

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **Xingye Wulian Service Group Co. Ltd.**

### **興業物聯服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

### **有關收購河南正之悅置業有限公司 全部已發行股本的 主要及關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問**



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

#### **收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月五日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本，代價為人民幣95,000,000元。根據協議之條款及條件，代價將於協議日期起計六個月內由買方以現金支付。

#### **上市規則之涵義**

#### **主要交易**

由於有關收購事項之所有適用百分比率(定義見上市規則)之最高者超過25%但低於100%，故根據上市規則，收購事項連同自賣方承擔股東貸款構成本公司之主要交易，且須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准之規定。

## 關連交易

張女士為我們的非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，永鑽全部已發行股本乃由張女士的母親黃女士(作為財產授予人及保護人)及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited(作為受託人)成立的全權信託最終擁有，而黃女士和張女士為全權信託的受益人。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽乃張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

由於賣方為由黃女士實益擁有並最終控制之公司，故根據上市規則第14A章，訂立協議構成關連交易。因此，訂立協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 一般事項

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就協議條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。經獨立董事委員會批准，建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易以及投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)。

一份載有(其中包括)：(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立估值師就物業項目發佈之估值報告；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)獨立財務顧問之意見函件；(v)上市規則項下須予披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期將於二零二三年七月二十六日或之前由本公司寄發予股東。

完成須待條件獲達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月五日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本，不附帶一切產權負擔，且連同於完成日期或其後任何時間附帶的所有權利及利益，代價為人民幣95,000,000元。根據協議之條款及條件，代價將於協議日期起計六個月內由買方以現金支付。

協議之主要條款概述如下：

### 協議

日期：二零二三年七月五日

買方：河南興業物聯網管理科技有限公司(本公司之間接全資附屬公司)

賣方：河南正商置業有限公司

### 主旨

根據協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本，不附帶一切產權負擔，且連同於完成日期或其後任何時間附帶的所有權利及利益。

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，因此，目標公司之財務資料將綜合併入本集團賬目。

### 代價

代價為人民幣95,000,000元。根據協議之條款及條件，代價將於協議日期起計六個月內由買方以現金支付。

代價乃參考(其中包括)下列各項並經公平磋商後釐定：

1. 獨立估值師發佈的目標公司於二零二三年四月三十日的物業項目指示性估值人民幣277,000,000元(相當於約315,780,000港元)；

2. 目標公司於二零二三年四月三十日的未經審核資產淨值約人民幣92,547,000元(相當於約105,504,000港元)；
3. 目標公司未經審核重估資產淨值約人民幣93,978,000元(相當於約107,135,000港元)，其透過(i)目標公司於二零二三年四月三十日之未經審核資產淨值；及(ii)因獨立估值師評估之目標公司物業項目於二零二三年四月三十日之指示性估值而導致目標公司所產生之未經審核資產淨值增加約人民幣1,431,000元(相當於約1,631,000港元)相加予以釐定；
4. 下文「目標公司之資料」一節所述之目標公司之業務發展及未來前景；及
5. 下文「訂立收購事項之理由及裨益」一節所述之訂立收購事項之理由及裨益。

## 條件

### 支付條件

代價須待(包括但不限於)以下條件達成(或豁免)後方可支付：

- (i) 已取得有關協議及其履行義務的所有必要批准或同意；
- (ii) 獨立股東(有權投票且根據上市規則無需放棄投票)於本公司股東大會上根據上市規則相關條文、本公司組織章程細則以及中國適用法律及法規通過批准本公司訂立協議及履行其項下擬進行交易(包括但不限於收購事項)之所有決議案；
- (iii) 賣方根據協議提供之保證仍屬真實準確；及
- (iv) 根據中國適用法律及法規，並無不利變動可能導致履行協議無效。

### 完成條件

完成須待(包括但不限於)以下條件達成(或豁免)後方可作實：

- (i) 於完成日期，銷售股份連同其附帶的所有權利及利益(包括目標公司持有的與物業項目相對應的相關土地使用權及樓宇)不附帶產權負擔；

- (ii) 賣方根據協議提供之保證仍屬真實準確；及
- (iii) 根據中國適用法律及法規，並無不利變動可能導致履行協議無效。

最後完成日期為(1)就達成支付條件簽署協議後的六個月內；或(2)就達成完成條件支付代價後的四個月內。在各情況下，倘條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，賣方及買方於協議項下之所有權利及義務應告停止及終止，而賣方應立即向買方免息退還協議項下之已付代價(如有)。

## 完成

完成將於完成日期或訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合併入本集團之財務業績。

## 承擔股東貸款

於本公告日期，目標公司欠付賣方約人民幣145,155,000元。根據協議的條款，目標公司將於完成日期起計6個月內向賣方悉數償還股東貸款。

## 本集團之資料

本集團主要從事物業管理及增值服務以及物業工程服務。

買方為一家根據中國法律成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，且主要從事物聯網技術開發、酒店及物業管理服務。

## 目標公司之資料

目標公司於二零一八年三月三十日成立，為一間於中國註冊成立之房地產開發公司。於本公告日期，目標公司之全部已發行股本由賣方持有。

## 目標公司擁有之物業項目

於本公告日期及完成後，目標公司將擁有位於中國河南省鄭州市之發展中物業。下表載列目標公司直接持有之物業項目之詳情：

物業項目：	鄭州正商中心項目
註冊擁有人：	目標公司
土地使用權證簽發日期：	二零一八年五月三十一日
土地面積(平方米)：	14,923.11
位置：	河南省鄭州市如意西路東及如意河西一街南
土地使用權年期：	40年
土地用途類型：	商業服務
建築面積(平方米)：	44,655
預期／實際竣工年度：	二零二五年十二月三十一日
現況：	發展中
容積率：	2.99

## 目標公司之財務資料

下文載列目標公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年四月三十日止四個月之財務資料：

	截至 十二月三十一日止年度		截至 二零二三年 四月三十日 止四個月
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	1,669	1,504	452
除稅後虧損	1,669	1,504	452

下文載列目標公司於二零二三年四月三十日之財務狀況：

	於 二零二三年 四月三十日 人民幣千元 (經審核)
資產淨值	92,547

## 目標公司之現有交易

目標公司已與正陽建設訂立建設合約，據此，目標公司同意聘請正陽建設為承包商，為物業項目提供設計及建設服務。上述協議項下擬進行的交易於完成後將構成上市規則第14章及第14A章項下本公司之主要及持續關連交易。本公司將就有關主要及持續關連交易作出進一步公告。

## 訂立收購事項之理由及裨益

誠如上文所披露者，本集團主要從事物業管理及增值服務以及物業工程服務。

董事認為，本集團營運所在的物業管理市場行業日趨激烈，競爭愈演愈烈。本集團可能無法按計劃或以理想的速度或價格取得新的物業管理服務合約。為保持業務增長，本集團已於二零二三年四月二十八日委任裘明先生為本公司執行董事、主席兼行政總裁，以期為本集團帶來其見解及戰略願景，以發展及推行可持續的業務策略以及把握有利可圖的市場機會。在裘先生的領導下，本集團已對其業務進行戰略審查。

本公司察覺到了發展機遇並持續開發我們商用物業(特別是黃金地段物業)的潛力。有關機遇包括但不限於中國物業市場中物業開發商廉價急售帶來的機遇。因此，我們發現市場正在逐漸修正，使我們可於市場上購得黃金地段的物業。此外，鑒於我們向客戶提供物業管理以及增值服務的往績記錄，預計本集團亦可將我們的現有服務擴展至仍在開發中的物業項目。我們相信，倘本公司參與到物業開發項目的早期階段，則本集團可全面整合我們的物聯網解決方案。

董事認為，進軍投資、開發及建設非住宅物業的新業務領域，並以在中國長期持有、租賃及管理有關物業為主要目標為本集團開拓具有更大增長潛力及更高利潤率的新市場提供了良好的機會。

預期中國的物業建築行業將具高增長潛力。鑒於目標公司目前持有的物業項目涉及酒店及可售商業單元開發，且目標公司已為酒店聘請了一家酒店管理公司以(其中包括)管理酒店的營運及促進其業務，通過訂立協議，董事認為目標公司項下的物業項目將在中長期內為本集團帶來客觀的回報。

經考慮上述因素，董事(不包括獨立非執行董事(其意見將載於本公司經考慮獨立財務顧問之意見後將予刊發之通函內)，亦不包括張女士(因黃女士於收購事項中擁有重大權益，其放棄投票))認為，收購事項符合本集團之利益，且協議之條款(包括但不限於代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

### 主要交易

由於有關收購事項之所有適用百分比率(定義見上市規則)之最高者超過25%但低於100%，故根據上市規則，收購事項連同自賣方承擔股東貸款構成本公司之主要交易，且須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准之規定。

### 關連交易

張女士為我們的非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，永鑽全部已發行股本乃由張女士的母親黃女士(作為財產授予人及保護人)及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited(作為受託人)成立的全權信託最終擁有，而黃女士和張女士為全權信託的受益人。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽乃張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

根據賣方提供之資料，(i)賣方為永鑽之間接全資附屬公司；(ii)永鑽為HQ Neptune Investments Limited之全資附屬公司，而HQ Neptune Investments Limited由正商國際控股有限公司全資擁有。正商國際控股有限公司由正商集團有限公司全資擁有；及(iii)正商集團有限公司為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，Superior Glory Enterprises Limited之全部已發行股本為由黃女士成立並作為財產授予人及保護人及由Vistra Trust (Singapore) Pte Limited作為受託人之全權信託之資產。

由於賣方為由黃女士實益擁有並最終控制之公司，故根據上市規則第14A章，訂立協議構成關連交易。因此，訂立協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

此外，由於張女士被視為於協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益，張女士已就本公司批准協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益及因而須就批准任何有關事項的本公司董事會決議案放棄投票。

## 一般事項

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就協議條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。經獨立董事委員會批准，建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易以及投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)。

於本公告日期，榮珀發展有限公司(控股股東及張女士的聯繫人)持有226,350,000股股份，佔本公司全部已發行股本約56.59%，擁有與協議及其項下擬進行之交易有關的重大權益及須於股東特別大會上就本公司批准協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益及須於股東特別大會上就本公司批准協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)：(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立估值師就物業項目發佈之估值報告；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)獨立財務顧問之意見函件；(v)上市規則項下須予披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期將於二零二三年七月二十六日或之前由本公司寄發予股東。

完成須待條件獲達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據協議收購銷售股份
「協議」	指	賣方與買方於二零二三年七月五日就買賣目標公司銷售股份訂立的協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	商業銀行於香港開門營業的任何日子(不包括星期六或星期日)
「本公司」	指	興業物聯服務集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9916)
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期

「條件」	指	協議所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)
「永鑽」	指	永鑽環球有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就協議條款之公平性及合理性向獨立股東提供意見，並就股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，本公司就評估物業項目委任之獨立專業估值師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後完成日期」	指	本公告「條件」一段所述之最後完成日期(或賣方及買方可能書面協定之其他日期)
「黃女士」	指	黃燕萍女士，張女士的母親
「張女士」	指	張惠琪女士，本公司非執行董事及控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業項目」	指	由目標公司於中國河南省鄭州市所承接之物業開發項目，詳情載於「目標公司之資料」一段
「買方」	指	河南興業物聯網管理科技有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，並由本公司間接全資擁有
「重估資產淨值」	指	目標公司於二零二三年四月三十日之未經審核重估資產淨值，經參考本公告「協議」一段「代價」分段所載之基準及調整後釐定
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「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	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	河南正之悅置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有

「賣方」	指	河南正商置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司並由黃女士間接全資擁有
「正陽建設」	指	河南正陽建設工程集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司並由張女士間接非全資擁有
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本公告內，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.14港元之匯率換算，僅供說明用途。此等換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此等匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
興業物聯服務集團有限公司  
主席兼行政總裁  
裘明

香港，二零二三年七月五日

於本公告日期，董事會包括執行董事裘明先生；非執行董事張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；以及獨立非執行董事徐春先生、馮志東先生及周勝先生。