司成為工具合約條款其中一方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。實際利率法是用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及在攤分有關期間利息收入及利息支出之方法。該實際利率為將金融資產或金融負債於預計年期或較短期間內(如適用)的預計未來現金收入及支出(包括構成實際利率之所有已支付或已收取之費用及基點、交易成本及其他溢價或折扣)準確折現至該工具於初次確認時之賬面淨值之利率。

### 金融資產

#### 金融資產的分類及隨後計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

- 金融資產以業務模式持有，其目的是收取合約現金流量；及
- 合約條款在指定日期產生的現金流量，僅為支付本金及未償還本金的利息。

#### 金融資產減值

目標公司就金融資產(包括應收一名董事及一名關聯方之款項、其他應收賬項及按金以及現金及現金等價物)之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額在每個報告日期更新，以反映自最初確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將在相關工具的預期壽命內的所有可能違約的事件所產生的預期信貸虧損。相比之下，十二個月的預期信貸虧損(「十二個月的預期信貸虧損」)指預期由報告日期後十二個月內可能發生的違約事件，導致全期預期信貸虧損的部分。評估是根據目標公司的過往信貸虧損經驗進行的，並根據對債務人的特定因素、一般經濟狀況和於報告日期兩者當前狀況的評估，以及對未來狀況的預測進行調整。

目標公司計量的虧損撥備相等於十二個月的預期信貸虧損，除非自最初確認後信貸風險顯著增加，目標公司才確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估是基於自最初確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

#### 終止確認金融資產

僅於資產現金流量的合約權利屆滿或其向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報時，目標公司方會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價之差額於損益中確認。

### 金融負債及股本工具

由目標公司發行的債務及股本工具被分類為金融負債或股本，此乃按所訂立合約安排內容以及財產負債及股本工具之定義。

#### 股本工具

股本工具為證明實體在扣除其所有負債後之資產中所擁有剩餘權益之任何合約。由目標公司發行的股本工具在已收取所得款項扣除直接發行成本後確認。

**按攤銷成本計量之金融負債**

金融負債包括應付股東款項、其他應付款項及已收租金按金，隨後均採用實際利率法按攤銷成本計量。

**終止確認金融負債**

當且僅當目標公司的責任被解除、取消或已到期時，目標公司終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

**5. 收入及經營分部資料**

收入指投資物業於有關期間的租金收入。

就資源分配及表現評估而言，目標公司的董事被視為主要經營決策者。目標公司目前持有若干辦公室物業(被視為單一經營分部)以作投資用途。因此，除實體範圍披露外，並無報告任何分部資料。於有關期間，目標公司的全部收入及非流動資產均來自及位於香港。

**主要客戶資料**

以下為相應年度／期間對目標公司收入貢獻逾10%之客戶收入分析。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
租戶A	735,965	-	-	-	-
租戶B	350,776	不適用*	-	-	-
租戶C	379,650	396,000	363,000	330,000	330,000
租戶D	408,333	408,333	不適用*	不適用*	320,000
租戶E	350,000	-	-	-	-
租戶F	-	880,000	960,000	800,000	800,000
租戶G	-	不適用*	387,750	323,125	不適用*
租戶H	不適用*	384,000	352,000	320,000	330,000

\* 相應年度／期間的收入對目標公司收入貢獻不超過10%。

## 6. 除稅前(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：				(未經審核)	
核數師酬金	15,300	15,300	15,600	13,000	-
董事酬金	-	-	-	-	-
職員費用(包括退休福利計劃供款 8,461港元)	202,684	-	-	-	-
出售汽車虧損(計入其他虧損)	-	-	-	-	416,196
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

年/期內概無就董事提供的服務向彼等支付或應付酬金。董事自深圳市瑞和生物科技技術有限公司領導的集團實體收取酬金。董事認為，向目標公司提供服務僅佔用彼等極少時間，因此董事並無就該等服務收取酬金。

## 7. 稅項

由於目標公司符合兩級制利得稅稅制，且各報告期的應課稅溢利(如有)均低於2百萬港元，香港利得稅按有關期間估計應課稅溢利的8.25%計算。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年度，目標公司亦符合資格分別獲得10,000港元、10,000港元及6,000港元的稅務寬減(如適用)。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元
當期稅項	(45,850)	(21,528)	-	-	(46,118)
遞延稅項(附註16)	<u>(22,473)</u>	<u>(134,048)</u>	<u>11,859</u>	<u>(4,447)</u>	<u>44,187</u>
	<u>(68,323)</u>	<u>(155,576)</u>	<u>11,859</u>	<u>(4,447)</u>	<u>(1,931)</u>



年／期內的稅項與損益及其他全面收益表的除稅前(虧損)溢利作出以下對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
除稅前(虧損)溢利	<u>(134,911)</u>	<u>(107,611)</u>	<u>63,881</u>	<u>23,125</u>	<u>(404,171)</u>
按8.25%的香港利得稅率徵稅	(11,130)	(8,878)	5,270	1,908	(33,344)
不可扣除開支的稅務影響	68,792	68,792	68,792	57,327	57,327
未確認稅項虧損的稅務影響	11,486	96,487	-	-	-
動用先前未確認的稅項虧損	-	-	(85,921)	(54,788)	(22,052)
稅務寬減	<u>(825)</u>	<u>(825)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年／期內的稅項	<u>68,323</u>	<u>155,576</u>	<u>(11,859)</u>	<u>4,447</u>	<u>1,931</u>

於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日，目標公司估計未動用稅項虧損分別約139,224港元、1,308,764港元、267,297港元及無可抵銷未來溢利。由於未來溢利情況並未明朗，故並無已確認之遞延稅項資產。該虧損可無限期滾存下去。

## 8. 每股盈利

就本報告而言，並無呈列每股盈利資料，原因為將其載入本報告屬無意義。

## 9. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派股息。

## 10. 投資物業

目標公司以固定月租的經營租賃方式出租其辦公室物業，租期為一至三年。

	成本 港元	折舊 港元	賬面價值 港元
於二零二零年一月一日	54,322,286	10,224,813	
年內撥備	<u>—</u>	<u>1,603,545</u>	
於二零二零年十二月三十一日	54,322,286	11,828,358	<u>42,493,928</u>
年內撥備	<u>—</u>	<u>1,603,545</u>	
於二零二一年十二月三十一日	54,322,286	13,431,903	<u>40,890,383</u>
年內撥備	<u>—</u>	<u>1,603,545</u>	
於二零二二年十二月三十一日	54,322,286	15,035,448	<u>39,286,838</u>
期內撥備	<u>—</u>	<u>1,336,286</u>	
於二零二三年十月三十一日	<u>54,322,286</u>	<u>16,371,734</u>	<u>37,950,552</u>

投資物業於租期內折舊。

於二零二三年十月三十一日，投資物業之公平值為82,400,000港元，其乃經參考目標公司於二零二三年十一月一日股權之合約銷售價格而釐定。其分類為公平值計量層級第二級。

目標公司於二零二三年十月三十一日之投資物業以亞洲聯網科技有限公司的一間附屬公司為受益人作第一按揭，作為目標公司的一間同系附屬公司深圳市寶盛龍悅實業投資有限公司就重新開發物業項目應付款項之抵押。

## 11. 汽車

	港元
成本	
於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	-
購置	1,664,526
	<u>1,664,526</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	1,664,526
出售(附註20)	(1,664,526)
	<u>-</u>
於二零二三年十月三十一日	-
折舊	
於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	-
年內撥備	312,099
	<u>312,099</u>
於二零二一年十二月三十一日	312,099
年內撥備	416,131
	<u>416,131</u>
於二零二二年十二月三十一日	728,230
期內撥備	312,100
出售時對銷	(1,040,330)
	<u>-</u>
於二零二三年十月三十一日	-
賬面價值	
於二零二零年十二月三十一日	-
	<u>-</u>
於二零二一年十二月三十一日	1,352,427
	<u>1,352,427</u>
於二零二二年十二月三十一日	936,296
	<u>936,296</u>
於二零二三年十月三十一日	-
	<u>-</u>

汽車以直線法按年率25%折舊。

## 12. 應收一名董事及一名關聯方之款項

於二零二零年一月一日，應收一名董事及一名關聯方之款項分別為3,107,073港元及無。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，應收一名董事(即肖潭平先生)之款項為非交易性質、無抵押、免息及須按要求償還。該款項為預付予董事款項。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年度以及截至二零二三年十月三十一日止十個月，該等款項的最高未償還結餘分別為5,906,023港元、6,479,553港元、4,884,514港元及5,716,147港元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，應收一名關聯方(即肖曼貞女士)之款項為非交易性質、無抵押、免息及須按要求償還。該款項為預付予一名關聯方款項。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年度以及截至二零二三年十月三十一日止十個月，該等款項的最高未償還結餘分別為1,100,000港元、2,280,000港元、4,000,000港元及4,800,000港元。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標公司管理層認為所有該等結餘預期將不會於報告期末後十二個月內收回，故分類為非流動資產。於二零二二年十二月三十一日，目標公司之管理層認為，所有該等結餘預計將於報告期末後十二個月內收回，因此分類為流動資產。截至二零二三年十月三十一日止十個月，總額為10,516,148港元的應收一名董事及一名關聯方之款項已抵銷應付股東款項。

### 13. 現金及現金等價物

現金及現金等價物為按現行市場利率計息之銀行結餘。

### 14. 應付股東款項

應付股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。該款項為預收股東款項。於二零二三年十一月十五日，目標公司股權發生變更(詳見附註1)後應付股東款項結餘42,250,062港元已轉移至直接控股公司。

### 15. 股本

	於十二月三十一日			於二零二三年
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十月三十一日 港元
已發行及繳足：				
100股普通股	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

## 16. 遞延稅項負債

	加速稅項折舊 港元
於二零二零年一月一日	110,936
年內開支	<u>22,473</u>
於二零二零年十二月三十一日	133,409
年內開支	<u>134,048</u>
於二零二一年十二月三十一日	267,457
年內抵免	<u>(11,859)</u>
於二零二二年十二月三十一日	255,598
期內抵免	<u>(44,187)</u>
於二零二三年十月三十一日	<u><u>211,411</u></u>

## 17. 經營租賃安排

目標公司之投資物業已承諾未來一至三年之租賃。

租賃之未貼現應收租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於二零二三年 十月三十一日
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	港元
於一年內	1,336,333	2,289,847	2,347,063	1,764,000
於第二年	834,097	1,171,063	934,000	394,500
於第三年	-	80,000	238,500	-
	<u>2,170,430</u>	<u>3,540,910</u>	<u>3,519,563</u>	<u>2,158,500</u>

## 18. 資本風險管理

目標公司對其資本進行管理，以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和權益平衡為股東帶來最大回報。目標公司的整體策略於有關期間維持不變。

目標公司的資本結構主要包括應付股東款項。

董事不斷審查資本結構。作為此次審查的一部分，董事考慮了資本成本以及與每一類資本相關的風險。根據董事的建議，目標公司將通過派付股息及發行新股份來平衡其整體資本結構。

## 19. 金融工具

## 金融工具的類別

	二零二零年 港元	於十二月三十一日 二零二一年 港元	二零二二年 港元	於二零二三年 十月三十一日 港元
以攤銷成本計量之金融資產	<u>7,428,241</u>	<u>7,502,154</u>	<u>9,641,215</u>	<u>748,543</u>
以攤銷成本計量之金融負債	<u>52,678,372</u>	<u>52,595,984</u>	<u>52,651,488</u>	<u>41,863,560</u>

## 財務風險管理目標和政策

目標公司的主要金融工具包括其他應收賬項及按金、應收／應付一名董事／一名關聯方／股東款項、現金及現金等價物、其他應付款項及已收租賃按金。此等金融工具的詳情已在各自的附註中披露。與此等金融工具相關的風險以及如何降低此等風險的政策載列如下。管理層管理和監控此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

## 利率風險

目標公司於各報告期末承受有關浮息銀行結餘之現金流量利率風險。目標公司目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大的利率風險。

由於目標公司管理層認為因浮息銀行結餘而產生的現金流量利率風險並不重大，故並無呈列目標公司的利率風險的敏感度分析。

## 信貸風險及減值評估

信貸風險指目標公司交易對手方未能履行合約義務而導致目標公司財務虧損的風險。目標公司的信貸風險敞口主要來自應收一名董事／一名關聯方款項。目標公司並未持有任何抵押或其他信貸增值以應對與其金融資產相關的信貸風險。

目標公司就預期信貸虧損模式下金融資產進行減值評估。估計虧損率是根據債務人的歷史信貸虧損經驗及無需過多成本或投入可得的前瞻性資料(例如，反映債務人經營所在行業的一般經濟狀況的經濟增長率)或國際信貸評級機構公佈的代理虧損率估算的。目標公司管理層使用該等前瞻性資料評估報告日期的現況及狀況的預測走向。目標公司管理層定期檢討內部信貸評級類別，以確保更新有關特定債務人的相關資料。

#### 應收一名董事／一名關聯方款項

考慮到香港董事所擁有的財務資源以及股東向目標公司提供的借貸亦由同一董事持有，目標公司認為應收一名董事及一名關聯方款項均可收回。因此，此等具體金額違約的虧損並不重大，故預期信貸虧損被認為並不重大。於二零二三年十月，此等金額已透過抵銷安排結清(附註12)。

#### 銀行結餘

目標公司僅將存款存放於獲國際評級機構指定為高信貸評級的知名銀行。於各報告期末，目標公司經參考國際信貸評級機構所發佈的信貸評級等級而得出的違約概率及違約虧損率，對銀行結餘進行減值評估，並得出結論，預期信貸虧損並不重大。

#### 其他應收賬項及按金

目標公司已考慮到債務人經營所在行業的經濟前景，並得出結論，自最初確認以來，信貸風險並未顯著增加。其他應收賬項的預期信貸虧損被認為並不重大。

#### 流動資金風險

於管理流動資金風險方面，目標公司監察及維持現金及現金等價物於管理層認為充足之水平，以便為目標公司之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。於二零二三年十二月三十一日，亞洲聯網科技有限公司已同意為目標公司提供充足資金，使目標公司能夠於可預見的未來悉數履行其到期的財務責任。

目標公司的金融負債為免息、按要求或在三個月內償還，其按照剩餘合約期限以目標公司可能被要求清償的最早日期為基準計算。

#### 金融工具的公平值計量

目標公司的金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式基於貼現現金流量分析釐定。目標公司管理層認為金融資產及金融負債的賬面金額在歷史財務資料中以攤銷成本計量，與其公平值相若。

## 20. 關聯方交易

於各報告期末的結餘及於有關期間的關聯方交易之詳情於財務狀況表、現金流量表及相關附註中披露。

截至二零二三年十月三十一日止十個月，目標公司向其當時的最終控股股東出售汽車，現金代價為208,000港元，導致錄得出售汽車虧損416,196港元。

## 21. 融資活動所產生負債之對賬

	應付股東款項 港元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年十二月三十一日	52,118,984
抵銷應收一名董事及一名關聯方款項(附註12)	(10,516,148)
融資現金流量	<u>(241,502)</u>
於二零二三年十月三十一日	<u><u>41,361,334</u></u>

## 22. 後續財務報表

目標公司並無就二零二三年十月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。



以下為 貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文(載於第IIB-1至IIB-26頁)，以供載入本通函。

## 致亞洲聯網科技有限公司董事有關盛基房地產投資有限公司歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就第IIB-4至IIB-26頁所載盛基房地產投資有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料作出報告，當中包括目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日之財務狀況報表及目標公司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(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第IIB-4至IIB-26頁之歷史財務資料為本報告的組成部分，乃為載入亞洲聯網科技有限公司(「貴公司」)日期為二零二四年三月八日有關收購事項(定義見本通函)之通函(「通函」)而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2之編製基準，編製真實而公平之歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必要之有關內部監控，以確保歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事對載有關目標公司歷史財務資料的本通函內容負責，而有關資料乃根據與 貴公司大致相同的會計政策而編製。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則以及計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選程序取決於申報會計師之判斷，包括歷史財務資料的重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)風險評估。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2之編製基準編製真

實而公平之歷史財務資料相關的內部監控，以設計適用於該等情況之程序，但並非就該實體之內部監控之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用會計政策之恰當性及所作會計估計之合理性，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

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，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2之編製基準真實而公平地反映目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日之財務狀況，以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

### **審閱追加期間比較財務資料**

吾等已審閱目標公司之追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二二年十月三十一日止十個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2之編製基準編製追加期間比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2之編製基準編製。

### **根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報之事項**

### **調整**

於編製歷史財務資料時，並無就第IIB-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中列明目標公司並無於有關期間宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二四年三月八日

**目標公司歷史財務資料****編製歷史財務資料**

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

目標公司於有關期間之財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
		二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
收入—租金收入	5	-	-	1,478,686	1,076,097	2,062,380
其他收入	6	1,247,606	175,049	433,067	403,945	454,011
其他虧損	7	(179,674)	(1,366,569)	(3,800,898)	(8,766,718)	(3,247,473)
投資物業之折舊		-	(2,061,809)	(2,749,079)	(2,290,899)	(2,290,899)
投資物業之減值虧損	12	-	-	-	-	(24,575,370)
其他支出		(42,496)	(654,270)	(530,337)	(620,150)	(144,186)
財務成本		-	(496,367)	(857,424)	(674,972)	(1,019,242)
除稅前溢利(虧損)	8	1,025,436	(4,403,966)	(6,025,985)	(10,872,697)	(28,760,779)
稅項	9	-	-	-	-	-
年/期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額		<u>1,025,436</u>	<u>(4,403,966)</u>	<u>(6,025,985)</u>	<u>(10,872,697)</u>	<u>(28,760,779)</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二三年
		二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十月三十一日 港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	12	–	120,730,348	117,981,269	91,115,000
按金	13	26,422,404	200,173,930	200,311,952	136,789
應收一名董事款項	15	110,203,889	149,104,613	–	–
應收一間同系附屬公司款項	15	114,061,465	109,061,465	–	–
		<u>250,687,758</u>	<u>579,070,356</u>	<u>318,293,221</u>	<u>91,251,789</u>
<b>流動資產</b>					
以公平值計入損益之投資	14	–	10,212,220	12,987,988	–
應收一名董事款項	15	–	–	154,634,970	–
應收一間同系附屬公司款項	15	–	–	109,109,515	–
應收關聯公司款項	15	259,000,000	36,000,000	36,007,705	–
應收租金	16	–	–	352,837	301,977
銀行存款	17	105,281,099	–	–	–
現金及現金等價物	17	12,127,947	32,079,227	18,686,922	2,709,199
		<u>376,409,046</u>	<u>78,291,447</u>	<u>331,779,937</u>	<u>3,011,176</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款項		28,800	188,393	90,000	12,360
已收租金按金		–	208,000	453,242	477,962
應付關聯公司款項	18	396,478,515	396,478,515	396,467,515	–
應付直接控股公司款項	18	229,125,996	229,125,996	229,125,996	99,658,932
銀行借款	19	–	34,301,372	32,902,863	31,840,948
		<u>625,633,311</u>	<u>660,302,276</u>	<u>659,039,616</u>	<u>131,990,202</u>
流動負債淨額		<u>(249,224,265)</u>	<u>(582,010,829)</u>	<u>(327,259,679)</u>	<u>(128,979,026)</u>
總資產減流動負債		<u>1,463,493</u>	<u>(2,940,473)</u>	<u>(8,966,458)</u>	<u>(37,727,237)</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	20	10,000	10,000	10,000	10,000
儲備		1,453,493	(2,950,473)	(8,976,458)	(37,737,237)
		<u>1,463,493</u>	<u>(2,940,473)</u>	<u>(8,966,458)</u>	<u>(37,727,237)</u>

## 權益變動表

	股本 港元	保留溢利 (累計虧損) 港元	總計 港元
於二零二零年一月一日	10,000	428,057	438,057
年內溢利及全面收入總額	—	1,025,436	1,025,436
於二零二零年十二月三十一日	10,000	1,453,493	1,463,493
年內虧損及全面開支總額	—	(4,403,966)	(4,403,966)
於二零二一年十二月三十一日	10,000	(2,950,473)	(2,940,473)
年內虧損及全面開支總額	—	(6,025,985)	(6,025,985)
於二零二二年十二月三十一日	10,000	(8,976,458)	(8,966,458)
期內虧損及全面開支總額	—	(28,760,779)	(28,760,779)
於二零二三年十月三十一日	<u>10,000</u>	<u>(37,737,237)</u>	<u>(37,727,237)</u>
於二零二二年一月一日	10,000	(2,950,473)	(2,940,473)
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	—	(10,872,697)	(10,872,697)
於二零二二年十月三十一日(未經審核)	<u>10,000</u>	<u>(13,823,170)</u>	<u>(13,813,170)</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
經營活動					
除稅前溢利(虧損)	1,025,436	(4,403,966)	(6,025,985)	(10,872,697)	(28,760,779)
經調整以下各項：					
利息收入	(1,247,606)	(156,956)	(13,117)	(3,471)	(79,621)
股息收入	-	(18,093)	(419,950)	(400,474)	(374,390)
按公平值計入損益的投資之公平值 變動淨額	-	1,366,569	3,800,898	8,766,718	3,192,595
投資物業之減值	-	-	-	-	24,575,370
投資物業之折舊	-	2,061,809	2,749,079	2,290,899	2,290,899
財務成本	-	496,367	857,424	674,972	1,019,242
營運資本變動前之經營現金流	(222,170)	(654,270)	948,349	455,947	1,863,316
按金(增加)減少	-	(173,930)	(138,022)	(138,022)	175,163
其他應付款項增加(減少)	1,445	159,593	(98,393)	24,656	(77,640)
已收租金按金增加	-	208,000	245,242	245,242	24,720
應收租金(增加)減少	-	-	(352,837)	(79,421)	50,860
經營活動(所用)所得現金淨額	(220,725)	(460,607)	604,339	508,402	2,036,419
投資活動					
已收利息	1,247,606	156,956	13,117	3,471	79,621
已收股息	-	18,093	419,950	400,474	374,390
存置銀行之存款	(105,281,099)	-	-	-	-
解除銀行存款	-	105,281,099	-	-	-
預付予一名董事	-	(38,900,724)	(5,530,357)	(5,530,357)	-
一名董事還款	22,370,285	-	-	-	-
預付予一間同系附屬公司	(20,000,000)	-	(48,050)	(48,050)	(226,182,389)
一間同系附屬公司還款	-	5,000,000	-	-	-
預付予關聯公司	(259,000,000)	-	(7,705)	(7,705)	-
關聯公司還款	-	223,000,000	-	-	-
收購投資物業之按金	(26,422,404)	-	-	-	-
收購投資物業	-	(96,369,753)	-	-	-
代表一間關聯公司支付有關清償責任 之款項	-	(200,000,000)	-	-	-
退還代表一間關聯公司支付有關清償 責任之款項	-	-	-	-	200,000,000
以公平值計入損益的投資收購	-	(11,578,789)	(16,684,663)	(16,684,663)	-
以公平值計入損益的投資處置	-	-	10,107,997	5,975,871	9,795,393
投資活動所用現金淨額	(387,085,612)	(13,393,118)	(11,729,711)	(15,890,959)	(15,932,985)



	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
融資活動					
償還關聯公司之款項	-	-	(11,000)	(11,000)	-
關聯公司墊款	336,478,515	-	-	-	-
新籌集之銀行借款	-	35,400,000	-	-	-
償還銀行借款	-	(1,098,628)	(1,398,509)	(1,180,518)	(1,061,915)
已付利息	-	(496,367)	(857,424)	(674,972)	(1,019,242)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>336,478,515</u>	<u>33,805,005</u>	<u>(2,266,933)</u>	<u>(1,866,490)</u>	<u>(2,081,157)</u>
現金及現金等價物之淨(減少)增加	(50,827,822)	19,951,280	(13,392,305)	(17,249,047)	(15,977,723)
年/期初之現金及現金等價物	<u>62,955,769</u>	<u>12,127,947</u>	<u>32,079,227</u>	<u>32,079,227</u>	<u>18,686,922</u>
年/期末之現金及現金等價物	<u><u>12,127,947</u></u>	<u><u>32,079,227</u></u>	<u><u>18,686,922</u></u>	<u><u>14,830,180</u></u>	<u><u>2,709,199</u></u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般事項

目標公司為一間於香港註冊成立之私人有限公司。於二零二三年十一月十五日前，其直接及最終控股公司為深圳市華盛智地集團有限公司及深圳瑞和生物技術有限公司(均為於中華人民共和國註冊成立之私人有限公司)，肖潭平先生、何元鳳女士、肖潔嵐女士及肖曼貞女士共同為最終控股方。於二零二三年十一月十五日，目標公司的全部股權已轉讓予展邦有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司，並成為目標公司的新直接控股公司)。目標公司的最終控股公司已變更為亞洲聯網科技有限公司(一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司)，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。目標公司之最終控股方變更為藍國慶先生。

目標公司的註冊辦事處位於香港九龍新蒲崗景福街104號新時代工貿商業中心14樓1室，自二零二三年十一月十五日起已變更為香港灣仔莊士敦道181號大有大廈6樓607-610室。

目標公司的主要業務為物業投資及證券投資。

### 2. 歷史財務資料編製基準

歷史財務資料乃根據符合香港財務報告準則之會計政策編製。

由於亞洲聯網科技有限公司已於二零二三年十二月三十一日同意提供足夠資金，使目標公司於可見未來有能力悉數履行其到期的財務責任，故歷史財務資料按持續經營基準編製。

目標公司的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之中小型企業財務報告準則編製，並經香港執業會計師陸志昌會計師事務所審核。

本通函所載的歷史財務資料不包括目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止任何財政年度的法定年度財務報表。有關根據香港公司條例第436條須予披露之該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於目標公司為私營公司，其無須向公司註冊處處長遞交財務報表，亦無如此行事。

目標公司之核數師已就三個年度的所有該等財務報表作出報告。獨立核數師報告為無保留意見，並無載有核數師於其報告出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項，亦未載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

### 3. 採納經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間的歷史財務資料，目標公司一直應用符合香港財務報告準則的會計政策，於整個有關期間，該等會計政策於二零二三年一月一日開始的會計期間生效。

於本報告日期，下列經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或貢獻 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	銷售和回租中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之有關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應方融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於將予釐定的日期或之後開始年度期間生效

<sup>2</sup> 自二零二四年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>3</sup> 自二零二五年一月一日或之後開始年度期間生效

目標公司董事預期應用經修訂香港財務報告準則於可見未來不會對財務報表造成重大影響。

#### 4. 重大會計政策資料

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。此外，歷史財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

誠如下列會計政策所解釋，歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般根據為交換貨品而提供的代價公平值計算。

公平值是於計量日期，市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則目標公司於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。於該等財務報表中作計量及／或披露目的之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易，及與公平值類似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)除外。

#### 租賃

如一合約涉及於一年內轉讓可識別資產控制使用之權利以交換代價，該合約屬於或包含租賃。

經營租賃的租金收入按相關租賃期限以直線法於損益內確認。自一般業務過程產生的租金收入則呈列為收入。

#### 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或作資本增值之物業。投資物業初步乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何累計減值虧損後列賬。折舊獲確認以按投資物業的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本。

## 稅項

所得稅開支指現時應繳稅款及遞延稅款的總和。

現時應繳稅款乃根據年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益及其他全面收益表所呈報之除稅前虧損，乃由於其他年度的應課稅或應扣稅收支項目為永不須課稅或可扣稅的項目。現時之稅項責任是按於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中的資產及負債的賬面金額，與計算應課稅溢利所採用的相應稅基金額之間的暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均確認為遞延稅項負債，而當可扣稅的暫時性差額有機會供應課稅溢利使用時，則把所有可扣稅的暫時性差額確認為遞延稅項資產。

現行及遞延稅項於損益確認。

## 金融工具

金融資產及金融負債乃當目標公司成為工具合約條款其中一方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產除外)直接應佔的交易成本於初步確認時計入金融資產的公平值或自其中扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

實際利率法是用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及在攤分有關期間利息收入及利息支出之方法。該實際利率為將金融資產或金融負債於預計年期或較短期間內(如適用)的預計未來現金收入及支出(包括構成實際利率之所有已支付或已收取之費用及基點、交易成本及其他溢價或折扣)折現至該工具於初次確認時之賬面淨值之利率。

## 金融資產

### 金融資產的分類及隨後計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

- 金融資產以業務模式持有，其目的是收取合約現金流量；及
- 合約條款在指定日期產生的現金流量，僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產隨後按公平值計入損益計量。按公平值計入損益的金融資產於每個報告期末按公平值計量，其中任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，而是計入「其他虧損」項目。

### 金融資產減值

目標公司就金融資產(包括按金、應收一名董事／一間同系附屬公司／關聯公司之款項、銀行存款、現金及現金等價物及應收租金)之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額在每個報告日期更新，以反映自最初確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將在相關工具的預期壽命內的所有可能違約的事件所產生的預期信貸虧損。相比之下，十二個月的預期信貸虧損(「十二個月的預期信貸虧損」)指預期由報告日期後十二個月內可能發生的違約事件，導致全期預期信貸虧損的部分。評估是根據目標公司的過往信貸虧損經驗進行的，並根據對債務人的特定因素、一般經濟狀況和於報告日期兩者當前狀況的評估，以及對未來狀況的預測進行調整。

目標公司一直將全期預期信貸虧損確認為應收租金。目標公司計量的虧損撥備相等於十二個月的預期信貸虧損，除非自最初確認後信貸風險顯著增加，目標公司才確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估是基於自最初確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

### 終止確認金融資產

僅於資產現金流量的合約權利屆滿或其向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報時，目標公司方會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價之差額於損益中確認。

### 金融負債及股本工具

由目標公司發行的債務及股本工具被分類為金融負債或股本，此乃按所訂立合約安排內容以及財產負債及股本工具之定義。

#### 股本工具

股本工具為證明實體在扣除其所有負債後之資產中所擁有剩餘權益之任何合約。由目標公司發行的股本工具在已收取所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 按攤銷成本計量之金融負債

金融負債包括其他應付款項、已收租金按金、應付關聯公司及直接控股公司款項以及銀行借貸，均採用實際利率法，並隨後按攤銷成本計量。

### 終止確認金融負債

當且僅當目標公司的責任被解除、取消或已到期時，目標公司終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

### 非金融資產之減值虧損

於各報告期末，目標公司對其有形資產的賬面值進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示該等資產承受減值虧損。倘存有任何該等跡象，則估計該相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損的水平(如有)。

可收回金額是以公平值減出售成本及使用價值的較高者釐定。在評估使用價值時，會採用反映當時市場評估的貨幣時間值及該資產的獨有風險(未調整估計未來現金流量)的稅前折現率，將估計未來現金流量折現為現值。

倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，資產的賬面值被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

### 5. 收入及經營分部資料

收入指投資物業於有關期間的租金收入。

就資源分配及表現評估而言，目標公司的董事被視為主要經營決策者。目標公司目前持有若干辦公室物業(被視為單一經營分部)以作投資用途。因此，除實體範圍披露外，並無報告任何分部資料。於有關期間，目標公司的全部收入及非流動資產均來自及位於香港。

#### 主要客戶資料

以下為相應年度／期間對目標公司收入貢獻逾10%之客戶收入分析。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
租戶A	—	—	585,041	488,627	482,072
租戶B	—	—	551,240	453,865	533,958
租戶C	—	—	161,280	不適用*	403,200
租戶D	—	—	181,125	不適用*	603,750

\* 相應年度／期間的收入對目標公司收入貢獻不超過10%。

## 6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
利息收入	1,247,606	156,956	13,117	3,471	79,621
股息收入	—	18,093	419,950	400,474	374,390
	<u>1,247,606</u>	<u>175,049</u>	<u>433,067</u>	<u>403,945</u>	<u>454,011</u>

## 7. 其他虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
以公平值計入損益的投資之公平值變動淨額 (附註14)	—	(1,366,569)	(3,800,898)	(8,766,718)	(3,192,595)
銀行結餘匯兌虧損	(179,674)	—	—	—	(54,878)
	<u>(179,674)</u>	<u>(1,366,569)</u>	<u>(3,800,898)</u>	<u>(8,766,718)</u>	<u>(3,247,473)</u>

## 8. 除稅前溢利(虧損)

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：					
核數師酬金	10,000	45,000	45,000	—	—
董事酬金	—	—	—	—	—
	<u>10,000</u>	<u>45,000</u>	<u>45,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

年/期內概無就董事提供的服務向彼等支付或應付酬金。董事自深圳市瑞和生物技術有限公司領導的集團實體收取酬金。董事認為，向目標公司提供服務僅佔用彼等極少時間，因此董事並無就該等服務收取酬金。

## 9. 稅項

香港利得稅按有關期間估計應課稅溢利的16.5%計算。由於目標公司於年／期內並無應課稅溢利，故並無於歷史財務資料中作出香港利得稅撥備。

年／期內的稅項與損益及其他全面收益表的除稅前溢利(虧損)作出以下對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元
除稅前溢利(虧損)	<u>1,025,436</u>	<u>(4,403,966)</u>	<u>(6,025,985)</u>	<u>(10,872,697)</u>	<u>(28,760,779)</u>
按16.5%的香港利得稅 率徵稅	169,197	(726,654)	(994,288)	(1,793,995)	(4,745,532)
毋須課稅收入的稅務影 響	(205,855)	(28,883)	(71,456)	(66,651)	(74,912)
不可扣稅開支的稅務影 響	36,658	395,583	853,947	1,626,058	4,751,813
未確認稅項虧損的稅務 影響	<u>-</u>	<u>359,954</u>	<u>211,797</u>	<u>234,588</u>	<u>68,631</u>
年／期內的稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日，目標公司估計未動用稅項虧損分別約無、3,603,741港元、5,965,920港元及7,689,521港元可抵銷未來溢利。由於未來溢利情況並不明朗，故於二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日，並無已確認之遞延稅項資產分別為2,181,539港元、3,465,157港元及3,881,103港元。該虧損可無限期滾存。

## 10. 每股盈利

就本報告而言，並無呈列每股盈利資料，原因為將其載入本報告屬無意義。

## 11. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派股息。



## 12. 投資物業

	港元
成本	
於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	-
購置	<u>122,792,157</u>
於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日	<u>122,792,157</u>
折舊及減值	
於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	-
年內撥備	<u>2,061,809</u>
於二零二一年十二月三十一日	2,061,809
年內撥備	<u>2,749,079</u>
於二零二二年十二月三十一日	4,810,888
期內撥備	2,290,899
於損益中確認的減值虧損	<u>24,575,370</u>
於二零二三年十月三十一日	<u>31,677,157</u>
賬面價值	
於二零二零年十二月三十一日	<u>-</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>120,730,348</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>117,981,269</u>
於二零二三年十月三十一日	<u>91,115,000</u>

投資物業於租期內折舊。

於二零二三年十月三十一日，投資物業之公平值為91,115,000港元，其乃經參考目標公司於二零二三年十一月一日股權之合約銷售價格而釐定。其分類為公平值計量層級第二級。因此，於截至二零二三年十月三十一日止十個月，減值虧損24,575,370港元於損益確認，以反映物業市場之波動。

## 13. 按金

	於十月三十一日		於二零二三年	
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十二月三十一日 港元
收購投資物業的按金	26,422,404	-	-	-
水電費按金	-	173,930	311,952	136,789
償還責任的擔保按金(附註)	-	200,000,000	200,000,000	-
	<u>26,422,404</u>	<u>200,173,930</u>	<u>200,311,952</u>	<u>136,789</u>

附註：目標公司的一間同系附屬公司(即深圳市寶盛龍悅實業投資有限公司)就物業重建項目應付寶龍自動機械(深圳)有限公司(亞洲聯網科技有限公司之全資附屬公司)之款項已於二零二一年十二月三十一日被視為違約。根據相關協議，於二零二一年十二月三十一日，目標公司已提供200,000,000港元作為擔保按金，倘上述償還責任已獲達成，則其中的款項可退還予目標公司。於二零二三年六月，同系附屬公司已與債權人進行磋商，而債權人已向目標公司退還擔保按金，從而就目標公司之同系附屬公司擁有之若干位於中國的物業取得抵押品。

## 14. 以公平值計入損益的投資

按公平值計入損益的投資指在香港上市的股本證券。投資的公平值乃根據香港聯合交易所有限公司所提供的市場報價釐定。投資的公平值被歸類為公平值層級的第一級。於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二二年及二零二三年十月三十一日止十個月，該等投資之公平值分別減少1,366,569港元、3,800,898港元、8,766,718港元及3,192,595港元，並於損益確認為其他虧損(附註7)該等投資預計將在未來十二個月內變現，因此分類為流動資產。

## 15. 應收一名董事／一間同系附屬公司／關聯公司之款項

該等款項為預付予該等關聯方的款項，為非交易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零二零年一月一日，應收一名董事、一間同系附屬公司及關聯公司(亦為由肖潭平先生控制的公司)之款項分別為132,574,174港元、94,061,465港元及無。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標公司之管理層認為，應收關聯公司之款項預計將於各報告期末後十二個月內收回，因此分類為流動資產。於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標公司之管理層認為，應收一名董事及一間同系附屬公司之款項預計不會於報告期末後十二個月內收回，因此分類為非流動資產。於二零二二年十二月三十一日，目標公司之管理層認為，應收一名董事及一間同系附屬公司之款項預期於報告期末後十二個月內收回，因此分類為流動資產。

於截至二零二三年十月三十一日止十個月，總額為525,934,579港元的應收一名董事、一間同系附屬公司及關聯公司之款項已抵銷應付直接控股公司之款項及應付關聯公司之款項。

該等款項於有關期間的最高未償還結餘如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 十月三十一日 止十個月 港元
董事：				
肖潭平先生	<u>132,574,174</u>	<u>160,202,578</u>	<u>154,634,970</u>	<u>155,842,639</u>
同系附屬公司：				
泛華建設投資有限公司	<u>114,061,465</u>	<u>114,061,465</u>	<u>109,109,515</u>	<u>322,713,935</u>
關聯公司：				
輝鉅有限公司	239,000,000	239,000,000	16,007,705	16,007,705
AS PLUS LIMITED	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>

## 16. 應收租金

應收租金於向租戶發出每月付款通知書後到期，通常於各月初。於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日之應收租金包括免租期的應收款項179,037港元及106,816港元。

以下為於各報告期末，根據付款通知書日期之應收租金之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零二三年
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十月三十一日 港元
0-30日	-	-	63,800	55,000
31-90日	-	-	110,000	110,000
超過90日	-	-	-	30,161
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>173,800</u>	<u>195,161</u>

由於客戶與目標公司有良好業務關係，逾期超過90日的應收租金不被視為違約。其後已收取該等應收租金之結清款項。除租戶支付之租金按金外，目標公司並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 17. 銀行存款和現金及現金等價物

銀行存款指於二零二零年十二月三十一日持有作投資用途，按固定年利率1.2%計息的定期存款。

現金及現金等價物為於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日按市場利率每年0.01%至0.10%計息的銀行結餘。

## 18. 應付關聯公司／直接控股公司之款項

應付關聯公司及直接控股公司之款項為非交易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零二三年十一月十五日，目標公司股權發生變更(詳見附註1)後應付股東款項結餘97,388,932港元已轉移至直接控股公司。

## 19. 銀行借款

	於十二月三十一日			於二零二三年
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十月三十一日 港元
應償還銀行借款(載於貸款協議的 預定還款日期)：				
於一年內	–	1,481,922	1,290,198	1,188,827
超過一年但不超過兩年	–	1,511,215	1,335,150	1,348,064
超過兩年但不超過五年	–	4,713,576	4,359,885	4,408,724
超過五年	–	26,594,659	25,917,630	24,895,333
	–	34,301,372	32,902,863	31,840,948
減：列示為流動負債包含按需還款 條款的款項	–	(34,301,372)	(32,902,863)	(31,840,948)
列示為非流動負債的款項	–	–	–	–

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，目標公司自一間香港持牌銀行取得按揭貸款，已就收購投資物業取得資金。於二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，銀行借款以香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.8%或港元最優惠利率減2.2%(以較低者為準)計息。該等借款分期償還並於二零四一年悉數償還。該等借款以目標公司的投資物業作抵押並由一名董事提供擔保。

## 20. 股本

	於十二月三十一日			於二零二三年
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十月三十一日 港元
已發行及繳足：				
10,000股普通股	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

## 21. 遞延稅項

	速稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	總計 港元
於二零二零年一月一日	-	-	-
及二零二零年十二月三十一日	-	-	-
年內開支(抵免)	<u>234,663</u>	<u>(234,663)</u>	<u>-</u>
於二零二一年十二月三十一日	234,663	(234,663)	-
年內開支(抵免)	<u>177,963</u>	<u>(177,963)</u>	<u>-</u>
於二零二二年十二月三十一日	412,626	(412,626)	-
期內開支(抵免)	<u>215,763</u>	<u>(215,763)</u>	<u>-</u>
於二零二三年十月三十一日	<u>628,389</u>	<u>(628,389)</u>	<u>-</u>

## 22. 經營租賃安排

目標公司之投資物業已承諾未來一至三年之租賃。

租賃之未貼現應收租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於二零二三年
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十月三十一日 港元
於一年內	-	-	2,532,000	2,080,320
於第二年	-	-	1,612,000	710,880
於第三年	-	-	612,000	102,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,756,000</u>	<u>2,893,200</u>

## 23. 資本風險管理

目標公司對其資本進行管理，以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和權益平衡為股東帶來最大回報。目標公司的整體策略於有關期間維持不變。

目標公司的資本結構主要包括銀行借款及應付直接控股公司及有關公司的款項。

目標公司之管理層不斷審查資本結構。作為此次審查的一部分，董事考慮了資本成本以及與每一類資本相關的風險。根據目標公司管理層的建議，目標公司將透過派付股息、發行新股份或發行新債務平衡其整體資本結構。

## 24. 金融工具

### 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於二零二三年
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	十月三十一日 港元
金融資產				
按公平值計入損益	-	10,212,220	12,987,988	-
按攤銷成本	<u>600,674,400</u>	<u>526,419,235</u>	<u>519,103,901</u>	<u>3,147,965</u>
以攤銷成本計量之金融負債	<u>625,633,311</u>	<u>660,302,276</u>	<u>659,039,616</u>	<u>131,990,202</u>

### 財務風險管理目標和政策

目標公司的主要金融工具包括按公平值計入損益的投資、按金、應收／應付一名董事／一間同系附屬公司／關聯公司／直接控股公司的款項、其他應付款項、銀行按金、現金及現金等價物、已收租賃按金及銀行借款。此等金融工具的詳情已在各自的附註中披露。與此等金融工具相關的風險以及如何降低此等風險的政策載列如下。管理層管理和監控此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

### 貨幣風險

於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日，目標公司已持有按美元計值的銀行結餘分別為2,303,449港元、2,303,682港元、56,303港元及8,886港元。目標公司目前並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外匯風險。

由於港元在聯繫匯率制度下與美元掛鉤，目標公司董事預期美元兌港元的外匯風險極低。因此，並無呈列貨幣變動風險的敏感度分析。

### 利率風險

目標公司於各報告期末承受有關按香港銀行同業拆息計值的浮息銀行借款及銀行結餘之現金流量利率風險（詳情見附註17及19）。於截至二零二三年十月三十一日止十個月，融資成本增加乃由於市場利率提高。目標公司的政策是維持浮動利率的銀行借款，以盡量降低公平值利率風險。

目標公司目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大的利率風險。

### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據浮息銀行結餘於各報告期末之利率風險而釐定。該項分析於編製時假設於各報告期末的未償還銀行借款款項於整個年度／期間內仍未償還。管理層使用200個基點之增減以估計利率變動之合理可能性。

倘利率上升／下降200個基點而所有其他變量維持不變，則目標公司於截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十月三十一日止十個月的稅後虧損將分別增加／減少686,027港元、658,057港元及530,682港元。

### 替代基準利率的實施進展

銀行借款與香港銀行同業拆息掛鉤，且並未轉變為替代利率，但相關貸款協議載有後備條款以變更利息現金流量的釐定基準(由本集團與貸方另行協定)。目標公司管理層密切關注利率環境，並將適時與貸方展開磋商。

### 股權價格風險

目標公司面臨因透過按公平值計入損益的投資價格的不利變動導致的潛在市場價值損失風險。管理層透過密切監控投資表現和市場狀況來管理這種風險。管理層將考慮在彼等認為合適的情況下使投資組合多樣化。目標公司的股份投資組合於中國不同產業實現多元化，目標公司由此可提高資金回報。

### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末之以公平值計入損益的投資之股價風險釐定。

倘各股本工具之價格已上升／下跌20%，截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日止年度目標公司之除稅後虧損，將因以公平值計入損益的投資之公平值變動而分別減少／增加2,042,444港元及2,597,598港元。

管理層認為，由於年終的風險不能反映年度／期間內的風險，以上敏感度分析並不能代表內在的風險。

### 信貸風險及減值評估

信貸風險指目標公司交易對手方未能履行合約義務而導致目標公司財務虧損的風險。目標公司的信貸風險敞口主要來自存款及應收關聯方款項。目標公司並未持有任何抵押或其他信貸增值以應對有關其金融資產的信貸風險。

目標公司就預期信貸虧損模式下金融資產進行減值評估。估計虧損率是根據債務人的歷史信貸虧損經驗及前瞻性資料(例如，反映債務人經營所在行業的一般經濟狀況的經濟增長率)進行估算，而無需過多的成本或投入或國際信貸評級機構公佈的代理虧損率。目標公司管理層使用該等前瞻性資料評估報告日期的現況及狀況的預測走向。目標公司管理層定期檢討內部信貸評級類別，以確保更新有關特定債務人的相關資料。

#### 應收一名董事／一間同系附屬公司／關聯公司款項

考慮到香港董事所擁有的財務資源以及股東及關聯公司向目標公司提供的借貸亦由同一董事持有，目標公司認為應收一名董事、一間同系附屬公司及一間關聯公司款項均可收回。因此，此等具體金額違約的虧損並不重大，故預期信貸虧損被認為並不重大。於二零二三年十月，此等金額已透過抵銷安排結清（附註15）。

#### 銀行存款

目標公司僅將存款存放於獲國際評級機構指定為高信貸評級的知名銀行。於各報告期末，目標公司經參考國際信貸評級機構所發佈的信貸評級等級而得出的違約概率及違約虧損率，對銀行結餘進行減值評估，並得出結論，預期信貸虧損並不重大。

#### 按金

目標公司已考慮到債務人經營所在行業的經濟前景，並得出結論，自最初確認以來，信貸風險並未顯著增加。尤其是，應收款項為200,000,000港元的交易對手方為一間香港上市公司亞洲聯網科技有限公司的全資附屬公司，該公司擁有雄厚的財務資源，流動比率較高。按金的預期信貸虧損被認為並不重大。

#### 應收租金

作為信貸風險管理的一部分，目標公司向租戶收取租賃按金作為無法收回債務的任何潛在損失的抵押。目標公司單獨釐定應收租金的預期信貸虧損並不重大。債務人於各報告期末後持續結算並結清未償還款項。

#### 流動資金風險

於管理流動資金風險方面，目標公司監察及維持現金及現金等價物於管理層認為充足之水平，以便為目標公司之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。於二零二三年十二月三十一日，亞洲聯網科技有限公司已同意為目標公司提供充足資金，使目標公司能夠於可預見的未來悉數履行其到期的財務責任。

目標公司的所有金融負債為免息（下文詳述之銀行借款除外）、按要求或在三個月內償還，其按照剩餘合約期限以目標公司可能被要求清償的最早日期為基準計算。

目標公司之銀行借款包含按要求償還條款，但考慮到投資物業的貸款對估值比率，目標公司管理層認為銀行行使該權利的可能性不大。目標公司管理層認為，該等借款將根據下文所載貸款協議協定的還款期限償還。下表包括利息及本金現金流量。



	加權平均 實際利率 %	按要求或少 於三個月 港元	三個月 至一年 港元	一年至五年 港元	超過五年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面金額 港元
於二零二一年十二月三十一日	1.90	<u>368,860</u>	<u>1,128,152</u>	<u>6,600,006</u>	<u>33,813,395</u>	<u>41,910,413</u>	<u>34,301,372</u>
於二零二二年十二月三十一日	2.55	<u>318,873</u>	<u>986,909</u>	<u>6,116,388</u>	<u>35,536,513</u>	<u>42,958,683</u>	<u>32,902,863</u>
於二零二三年十月三十一日	3.15	<u>321,504</u>	<u>999,286</u>	<u>6,323,138</u>	<u>36,061,874</u>	<u>43,705,802</u>	<u>31,840,948</u>

#### 金融工具的公平值計量

以公平值計入損益的投資(於香港上市)之公平值乃參考香港聯合交易所有限公司之市場買入報價釐定。

以攤銷成本計量之金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式基於貼現現金流量分析釐定。目標公司管理層認為金融資產及金融負債的賬面金額在歷史財務資料中以攤銷成本計量，與其公平值相若。

#### 25. 關聯方交易

於各告期末的結餘及於有關期間的關聯方交易之詳情於財務狀況表、現金流量表及相關附註中披露。

## 26. 來自融資活動所產生負債之對賬

	應付關聯公司 款項 港元	應付直接控股 公司款項 港元	銀行借款 港元
於二零二零年一月一日	60,000,000	229,125,996	–
融資現金流量	<u>336,478,515</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
於二零二零年十二月三十一日	396,478,515	229,125,996	–
已確認融資成本	–	–	496,367
融資現金流量	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>33,805,005</u>
於二零二一年十二月三十一日	396,478,515	229,125,996	34,301,372
已確認融資成本	–	–	857,424
融資現金流量	<u>(11,000)</u>	<u>–</u>	<u>(2,255,933)</u>
於二零二二年十二月三十一日	396,467,515	229,125,996	32,902,863
已確認融資成本	–	–	1,019,242
抵銷關聯方結餘(附註15)	(396,467,515)	(129,467,064)	–
融資現金流量	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(2,081,157)</u>
於二零二三年十月三十一日	<u>–</u>	<u>99,658,932</u>	<u>31,840,948</u>

## 27. 後續財務報表

目標公司並無就二零二三年十月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

本附錄為目標公司截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止十個月（「有關期間」）之管理層討論與分析之概述。以下財務資料乃根據第IIA-1至IIA-22頁所載目標公司I之會計師報告而編製。

### 業務回顧

目標公司I為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。目標公司I之主要資產為物業I，該物業受目標公司I於二零二三年六月二日以亞洲聯網集團管理為受益人訂立的第一按揭所規限。

緊接完成前，目標公司I由泛華建設及瑞天分別擁有70%及30%股權。完成後，目標公司I由買方I擁有100%股權，並為本公司之間接全資附屬公司。

目標公司I目前擁有5個單位及2個停車位，位於一棟27層的工業物業，即TML廣場內。有關目標物業的進一步詳情，請參閱估值報告。

根據Knight Frank發佈的報告，在物流及汽修行業的大量交易推動下，二零二三年工業租賃市場仍具韌性。二零二三年第三季度，一般工業樓宇的平均月租金同比上升11%至每平方呎12.9港元。由於中美貿易戰持續，二零二三年香港商品出口仍顯疲軟。預計商品外需疲軟將持續拖累香港近期的出口表現。因此，工業租金將面臨壓力，預計二零二四年空置率將有所上升。

於訂立股份轉讓協議I之時，物業I已全數出租。租賃業務此前由其前董事肖先生管理，其於物業開發方面有逾40年的經驗。於完成日期I，目標公司I概無職員。完成後，租賃業務將由本集團內部職員管理，並在適當情況下聘用物業代理等專業機構。

### 財務回顧

#### 收入

收入為租賃物業I的租金收入。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年度錄得的租金收入分別為2,283,824港元、2,518,000港元及2,639,000港元。截至二零二三年十月三十一日止十個月的租金收入為2,213,403港元。該增加乃主要由於經與租戶協商後月租有所上漲。

#### 其他虧損

截至二零二三年十月三十一日止十個月，其他虧損為出售汽車之虧損416,196港元。

### 折舊

投資物業於租期內折舊。汽車按直線法以每年25%折舊。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年度，計入損益賬的折舊分別為1,603,545港元、1,915,644港元及2,019,676港元。截至二零二三年十月三十一日止十個月，折舊為1,648,386港元。

### 其他支出

於有關期間，其他支出主要為(i)樓宇管理費(ii)政府地租及差餉(iii)有關訂立新租賃協議的支出。

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年度，分別產生其他支出815,190港元、709,967港元及555,443港元。截至二零二三年十月三十一日止十個月，其他支出為552,992港元。該減少乃主要由於職員費用及有關訂立新租賃協議的支出減少。目標公司I於二零二零年僱傭一名職員數月。於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日並無職員。

### 稅項

稅項為有關期間的香港利得稅的當期稅項及遞延稅項。有關更多詳細闡述，請參閱本通函目標公司I歷史財務資料附註7。

### 重大投資、重大收購及出售

於二零二一年購入汽車，隨後在完成前出售。

於有關期間概無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 非流動資產項下的其他應收賬項及按金

其為支付樓宇管理費的按金。

### 流動資產項下的其他應收賬項及按金

其為預付政府地租及差餉款項。

### 其他應付款項

其主要為預收租金及與投資物業有關的應計費用。

**資本結構、流動資金及財務資源**

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，目標公司I分別擁有負債淨額2,823,762港元、3,086,949港元、3,011,209港元及3,417,311港元。於有關期間期末，目標公司I的負債比率為無。負債比率乃按目標公司I之銀行借貸與其他計息貸款總額除以權益金額計算。

**或然負債**

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，目標公司I並無任何或然負債。

**資產抵押**

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，並無任何資產抵押。

**外匯風險**

所有交易以港元進行，目標公司I並無任何外匯風險。

**僱員及薪酬政策**

目標公司I於二零二零年僱傭一名職員數月。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，並無僱員。

**未來計劃及前景**

本集團預期繼續出租物業I，以獲得租金收入，投資物業長遠而言可能有增值潛力。

本附錄為目標公司截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止十個月（「有關期間」）之管理層討論與分析之概述。以下財務資料乃根據第IIB-1至IIB-26頁所載目標公司II之會計師報告而編製。

### 業務回顧

目標公司II為一間於香港註冊成立之有限公司，為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司II之主要資產為物業II，該物業已抵押作按揭貸款。於二零二四年一月三十一日，按揭貸款未償還金額約為31,500,000港元。目標公司II亦持有上市證券投資及汽車，其在完成日期II前已悉數出售。

緊接完成前，目標公司II由深圳市華盛智地集團有限公司擁有100%股權。完成後，目標公司II由買方II擁有100%股權，並為本公司之間接全資附屬公司。

目標公司II目前擁有4個辦公單位、4個停車位及1個摩托車停車位，位於商業發展項目W LUXE內的一棟24層辦公大樓內。有關目標物業的進一步詳情，請參閱估值報告。

根據仲量聯行最新發佈的《年底物業市場回顧及二零二四年預測》，香港商業物業租賃及投資市場於二零二三年的好轉低於預期。由於利率高企及全球經濟放緩持續，二零二四年的復甦之路仍將坎坷且具有挑戰。

物業II由目標公司II於二零二一年收購。於訂立股份轉讓協議II之時，物業II的所有辦公單位及4個停車位中的3個已出租。1個停車位及1個摩托車停車位空置。租賃業務此前由其前董事肖先生管理，其於物業開發方面有逾40年的經驗。於完成日期II，目標公司II概無職員。完成後，租賃業務將由本集團內部職員管理，並在適當情況下聘用物業代理等專業機構。

### 財務回顧

#### 收入

收入為租賃物業II的租金收入。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年度錄得的租金收入分別為無、無及1,478,686港元。截至二零二三年十月三十一日止十個月的租金收入為2,062,380港元。該增加乃主要由於經與租戶協商後月租有所上漲。

### 其他收入

其他收入主要為銀行利息收入及股息收入。有關更多詳細資料，請參閱本通函目標公司II歷史財務資料附註6。

### 其他虧損

其為(i)以公平值計入損益的投資之公平值變動淨額及(ii)銀行結餘匯兌虧損。

- (i) 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年度，以公平值計入損益的投資之公平值變動淨額分別為無、1,366,569港元及3,800,898港元。截至二零二三年十月三十一日止十個月的以公平值計入損益的投資之公平值變動淨額為3,192,595港元。
- (ii) 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年度，銀行結餘匯兌虧損分別為179,674港元、無及無。截至二零二三年十月三十一日止十個月的銀行結餘匯兌虧損為54,878港元。

### 投資物業之折舊

投資物業於租期內折舊。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年度，計入損益賬的投資物業折舊分別為零、2,061,809港元及2,749,079港元。截至二零二三年十月三十一日止十個月，折舊為2,290,899港元。

### 投資物業之減值虧損

於二零二三年十月三十一日，投資物業之公平值為91,115,000港元，其乃經參考目標公司II於二零二三年十一月一日股權之合約銷售價格而釐定。其分類為公平值計量層級第二級。因此，於截至二零二三年十月三十一日止十個月，於損益中確認減值虧損24,575,370港元。

### 其他支出

於有關期間，其他支出主要為(i)樓宇管理費(ii)政府地租及差餉(iii)有關訂立新租賃協議的支出及(iv)其他物業相關支出。

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年度，分別產生其他支出42,496港元、654,270港元及530,337港元。截至二零二三年十月三十一日止十個月，其他支出為144,186港元。該浮動乃主要由於若干年度產生有關訂立新租賃協議的支出。

### 財務成本

其為銀行借款利息。該等借款以目標公司II的投資物業作抵押並由一名董事提供擔保。

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年度，分別產生財務成本為無、496,367港元及857,424港元。截至二零二三年十月三十一日止十個月，財務成本為1,019,242港元。該增加乃主要由於自二零二二年三月起利率上調。

### 投資物業

有關有關期間目標公司II投資物業的變動詳情，載於目標公司II之會計師報告附註12。

### 非流動資產項下的按金

其主要為收購投資物業的按金、水電費按金及償還責任的擔保按金。有關更多詳細闡述，請參閱本通函目標公司II歷史財務資料附註13。

### 以公平值計入損益之投資

以公平值計入損益之投資指在香港上市的股本證券。目標公司II於二零二一年開始投資上市證券，並於完成日期II前由目標公司II前董事全部出售。於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標公司II於香港上市證券的投資市值分別為10,212,220港元及12,987,988港元。

以下為目標公司II於二零二一年及二零二二年十二月三十一日以公平值計入損益之投資資訊：

證券名稱	股份代號	於二零二一年十二月三十一日	
		投資成本 港元	公平值 港元
德視佳	01846	2,406,699	1,636,000
敏華控股	01999	1,179,757	1,208,000
雅迪	01585	269,040	304,000
美團-W	03690	1,271,933	1,127,000
思摩爾國際	06969	787,040	795,000
中通快遞(開曼)有限公司	02057	1,693,541	1,514,800
騰訊	00700	2,437,214	2,284,000
春立醫療	01858	516,135	423,920
福壽園	01448	1,017,430	919,500
總額		11,578,789	10,212,220



證券名稱	股份代號	於二零二二年十二月三十一日	
		投資成本 港元	公平值 港元
德視佳	01846	2,813,190	1,383,480
敏華控股	01999	1,116,699	777,000
雅迪	01585	269,040	261,200
美團－W	03690	2,622,553	2,445,800
思摩爾國際	06969	787,040	242,400
騰訊	00700	2,437,214	1,670,000
福壽園	01448	1,290,987	1,340,000
兗煤澳大利亞	03668	1,237,782	1,264,000
中國移動	00941	1,699,565	1,552,500
京東集團－S W	09618	—	52,408
英恒科技	01760	2,780,253	1,999,200
總額		17,054,323	12,987,988

### 重大投資、重大收購及出售

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，目標公司II於香港上市證券的投資市值分別為無、10,212,220港元、12,987,988港元及無。該等投資的公平值乃根據香港聯合交易所有限公司所提供的市場報價釐定。該等投資已由目標公司II一名前董事於完成前全部出售。

於有關期間，概無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 應收租金

應收租金於向租戶發出每月付款通知書後到期，通常於各月初。有關更多詳細闡述，請參閱本通函目標公司II歷史財務資料附註16。

### 其他應付款項

其主要為與投資物業及專業服務有關的應計費用。

### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，目標公司II擁有資產淨值1,463,493港元。於二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，目標公司II分別擁有負債淨額2,940,473港元、8,966,458港元及37,727,237港元。於二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，目標公司II的銀行借款分別為34,301,372港元、32,902,863港元及31,840,948港元。

**或然負債**

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，目標公司II並無任何或然負債。

**資產抵押**

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，目標物業II已就一筆按揭貸款抵押予一間持牌銀行。該貸款由目標公司II一名前股東提供擔保。

除上文所披露者外，於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，並無資產抵押。

**外匯風險**

本集團大多數資產以港元計值。所有交易以港元進行，且目標公司II的外匯風險極低。

**僱員及薪酬政策**

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年十月三十一日，並無僱員。

**未來計劃及前景**

本集團預期繼續出租物業II，以獲得租金收入，投資物業長遠而言可能有增值潛力。

**(A) 經擴大集團未經審核備考財務資料之編製基準**

就收購事項而言，經擴大集團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所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅供說明收購事項對經擴大集團之影響，猶如收購事項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根據於二零二三年六月三十日之綜合財務狀況表（摘錄自本集團已刊發的本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告，並經作出(i)收購事項直接應佔及(ii)事實上可支持之未經審核備考調整，猶如收購事項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、不確定因素編製及現時可得之資料編製，僅供說明之用，且由於假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映截至二零二三年六月三十日收購事項完成後或任何未來日期經擴大集團之資產及負債。

## (B) 經擴大集團未經審核備考財務資料

	備考調整				本集團 未經審核 備考總額 千港元			
	本集團 於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元 附註1	目標公司I 於二零二三年 十月三十一日 千港元 附註2	目標公司II 於二零二三年 十月三十一日 千港元 附註2	千港元 附註3		千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6
非流動資產								
物業、廠房及設備	29,725							29,725
投資物業	-	37,950	91,115	44,450				173,515
遞延代價	433,967						81,939	515,906
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	-							-
其他應收賬項及按金	-	113	137					250
	<u>794,569</u>							<u>1,050,273</u>
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		302					78,878
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	635	2,709					167,715
	<u>916,472</u>							<u>920,118</u>
流動負債								
應付賬項及應計開支	155,576	502	490				1,875	158,443
其他應付款項	1,000				141,689			142,689
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		31,841					59,325
租賃負債	2,175							2,175
應付直接控股公司款項	-	41,361	99,659		(141,020)			-
應付稅項	7,825	41						7,866
	<u>323,216</u>							<u>499,654</u>
流動資產淨值	<u>593,256</u>							<u>420,464</u>
資產總值減流動負債	<u>1,387,825</u>							<u>1,470,737</u>
非流動負債								
保用撥備	2,880							2,880
銀行借款	-							-
租賃負債	4,270							4,270
遞延稅項負債	114,384	211				20,485		135,080
	<u>121,534</u>							<u>142,230</u>
資產淨值	<u>1,266,291</u>							<u>1,328,507</u>

附註：

1. 該等金額摘錄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本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務報表。
2. 該等金額分別摘錄自本通函附錄二A及二B所示「目標公司I之會計師報告」及「目標公司II之會計師報告」所載截至二零二三年十月三十一日止十個月目標公司I及目標公司II之歷史資料。為說明之便，預計目標公司於二零二三年十月三十一日之財務狀況與二零二三年六月三十日之財務狀況相同。目標公司之若干數字已重新分類，以符合本集團的呈列方式。
3. 收購事項乃按收購資產入賬。目標公司所持有的該等物業目前用於出租，預期本集團將持續以同一用途持有該等物業。投資物業初步按成本計量，即目標公司I及目標公司II所持有的該等物業的相應公平值，分別約為82,400,000港元及91,115,000港元。該等公平值乃經參照股份轉讓協議I及股份轉讓協議II所載的合約銷售價釐定（簡而言之，假設為該等物業於二零二三年六月三十日之公平值）。該調整指目標公司I所持有的投資物業的公平值調整為44,450,000港元，此金額乃按摘自附錄二A所載會計師報告的投資物業公平值減投資物業賬面值計算。摘自附錄二B所載會計師報告的目標公司II所持有的投資物業的賬面值，已按公平值入賬。
4. 根據股份轉讓協議的條款，應付股東或直接控股公司的款項將於完成後轉讓予本集團，因此，有關款項於二零二三年十月三十一日的金額為141,020,000港元，已調整以反映集團內公司間結餘抵銷。收購事項的代價將通過以下方式支付：
  - (i) 本集團發行免息無抵押承兌票據，合共本金額為141,689,000港元。承兌票據的利益於發行後立即轉讓予本集團，作為確保遞延代價的擔保。本集團有義務於悉數結清遞延代價後的五個營業日內支付承兌票據。倘遞延代價於二零二八年十一月前未能結清，承兌票據的所有權利及義務將屆滿。因此，承兌票據被視為收購事項的負債並呈列為「其他應付款項」。
  - (ii) 倘目標公司I及目標公司II的淨營運資本金額（即除投資物業及銀行借款外的目標公司I及目標公司II的總資產及負債）分別超過5,000港元及10,000港元，則以現金支付。由於本公司董事認為該部分的現金支付對本集團的影響不大，故並未出於闡明目的進行調整。
5. 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，遞延代價的預期信貸虧損之計量已考慮因抵押財產（包括目標公司I所持有的該等物業）取消抵押品贖回權而預期產生的現金流量的金額及時間。該調整闡明因(i)抵押品變動；及(ii)未能結算承兌票據之可能性導致遞延代價賬面值增加至81,939,000港元，而導致的預期信貸虧損重新計量收益，以及20,485,000港元的遞延代價導致的遞延稅項影響亦相應作出調整。
6. 該調整反映認購事項直接產生之交易成本之確認，估計約為1,875,000港元。
7. 概無作出其他調整，以反映本集團、目標公司I及目標公司II於二零二三年六月三十日後所進行之任何貿易結果或其他交易，包括載於本公司於二零二四年二月二十三日刊發的通函中結算協議的影響。

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三月八日刊發的通函(「通函」)第IV-1至IV-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IV-1至IV-3頁。

該未經審核備考財務資料由董事編製以說明收購事項(定義見通函)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、職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

二零二四年三月八日



以下為獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司就截至二零二三年十二月三十一日對物業I之估值意見發出之函件及估值報告全文，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 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「**貴集團**」）所收購並持有之位於香港之物業權益（「**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、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或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。

## 估值方法

於對 貴集團所收購並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、面積、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

吾等並無獲提供有關物業業權的文件副本，惟已就於香港之物業向土地註冊處進行查冊。所有文件僅用作參考，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)於二零二三年五月二十五日進行，該估值師於香港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。

### 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港元表示。

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

管理合夥人  
彭頌邦  
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
謹啟

二零二四年三月八日

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

## 貴集團於香港持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
1.	新界荃灣海盛路3號TML廣場16樓A車間及3樓29及30號停車位。  荃灣內地段第29號A段及B段餘下部分、荃灣內地段第34號A段第1分節及A段第2分節餘下部分。	該物業包括一個車間單位和2個停車位，位於一棟27層的工業物業，即TML廣場內。該物業於二零一三年落成。  該發展項目位於柴灣角街與半山新街交界附近，距離荃灣西站約1公里。該物業鄰近不同樓齡的工商混合發展項目。  車間單位實用面積約8,474平方呎。  該物業乃根據四份政府租約向政府租借持有。地塊各自的租期及政府地租如下：	於估值日期，該物業已出租予6名租戶作工業用途及停車用途。	77,400,000  (貴集團應佔100%權益：77,400,000港元)
		批次	租期	每年政府地租
		TWIL 29 S.A	自一八九八年七月一日起75年，可重續24年	60,784港元
		TWIL 34 S.A SS.1	自一八九八年七月一日起75年，可重續24年	10,630港元
		TWIL 29 S.B	自一八九八年七月一日起75年，可重續24年	48,478港元
		TWIL 34 S.A SS.2	自一八九八年七月一日起75年，可重續24年	14,002港元

## 附註：

1. 於估值日期，該物業的登記擁有人為卓寶置業有限公司。
2. 根據吾等對於估值日期的土地註冊處記錄的檢索，吾等注意到該物業已登記以下產權負擔：
  - i. 日期為二零一三年八月二十八日的公契及管理協議（註冊摘要編號：13090902020031）。
  - ii. 日期為二零二三年六月二日以亞洲聯網集團管理有限公司為受益人的按揭（註冊摘要編號：23060601260013）。

3. 根據荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/36，該物業劃作其他指定(商業)用途。
4. 根據五份車間單位租賃協議及據 貴公司所告知，實用面積約為8,474平方呎的物業已出租予五名獨立第三方作工業用途，每月固定租金總額為214,000港元(含政府地租、差餉及管理費)，租期不同，到期日在二零二四年一月三十一日至二零二五年五月三十一日之間。
5. 根據一份停車位租賃協議及據 貴公司所告知，擁有兩個停車位的物業已出租予一名獨立第三方作停車用途，每月固定租金總額為9,000港元(含政府地租、差餉及管理費)，為期兩年，到期日為二零二五年六月十三日。

6. 吾等對車間單位的估值乃根據以下依據及分析作出：

於進行估值的過程中，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。可資比較物業的單位價格按實用面積計算介乎每平方呎9,000港元至11,600港元。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. 吾等對停車位的估值乃根據以下依據及分析作出：

於進行估值的過程中，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。可資比較物業的停車位單位價格介乎每單位1,800,000港元至2,000,000港元。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。

以下為獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司就截至二零二三年十二月三十一日對物業II之估值意見發出之函件及估值報告全文，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 **貴公司** 及其附屬公司（以下統稱為「**貴集團**」）所收購及持有位於香港之物業權益（「**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、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。

## 估值方法

於對 貴集團所收購並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

吾等並無獲提供有關物業業權的文件副本，惟已就於香港之物業向土地註冊處進行查冊。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)於二零二三年九月九日進行，該估值師於香港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、該物業證明文件、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

當本報告內容摘錄及翻譯自有關中文文件時，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港元表示。

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

管理合伙人  
彭頌邦  
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
謹啟

二零二四年三月八日

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

## 貴集團於香港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 港元																				
1.	新界沙田安耀街5號W Luxe 27樓(包括與之相鄰的屋頂平台、其上的天台及其樓梯間)的N1、N2、S1及S2單位及地下1層的P3、P5、P6、P47號停車位及M2號摩托車停車位。  沙田市地段第617號。	該物業包括4個辦公單位、4個停車位及1個摩托車停車位，位於商業發展項目W LUXE內的一棟24層辦公大樓內。該物業於二零二零年落成。  該發展項目位於安耀街與安群街交界處附近，距離石門站約170米。該物業鄰近不同樓齡的工商混合發展項目。  4個辦公單位的實用面積及附屬面積載列如下：	於估值日期，該物業已出租予5名租戶作辦公或商業用途及停車用途。該物業的其餘部分空置。	91,115,000  (貴集團應佔 100%權益： 91,115,000港元)																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>27樓之 單位</th> <th>實用面積 (平方呎)</th> <th>天台面積 (平方呎)</th> <th>平台面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N1</td> <td>875</td> <td>612</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>N2</td> <td>1,100</td> <td>505</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>S1</td> <td>1,080</td> <td>1,080</td> <td>491</td> </tr> <tr> <td>S2</td> <td>951</td> <td>919</td> <td>469</td> </tr> </tbody> </table>	27樓之 單位	實用面積 (平方呎)	天台面積 (平方呎)	平台面積 (平方呎)	N1	875	612	-	N2	1,100	505	-	S1	1,080	1,080	491	S2	951	919	469		
27樓之 單位	實用面積 (平方呎)	天台面積 (平方呎)	平台面積 (平方呎)																					
N1	875	612	-																					
N2	1,100	505	-																					
S1	1,080	1,080	491																					
S2	951	919	469																					
		該物業乃根據新批土地契約第22220號向政府租借持有，租期自二零一五年十一月十七日起為期50年。目前該物業應付的政府地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。																						

## 附註：

1. 於估值日期，該物業的登記擁有人為盛基房地產投資有限公司。
2. 根據吾等對於估值日期的土地註冊處記錄的檢索，吾等注意到該物業已登記以下產權負擔：-
  - i. 沙田地政總署地政處發出的日期為二零二零年十月二十五日的合格證明書(註冊摘要編號：20120301970075)。
  - ii. 日期為二零二零年十二月二日的公契及管理協議(註冊摘要編號：20121602010429)。

- iii. 日期為二零二一年三月三十一日以創興銀行有限公司為受益人的按揭(註冊摘要編號: 21042902400051)。
    - iv. 日期為二零二一年三月三十一日以創興銀行有限公司為受益人的租賃轉讓書(註冊摘要編號: 21042902400066)。
  3. 根據沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/36, 該物業劃作其他指定(商業)用途。
  4. 根據三份辦公單位租賃協議及據 貴公司所告知, 實用面積為3,055平方呎的物業已出租予三名獨立第三方作辦公或商業用途, 每月固定租金總額為169,000港元(不含政府地租、差餉及管理費), 租期不同, 到期日在二零二四年二月十四日至二零二五年十二月三十一日之間。
  5. 根據一份辦公單位租賃協議及據 貴公司所告知, 實用面積為951平方呎的物業已出租予一名獨立第三方作商業用途, 每月固定租金為42,000港元(含政府地租、差餉及不含管理費), 為期兩年, 到期日為二零二四年九月三十日。
  6. 根據一份停車位租賃協議及據 貴公司所告知, 擁有3個停車位的物業已出租予一名獨立第三方作停車用途, 每月固定租金總額為12,360港元(含政府地租、差餉及管理費), 為期兩年, 到期日為二零二五年六月三十日。
  7. 吾等對辦公單位的估值乃根據以下依據及分析作出:  

於進行估值的過程中, 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。可資比較物業的單位價格按實用面積計算介乎每平方呎17,800港元至22,000港元。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。
  8. 吾等對停車位的估值乃根據以下依據及分析作出:  

於進行估值的過程中, 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。可資比較物業的停車位單位價格介乎每單位1,800,000港元至2,500,000港元。可資比較物業的摩托車停車位單位價格介乎每單位185,000港元至230,000港元。估值所採用的所有單位價格, 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，概無本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人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／或債權證中擁有或被當作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及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：

#### 於股份之好倉

#### 持有股份之數目

董事姓名	個人權益	公司權益	總額	佔本公司
				已發行股本 之百分比
藍國慶先生	3,474,667	269,916,500 <sup>(附註)</sup>	273,391,167	69.40%

附註：於最後實際可行日期，此數額由Medusa、佳帆及J&A分別持有之48,520,666股、201,995,834股及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 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 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（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、亞洲電鍍與目標公司II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、亞洲電鍍與目標公司II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) 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負債的增信安排的若干修訂；
- (e) 寶龍自動機械與項目公司訂立日期為二零二三年十月九日的結算協議，內容有關通過收購位於深圳市龍華區的商舖的結算安排；
- (f) 股份轉讓協議I；
- (g) 股份轉讓協議II；
- (h) 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、出售或租賃或擬收購、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 HM 11, 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([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.atnt.biz/>)展示：

- (a) 股份轉讓協議I；
- (b) 股份轉讓協議II；
- (c) 目標公司I及目標公司II各自之會計師報告，全文載於本通函附錄二A及附錄二B；
- (d) 本集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 物業I及物業II各自之估值報告，全文載於本通函附錄五A及附錄五B；
- (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。