

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下興業物聯服務集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或持牌證券商或其他代理商，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致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(1)收購河南正之悅置業有限公司  
全部已發行股本；及  
(2)建設總框架協議的  
非常重大收購事項關連交易及  
持續關連交易  
及  
股東特別大會通告

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

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)之董事會函件載於本通函第6至24頁。獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第25至26頁。建泉融資(本公司獨立董事委員會及獨立股東(定義見本通函)的獨立財務顧問)函件載於本通函第27至53頁。

本公司謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十時正假座中國河南省鄭州市管城區港灣路1號1樓105室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附本公司股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xingyewulian.com](http://www.xingyewulian.com))登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格並儘快交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即二零二三年十月十七日(星期二)上午十時正前)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上表決。

本通函所提及的日期及時間均指香港本地日期及時間。

二零二三年九月二十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	25
建泉融資函件 .....	27
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 – 目標公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 – 物業項目之估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，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
「收購事項公告」	指	本公司日期為二零二三年七月五日內容有關建議收購目標公司的公告
「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
「年度上限」	指	本集團於生效日期至二零二三年十二月三十一日止期間及截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年就建設服務應付正商發展集團的最高年度交易額
「評審委員會」	指	本公司為審閱建設服務的招標及報價而成立的評審委員會
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易公告」	指	本公司日期為二零二三年七月五日內容有關建設總框架協議、交易及年度上限的公告
「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
「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

## 釋 義

「建設服務」	指	正商發展集團向本集團提供的建設、工程及相關服務，有關詳情載於本通函董事會函件「建設總框架協議」一段「將予提供之該等服務」分段
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「不競爭契據」	指	本公司控股股東於二零二零年二月十八日訂立以本公司為受益人的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	載於本通函董事會函件「建設總框架協議」一段項下「先決條件」分段所載建設總框架協議之所有先決條件獲達成之日期
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限
「經擴大集團」	指	完成後，包括目標公司之本集團
「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
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

## 釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	物業項目項下正開發的酒店
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即徐春先生、馮志東先生及周勝先生)組成的獨立董事委員會，以就協議條款之公平性及合理性及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限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」或 「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及就協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除榮珀發展有限公司以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及本公司關連人士概無關連的人士或公司
「獨立估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，本公司就物業項目估值委任的獨立專業估值師
「個別協議」	指	本集團任何成員公司與正商發展集團之任何成員公司可能不時於年期內任何時間根據建設總框架協議就提供建設服務訂立的個別協議

## 釋 義

「首次公開發售所得款項」	指	本公司股份全球發售所得款項淨額，詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十五日之招股章程以及本公司日期為二零二三年一月三十一日及二零二三年三月一日之公告
「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月二十二日，即確定若干資料以供載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「建設總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二三年七月五日就正商發展集團向本集團提供建設服務訂立的協議
「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，就本通函而言不包括香港、中國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，詳情載於本通函董事會函件「本集團、目標公司、賣方、永鑽集團及正商發展集團之資料」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
「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

## 釋 義

「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	本公司的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「年期」	指	具有本通函的董事會函件「建設總框架協議」一段項下「年期」分段所載的涵義
「交易」	指	建設總框架協議項下擬進行的交易
「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
「正商發展」	指	河南正商企業發展集團有限責任公司(前稱河南正商企業發展有限責任公司)，一家於中國成立的有限公司
「正商發展集團」	指	正商發展及其附屬公司
「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的有限公司並由張女士間接非全資擁有
「%」	指	百分比

**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)

執行董事：

裘明先生

(主席兼行政總裁)

非執行董事：

張惠琪女士

王金虎先生

劉振強先生

獨立非執行董事：

徐春先生

馮志東先生

周勝先生

開曼群島註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

中國總部：

中國

河南省

鄭州市

管城區

港灣路1號

1樓105室

香港營業地點：

香港中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心24樓

敬啟者：

**有關(1)收購河南正之悅置業有限公司  
全部已發行股本；及  
(2)建設總框架協議的  
非常重大收購事項關連交易及  
持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述日期為二零二三年七月五日的收購事項公告，內容有關建議收購目標公司全部已發行股本，須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。目標公司收購完成後，目標公司將成為本集團之全資附屬公司。

## 董事會函件

茲亦提述日期為二零二三年七月五日的持續關連交易公告，內容有關與正商發展訂立的建設總框架協議，據此，本集團已有條件於自生效日期起至二零二五年十二月三十一日止期間不時聘請正商發展集團為其服務供應商以提供建設服務，惟須遵守持續關連交易公告所載年度上限。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)建設總框架協議、交易及年度上限的詳情；(iii)獨立董事委員會就協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限而發出的推薦建議；(iv)獨立財務顧問建泉融資就協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限而致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)目標公司的會計師報告；(vi)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vii)物業項目的估值報告；(viii)根據上市規則規定將予披露的其他資料；及(ix)股東特別大會通告。

### 收購事項

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。

協議之主要條款概述如下：

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

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。代價將由本集團內部資源撥付，並無動用本公司首次公開發售所得款項。

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「本集團、目標公司、賣方、永鑽集團及正商發展集團之資料」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

## 董事會函件

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。

## 董事會函件

### 承擔股東貸款

有關股東貸款協議之主要條款載列如下。

日期：二零一八年三月三十一日

訂約方：賣方作為貸款人

目標公司作為借款人

貸款：賣方同意向目標公司提供不超過人民幣300百萬元的貸款。目標公司可根據其自身的資金需求分批申請貸款。

利息：無

擔保：無

償還條款：目標公司可根據其自身的營運狀況於任何時間作出償還。

目的：貸款將用於支持目標公司的未來房地產開發項目及日常生產及營運的營運資金。

於最後實際可行日期，目標公司欠付賣方約人民幣145,155,000元。根據協議的條款，買方將促使目標公司於完成日期起計六個月內向賣方悉數償還股東貸款。

### 訂立收購事項之理由及裨益

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。

## 董事會函件

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可觀的回報。

然而，本公司無意開拓新市場及成為物業開發商而偏離本集團的主要業務。另一方面，本公司控股股東(主要從事物業開發業務，並在中國鄭州市臨近地區擁有若干涉及酒店及商業單元的項目)已訂立不競爭契據。鑒於(a)本集團將繼續以提供物業管理及增值服務以及物業工程服務作為其主要業務；及(b)(i)本公司控股股東所經營的可售商業單元與物業項目中的可售商業單元在物業價格差異方面，及(ii)本公司控股股東目前所經營的酒店與物業項目項下正在開發的酒店在業務營運及市場定位的關鍵差異方面均存在清晰界限，董事認為，並不存在需要應對的潛在競爭。有關不競爭契據及需要應對的潛在競爭的進一步詳情，請參閱通函附錄六所載「董事及最高行政人員之權益」一段「(d)於競爭業務之權益」分段。



## 董事會函件

- 年期： 建設總框架協議於其所載的所有先決條件獲達成日期生效。建設總框架協議的期限自生效日期起持續至二零二五年十二月三十一日(包括該日)，除非根據建設總框架協議的條款提前終止
- 先決條件： 建設總框架協議須待獨立股東於股東特別大會上就(i)建議收購目標公司；及(ii)建設總框架協議、交易及年度上限取得批准後方可作實
- 主旨： 根據建設總框架協議，本集團將有條件委任正商發展集團作為其服務供應商，以於年期內向本集團提供建設服務。本集團之相關成員公司可就於年期內提供建設服務不時與正商發展集團之相關成員公司訂立個別協議。個別協議將按本集團編製並由本集團及正商發展集團確認之服務計劃訂立，而個別協議之條款應受建設總框架協議之條款及條件規限。本集團之相關成員公司與正商發展集團之相關成員公司之間關於建設總框架協議之日期後將予提供之建設服務之現有協議項下之所有交易將自生效日期起受建設總框架協議規管並須受年度上限之規限

## 董事會函件

將予提供之該等服務： 根據建設總框架協議，正商發展集團將向本集團提供建築、工程及相關服務之建設服務，包括但不限於樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養、諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、電梯維修及保養服務以及供電系統

定價政策： 就與合約金額達人民幣2.0百萬元或以上之建設服務之採購有關之合約而言，本集團應向本集團保存之授權承包商名單中至少三名具備承接建築項目所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商(包括獨立第三方及正商發展集團)發出招標邀請。

就與合約金額低於人民幣2.0百萬元之建設服務之採購有關之合約而言，本集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之機構之報價。

## 董事會函件

評審委員會將按照下列主要標準評估就建設服務所提交之投標或報價：

- (i) 投標或報價之定價(尤其是就正商發展集團所提交之報價或投標而言，服務費及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方所報之費用及提供之條款)；
- (ii) 投標之技術規範，包括建築規劃、技術技能、質量及工程時間表；及
- (iii) 評估服務供應商時會考慮其背景及資歷、行業聲譽、過往記錄及過往在本集團之工作經驗(如有)。

倘本公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則本公司或會重新評估所需服務之範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修定之報價。

根據上述評估標準所評得分最高之服務供應商將獲授就建設服務訂立個別協議。倘評審委員會認為正商發展集團之某間成員公司根據評估標準已取得最高分，則該成員公司將獲訂立個別協議，其中建設服務費用將為正商發展集團之該成員公司之投標價格或所提報價。

## 董事會函件

建議年度上限： 根據建設總框架協議，建議年度上限如下：

	自生效日期	起至		
	二零二三年	十二月三十一日	截至十二月三十一日	
		止期間	二零二四年	二零二五年
		人民幣	人民幣	人民幣
		百萬元	百萬元	百萬元
年度上限	36.8	212.6	244.5	

建設總框架協議的各年度上限乃參考以下因素確定：

- (a) 截至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，與目標公司已授予正商發展集團的物業項目有關之合約總額分別約為人民幣4.2百萬元、人民幣39.9百萬元及人民幣1.0百萬元；
- (b) 自生效日期起至二零二三年十二月三十一日止期間以及截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度，與目標公司可能授予正商發展集團的現有物業項目有關之估計合約總額分別約為人民幣35.0百萬元、人民幣150.0百萬元及人民幣154.2百萬元，連同估計合約總額之5%額外緩衝，作為有關建設服務因通脹而導致之費用之潛在變動；及
- (c) 本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度對將由正商發展集團提供之建設服務之估計需求(經計及本集團之潛在合約)。目前預計本集團將承接一個額外物業翻新項目，合約費用不超過人民幣220百萬元，工期約為三年，於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度分別需要約25%(即人民幣55百萬元)及37.5%(即人民幣82.5百萬元)的合約費用。

建設總框架協議項下應付的服務費將由其運營產生的現金流量、外部融資及/或本集團內部資源撥付，並無動用本公司首次公開發售所得款項。

## 訂立建設總框架協議之理由及裨益

誠如收購事項公告所述，目標公司已與正陽建設(正商發展之直接全資附屬公司)訂立建設合約(「建設合約」)，據此，目標公司同意聘請正陽建設為承包商，為開發中的物業項目提供設計及建設服務。正陽建設在中國從事(其中包括)建築和裝修工程。

正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供建設服務方面擁有豐富經驗，包括建築工程施工總承包特級資質，其乃為相關政府部門認可之建築工程施工總承包之最高建築資質級別，使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目。

正商發展是一家由張女士間接控制30%權益的公司。因此，作為非執行董事的張女士被視為於建設總框架協議、交易及年度上限擁有重大權益。故此，張女士已就本公司批准建設總框架協議、交易及年度上限的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於建設總框架協議擁有重大權益及因而須就批准任何前述協議的本公司董事會決議案放棄投票。

經考慮正商發展集團於物業開發及建設的經驗及聲譽以及其提供建設服務的往績記錄(尤其是其準時交付已竣工物業的可靠性以及挑選合適分包商並對其進行有效管理的能力)，董事(不包括獨立非執行董事(構成獨立董事委員會，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)以及張女士(已就此放棄投票))認為，建設總框架協議的條款、交易及年度上限：(i)於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)乃屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。

經考慮(i)正商發展集團在物業開發及建設的資質、經驗及聲譽以及其提供建設服務的往績記錄；(ii)目標公司現時委聘正陽建設(正商發展的直接全資附屬公司)為物業項目提供設計及建設服務；及(iii)建設總框架協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，董事會(不包括獨立非執行董事(構成獨立董事委員會，

## 董事會函件

彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)以及張女士(其已就此放棄投票)並不知悉訂立建設總框架協議對本公司有任何不利之處。

### 內部控制

本公司已制定多項內部控制措施，以監督建設總框架協議項下擬進行的交易，包括：

- (i) 本公司已為審閱建設服務的招標及報價成立評審委員會。有關採購流程及定價政策的詳情，請參閱本通函上文「建設總框架協議」一段「定價政策」分段；
- (ii) 本公司已委託熟悉本集團財務及業務營運的財務總監監督建設總框架協議項下擬進行交易的總額，並按月評估其年度上限是否可能被超過；
- (iii) 獨立非執行董事對建設總框架協議項下擬進行的交易進行年度審核，並於年度報告中確認，根據上市規則的規定，該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，以及是否依據建設總框架協議按公平合理及符合本公司及其股東整體利益的條款訂立；及
- (iv) 本公司的外部核數師根據上市規則對建設總框架協議及其項下擬進行的交易進行年度審核。

### 獨立董事委員會意見

本公司已設立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以考慮協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限。

於考慮收購事項及建設總框架協議(尤其是決定完成收購事項後是否遵守不競爭契據)時，經(a)考慮收購事項之商業理由及實際背景；(b)審閱及考慮涉及由本公司控股股東經營之酒店及商業單元之現有項目；及(c)諮詢獨立財務顧問

## 董事會函件

意見，獨立董事委員會與董事會持相同意見，認為鑒於以下各項，並不存在需要應對的潛在競爭：

- (i) 本集團將繼續以提供物業管理及增值服務以及物業工程服務作為其主要業務；
- (ii) 本公司控股股東所經營的可售商業單元與物業項目中的可售商業單元在位置及重大物業價格差異方面存在清晰界限(即本公司控股股東經營的可售商業單元所在區域為位於鄭州市黃金地段以外或鄰近鄭州市的周邊縣市區域，而該等地區的基礎設施仍在發展中，價格低於每平方米人民幣10,000元，而酒店位於鄭州市黃金地段內，價格為至少每平方米人民幣25,000元)；及
- (iii) 誠如通函附錄六所載「董事及最高行政人員之權益」一段「(d)於競爭業務之權益」分段所述，由於本公司控股股東目前所經營的酒店(即正商建國飯店)與物業項目項下正開發的酒店於多個方面(包括位置、規模、評級、管理、餐飲及配套設施、房價、目標客戶及營利模式)存在重大差異，兩家酒店存在清晰界限。

鑒於上文及經考慮(i)對本公司業務的戰略審視以向前發展及繼續挖掘本集團於商業物業(尤其是黃金地段物業)方面的潛力；(ii)鑒於(其中包括)中國的物業建築行業具高增長潛力且已聘請酒店管理公司以全球知名品牌管理酒店的營運及促進其業務，目標公司旗下物業項目將在中長期內為本集團帶來可觀的回報；(iii)本集團與本公司控股股東之間不存在潛在競爭；及(iv)協議的條款(包括但不限於代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，獨立董事委員會認為，收購事項屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 本集團、目標公司、賣方、永鑽集團及正商發展集團之資料

本集團主要從事提供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。

## 董事會函件

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。於最後實際可行日期，目標公司之全部已發行股本由賣方持有。據董事所知，賣方為一家於中國註冊成立之公司，主要從事物業開發，於最後實際可行日期由黃女士最終全資擁有。

據董事所知，永鑽集團主要於中國從事物業開發業務，而正商發展集團主要於中國從事提供建設服務及投資控股業務。

### 目標公司擁有之物業項目

於最後實際可行日期及完成後，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與如意河西一街南
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：	二零二五年底
現況：	發展中
容積率：	2.99

## 上市規則之涵義

### 非常重大收購事項

由於建設總框架協議由收購事項及其項下擬進行之交易項下互相有關連或於其他方面有聯繫之人士訂立，收購事項及建設總框架協議項下擬進行之交易須根據上市規則第14.22條及14A.81條合併計算。

由於有關收購事項及建設總框架協議之一項或多項適用百分比率(經合併計算)按合併基準計算高於100%，故根據上市規則，收購事項連同自賣方承擔股東貸款以及建設總框架協議構成本公司之非常重大收購事項，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。

### 關連交易及持續關連交易

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。於最後實際可行日期，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、公告及經獨立股東批准之規定。

此外，於建設總框架協議日期，正商發展是一家由張女士間接控制30%權益的公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，正商發展集團乃張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

## 董事會函件

因此，收購事項及建設總框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及經獨立股東批准的規定。

鑒於根據建設總框架協議年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過25%，且年度上限超過10,000,000港元，因此交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易，須遵守公告、通函及經獨立股東批准的規定。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於最後實際可行日期，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、建設總框架協議、交易及年度上限有關的重大權益，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、建設總框架協議、交易及年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，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、建設總框架協議、交易及年度上限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、建設總框架協議、交易及年度上限的決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，閣下必須儘快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥並交回表格，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二三年十月十七日(星期二)上午十時正)交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心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或其任何續會並於會上表決。

本公司已設立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以考慮協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限，並就協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限是否屬公平合理，是否按正常或更優商業條款及是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上之任何表決將以投票方式進行，惟大會主席真誠決定允許純粹涉及程序或行政事務之決議案以舉手方式進行表決除外。因此，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則第66(1)條，就股東特別大會提呈的每一項決議案要求以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條規定的方式就投票結果刊發公告。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確認股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二三年十月十六日(星期一)至二零二三年十月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請於二零二三年十月十三日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以便辦理登記手續。

## 推薦意見

董事(包括於考慮建泉融資的意見後的獨立非執行董事)認為，協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限(i)就獨立股東而言屬公平合理；(ii)按正常商業條款訂立及(就建設總框架協議及交易而言)於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限之決議案。

## 董事會函件

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函第25至26頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其在考慮本通函第27至53頁所載的建泉融資函件後就協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限向獨立股東提供之推薦建議，建泉融資函件載有其就協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

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  
謹啟

二零二三年九月二十八日

**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)

敬啟者：

**有關(1)收購河南正之悅置業有限公司  
全部已發行股本；及  
(2)建設總框架協議的  
非常重大收購事項關連交易及  
持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

吾等提述本公司日期為二零二三年九月二十八日之通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限是否(i)屬公平合理；(ii)按一般或更優商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供推薦建議，並就於股東特別大會上進行投票提供推薦建議。

吾等謹請閣下垂注通函所載之董事會函件及建泉融資意見函件。經考慮協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限之條款以及建泉融資提供之意見後，吾等認為，該協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限(i)就獨立股東而言屬公平合理；(ii)按一般商業條款訂立及(就建設總框架協議及交易而言)於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行之交易、建設總框架協議、交易及年度上限之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

徐春先生

馮志東先生

周勝先生

謹啟

二零二三年九月二十八日

## 建泉融資函件

下文載列獨立財務顧問建泉融資有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座21樓

敬啟者：

### 有關收購河南正之悅置業有限公司 全部已發行股本的 非常重大收購事項及 關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二三年九月二十八日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本意見函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

於二零二三年七月五日，買方（ 貴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，現金代價總額為人民幣95,000,000元（「**代價**」）。完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，及目標公司之財務業績將綜合併入 貴集團賬目。

根據董事會函件，收購事項分別根據上市規則第14及14A章構成 貴公司之非常重大收購事項及關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 建泉融資函件

由徐春先生、馮志東先生及周勝先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立,旨在就(i)收購事項的條款是否按正常商業條款訂立及就獨立股東而言是否公平合理;(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益並於 貴集團的一般及日常業務過程中進行;及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准協議及其項下擬進行之交易的決議案投票為獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期,除(i)已就日期為二零二二年十一月二十五日之已刊發通函中的持續關連交易擔任 貴公司的獨立財務顧問;及(ii)有關收購事項及交易的現有委聘外,吾等與 貴公司於過往兩年內並無任何業務關係。除就是次委聘應付予吾等之正常費用外,概不存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或董事、 貴公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為,根據上市規則第13.84條,吾等可獨立就收購事項提供意見。

### 吾等意見的基礎

就收購事項達致意見時,吾等倚賴 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述(包括但不限於通函所載或引述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述於作出時均屬真實、準確及完備,且直至股東特別大會日期於各重大方面仍屬真實、準確及完備。吾等亦已假設 貴集團管理層於通函內發表一切有關見解、意見、預期及意向的陳述均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何事實或資料遭隱瞞,或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或 貴公司、其管理層及/或顧問所發表並提供予吾等的意見的合理性。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整,並無誤導或欺詐成分,當中亦無遺漏任何其他事項,致使通函或通函所載任何陳述產生誤導。除本意見函件外,吾等(作為獨立財務顧問)概不會就通函任何部分內容承擔任何責任。

## 建泉融資函件

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團、賣方、目標公司或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮收購事項對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見乃必然基於最後實際可行日期的市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料。敬請股東注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況出現變動)可能影響及／或改變吾等的意見，吾等概無責任計及於最後實際可行日期後發生的事件並就此更新有關意見或更新、修改或重新確認吾等的意見。本意見函件所載內容概不應被詮釋為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

吾等並未就 貴集團或目標公司的資產及負債進行任何獨立評估或估值，且除通函附錄五所載的物業項目估值報告(「估值」)外，吾等並未獲提供任何有關評估或估值。估值乃由獨立估值師編製。由於吾等並非土地及物業之估值專家，故此就物業項目於二零二三年七月三十一日的市值而言，吾等完全依賴估值。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得來源，吾等已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，惟吾等並無對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 收購事項的背景及理由

##### **貴集團之資料**

貴集團成立於一九九九年，是河南省著名的物業管理服務供應商。貴集團提供廣泛的物業管理服務(其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務)及其他增值服務。

近年，貴集團的在管物業組合快速擴張。於二零一九年及二零二零年，貴集團的在管物業總建築面積的同比增長率分別約為50.0%及29.2%。自二零二一年起，考慮到物業管理服務行業競爭加劇，貴集團制定新策略將其物業管線組合從非住宅物業拓展至包括住宅物業。因此，貴集團的在

## 建泉融資函件

管物業組合自二零二零年至二零二一年大幅增長約112.9%，並自二零二一年至二零二二年進一步增長約9.1%。於二零二二年十二月三十一日，貴集團的在管物業總建築面積約為7.2百萬平方米。

自二零一七年十月起，貴集團亦為其客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統。

得益於上述兩個業務部門的成功發展，貴集團的收益總額自截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣281.7百萬元增長約14.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣321.1百萬元。但由於激烈的市場競爭，貴集團的淨利潤自截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣54.5百萬元減少約13.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣47.2百萬元。

### 目標公司之資料

如摘錄自董事會函件，目標公司為一間於中國註冊成立之房地產開發公司。於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有。

### 物業項目

於最後實際可行日期，除物業項目(位於河南省鄭州市中央商務區及高端金融產業集聚區之商業開發項目)外，目標公司並無其他重大經營活動。目前，物業項目處於建設階段，並將開發成一個涵蓋酒店及可售商業單元之商業綜合體。物業項目的建設計劃於二零二六年初竣工。

據董事所告知，目標公司已聘請了一家酒店管理公司(「酒店管理公司」)，以(其中包括)管理及促進酒店及可售商業單元業務。根據吾等盡職調查，吾等注意到酒店管理公司隸屬於一家擁有18個酒店品牌的頂尖國際酒店集團。該酒店集團目前於全球100多個國家及地區擁有、管理及租賃6,000多家酒店，酒店客房超900,000間，其中，約650家酒店及167,000間酒店客房位於中國。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，上述酒店集團自可呈報分部錄得收益約1,843百萬美元，較去年大幅增長約32.6%。於上述同一年度，其亦享有稅後溢利約376百萬美元，較去年大幅增長約41.9%。

## 建泉融資函件

有關酒店業務營運及市場定位的進一步資料將載於本意見函件「不競爭契據」一節。

### 目標公司之財務資料

下文載列目標公司截至二零二三年四月三十日止四個月以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料(摘錄自通函附錄二)：

	截至 二零二三年 四月三十日 止四個月 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
期／年內虧損	452	1,504	1,669

由於目標公司尚未開展任何業務，故並無產生收益，而虧損乃主要來自行政開支。

於二零二三年四月三十日，目標公司的經審核資產淨值約為人民幣92,547,000元。

### 行業概覽

吾等獨立調查發現，河南省的地區生產總值(「地區生產總值」)於二零二二年約為人民幣61,345億元，較去年增加約3.1%。就地區生產總值貢獻而言，鄭州市位列河南省首位，其地區生產總值於二零二二年約為人民幣12,935億元，同比增長約人民幣244億元，佔河南省地區生產總值總量約21.1%。

### 旅遊業

於二零二二年，河南省接待約436.0百萬國內遊客，其旅遊收益總額約為人民幣3,160億元。河南省的旅遊客流量位居全國第五名。於年底，河南省有681個A級旅遊景區，其中，4A級以上旅遊景區為215個。河南省的星級酒店有361家，旅行社有1,229家。

於二零二三年放寬管控措施後，河南省旅遊業的復甦勢頭強勁。於二零二三年農曆春節期間，前往河南省的遊客人數約為33.8百萬，位居全國第五名。同時，河南省旅遊業產生收益約人民幣175億元，位居全國第七名。於農曆春節後，河南省於二零二三年勞動節(放寬管控措施後的首個旅遊「黃金周」)期間吸引約55.2百萬名遊客。與二零一九年疫情前情況相比，於二零二三年勞動節期間前往河南省的遊客人數增長約21.3%；而旅遊業產生的收益增長約7.7%至約人民幣310億元。

根據河南政府發佈的《關於印發河南省「十四五」文化旅遊融合發展規劃的通知》，「十四五」時期為河南省文化和旅遊業發展的重要戰略機遇期。河南政府擬將鄭州新鄭國際機場作為樞紐，加快建設涵蓋所有省會城市、重點縣及重要旅遊景區的綜合航空機場群。河南政府亦將開展新旅遊景區的建設工作。預計於二零二五年底，河南旅遊業對全省地區生產總值的總貢獻率將達12%以上，遊客人數及所產生的收益將分別實現平均年增長約15%及20%。

另一方面，會展業為鄭州市主導的現代服務業之一。中原國際博覽中心及中原龍子湖學術交流中心的建設均已竣工，新增展覽面積86,000平方米。目前，河南展廳的利用率為全國平均水平的兩倍。部分知名展會將永久入駐鄭州市，包括(其中包括)跨境電商大會、世界傳感器大會、磨料磨具磨削展覽會及工業裝備博覽會。該等展會將成為工業發展的引領者，並吸引更多商務遊客前往鄭州市。

### 租賃公寓市場

由於城市化進程加快、房價高企以及中國政府收緊購房及貸款限制等諸多因素，導致非居住人口及新市區居民購房困難，中國租賃公寓的需求持續增加。於二零一七年至二零二一年，中國集中式長租公寓市場規模由約人民幣144億元躍升至約人民幣449億元。預計中國集中式長租公寓市場

規模將於二零二六年達致約人民幣1,252億元，二零二一年至二零二六年呈現約22.8%的驚人複合年增長率。

於二零一七年至二零二一年，一線城市為最大且增長最快的市場，複合年增長率約為33.8%，估計二零二六年的市場總規模將達致約人民幣735億元，其他城市的集中式長租公寓市場亦於二零一七年至二零二一年實現約18.4%的不俗增長(按複合年度基準計算)，預計二零二六年的市場總規模將達致約人民幣517億元。

隨著國民人均可支配收入的提高，租戶能夠負擔租賃公寓的更高費用，對居住環境的質量亦有更高要求。因此，租賃交易的價格指數一直持續上升，為租賃公寓市場的未來發展奠定了強大的經濟基礎。憑藉在項目建設及營運管理方面積累的經驗，預計越來越多的租賃公寓品牌將會由單純的租賃住房資產管理專家轉變為綜合一站式租賃住房服務提供商。數字智能、物聯網及5G等技術的應用將進一步推動智慧生活的發展，為租戶帶來更加方便高效的居住體驗。未來，租賃公寓市場將利用全數字化實現智能化，重構租賃公寓的管理。系統化、數字化的公寓管理將成為行業共識。一方面，在後台系統中對租戶偏好及行為數據進行分類及分析將更加準確地匹配住房需求；另一方面，企業管理、人事管理及財務賬戶管理的線上模式及形象化將可為拓展物業管理規模、租賃公寓市場的降本增效提供更多機會。

### 二零二二中國飯店業務統計

吾等已對中國酒店行業進行進一步獨立調查，並發現一份由中國旅遊飯店業協會與浩華管理顧問公司聯合編製的「二零二二中國飯店業務統計」報告(「業務報告」)。根據業務報告，由於市場變動，中國酒店行業發生演變並於近幾年呈現以下特徵：

- 儘管因需求反彈而令經營收入整體上升，但不同層級酒店市場的溢利增長亦有所不同。就五星級市場而言，收益增加連同經營成本的相對控制令每間可供出租客房的經營毛利較二零二零年上升30%，致使經營毛利率上升20%至23%。由於精簡的設施有助於減輕經營負擔，三星級／有限服務酒店受疫情的影響相對較小，

## 建泉融資函件

經營毛利率已在疫情前水平的33%穩定下來。在兩方壓力下，傳統四星級全服務酒店市場再次陷入困境，就每間可供出租客房的經營毛利及經營毛利率而言，其表現於所有層級中墊底，與其他層級的差距逐漸拉大。

- 一般而言，群眾目前迫切希望與大自然共度時光以逃離疫情，度假熱情空前高漲，不僅拉動度假酒店的市場表現，亦推動城市豪華酒店的市場表現。在「節假日不出行」及「非必要不出城」等政策倡議下，越來越多的居民願意於週末及節假日在當地豪華酒店「宅度假」。因此，設施優良的「星級酒店」受到市場的廣泛追捧，彼等的價格溢價已進一步凸顯。相反，設施有限的傳統酒店只有艱難地提高其房價。
- 吸引客戶的新方式不斷湧現，如制定主題演講、網紅營銷、跨境合作及品牌聯名等，而國際品牌因此於營銷上具有相對優勢。
- 具體而言，中國的國際五星級酒店及國內四星級酒店的二零二一年主要經營統計數據中的差異詳列如下：

	國際 五星級酒店	國內 四星級酒店
每間可供出租客房的面積		
- 標準間	44平方米	32平方米
- 行政客房	47平方米	38平方米
平均房價		
	每晚人民幣778元	每晚人民幣387元
每間可供出租客房的年度收益		
	人民幣259,617元	人民幣133,152元
每間可供出租客房的年度		
	人民幣63,157元	人民幣18,245元
經營毛利(經營毛利率)	(24.3%)	(13.7%)
每間可供出租客房的部門收益		
- 客房	人民幣141,971元	人民幣62,649元
- 餐飲	人民幣105,811元	人民幣48,820元
- 水療及健身中心	人民幣4,674元	人民幣3,421元

## 建泉融資函件

	國際 五星級酒店	國內 四星級酒店
<b>每間可供出租客房的部門開支</b>		
－行政及一般開支	人民幣25,028元	人民幣21,328元
－市場營銷及推廣	人民幣15,194元	人民幣5,687元
－能源	人民幣18,240元	人民幣9,673元
<b>客源地</b>		
－中國及香港	94.4%	98.3%
－亞洲其他地區	2.4%	1.0%
－北美	1.2%	0.1%
－南美	0.1%	0.1%
－歐洲	1.0%	0.3%
<b>人均餐飲消費</b>		
－咖啡廳	人民幣102元	人民幣74元
－中餐	人民幣271元	人民幣180元
－西餐／特色料理	人民幣251元	人民幣90元
－休息室／酒吧	人民幣141元	人民幣51元
－客房服務	人民幣139元	人民幣64元
－宴會及活動	人民幣359元	人民幣179元

### **進行收購事項之理由**

誠如本意見函件「貴集團之資料」小節所述，貴集團主要從事物業管理、增值服務以及物業工程服務。於多年的業務發展過程中，貴集團積極應對市場變化，通過採納新策略維持業務增長。

據董事告知，貴公司察覺到持續開發商用物業（特別是黃金地段物業）的潛力及發展機遇。此外，有賴其提供物業管理以及增值服務的往績，董事預計貴集團亦可將其現有服務擴展，並將其物業管理解決方案充分融入仍在開發中的物業項目中。在貴集團當前營運所在市場競爭激烈的情況下，董事認為，進軍投資、開發及建設非住宅物業的新業務領域，並以長期持有、租賃及管理有關物業為主要目標為貴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。鑒於物業項目涉及酒店開發，且目標公司已為酒店聘請了酒店管理公司以(其中包括)管理及促進酒店業務，董事認為物業項目將在中長期內為 貴集團帶來可觀的回報。

吾等注意到 貴集團是河南省著名的物業管理服務供應商，擁有逾24年的經營歷史。 貴集團最初選擇非住宅物業市場，其後進一步擴展至住宅物業，為其客戶提供廣泛的物業管理服務及其他增值服務。自二零一七年起， 貴集團亦開始向其客戶提供物業工程服務。鑒於其豐富的經驗，吾等與董事一致認為， 貴集團對河南省的物業市場擁有充分了解。物業項目將發展為商業綜合體，包括酒店及可售商業單元。為協助 貴集團管理及促進酒店及可售商業單元的業務，酒店管理公司(基於吾等的獨立研究，其為一家頂尖國際酒店集團的成員公司)已獲聘請。此外，誠如吾等的獨立研究所顯示，河南省旅遊業及中國租賃公寓市場的未來前景可能穩定向好。經考慮上述情況以及通過整合 貴集團於其現有及新業務的專長將會產生的潛在利益及協同效應，吾等與董事一致認為，收購事項乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 2. 不競爭契據

於二零二零年二月十八日，主要從事房地產開發業務的 貴公司控股股東(「**控股股東**」)訂立了一份以 貴公司為受益人的不競爭契據。於最後實際可行日期，控股股東於鄭州市經營若干可售商業單元(「**商業單元**」)及一間酒店(即正商建國飯店)。

鑒於上文「進行收購事項之理由」分節所述收購事項之商業理據，董事認為儘管物業項目涉及酒店及可售商業單元，與控股股東現時所持有之商業單元及正商建國飯店似乎存在潛在競爭，但由於 貴集團將繼續專注於其提供物業管理及物業工程服務之主要業務，因此不會成為控股股東在物業開發市場之競爭對手，故 貴集團與控股股東之間不會存在潛在競爭。

除收購事項可能消除潛在競爭的商業理據外，據董事告知，儘管商業單元位於鄭州市，但在鄭州市黃金地段以外或鄰近鄭州市的周邊縣市，附近基礎設施(特別是道路及交通設施)仍在發展中，且物業價格更低(每平方米人民幣10,000元

## 建泉融資函件

以下，而鄭州市黃金地段的物業價格則至少為每平方米人民幣25,000元)。由於物業價格存在重大差異，董事認為，因 貴集團與控股股東之間就物業項目及商業單元的現有發展項目存在明確劃分，將不存在潛在競爭。

如上所述，酒店位於鄭州市中央商務區及高端金融產業集聚區。根據現有的發展規劃，酒店將發展成為一家大型五星級酒店，擁有各種餐廳及配套設施，如游泳池、水療及健身中心、兒童中心、宴會廳及多功能廳等。此外，酒店將由酒店管理公司以全球知名品牌進行管理。由於酒店毗鄰鄭州市中央商務區，將配備會議中心及會議室，以滿足商務旅客的需求。鑒於上述特色，酒店將以高端商務旅客、企業客人以及高端休閒旅客為目標客戶，預計平均房價約為每晚人民幣650元。除客房租金收入外，預計酒店還可通過提供會議、宴會及餐飲服務獲得多元化的收入來源。

同時，吾等獲悉控股股東於鄭州市經營正商建國飯店，該飯店乃由原無意用於酒店經營之物業翻新而成。由於餐飲區及其他配套設施有限，正商建國飯店之市場定位為中等規模四星級國內「loft」風格酒店，目標客群為短期個人旅客。目前，正商建國飯店之平均房價約為每晚人民幣350元。其大部分收益來自客房租金。

基於上述情況，吾等認同董事，認為酒店與正商建國飯店之業務營運及市場定位有明顯區分。經過詳盡的可行性研究及市場調研，酒店擬經營為五星級豪華酒店，目標客群為國內外高端商務及休閒旅客。此外，為了提升酒店的品牌形象與質量管理，亦聘請酒店管理公司作為管理公司，負責監督酒店的日常營運及管理。

業務報告中亦披露，中國的國際五星級酒店(即酒店)及國內四星級酒店(即正商建國飯店)在客房面積及價格、盈利能力、收益模式及成本結構、目標客戶群(引申至客戶的消費能力及模式)等方面存在很大差異。由於市場變動，中國酒店業不斷發展，國際五星級酒店與國內四星級酒店之間的差距不斷擴大。因此，董事認為酒店與正商建國飯店之間不存在潛在競爭的觀點是有根據的。

考慮到上述因素，吾等認為不競爭契據將在完成後繼續有效。

### 3. 協議的主要條款

於二零二三年七月五日，買方（貴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，代價為人民幣95,000,000元。全部代價將以現金支付。

#### 代價

經董事確認，代價乃經參考（其中包括）目標公司未經審核重估資產淨值（「重估資產淨值」）約人民幣93,978,000元後釐定。重估資產淨值乃按以下計算：

	人民幣千元	附註
物業項目於二零二三年四月三十日之 指示性市值(附註1)	277,000	(a)
減：物業項目於二零二三年四月三十日 之經審核賬面值	275,569	(b)
物業項目之價值增加	1,431	(c)=(a)-(b)
加：目標公司於二零二三年四月三十日 之經審核資產淨值(附註2)	92,547	(d)
<b>重估資產淨值</b>	<b>93,978</b>	<b>(c)+(d)</b>

附註：

1. 經參考通函附錄五所載物業項目之估值報告。
2. 基於通函附錄二所載目標公司之會計師報告。

經參考上述計算，代價大致相等於重估資產淨值。

#### 估值

吾等已審閱估值、發出資料要求清單，並與獨立估值師就得出估值所採納之方法及所使用之基準及假設進行討論。獨立估值師採納市場法作為其主要估值方法。經獨立估值師確認，該方法為對大部分房地產及物業項目進行估值時最廣為接納之估值法，亦與一般市場慣例一致。吾等已審閱

由獨立估值師採納之市場可資比較交易，並就達致估值採納該等市場可資比較交易及計算方法之理由與獨立估值師進行討論。據獨立估值師告知，由於物業項目包括酒店及可售商業單元，彼等已識別酒店及商業物業的市場交易，以供比較。共有四家可資比較酒店及五家可資比較商業物業。可資比較酒店位於重慶市、武漢市、鄭州市及北京市，有約80至500間客房；而所有可資比較商業物業均與物業項目位於鄭州市內同一區域，且商業性質相似。由於可資比較酒店與酒店之位置及營運規模不同，獨立估值師已就估值對相關參數作出調整。考慮到可資比較商業物業質量的差異，獨立估值師亦作出其他調整。獲取及調查該等市場可資比較交易之背景資料後，吾等與獨立估值師一致認為，市場可資比較交易就用途及物業類型而言與物業項目大致相似，且因位置、發展規模及質量方面的不完全可比性而作出之調整屬公平公正。

就吾等之盡職審查而言，吾等已就以下各項進行查詢：(i)獨立估值師與 貴公司達成之委聘條款；(ii)獨立估值師就有關編製估值之經驗及資格；及(iii)獨立估值師就進行估值所採取之步驟及盡職審查措施。吾等獲告知獨立估值師已於二零二三年七月對物業項目進行實地考察，期間，獨立估值師已檢查物業項目之外部。從獨立估值師所提供之委聘書中，吾等信納獨立估值師與 貴公司達成之委聘條款。從彼等所提供之證明中，吾等注意到獨立估值師曾參與香港上市公司進行之多項收購事項之估值，而負責估值之主管亦是對香港及中國物業估值擁有逾26年經驗之註冊專業測量師(產業測量組)。故吾等信納獨立估值師編製估值之經驗及資格。獨立估值師已進一步確認其獨立於 貴集團、賣方及目標公司。

有關估值基準及假設之詳情載於通函附錄五所載之物業項目之估值報告內。在吾等與獨立估值師就估值之基準及假設進行討論之過程中，吾等並無發現任何重大事實，致使吾等對估值所採納之主要基準及假設或所用之資料是否公平合理存疑。儘管如此，股東務請注意資產或物業估值通常會涉及假設，因此，估值未必能夠反映物業項目於二零二三年七月三十一日之真實市場價值。

## 其他估值方法

### 交易倍數分析

鑒於交易倍數分析為市場上普遍採用之估值方法，吾等已嘗試使用該分析進一步評估代價之公平合理性。首先，吾等搜尋從事與目標公司相若業務範圍(即於中國房地產開發)並完全自該業務產生收益之香港上市公司。鑒於目標公司僅於中國單一省份擁有一個物業發展項目，其業務規模遠小於其他於香港上市之中國物業發展商。此外，目標公司現時為一家私人公司。該兩項因素為我們搜尋及選擇公平及具代表性之可資比較上市公司樣本(「可資比較公司」)作為價格倍數分析之基礎帶來了困難。此外，用於根據交易倍數分析計算目標公司市盈率及市賬率之主要參數為其最近期淨利潤及資產淨值。就此而言，吾等注意到，目標公司在其最近期完整財政年度內錄得虧損，致使市盈率不適用。至於市賬率，誠如前文所述，目標公司僅處於初步發展階段，而其他潛在上市可資比較公司之營運及資產架構相對更加成熟。在此情況下，市賬率作為代價之另一種評估之適當性將被削弱。考慮到(i)評估代價之價格倍數分析之上述限制；及(ii)可資比較公司之營運及前景與目標公司顯然不同，交易倍數分析並非評估代價之公平性及合理性的合適估值方法。

### 股息收益率分析

由於目標公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度並未向其股東宣派任何股息，故並無近期基準可供根據目標公司之歷史股息收益率評估代價。因此，股息收益率分析不適用於評估代價之公平性及合理性。

經考慮目標公司之主要業務營運為物業項目，目標公司之價值應主要為估值。鑒於代價大致相等於重估資產淨值，吾等認為代價按一般商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 收購事項之潛在財務影響

據董事所告知，完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合併入 貴集團賬目。

##### **資產淨值及資產負債狀況**

根據 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)， 貴集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值達約人民幣413.5百萬元。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零二二年十二月三十一日完成，則經擴大集團之資產淨值仍將維持穩定於約人民幣412.5百萬元。

亦根據年報，於二零二二年十二月三十一日，資產負債比率(定義為債務總額(其中債務即計息借款)除以權益總額)為零，原因是 貴集團於該日並無計息借款。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於完成後，經擴大集團之資產負債比率仍將為零。

##### **流動資金**

根據年報， 貴集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合現金及現金等價物達約人民幣467.7百萬元。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零二二年十二月三十一日完成，則經擴大集團之現金及現金等價物將輕微減至約人民幣466.8百萬元。

務請注意，上述分析僅供說明，概不代表經擴大集團於完成後之財務狀況。

## 建泉融資函件

### 推薦建議

經計及上述因素及理由，吾等認為(i)協議的條款乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項符合 貴公司及股東之整體利益並於 貴集團的一般及日常業務過程中進行。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准協議及其項下擬進行之交易，而吾等本身亦推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

興業物聯服務集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
建泉融資有限公司  
董事總經理  
忻若琪  
謹啟

二零二三年九月二十八日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會登記可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾18年經驗。

## 建泉融資函件

下文載列獨立財務顧問建泉融資有限公司就建設總框架協議、交易及年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座21樓

敬啟者：

### 非常重大收購事項及 持續關連交易 建設總框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就建設總框架協議、交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二三年九月二十八日的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，本意見函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

茲提述收購事項公告。收購事項完成後（須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會批准後方可作實），目標公司將成為 貴集團之全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司持有物業項目。於二零二三年七月五日， 貴公司與正商發展訂立建設總框架協議，據此， 貴集團有條件同意自生效日期起至二零二五年十二月三十一日止期間不時聘請正商發展集團向 貴集團提供建設服務。根據 貴公司目前的估計，建議自生效日期起至二零二三年十二月三十一日止期間及截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限分別設定為人民幣36.8百萬元、人民幣212.6百萬元及人民幣244.5百萬元。

## 建泉融資函件

根據董事會函件，交易分別根據上市規則第14及14A章構成 貴公司之非常重大收購事項及非豁免持續關連交易。因此，建設總框架協議、交易及年度上限須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

由徐春先生、馮志東先生及周勝先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就(i)建設總框架協議(包括年度上限)的條款是否按正常商業條款訂立及就獨立股東而言是否公平合理；(ii)交易是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准建設總框架協議、交易及年度上限的決議案投票為獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，除(i)已就日期為二零二二年十一月二十五日之已刊發通函中的持續關連交易擔任 貴公司的獨立財務顧問；及(ii)有關交易及收購事項的現有委聘外，吾等與 貴公司於過往兩年內並無任何業務關係。除就是次委聘應付予吾等之正常費用外，概不存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或董事、 貴公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等可獨立就建設總框架協議、交易及年度上限提供意見。

### 吾等意見的基礎

就建設總框架協議、交易及年度上限達致意見時，吾等倚賴 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述(包括但不限於 貴公司有關交易之公告及通函所載或引述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述於作出時均屬真實、準確及完備，且直至股東特別大會日期於各重大方面仍屬真實、準確及完備。吾等亦已假設 貴集團管理層於通函內發表一切有關見解、意見、預期及意向的陳述均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑

## 建泉融資函件

通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或 貴公司、其管理層及／或顧問所發表並提供予吾等的意見的合理性。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中亦無遺漏任何其他事項，致使通函或通函所載任何陳述產生誤導。除本意見函件外，吾等(作為獨立財務顧問)概不會就通函任何部分內容承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團、正商發展集團或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮建設總框架協議、交易及年度上限對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見乃必然基於最後實際可行日期的市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料。敬請股東注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況出現變動)可能影響及／或改變吾等的意見，吾等概無責任計及於最後實際可行日期後發生的事件並就此更新有關意見或更新、修改或重新確認吾等的意見。本意見函件所載內容概不應被詮釋為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得來源，吾等已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，惟吾等並無對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

此外，股東務請注意，由於年度上限乃與未來事件有關，並根據截至二零二五年十二月三十一日止整段期間未必仍然有效的假設作出估計，且年度上限並不代表自建設總框架協議將錄得的收益或成本的預測。因此，對於根據建設總框架協議項下將錄得的實際收益或成本與年度上限的吻合程度，吾等不發表意見。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關建設總框架協議、交易及年度上限的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 建設總框架協議的背景及理由

#### **貴集團之資料**

貴集團成立於一九九九年，是河南省著名的物業管理服務供應商。貴集團提供廣泛的物業管理服務(其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務)及其他增值服務。

近年，貴集團的在管物業組合快速擴張。於二零一九年及二零二零年，貴集團的在管物業總建築面積的同比增長率分別約為50.0%及29.2%。自二零二一年起，考慮到物業管理服務行業競爭加劇，貴集團制定新策略將其物業管線組合從非住宅物業拓展至包括住宅物業。因此，貴集團的在管物業組合自二零二零年至二零二一年大幅增長約112.9%，並自二零二一年至二零二二年進一步增長約9.1%。於二零二二年十二月三十一日，貴集團的在管物業總建築面積約為7.2百萬平方米。

自二零一七年十月起，貴集團亦為其客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統。

得益於上述兩個業務部門的成功發展，貴集團的收益總額自截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣281.7百萬元增長約14.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣321.1百萬元。但由於激烈的市場競爭，貴集團的淨利潤自截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣54.5百萬元減少約13.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣47.2百萬元。

### 正商發展集團之資料

據董事所知，正商發展集團(包括正陽建設)之主要業務包括於中國提供建設服務及投資控股。

據董事所告知，正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供建設服務方面擁有豐富經驗，包括建築工程施工總承包特級資質，其乃為相關政府部門認可之建築工程施工總承包之最高建築資質級別，且有關資質及經驗使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目。

就吾等之盡職審查而言，吾等已要求並取得：(i)正商發展集團持有之建築及工程資格證書之副本；及(ii)有關正商發展集團於中國提供建設服務之往績記錄之資料。

### 交易之理由

誠如收購事項公告所述，目標公司已與正陽建設(正商發展之直接全資附屬公司)訂立建設合約(「**建設合約**」)，據此，目標公司同意聘請正陽建設為承包商，為開發中的物業項目提供設計及建設服務。

誠如本意見函件「正商發展集團之資料」小節項下所述，正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供建設服務方面擁有豐富經驗，且有關資質及經驗使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目。因此，董事認為，正商發展集團有能力為開發物業項目繼續提供建設服務。

經考慮上述交易之理由，吾等認同董事，認為交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 建設總框架協議之主要條款

建設總框架協議之主要條款(摘錄自董事會函件)概述如下：

日期：二零二三年七月五日

訂約方：(1) 貴公司；及  
(2) 正商發展(作為服務供應商)

年期：建設總框架協議自生效日期起持續至二零二五年十二月三十一日(包括該日)，除非根據建設總框架協議提前終止。

主旨：根據建設總框架協議，貴集團將有條件委任正商發展集團作為其服務供應商，以於年期內向貴集團提供建設服務。貴集團之相關成員公司可就於年期內提供建設服務不時與正商發展集團之相關成員公司訂立個別協議。個別協議將按貴集團編製並由貴集團及正商發展集團確認之服務計劃訂立，而個別協議之條款應受建設總框架協議之條款及條件規限。貴集團之相關成員公司與正商發展集團之相關成員公司之間關於建設總框架協議之日期後將予提供之建設服務之現有協議項下之所有交易將自生效日期起受建設總框架協議規管並須受年度上限之規限。

### 將予提供之服務：

根據建設總框架協議，正商發展集團將向 貴集團提供建築、工程及相關服務之建設服務，包括但不限於樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養、諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、電梯維修及保養服務以及供電系統。

### 定價政策

就與合約金額達人民幣2百萬元或以上建設服務之採購有關的合約而言，貴集團應向其授權承包商名單(「**授權承包商名單**」)中至少三名具備承接建築項目所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商(包括獨立第三方及正商發展集團)發出招標邀請。

就與合約金額低於人民幣2百萬元之建設服務採購有關的合約而言，貴集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商之報價。

評審委員會將按照下列主要評估標準(「**標準**」)評估就建設服務所提交之投標或報價：

- (i) 投標或報價之定價(尤其是就正商發展集團所提交之報價或投標而言，服務費及條款對 貴集團而言不得遜於獨立第三方所報之費用及提供之條款)；
- (ii) 投標之技術規範，包括建築規劃、技術技能、質量及工程時間表；  
及
- (iii) 評估服務供應商時會考慮其背景及資歷、行業聲譽、過往記錄及過往在 貴集團之工作經驗(如有)。

## 建泉融資函件

倘 貴公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則 貴公司或會重新評估所需服務之範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修定之報價。

根據上述標準所評得分最高之投標者將獲授就建設服務訂立個別協議。倘評審委員會認為正商發展集團之某間成員公司根據標準已取得最高分，則該成員公司將獲訂立個別協議，其中建設服務費用將為正商發展集團之有關成員公司之投標價格或所提報價。

就上述定價及採購流程而言，吾等已(i)要求 貴公司提供 貴集團相關內部控制政策及授權承包商名單之副本；及(ii)與董事就執行整個流程進行討論。根據吾等已取得之文件及與董事之討論，吾等獲悉授權承包商名單上載列四名合資格及具備能力之建築承包商供 貴集團挑選，以就與採購合約金額為人民幣2百萬元或以上之建設服務有關的合約發出招標邀請。該數目的合資格及具備能力之建築承包商足以達到招標邀請之要求。就合約金額低於人民幣2百萬元之合約而言， 貴集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商之報價。 貴集團已成立評審委員會，其成員包括裘明先生(行政總裁兼董事會主席)、劉振強先生(非執行董事)、馮志東先生(獨立非執行董事)、張勇先生( 貴集團副總經理)及 貴集團其他負責管理層人員，以根據上文所列出之規範客觀標準評估就建設服務所提交之投標或報價。經考慮(i) 貴集團將邀請合適的獨立承包商與正商發展集團競爭成為建設服務的服務提供商；(ii)由 貴集團高級管理人員／職員組成的評審委員會將監督整個評審及打分過程；及(iii)評審標準屬客觀適當，吾等認為建設總框架協議項下之定價及採購流程屬公平合理。

鑒於上文所述，吾等認為建設總框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

## 建泉融資函件

### 3. 年度上限

下表載列自生效日期起至二零二三年十二月三十一日止期間及截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年之年度上限：

	自生效日期起 至二零二三年 十二月三十一日 止期間 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元		截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	36.8	212.6		244.5

如前所述，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，為開發中的物業項目提供設計及建設服務。建設合約項下之初步合約費用為人民幣380百萬元（「初步合約費用」）。物業項目的建設預期將於二零二六年初竣工。據董事所告知，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以及截至二零二三年四月三十日止四個月，於初步合約費用總額中，授予正陽建設的合約總額分別約為人民幣4.2百萬元、人民幣39.9百萬元及人民幣1百萬元。

鑒於正商發展集團於物業開發及建設的專業性、資格及聲譽，董事認為其將有能力繼續就開發物業項目提供建設服務。於此情況下，年度上限主要參考物業項目當前的開發計劃及建設安排，以及每個建設階段將產生之預算初步合約費用而釐定。就此而言，吾等已向貴公司要求並取得物業項目的上述開發計劃及安排。吾等已與董事就施工進度及範圍以及預算初步合約費用明細進行進一步討論。根據吾等的詢問，吾等獲悉，目前物業項目處於初步施工階段，地盤準備及整地工作均已完成。地基工程已開始，完成後主要毛坯框架及外部建設工程計劃將於二零二四年開始，其後為主要的機械、電氣及管道以及其他內部設施工程。根據該時間表，二零二四年及二零二五年預計將需要大量建設服務。於二零二三年（自生效日期起）至二零二五年每年應付正商發展集團之預算初步合約費用總額分別為人民幣35百萬元、人民幣150百萬元及人民幣154.2百萬元。同時，

## 建泉融資函件

鑒於建築期屬中長期，實際建築及工程成本或會因通脹及／或市價之潛在增長及其他不可預見因素而有別於預算。因此，董事已預留5%額外緩衝，吾等認為該緩衝屬合理。

此外，據董事告知，貴公司察覺到持續開發商用物業(特別是黃金地段物業)的潛力及發展機遇。有賴其提供物業管理以及增值服務的往績，董事預計貴集團亦可將其現有服務範圍擴展，並將其物業管理解決方案充分融入仍在開發中的物業項目。經考慮此乃貴集團首次涉足非住宅物業投資、開發及建設的新業務領域，且物業項目在未來幾年仍將處於建設期，貴公司將採取審慎的態度，目前預計承接多一個物業翻新項目，合約費用不超過人民幣220百萬元，工期約為三年。貴公司預計於二零二四年及二零二五年將分別需要約25%(即人民幣55百萬元)及37.5%(即人民幣82.5百萬元)的合約費用。因此，於設定截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之年度上限時，貴公司已納入上述建設服務的有關額外潛在需求，而吾等認為估計基準屬合理。

鑒於上述年度上限之釐定基準，吾等認為年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 相關上市規則之規定

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53及14A.55條之規定，據此，(i)交易之金額須受建設總框架協議項下相關年度之年度上限所限制；(ii)建設總框架協議之條款(連同年度上限)必須每年經獨立非執行董事審閱；及(iii)獨立非執行董事對建設總框架協議之條款(連同年度上限)之年度審閱詳情必須載入貴公司隨後發佈之年報及財務賬目內。此外，誠如上市規則第14A.56條所規定，貴公司核數師必須致函董事會確認(其中包括)交易乃根據貴公司之定價政策進行，以及並無超出年度上限。倘交易總額超出年度上限，或建設總框架協議之條款有任何重大修訂，貴公司(經董事確認)須遵守規管持續關連交易之上市規則之適用條文。

鑒於上述有關持續關連交易之上市規則明文規定，交易將受監督，因此獨立股東之利益應獲保障。

推薦建議

經計及上述因素及理由，吾等認為(i)建設總框架協議的條款(包括年度上限)乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准建設總框架協議、交易及年度上限，而吾等本身亦推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

興業物聯服務集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
建泉融資有限公司  
董事總經理  
忻若琪  
謹啟

二零二三年九月二十八日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會登記可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾18年經驗。

## 1. 綜合財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月的財務資料披露於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xingyewulian.com>)公佈之以下文件：

- 於二零二三年九月十八日公佈的本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(第27至56頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0918/2023091801271\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0918/2023091801271_c.pdf)
- 於二零二三年四月二十五日公佈的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第90至191頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042502356\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042502356_c.pdf)
- 於二零二二年四月二十八日公佈的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第92至195頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801337\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801337_c.pdf)
- 於二零二一年四月十五日公佈的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第85至191頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500382\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500382_c.pdf)

## 2. 營運資金

董事認為，經計及預期完成收購事項及經擴大集團可得的財務資源及銀行融資，經擴大集團可用營運資金將足以滿足自本通函日期起至少12個月的經擴大集團的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

## 3. 債務聲明

於二零二三年八月三十一日，即刊印本通函前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業結束時，除本集團於二零二三年八月三十一日之租賃負債人民幣3,147,000元及目標公司於二零二三年八月三十一日應付直接控股公司款項人民幣145,155,000元及就其借款向若干關聯方提供有關擔保之或然負債人民幣160,756,000元外，經擴大集團並無尚未償還按揭、押記、債權證或其他貸款資金、銀行超支或貸款、其他類似債務、融租租賃或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

## 4. 管理層討論及分析

以下載列截至二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的有關本集團表現及其他資料之管理層討論及分析，主要摘自

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公告及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公告。除文義另有所指外，本附錄所用詞彙與本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公告及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公告所界定者具有相同涵義。

#### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

##### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業管理及增值服務以及(ii)物業工程服務。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收益總額約為人民幣321.1百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣281.7百萬元增加約人民幣39.4百萬元或14.0%。有關增幅主要是由於物業管理服務的分部收益增加。

##### 銷售成本

本集團銷售成本包括分包成本、員工成本以及材料及消耗品。本集團錄得銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣187.9百萬元增加約人民幣33.5百萬元或17.9%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣221.4百萬元。有關增幅總體上與本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度擴大在管物業相關的收益增長一致。

##### 毛利及毛利率

本集團毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣93.8百萬元增加約人民幣5.9百萬元或6.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣99.7百萬元。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率約為31.0%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為33.3%。本集團毛利率減少乃主要由於房地產經濟整體下行，導致年內承接項目的合約價格與截至二零二一年十二月三十一日止年度相比相對較低。

##### 行政開支

本集團的行政開支主要包括本集團總部行政人員的員工成本、辦公室開支及專業費用。本集團的行政開支相當穩定，於截至二零二二年十二月三十一日止年度約為人民幣35.5百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為人民幣35.7百萬元。

### 財務成本

本集團的財務成本指與本集團租賃物業的租賃合約付款有關的使用權資產所產生的推算利息。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣18.2百萬元略微減少約人民幣0.4百萬元或2.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣17.8百萬元，與截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他收入及收益減少帶來的除稅前溢利減少一致。

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度的溢利

由於上述因素，本集團的母公司擁有人應佔溢利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣54.5百萬元減少約人民幣7.3百萬元或13.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣47.2百萬元。

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度的股息

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息。

### 截至二零二三年六月三十日止六個月

### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業管理及增值服務以及(ii)物業工程服務。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的收益總額約為人民幣159.7百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣155.7百萬元增加約人民幣4.1百萬元或2.6%。有關增幅主要是由於物業管理服務的分部收益增加。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括分包成本、員工成本以及材料及消耗品。本集團錄得銷售成本由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣104.9百萬元增加約人民幣4.3百萬元或4.1%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣109.2百萬元。有關增幅一般與截至二零二三年六月三十日止六個月本集團收益增長一致，而收益增長與本集團在管物業增加有關。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣50.7百萬元輕微減少約人民幣0.2百萬元或0.5%至本期間約人民幣50.5百萬元。本集團的毛利率於截至二零二三年六月三十日止六個月約為31.6%，而於截至二零二二年六月三十日止六個月約為32.6%。本集團的毛利率略微減少乃主要由於房地產經濟整體下行，導致截至二零二三年六月三十日止六個月承接項目的合約價格與截至二零二二年六月三十日止六個月相比相對較低。

### 行政開支

本集團的行政開支主要包括本集團總部行政人員的員工成本、辦公室開支及專業費用。本集團錄得行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣13.8百萬元增加約人民幣3.7百萬元或26.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣17.5百萬元，主要是由於有關收購事項及交易的法律及專業費以及物業管理服務系統的諮詢及顧問費增加所致。

### 財務成本

本集團的財務成本指與本集團租賃物業的租賃合約付款有關的使用權資產所產生的推算利息。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣10.9百萬元減少約人民幣0.5百萬元或4.9%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣10.4百萬元，然而實際稅率由截至二零二二年六月三十日止六個月的25%上升至截至二零二三年六月三十日止六個月的33%，此乃主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月未確認稅項虧損的影響增加所致。

### 截至二零二三年六月三十日止六個月的溢利

由於上述因素，本集團的母公司擁有人應佔溢利由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣32.0百萬元減少約人民幣11.2百萬元或35.1%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣20.8百萬元。

### 截至二零二三年六月三十日止六個月的股息

董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息。

## 業務概覽

本集團於一九九九年成立，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於提供物業管理及增值服務。本集團提供廣泛的物業管理服務，包括(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。本集團亦為其客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升本集團客戶物業管理系統的質量。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團延續其業務策略，使其管線內物業組合多元化，物業管理及增值服務的範圍從非住宅物業至住宅物業。因此，於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的在管物業組合的建築面積由二零二一年十二月三十一日約6.6百萬平方米擴張至二零二二年十二月三十一日約7.2百萬平方米及二零二三年六月三十日約8.2百萬平方米。於二零二三年六月三十日，本集團的合約物業組合的總建築面積約為12.7百萬平方米。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團在二零二一年的基礎上持續擴展向客戶提供的物業工程服務的規模。於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已訂立34份及7份新物業工程合約，合約總金額分別約為人民幣40.2百萬元及人民幣6.1百萬元。於二零二三年六月三十日，餘下履約責任的合約工程服務合約總額為人民幣35.6百萬元，未來將為本集團貢獻收益。

## 財務概覽

### 流動資金及財務資源

本集團的財務狀況保持良好。於二零二二年十二月三十一日，流動資產約為人民幣583.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣526.0百萬元增加約人民幣57.9百萬元或11.0%。於二零二三年六月三十日，流動資產約為人民幣607.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣583.9百萬元增加約人民幣23.4百萬元或4.0%。於二零二二年十二月三十一日，

本集團的現金及現金等價物約為人民幣467.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣399.1百萬元增加約人民幣68.6百萬元或17.2%。於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣478.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣467.7百萬元增加約人民幣11.0百萬元或2.4%。於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣及港元結算。

資產負債比率按債務總額(其中債務指計息借款)除以報告期末的權益總額計算。於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團並無計息借款，因此並無計算資產負債比率。

本集團的資本架構主要為股本，包括已發行股本及儲備。

#### **本集團資產押記及資產抵押**

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團並無將資產抵押，且本集團的資產並無任何押記。

#### **或有負債**

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

#### **資本承擔**

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔。

#### **外匯風險**

本集團主要在中國經營業務，大部分交易以人民幣結算。因此，除本公司持有的以港元結算的若干銀行結餘外，本集團並無面臨重大外匯風險。目前，本集團並未訂立合約對沖其外匯風險，但管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。

#### **重大投資**

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大投資佔本集團資產總值的5%以上。

### 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項

於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購事項及出售事項。

### 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及二零二三年六月三十日，並無有關重大投資或資本資產的任何具體計劃。收購事項的詳情載於本通函。

### 資金及財務政策

本集團持續保持健康穩健的財務狀況，並遵循一套資金及財政政策來管理其資本資源並降低潛在風險，其首要目標是防範資本風險並確保資金安全。本集團管理層將繼續密切監控經營所得資金。收購事項完成後，目標公司將遵循並遵守本集團的資金及財政政策。

### 僱傭及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團分別有570名員工及612名僱員。本集團為僱員提供全面薪酬福利，包括薪金及花紅，一般根據僱員資歷、職位、年資及表現釐定薪酬。按照中國相關法律法規，本集團參與由相關地方市及省政府組織的多項僱員社會保障計劃，包括養老金、醫療、生育、工傷及失業福利計劃。本集團為僱員提供在職培訓。於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，與員工相關的成本總額(包括董事酬金)分別為約人民幣50.2百萬元(二零二一年：人民幣43.3百萬元)及約人民幣34.0百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣26.8百萬元)。

應付董事酬金及董事應收取實物利益總額概不會因收購事項而發生變化。

### 展望及前景

本集團積極打開物業市場拓展的邊界，以「星星之火可以燎原」的思路，以「構建專業服務壁壘」的態勢，立足寫字樓，向公建服務乃至整個住宅服務擴展。

面對未來，面對新時代，本集團堅定的以「創新技術、提升服務」為目標，努力建立面向全國的智慧互聯網技術平台；使人工智能、數據庫等技術實力不斷增強，服務觸角不斷延伸至智慧城市、智慧環保等項目，助力城市取得顯著的「人、自然、生態和諧共存」的效果。同時，強化物業是以服務為本，是給客戶帶來價值的服務，堅持「一切以提供超出客戶預期的服務為使命」的企業使命，扎實履行社會責任，做城市服務的探索者、建設者、貢獻者。

鑒於市場經濟前景不明朗，物業管理服務行業競爭加劇，本集團將持續通過提交供應物業管理服務標書或報價將管線內物業類型多元化至中高端住宅物業，重點為住宅物業及透過兼併收購物業管理服務供應商或項目公司。

物管正處在新時期、新時代，本集團自身也具有加快發展的基礎和條件，在競爭激烈、複雜多變的環境中，明晰方向，持續創新，以更加全新的理念、更加扎實的經營、更加科學的管理、更加優良的業績，回報股東，回報投資者，回饋員工，回饋社會，回饋各級部門及方方面面的關心和支持！

## 5. 經擴大集團財務前景

本集團將繼續通過實施以下策略來加強我們在物業管理服務及物業工程服務行業中的地位：(i)承接更多物業管理項目，專注發展中高端非住宅物業；(ii)選擇性尋求物業管理行業內的併購機會；(iii)利用其於物業工程服務的能力自早期階段參與建設項目以於競標中贏得該項目後期階段的物業管理協議；(iv)繼續開發移動應用程序以提升客戶及用戶體驗；(v)藉提供具備更佳功能的新產品及加強相關技術繼續加強其物業工程服務；(vi)持續升級其信息技術系統以提升其物業管理業務的營運效率；及(vii)從空間、房子、居民等方面聚焦多經業務，深度發展社區增值服務，以滿足業務多元化需求，延伸服務長度。

此外，本集團察覺到向前邁進的機遇，並繼續開發其於商業物業(尤其於黃金地段)的潛力，包括但不限於物業發展商在中國物業市場上廉價急售所產生的機會。因此，本集團察覺到市場正逐漸進行調整，令黃金地段的物業可供於市場上出售。此外，鑒於本集團於物業管理的往績記錄及向客戶提供的增值服務，預測本集團亦可將現有服務擴展至仍在開發的物業項目中。相信倘本公司涉及物業開發項目的較早階段，本集團則能夠充分整合物聯網解決方案。

本集團認為，收購事項乃進軍投資、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，為本集團開拓更具增長潛力及更高盈利率的新市場提供良好契機。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文(載於第II-1至II-29頁),以供載入本通函。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 就歷史財務資料致興業物聯服務集團有限公司董事的會計師報告

### 緒言

吾等就第II-4至II-29頁所載河南正之悅置業有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料發出報告,該等財務資料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年度各年以及截至二零二三年四月三十日止四個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、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四月三十日的財務狀況表,以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-29頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分,乃為載入興業物聯服務集團有限公司(「貴公司」)就貴公司建議收購目標公司所刊發日期為二零二三年九月二十八日的通函(「通函」)而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為所需的內部監控負責,以確保歷史財務資料的編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見,並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就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並計劃及開展工作,以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適用於有關情況的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足及適當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯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四月三十日的財務狀況以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標公司的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二二年四月三十日止四個月的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解釋資料（「中期比較財務資料」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等不能保證吾等知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審計意見。根據吾等的審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項出具的報告

**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定的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，當中指出目標公司並無就有關期間派付股息。

**目標公司並無歷史財務報表**

於本報告日期，目標公司自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年九月二十八日

## I. 歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的目標公司於有關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「**相關財務報表**」)。

除非另有說明，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，所有價值均湊整至最接近千元(人民幣千元)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益	5	22	1	1	-	-
行政開支		<u>(1,545)</u>	<u>(1,670)</u>	<u>(1,505)</u>	<u>(464)</u>	<u>(452)</u>
除稅前虧損	8	(1,523)	(1,669)	(1,504)	(464)	(452)
年/期內虧損及全面 虧損總額		<u>(1,523)</u>	<u>(1,669)</u>	<u>(1,504)</u>	<u>(464)</u>	<u>(452)</u>
以下應佔：						
目標公司擁有人		<u>(1,523)</u>	<u>(1,669)</u>	<u>(1,504)</u>	<u>(464)</u>	<u>(452)</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	10	<u>135,773</u>	<u>138,796</u>	<u>161,285</u>	<u>161,703</u>
非流動資產總值		<u>135,773</u>	<u>138,796</u>	<u>161,285</u>	<u>161,703</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	11	79,766	83,807	113,297	113,866
預付款項、其他應收款項及 其他資產	12	6,107	2,194	5,506	5,520
現金及現金等價物	13	<u>93</u>	<u>175</u>	<u>2</u>	<u>17</u>
流動資產總值		<u>85,966</u>	<u>86,176</u>	<u>118,805</u>	<u>119,403</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	14	497	558	22,812	23,360
其他應付款項及應計費用	15	2,692	2,748	19,708	20,044
應付直接控股公司款項	16	<u>222,378</u>	<u>227,163</u>	<u>244,571</u>	<u>145,155</u>
流動負債總額		<u>225,567</u>	<u>230,469</u>	<u>287,091</u>	<u>188,559</u>
流動負債淨值		<u>(139,601)</u>	<u>(144,293)</u>	<u>(168,286)</u>	<u>(69,156)</u>
資產總值減流動負債		<u>(3,828)</u>	<u>(5,497)</u>	<u>(7,001)</u>	<u>92,547</u>
資產淨值		<u>(3,828)</u>	<u>(5,497)</u>	<u>(7,001)</u>	<u>92,547</u>
<b>(權益虧絀)/權益</b>					
目標公司擁有人應佔					
(虧絀)/權益					
實繳資本	17	-	-	-	100,000
儲備		<u>(3,828)</u>	<u>(5,497)</u>	<u>(7,001)</u>	<u>(7,453)</u>
(虧絀)/權益總額		<u>(3,828)</u>	<u>(5,497)</u>	<u>(7,001)</u>	<u>92,547</u>

## 權益變動表

	目標公司擁有人應佔		
	實繳資本	累計虧損	(虧絀)／ 權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註17)		
於二零二零年一月一日	-	(2,305)	(2,305)
年內虧損及全面虧損總額	-	(1,523)	(1,523)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	(3,828)	(3,828)
年內虧損及全面虧損總額	-	(1,669)	(1,669)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	-	(5,497)	(5,497)
年內虧損及全面虧損總額	-	(1,504)	(1,504)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	-	(7,001)	(7,001)
期內虧損及全面虧損總額	-	(452)	(452)
已收實繳資本	100,000	-	100,000
於二零二三年四月三十日	100,000	(7,453)	92,547

	目標公司擁有人應佔		
	實繳資本	累計虧損	虧絀總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註17)		
於二零二二年一月一日	-	(5,497)	(5,497)
期內虧損及全面虧損總額(未經審核)	-	(464)	(464)
於二零二二年四月三十日	-	(5,961)	(5,961)

## 現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>					
除稅前虧損	(1,523)	(1,669)	(1,504)	(464)	(452)
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	10 42	42	43	14	14
	(1,481)	(1,627)	(1,461)	(450)	(438)
發展中物業增加	(1,187)	(4,041)	(29,490)	(10,425)	(569)
預付款項、其他應收款項及其他 資產(增加)/減少	(182)	3,913	(3,312)	(1,685)	(14)
貿易應付款項(減少)/增加	(203)	61	22,254	11,269	548
其他應付款項及應計費用 (減少)/增加	(18)	11	(10)	552	(66)
經營活動所用現金流量淨額	(3,071)	(1,683)	(12,019)	(739)	(539)
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購買物業、廠房及設備項目	(1,287)	(3,020)	(5,562)	-	(30)
投資活動所用現金流量淨額	(1,287)	(3,020)	(5,562)	-	(30)
<b>融資活動所得現金流量</b>					
直接控股公司墊款	4,082	4,785	17,408	585	584
償還直接控股公司款項	-	-	-	-	(100,000)
股東注資	-	-	-	-	100,000
融資活動所得現金流量淨額	4,082	4,785	17,408	585	584
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(276)	82	(173)	(154)	15
年/期初現金及現金等價物	369	93	175	175	2
年/期末現金及現金等價物	93	175	2	21	17
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
財務狀況表所示現金及現金等 價物	13 93	175	2	21	17

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

目標公司為於二零一八年三月三十日根據中華人民共和國(「中國」)法律註冊成立的獲豁免有限公司。目標公司的註冊辦事處位於河南省鄭州市鄭東新區如意河西二街與龍騰一街交匯處正商禎瑞上境售樓中心101室。

目標公司的主要業務為於中國的物業開發及酒店營運。

目標公司董事認為，目標公司的直接控股公司為於河南省鄭州市註冊成立的有限公司河南正商置業有限公司(「正商置業」)。目標公司的最終控股公司為Vistra Trust (Singapore) Pte Limited, Vistra Trust (Singapore) Pte Limited為於新加坡註冊成立之有限私營公司，為黃燕萍女士(「黃女士」)設立之全權信託之受託人。黃女士為全權信託之財產授予人及保護人。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋。目標公司於編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時已提早採納於二零二三年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

#### 持續經營

儘管目標公司於二零二三年四月三十日的流動負債淨額為人民幣69,156,000元，目標公司董事認為，由於目標公司的直接控股公司及其他關聯方承諾根據目標公司的盈利狀況及現金流量狀況安排支付應付直接控股公司及其他關聯方之債務，以及提供充足的營運資金使目標公司能夠於其負債及責任到期時履行義務並繼續運營，故目標公司能夠以持續經營方式營運。

### 2.2 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

目標公司並未於歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產 出售或出資 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	初步應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號-可比較資料 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	分類為即期或非即期負債(「二零二零年修訂 本」) <sup>1</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) <sup>1</sup>
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 強制生效日期尚待釐定，但可採納

<sup>3</sup> 選擇應用本修訂本中與分類疊加相關的過渡性選擇的實體，應在首次應用國際財務報告準則第17號時應用

目標公司正詳細評估該等經修訂國際財務報告準則在首次應用時之影響。迄今，目標公司認為該等經修訂國際財務報告準則於首次應用期間不大可能對目標公司財務表現及財務狀況造成重大影響。

### 2.3 重大會計政策資料

#### 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。在對現金產生單位進行減值測試時，公司資產(如總部大樓)的賬面值的一部分分配至個別現金產生單位，條件是其可按合理及一致基準分配，否則分配至最小的現金產生單位組別。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當前市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益表中扣除。

目標公司會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。減值虧損撥回會於產生期間計入損益表，除非該資產以重估金額列賬，在這種情況下，減值虧損的撥回按照該重估資產的相關會計政策進行核算。

#### 關聯方

以下人士被視為目標公司的關聯方，倘：

(a) 有關方為該人士的親屬或直系親屬，而該人士：

- (i) 擁有目標公司的控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員其中一名成員；

或

(b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與目標公司為同一第三方的合營企業；

- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出，如維修保養費等，通常於該等支出產生期間於損益扣除。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，目標公司確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。就此用途的主要年折舊率如下：

汽車及設備	9.5%至20%
-------	----------

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分會個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備的項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指正在建設的樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。成本包括在建期間的直接建設成本及相關借款資金的資本化借款成本。在建工程在完成及可使用時重新歸類至適當類別的物業、廠房及設備。

### 發展中物業

發展中物業擬於竣工後持作待售。

發展中物業按成本及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內產生的與該等物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業不會於正常營運週期內變現，否則有關物業會被分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至持作待售之已竣工物業。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量。

於初始確認時，金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及目標公司管理該等金融資產的業務模式。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，其須產生純粹支付未償還本金金額及利息的現金流量。

目標公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產屬於目的是持有金融資產以收集合約現金流量的業務模式。倘不屬於上述業務模式的金融資產，則按公平值計入損益分類及計量。

### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能須減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的其中一部分或一組類似金融資產的其中一部分)主要在下列情況下終止確認(即從目標公司財務狀況表中刪除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤的情況下將全數所得現金流量支付予第三方的責任；及(a)目標公司已轉讓資產的絕大部分風險及報酬，或(b)目標公司並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及報酬，惟已轉讓資產的控制權。

倘目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產的擁有權風險及報酬以及保留的程度。倘目標公司並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及報酬，亦無轉讓資產的控制權，則目標公司在繼續參與的情況下確認獲轉讓資產。在該情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標公司已保留權利及義務的基準計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與目標公司可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

## 金融資產減值

目標公司就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約拖欠的合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之差異計算，並以初始實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或屬合約條款一部分的其他信貸加強措施之現金流量。

### 一般方法

預期信貸虧損分兩階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，目標公司會就未來12個月可能發生違約事件而出現的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，不論違約時間，須就風險餘下年期的預期信貸虧損作出信貸虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各有關期間末，目標公司評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。於進行評估時，目標公司比較金融工具於各有關期間末的違約風險與金融工具於初始確認日期的違約風險，並考慮無需過多成本或努力可得的合理支持資料，包括歷史及前瞻性資料。目標公司認為，倘合約付款已逾期30多日，則信貸風險已大幅增加。

倘合約付款已逾期90日，則目標公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在沒有計及目標公司所持有的任何信貸提升措施前，目標公司不大可能悉數收到未償還合約款項，則目標公司亦可認為金融資產違約。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並按下列預期信貸虧損計量階段進行分類。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初始確認後並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初始確認後顯著增加(惟並非信貸減值的金融資產除外)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量
- 階段3 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟並非購買或信貸減值的金融資產除外)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

## 金融負債

### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。

所有金融負債初始按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

目標公司的金融負債包括貿易應付款項、應付直接控股公司款項以及其他應付款項及應計費用內的金融負債。

### 後續計量

金融負債的後續計量如下：

#### 按攤銷成本列賬的金融負債(貿易應付款項、其他應付款項及應計費用)

初始確認後，貿易應付款項、其他應付款項及應計費用其後以實際利率法按攤銷成本計量，如貼現影響並不重大，則按成本列賬。收益及虧損於終止確認負債時於損益確認，亦採用實際利率攤銷程序確認。

計算攤銷成本時已計及收購時的任何折讓或溢價以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷則計入損益的融資成本。

#### 財務擔保合約

目標公司發出的財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初步確認後，目標公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)已確認累計收入金額。

#### 終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。當現有金融負債為同一出借人以條款截然不同的另一項負債取代時，或現有負債的條款出現重大修改時，有關取代或修改被視為終止確認原有負債並確認一項新負債，而各賬面值之間的差額於損益表內確認。

#### 抵銷金融工具

倘現時存在可強制執行合法權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予抵銷，且淨額於財務狀況表呈報。

#### 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期，須按要求償還且構成目標公司現金管理的組成部分的短期高流動性投資。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金相似的資產。

#### 撥備

當過去事項導致目前須負責任(法律或推定)，且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及的款項，則會確認撥備，惟該項責任的金額須能夠可靠地予以估計。

當折現的影響屬於重大，撥備確認的金額為預期日後償付有關責任所需支出於各有關期間末的現值。已折現現值隨時間而增加，有關增幅會於損益計入財務成本。

#### 政府補助

如能合理確保將收到政府補助及將符合所有附帶條件，則按其公平值確認政府補助。倘有關補助乃與一項開支項目有關，則補助於擬用作補償的成本支出期間按系統基準確認。

#### 收益確認

#### 其他收入

利息收入按應計基準採用實際利息法確認，所用利率為於預期金融工具年期或較短年期(如適用)內收取之估計未來現金收益精確地折現至金融資產賬面淨值的利率。

#### 僱員福利

##### 退休福利計劃及退休金計劃

目標公司遵照強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之百分比作出，並於根據強積金計劃規則應付時自損益表扣除。強積金計劃之資產與目標公司資產分開持有，置於獨立管理基金。目標公司之僱主供款在繳入強積金計劃後即全部歸屬於僱員。

目標公司僱員須參與由中國內地當地市政府運作的退休金計劃(「退休金計劃」)。目標公司須按僱員工資若干百分比向退休金計劃供款。供款於根據退休金計劃規則應付時自損益表扣除。

#### 股息

末期股息在股東大會上獲股東批准後確認為負債。

### 3. 重大會計估計

編製目標公司之歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致未來須對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定性

有重大風險導致須對下個財政年度之資產及負債之賬面值進行重大調整的有關日後的主要假設及於各有關期間末估計不確定性的其他主要來源詳述如下。

**非金融資產(商譽除外)減值**

目標公司於各有關期間末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象，並會每年及於存在減值跡象的其他時間對尚不可供使用的無形資產進行減值測試。非金融資產將於有跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時即存在減值，可收回金額為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者。公平值減出售成本乃根據自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

**發展中物業之可變現淨值評估**

目標公司於各有關期間末對發展中物業之可變現淨值進行評估並對比成本與其可變現淨值。可變現淨值乃按估計未來售價減估計完工成本或出售所需之估計成本(如有)計算。估計未來售價乃由管理層經參考於附近或相關地點之類似物業之近期售價後估計得出。管理層亦已參考正商置業及其附屬公司之竣工項目的實際銷售開支對未來銷售開支及預期完工成本進行估計，有關實際銷售開支已根據若干現有市場數據、法律及監管體制以及整體市況作出調整。目標公司之發展中物業均位於中國，其詳情載於財務狀況表及歷史財務資料附註11。發展中物業之賬面值預期可透過未來銷售予以收回，並按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。於各有關期間末，發展中物業預期將以高於成本之價格收回，故毋須撇減至可變現淨值。倘物業之可變現淨值出現任何減少並低於物業之成本，則將就發展中物業於損益表確認虧損。

**4. 經營分部資料**

為便於管理，目標公司僅有一個可呈報經營分部，即物業開發，原因是項目目前正在建設中。由於此為目標公司的唯一可呈報經營分部，故並無呈列其進一步經營分部分分析。

**地區資料**

於有關期間，由於目標公司僅在中國內地營運，故並無呈列進一步經營地區分部分分析。

**5. 其他收入及收益**

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
政府補助	21	-	-	-	-
利息收入	1	1	1	-	-
	<u>22</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 6. 董事及最高行政人員薪酬

目標公司於二零一八年三月三十日註冊成立。郭偉女士(「郭女士」)於二零一八年六月十一日獲委任為目標公司執行董事及最高行政人員。

於有關期間，郭女士並無自目標公司收取任何薪酬。

## 7. 五名最高薪酬僱員

於有關期間，五名最高薪酬僱員並非目標公司董事或最高行政人員。於有關期間，五名非目標公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物利益	831	834	894	297	296

薪酬介乎以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年 (未經審核)	二零二三年
100,001港元至 200,000港元	4	4	4	-	-
200,001港元至 300,000港元	1	1	1	-	-
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 8. 除稅前虧損

目標公司的除稅前虧損經扣除以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支					
工資及薪金	933	937	1,009	335	334
退休金計劃供款	149	149	149	50	50
物業、廠房及設備 折舊(附註10)	42	42	43	14	14

## 9. 股息

目標公司並無於有關期間派付或宣派股息。

## 10. 物業、廠房及設備

	汽車及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零二零年十二月三十一日</b>			
<b>成本：</b>			
於二零二零年一月一日	265	132,917	133,182
添置	<u>23</u>	<u>2,667</u>	<u>2,690</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>288</u>	<u>135,584</u>	<u>135,872</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零二零年一月一日	57	-	57
折舊撥備	<u>42</u>	<u>-</u>	<u>42</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>99</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零二零年一月一日	<u>208</u>	<u>132,917</u>	<u>133,125</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>189</u>	<u>135,584</u>	<u>135,773</u>
<b>二零二一年十二月三十一日</b>			
<b>成本：</b>			
於二零二一年一月一日	288	135,584	135,872
添置	<u>-</u>	<u>3,065</u>	<u>3,065</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>288</u>	<u>138,649</u>	<u>138,937</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零二一年一月一日	99	-	99
折舊撥備	<u>42</u>	<u>-</u>	<u>42</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>141</u>	<u>-</u>	<u>141</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零二一年一月一日	<u>189</u>	<u>135,584</u>	<u>135,773</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>147</u>	<u>138,649</u>	<u>138,796</u>

	汽車及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零二二年十二月三十一日</b>			
<b>成本：</b>			
於二零二二年一月一日	288	138,649	138,937
添置	—	22,532	22,532
	<u>288</u>	<u>161,181</u>	<u>161,469</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>288</u>	<u>161,181</u>	<u>161,469</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零二二年一月一日	141	—	141
折舊撥備	43	—	43
	<u>184</u>	<u>—</u>	<u>184</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>184</u>	<u>—</u>	<u>184</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零二二年一月一日	<u>147</u>	<u>138,649</u>	<u>138,796</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>104</u>	<u>161,181</u>	<u>161,285</u>
<b>二零二三年四月三十日</b>			
<b>成本：</b>			
於二零二三年一月一日	288	161,181	161,469
添置	—	432	432
	<u>288</u>	<u>161,613</u>	<u>161,901</u>
於二零二三年四月三十日	<u>288</u>	<u>161,613</u>	<u>161,901</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零二三年一月一日	184	—	184
折舊撥備	14	—	14
	<u>198</u>	<u>—</u>	<u>198</u>
於二零二三年四月三十日	<u>198</u>	<u>—</u>	<u>198</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零二三年一月一日	<u>104</u>	<u>161,181</u>	<u>161,285</u>
於二零二三年四月三十日	<u>90</u>	<u>161,613</u>	<u>161,703</u>

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四月三十日，賬面總值分別為人民幣135,584,000元、人民幣138,649,000元、人民幣161,181,000元及人民幣161,613,000元的物業、廠房及設備已為相關訂約方之銀行及其他借款作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註23。

## 11. 發展中物業

發展中物業全部位於中國。目標公司於各有關期間末對可變現淨值進行評估並與成本比較，概無對有關期間發展中物業之可變現淨值進行撇減。

## 12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 四月三十日 人民幣千元
按金及預付款項	4,561	55	55	64
可扣減增值稅及其他稅項	946	1,502	4,851	4,856
其他應收款項	600	637	600	600
	<u>6,107</u>	<u>2,194</u>	<u>5,506</u>	<u>5,520</u>
減：減值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>6,107</u></u>	<u><u>2,194</u></u>	<u><u>5,506</u></u>	<u><u>5,520</u></u>

按金及其他應收款項主要指供應商按金及應收第三方的其他應收款項。在適用的情況下，減值分析乃通過考慮違約率於各有關期間末進行，預期信貸虧損乃經參考目標公司的歷史虧損記錄後應用虧損率法進行估計。由於目標公司董事認為預期信貸虧損並不重大，故於二零二零年、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四月三十日，概無就按金及其他應收款項計提減值撥備。

於二零二零年十二月三十一日，計入按金及預付款項的預付一家由黃女士的女兒張惠琪女士（「張女士」）控制之關聯公司款項約為人民幣4,500,000元，用於建築工程。

## 13. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 四月三十日 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>93</u>	<u>175</u>	<u>2</u>	<u>17</u>
計值為：				
人民幣	<u>93</u>	<u>175</u>	<u>2</u>	<u>17</u>

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標公司可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按基於銀行存款日利率計算的浮動或固定利率賺取利息。銀行結餘乃存置於近期並無違約記錄且信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

## 14. 貿易應付款項

於各有關期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 四月三十日 人民幣千元
一年內	367	61	22,289	13,643
一年至兩年	130	367	26	9,194
兩年至三年	-	130	367	393
三年以上	-	-	130	130
	<u>497</u>	<u>558</u>	<u>22,812</u>	<u>23,360</u>
於年／期末	<u>497</u>	<u>558</u>	<u>22,812</u>	<u>23,360</u>

貿易應付款項不計息且一般於三個月內結清。貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

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四月三十日，計入貿易應付款項的應付一家由張女士控制之關聯公司款項分別約為人民幣88,000元、人民幣21,422,000元及人民幣21,934,000元，用於開發中物業的建築工程。

## 15. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 四月三十日 人民幣千元
房地產及其他應付稅項	67	67	67	-
保留金及應付款項	36	36	36	36
其他應付款項	<u>2,589</u>	<u>2,645</u>	<u>19,605</u>	<u>20,008</u>
	<u>2,692</u>	<u>2,748</u>	<u>19,708</u>	<u>20,044</u>

計入其他應付款項及應計費用的金融負債的賬面值與其公平值相若。

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四月三十日，計入其他應付款項的應付一家由張女士控制之關聯公司款項分別約為人民幣416,000元、人民幣18,750,000元及人民幣19,188,000元，用於在建工程的建築工程。

## 16. 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。黃女士及其配偶張敬國先生以及其女兒張女士於直接控股公司中擁有控制權益。

## 17. 以資本支付

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四月三十日，目標公司為正商置業之全資附屬公司。於有關期間，以資本支付的變動載列如下：

	以資本支付 人民幣千元
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 出資	— <u>100,000</u>
於二零二三年四月三十日	<u><u>100,000</u></u>

## 18. 資本風險管理

目標公司管理資本以確保目標公司將能夠持續經營，同時透過優化債務與權益平衡為股東帶來最大回報。鑒於目標公司之擴建策略，目標公司自其直接控股公司(黃女士於其中擁有實益權益)籌集資金來源及繼續尋求其他外部融資渠道。目標公司的整體策略較去年保持不變。

目標公司董事每年均會審閱資本架構。作為該審閱的一部分，目標公司董事認為資本成本及風險與以資本支付相關。根據目標公司董事之推薦意見，目標公司將透過支付股息、發行新股份、籌集新借款或贖回債務，平衡其整體資本架構。

目標公司之資本架構包含債務淨額，當中包括應付直接控股公司款項(扣除現金及現金等價物)。於各有關期間末的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於 二零二三年 四月三十日
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	人民幣千元
應付直接控股公司款項	222,378	227,163	224,571	145,155
減：現金及現金等價物	<u>93</u>	<u>175</u>	<u>2</u>	<u>17</u>
債務淨額	<u><u>222,285</u></u>	<u><u>226,988</u></u>	<u><u>224,569</u></u>	<u><u>145,138</u></u>
資產總值	<u><u>221,739</u></u>	<u><u>224,972</u></u>	<u><u>280,090</u></u>	<u><u>281,106</u></u>
資產負債比率	<u><u>1.00</u></u>	<u><u>1.01</u></u>	<u><u>0.80</u></u>	<u><u>0.52</u></u>

## 19. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各金融工具類別的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 四月三十日 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>				
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	600	637	600	600
現金及現金等價物	93	175	2	17
	<u>693</u>	<u>812</u>	<u>602</u>	<u>617</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>				
貿易應付款項	497	558	22,812	23,360
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,625	2,681	19,641	20,044
應付直接控股公司款項	222,378	227,163	244,571	145,155
	<u>225,500</u>	<u>230,402</u>	<u>287,024</u>	<u>188,559</u>

## 20. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應付直接控股公司款項的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期期限較短。

目標公司的財務部由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各有關期間末，財務部分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。

金融資產及負債之公平值按自願訂約方之間的當前交易(強迫或清盤出售交易除外)中買賣該等工具的金額入賬。

## 21. 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具主要包括直接自其營運產生的現金及現金等價物、其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付直接控股公司款項。該等金融工具的主要目的是為目標公司的營運籌資。

目標公司的金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。一般而言，目標公司於風險管理方面採用保守策略。目標公司概無持有或發行用於交易目的的衍生金融工具。董事就管理各項風險審閱及同意的政策概述如下。

## 信貸風險

目標公司僅與認可及信譽良好的第三方及相關方進行買賣。目標公司的政策為所有有意按信貸條款進行買賣的客戶，須接受信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管，而目標公司承受壞賬的風險並不重大。

## 最高風險及年末／期末階段

下表顯示根據目標公司信貸政策確定的信貸質素及最高信貸風險，其主要以逾期資料為基礎(除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論)，以及各有關期間末的年末／期末階段分類。

於二零二零年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
– 正常*	600	–	–	–	600
現金及現金等價物					
– 尚未逾期	93	–	–	–	93
	<u>693</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>693</u>

於二零二一年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
– 正常*	637	–	–	–	637
現金及現金等價物					
– 尚未逾期	175	–	–	–	175
	<u>812</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>812</u>

於二零二二年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
– 正常*	600	-	-	-	600
現金及現金等價物					
– 尚未逾期	2	-	-	-	2
	<u>602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>602</u>

於二零二三年四月三十日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
– 正常*	600	-	-	-	600
現金及現金等價物					
– 尚未逾期	17	-	-	-	17
	<u>617</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>617</u>

\* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。

#### 流動資金風險

目標公司的目標是通過動用應付直接控股公司款項來保持資金的連續性及靈活性之間的平衡，並對現金流量持續進行密切監測。

於各有關期間末，目標公司金融負債基於合約未貼現付款的到期情況如下：

於二零二零年十二月三十一日

	按要求或一年內 人民幣千元
貿易應付款項	497
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,625
應付直接控股公司款項	<u>222,378</u>
	<u>225,500</u>
財務擔保合約(附註)	<u>160,756</u>

於二零二一年十二月三十一日

	按要求或一年內 人民幣千元
貿易應付款項	558
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,681
應付直接控股公司款項	<u>227,163</u>
	<u>230,402</u>
財務擔保合約(附註)	<u>160,756</u>

於二零二二年十二月三十一日

	按要求或一年內 人民幣千元
貿易應付款項	22,812
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	19,641
應付直接控股公司款項	<u>244,571</u>
	<u>287,024</u>
財務擔保合約(附註)	<u>160,756</u>

於二零二三年四月三十日

按**要求**或一年內  
人民幣千元

貿易應付款項	23,360
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	20,044
應付直接控股公司款項	145,155
	<u>188,559</u>
財務擔保合約(附註)	<u>160,756</u>

附註：上述就財務擔保合約的款項為擔保對手申索款項時，目標公司可能就財務而言須根據安排結清全數擔保金額的最高款額。根據於各有關期間末的預期，目標公司認為不大可能根據安排支付任何款項。

## 22. 現金流量表附註

### (a) 融資活動產生的負債變動

	應付直接 控股公司款項 人民幣千元
於二零二零年一月一日	218,296
融資現金流量產生的變動	<u>4,082</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	222,378
融資現金流量產生的變動	<u>4,785</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	227,163
融資現金流量產生的變動	<u>17,408</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	244,571
融資現金流量產生的變動	584
非現金轉移(附註)	<u>(100,000)</u>
於二零二三年四月三十日	<u>145,155</u>

應付直接  
控股公司款項  
人民幣千元

於二零二二年一月一日 227,163  
融資現金流量產生的變動(未經審核) 585

於二零二二年四月三十日(未經審核) 227,748

附註：於二零二三年四月，目標公司使用直接控股公司之注資結算若干應付直接控股公司款項，導致非現金轉移人民幣100,000,000元。

### 23. 資產抵押

於各有關期間末，抵押予若干關聯方的銀行及其他借款的資產如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 四月三十日 人民幣千元
物業、廠房及設備	135,584	138,649	161,181	161,613
開發中物業	<u>79,766</u>	<u>83,807</u>	<u>113,297</u>	<u>113,566</u>
	<u><u>215,350</u></u>	<u><u>222,456</u></u>	<u><u>274,478</u></u>	<u><u>275,179</u></u>

此外，於各有關期間末，目標公司的股份已作為抵押品抵押，以獲得關聯方授予的若干財務融資。

### 24. 承擔

(a) 於各有關期間末，目標公司的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 四月三十日 人民幣千元
物業發展開支	<u>15,430</u>	<u>16,277</u>	<u>352,240</u>	<u>351,290</u>

(b) 目標公司於有關期間並無租賃合約，且於二零二三年四月三十日尚未生效。

## 25. 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四月三十日，目標公司就若干關聯方之借款擔保擁有或然負債人民幣160,756,000元。該等擔保將於償還借款後由金融機構解除。

目標公司董事認為，經考慮其他訂約方提供的已抵押資產的公平值及關連方的預計現金流入，關連方拖欠借款的可能性很小，因此，尚未於綜合財務報表中就目標公司提供擔保而產生的或然負債計提撥備。

## 26. 關聯方交易

- (a) 除歷史財務資料其他部分所詳述的交易外，於有關期間，目標公司與關聯方有以下交易：

關聯公司(附註(i))交易(附註(ii))

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
河南正商企業發展集團 有限責任公司 (「正商發展」)連同 其附屬公司 (統稱「正商發展集團」) 之有關成員	-	4,604	39,922	18,349	950
興業物聯服務集團有限 公司連同其附屬公司 (統稱「貴集團」)	-	72	-	-	-

附註：

- (i) 正商發展集團向目標公司提供建設服務，目標公司於有關期間的開發中物業資本化，並由張女士最終控制。

貴集團向目標公司提供物業工程服務，目標公司於有關期間的開發中物業資本化，並由張女士最終控制。

- (ii) 交易乃以訂約方雙方共同協定的條款為基礎。

目標公司的若干物業、廠房及設備以及開發中物業已就關聯方獲授的銀行及其他借款作抵押。詳情載於歷史財務資料附註23及25。

(b) 與關聯方的未清償結餘：

於各有關期間末，目標公司與關聯方的結餘詳情載於歷史財務資料附註12、14、15及16。

**27. 有關期間後事項**

於二零二三年四月三十日後，目標公司並無進行任何重大後續事項。

以下載列目標公司截至二零二二年十二月三十一日止三個年度及截至二零二三年四月三十日止四個月(「相關期間」)的管理層討論及分析，乃以本通函附錄二所載目標公司的財務資料為基準。

對「二零二零年財政年度」的所有提述均指自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止財政期間，「二零二一年財政年度」指自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止財政期間，「二零二二年財政年度」指自二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止財政年度，及「二零二三年前四個月」指自二零二三年一月一日起至二零二三年四月三十日止期間。以下載列於二零二零年財政年度、二零二一年財政年度、二零二二年財政年度各年及二零二三年前四個月目標公司的管理層討論及分析。

### 財務回顧

以下載列目標公司於二零二零年財政年度、二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年前四個月的關鍵財務資料。

	截至四月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止四個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益	22	1	1	-	-
行政開支	(1,545)	(1,670)	(1,505)	(464)	(452)
年/期內虧損及 全面虧損總額	(1,523)	(1,669)	(1,504)	(464)	(452)

有關目標公司的進一步財務資料，請參閱本通函附錄二所載目標公司之會計師報告。

### 其他收入及收益

其他收入及收益主要包括政府補助及利息收入。於二零二零年財政年度、二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年前四個月，其他收入及收益分別約為人民幣22,000元、人民幣1,000元、人民幣1,000元及零。

### 行政開支

行政開支主要包括(i)員工成本，(ii)差旅及辦公室開支，(iii)招待費以及(iv)折舊及攤銷。於二零二零年財政年度、二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年前四個月，行政開支分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.5百萬元。相關期間的變動乃主要由於員工成本變動(與物業項目的開發階段一致)。

**年／期內虧損及全面虧損總額**

由於上述原因，於二零二零年財政年度、二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年前四個月，年／期內虧損及全面虧損總額分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

**財務狀況****於二零二零年十二月三十一日**

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的非流動及流動資產分別約為人民幣135.8百萬元及人民幣86.0百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的流動負債約為人民幣225.6百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的流動負債淨值約為人民幣139.6百萬元。

**於二零二一年十二月三十一日**

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的非流動及流動資產分別約為人民幣138.8百萬元及人民幣86.2百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的流動負債約為人民幣230.5百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的流動負債淨值約為人民幣144.3百萬元。

**於二零二二年十二月三十一日**

於二零二二年十二月三十一日，目標公司的非流動及流動資產分別約為人民幣161.3百萬元及人民幣118.8百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，目標公司的流動負債約為人民幣287.1百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，目標公司的流動負債淨值約為人民幣168.3百萬元。

於二零二三年四月三十日

於二零二三年四月三十日，目標公司的非流動及流動資產分別約為人民幣161.7百萬元及人民幣119.4百萬元。

於二零二三年四月三十日，目標公司的流動負債約為人民幣188.6百萬元。

於二零二三年四月三十日，目標公司的流動負債淨值約為人民幣69.2百萬元。

### 流動資金、財務資源及資本架構

目標公司管理資本以確保其將能夠持續經營，同時透過優化權益平衡為股東帶來最大回報。目標公司持續監控並維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，以為目標公司經營提供資金並減輕現金流量波動的影響。於二零二零年十二月三十一日、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四月三十日，目標公司的現金及現金等價物均以人民幣結算。

於二零二零年財政年度，目標公司錄得現金流出淨額約人民幣0.3百萬元，乃主要歸因於經營活動所用現金淨額。

於二零二一年財政年度，目標公司錄得現金流入淨額約人民幣82,000元，乃主要來自直接控股公司墊款。

於二零二二年財政年度，目標公司錄得現金流出淨額約人民幣0.2百萬元，乃主要歸因於經營活動所用現金淨額及購買物業、廠房及設備項目的現金流出，並被直接控股公司墊款部分抵銷。

於二零二三年前四個月，目標公司錄得現金流入淨額約人民幣15,000元，主要為經營活動所用現金淨額及直接控股公司墊款的合併影響。

於二零二零年十二月三十一日、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四月三十日，目標公司應付其最終控股公司款項分別約為人民幣222.4百萬元、人民幣227.2百萬元、人民幣244.6百萬元及人民幣145.2百萬元。目標公司資產負債比率(乃按債務淨額(包括應付直接控股公司款項，扣除現金及現金等價物)除以資產總值計算)分別約為1.00、1.01、0.80及0.52。

### 重大投資

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四月三十日未曾持有任何重大股權投資。

### 重大投資、收購及出售附屬公司及關聯公司

於相關期間，目標公司未曾擁有任何重大投資，亦未曾進行任何重大收購及／或出售任何附屬公司及關聯公司。

### 分部資料

目標公司於二零二零年財政年度、二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年前四個月僅有一個可呈報經營分部(即物業開發)。由於目標公司僅有一個可呈報經營分部，因此概無呈列其進一步經營分部分析。

### 僱傭及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日、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四月三十日，目標公司分別擁有7、7、7及7名僱員。於二零二零年財政年度、二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年前四個月的僱員薪酬分別約為人民幣1.1百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.4百萬元。目標公司僱員之薪酬乃經根據各自表現、專業經驗及當前市況釐定。目標公司管理層定期審閱其僱員薪酬政策及安排。除退休金及強制公積金外，目標公司可根據個人表現向僱員授出酌情花紅以作為獎勵。

### 資產押記

目標公司於二零二零年十二月三十一日、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四月三十日的資產押記詳情披露於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告附註23。

### 承擔

目標公司於二零二零年十二月三十一日、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四月三十日的承擔詳情披露於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告附註24。

### 或然負債

目標公司於二零二零年十二月三十一日、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四月三十日的或然負債詳情披露於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告附註25。

### 外匯風險

由於目標公司主要於中國經營，且目標公司的多數交易、資產及負債均以人民幣結算，目標公司的經營未曾面臨重大外匯風險。因此，目標公司於相關期間未曾使用作對沖目的的金融工具。

### 股息

目標公司董事議決於二零二零年財政年度至二零二二年財政年度未曾分派股息，於二零二二年財政年度結束後亦無擬派股息。

### 報告期後事項

二零二三年四月三十日之後及直至最後實際可行日期並無發生任何其他重大事項。

### 未來計劃

目標公司主要於中國從事物業開發，其擁有位於中國鄭州市的物業項目。預期目標公司將繼續開發當前物業項目。並無有關重大投資或資本資產的任何具體計劃。

**(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料****(i) 緒言**

以下為經擴大集團(即本集團連同目標公司)之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)之說明性概要，猶如建議收購目標公司(「收購事項」)於(i)二零二二年十二月三十一日(就經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言)；及(ii)二零二二年一月一日(就經擴大集團之未經審核備考損益及其他全面收益表以及未經審核備考現金流量表而言)已完成。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據上市規則第4.29條(僅供說明之用)，按彼等的判斷、估計及假設而編製，由於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團在建議收購事項於本函件所示日期完成時的財務狀況、營運或現金流量的實際業績。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團日後的財務狀況、營運或現金流量業績。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二二年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報)；(ii)目標公司於二零二三年四月三十日的經審核財務狀況表、目標公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度的損益及其他全面收益表以及現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)；及(iii)隨附附註所述未經審核備考調整生效後而編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團之財務資料、本通函所載目標公司之財務資料及本通函附錄二所載目標公司之會計師報告一併閱讀。

## (ii) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	目標公司	未經審核備考調整					未經審核
	於二零二二年 十二月 三十一日	於二零二三年 四月三十日	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	3,603	161,703					1,196	166,502
使用權資產	2,484	-						2,484
於附屬公司之投資	-	-	95,000				(95,000)	-
遞延稅項資產	1,300	-						1,300
非流動資產總值	<u>7,387</u>	<u>161,703</u>						<u>170,286</u>
<b>流動資產</b>								
發展中物業	-	113,866		(72)			1,257	115,051
貿易應收款項	82,206	-						82,206
預付款項、其他應收款項及 其他資產	10,841	5,520						16,361
合約資產	23,074	-						23,074
受限及受押銀行存款	100	-						100
現金及現金等價物	467,723	17					(902)	466,838
流動資產總值	<u>583,944</u>	<u>119,403</u>						<u>703,630</u>
<b>流動負債</b>								
貿易應付款項	41,750	23,360						65,110
其他應付款項及應計費用	60,609	20,044	95,000		145,155			320,808
合約負債	66,853	-						66,853
應付直接控股公司款項	-	145,155			(145,155)			-
租賃負債	1,216	-						1,216
撥備	1,688	-						1,688
應付稅項	956	-						956
流動負債總額	<u>173,072</u>	<u>188,559</u>						<u>456,631</u>
<b>非流動負債</b>								
租賃負債	2,142	-						2,142
撥備	2,030	-						2,030
遞延稅項負債	590	-						590
非流動負債總額	<u>4,762</u>	<u>-</u>						<u>4,762</u>
資產淨值	<u>413,497</u>	<u>92,547</u>						<u>412,523</u>
<b>權益</b>								
本公司擁有人應佔權益								
股本	3,572	100,000					(100,000)	3,572
儲備	409,902	(7,453)		(72)		(902)	7,453	408,928
非控制權益	23	-						23
權益總額	<u>413,497</u>	<u>92,547</u>						<u>412,523</u>

## (iii) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 於截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (附註1)	目標公司 於截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	未經審核 備考調整 人民幣千元 (附註6)	未經審核 備考經 擴大集團 人民幣千元
收益	321,069	-		321,069
銷售成本	(221,387)	-		(221,387)
毛利	99,682	-		99,682
其他收入、其他收益及 虧損淨額	2,916	1		2,917
銷售及營銷開支	(1,250)	-		(1,250)
行政開支	(35,496)	(1,505)	(902)	(37,903)
金融及合約資產減值虧損	(732)	-		(732)
財務成本	(134)	-		(134)
除稅前溢利/(虧損)	64,986	(1,504)	(902)	62,580
所得稅開支	(17,788)	-		(17,788)
年內溢利/(虧損)	<u>47,198</u>	<u>(1,504)</u>	(902)	<u>44,792</u>
以下應佔：				
母公司擁有人	47,175	(1,504)	(902)	44,769
非控制權益	23	-		23
	<u>47,198</u>	<u>(1,504)</u>	(902)	<u>44,792</u>
其他全面收入				
往後期間不會重新分類至 損益之其他全面收入：				
匯兌差額	3,971	-		3,971
年/期內其他全面收入， 扣除稅項	<u>3,971</u>	<u>-</u>		<u>3,971</u>
年內全面收入/(虧損)總額	<u>51,169</u>	<u>(1,504)</u>	(902)	<u>48,763</u>
以下應佔：				
母公司擁有人	51,146	(1,504)	(902)	48,740
非控制權益	23	-		23
	<u>51,169</u>	<u>(1,504)</u>	(902)	<u>48,763</u>

## (iv) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	目標公司	未經審核		未經審核
	於截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度	於截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度	備考調整		備考經 擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>					
除稅前溢利/(虧損)	64,986	(1,504)		(902)	62,580
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	1,064	43			1,107
使用權資產折舊	355	-			355
財務成本	134	-			134
利息收入	(2,539)	-			(2,539)
匯兌虧損	4,267	-			4,267
貿易應收款項及合約 資產減值虧損	732	-			732
	68,999	(1,461)		(902)	66,636
貿易應收款項增加	(42,716)	-			(42,716)
合約資產增加	(1,132)	-			(1,132)
發展中物業增加	-	(29,490)			(29,490)
預付款項、其他應收 款項及其他資產 減少/(增加)	3,949	(3,312)			637
貿易應付款項增加	19,244	22,254			41,498
其他應付款項及應計 費用增加/(減少)	6,802	(10)			6,792
合約負債減少	(7,187)	-			(7,187)
經營所得/(所用)現金 已付所得稅	47,959 (18,568)	(12,019) -		(902)	35,038 (18,568)
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額	29,391	(12,019)		(902)	16,470
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購買物業、廠房及 設備項目	(2,994)	(5,562)			(8,556)
已抵押存款減少	50,000	-			50,000
支付予第三方的 投資意向金	(370,000)	-			(370,000)
向第三方收取投資 意向金	370,000	-			370,000
投資活動所得/(所用) 現金流量淨額	47,006	(5,562)			41,444

	本集團 於截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (附註1)	目標公司 於截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	未經審核 備考調整		未經審核 備考經 擴大集團 人民幣千元
			人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	
<b>融資活動所得現金流量</b>					
已付股息	(8,180)	-			(8,180)
直接控股公司墊款	-	17,408	(17,408)		-
關聯方墊款	-	-	17,408		17,408
融資活動(所用)/所得 現金流量淨額	(8,180)	17,408	-		9,228
<b>現金及現金等價物</b>					
增加/(減少)淨額	68,217	(173)		(902)	67,142
年初現金及現金等價物	399,132	175			399,307
匯率變動影響淨額	374	-			374
年末現金及現金等價物	467,723	2		(902)	466,823
<b>現金及現金等價物 結餘分析</b>					
現金及現金等價物	467,723	2		(902)	466,823

## (v) 經擴大集團未經審核備考財務資料之附註

- (1) 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) 該等金額乃摘錄自本通函附錄二。
- (3) 於二零二三年七月五日，本公司與賣方訂立協議，據此，本公司同意向賣方收購目標公司之全部已發行股本，代價總額為人民幣95,000,000元。備考調整指收購目標公司之代價總額人民幣95,000,000元。於二零二三年九月二十八日，協議中所載之所有假設先決條件並未獲達成。
- (4) 經擴大集團內之所有集團內公司間結餘均於綜合入賬時抵銷，猶如收購事項已於二零二二年十二月三十一日完成。
- (5) 備考調整是對經擴大集團賬戶結餘的重新分類，以符合本公司的呈報方式。
- (6) 為編製經擴大集團未經審核備考財務資料，收購事項有關之法律、會計及其他專業服務之交易成本總額估計為人民幣902,000元。
- (7) 備考調整是指將合計代價人民幣95,000,000元分配至收購事項時所收購的資產及負債，猶如收購事項已於二零二二年十二月三十一日完成。收購事項主要乃通過收購目標公司全部已發行股本來收購在建項目，因此不符合業務收購的定義，應作為資產交易入賬。

就編製經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言，目標公司於二零二三年四月三十日之可識別資產及負債之備考公平值乃假設與其於二零二三年四月三十日之賬面值相同，惟所收購公平值分別為人民幣162,300,000元及人民幣114,700,000元之物業、廠房及設備以及發展中物業除外，有關金額乃經參考亞太資產評估及顧問有限公司於二零二三年九月二十八日作出之獨立估值報告。

- (8) 除收購事項外，未經審核備考財務資料並無作出其他調整以反映本集團及目標公司於二零二二年十二月三十一日之後就未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表所訂立的任何貿易結果或其他交易。

**(B) 獨立申報會計師有關編製經擴大集團之未經審核備考財務資料的核證報告**

Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

**獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告****致興業物聯服務集團有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以對由興業物聯服務集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)及河南正之悅置業有限公司(「目標公司」)( 貴集團連同目標公司統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二二年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，以及 貴公司就 貴公司收購目標公司全部已發行股本(「收購事項」)所發出日期為二零二三年九月二十八日的通函(「通函」)附錄四A節所載相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用準則載於通函附錄四A節。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明對 貴集團於二零二二年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響(猶如該交易已分別於二零二二年十二月三十一日及二零二二年一月一日進行)。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表(已就此刊發獨立核數師報告)，而有關目標公司財務狀況、財務表現及現金流量的資料則由董事摘錄自目標公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二三年四月三十日止四個月的財務報表(有關會計師報告刊載於通函附錄二)。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

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(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈專業會計師之操守守則的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質素管理標準第1號會計師事務所進行財務報表審核及審閱之質素管理，或其他核證或相關服務工作，該標準要求會計師事務所設計、實施及運作質素管理系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是按照上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料使用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的受函人負責，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證準則第3420號就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執执行程序，以合理確定董事是否已遵照上市規則第4.29段的規定以及參照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。

就是項工作而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是項工作過程中亦未就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函載入未經審核備考財務資料的目的，僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易於選定以作說明的較早日期經已進行。因此，吾等並不保證該交易的實際結果將與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥善編製，包括履程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用的適用標準有否為呈列該交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證確認下列事項：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、已編製未經審核備考財務資料的交易以及其他有關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年九月二十八日

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，當中內容有關其對本公司將予收購之該物業於二零二三年七月三十一日之估值，乃為載入本文件而編製。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243-273號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國河南省鄭州市金水區如意河西一街南側、如意西路東側的商業發展項目（「該物業」）之估值

吾等遵照興業物聯服務集團有限公司（「貴公司」）之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之該物業進行估值，並確認已作出相關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二三年七月三十一日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司所刊發之通函。

### 估值基準

吾等對該物業作出之估值乃吾等對其市值之意見，而吾等將市值定義為「經進行適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債之估計價值。

吾等獨立於 貴公司且吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」及香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定編製。

### 估值假設

吾等於作出估值時已假設業主於並無會影響該物業價值之遞延租期合約、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔之情況下在公開市場出售該物業。

吾等之估值報告並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支銷。

### 估值方法

於達致吾等之意見時，吾等採納直接比較法，參考相關市場內可得之可資比較銷售交易，亦計及動用之建設成本及將動用之用於完成開發以反映已竣工開發的質量的成本。吾等評估該物業的價值乃基於該物業將按照提供予吾等之最新發展建議進行開發及完成。吾等假設，已自相關政府機關就發展建議取得所有同意、批准及牌照，並無附帶繁重條件或延誤。

### 業權及假設

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無促使就該物業於中國相關政府部門進行業權查冊，且並無檢查文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在提交予吾等之副本上可能未有顯示之任何其後修訂。於對在中國之該物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權及其他法律事宜所提供之法律意見。

## 資料來源

吾等在很大程度上倚賴由貴公司所提供的資料，且已接納如規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤及建築面積及所有其他相關事宜所給予吾等之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等的資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲貴公司告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

## 實地視察

吾等已視察該物業，視察乃由劉逸容女士(工商管理(榮譽)學士)於二零二三年七月進行。由於正在進行施工，吾等視察時無法進入該物業內部。然而，吾等已檢查該物業外部及若干鄰近住宅及商業發展項目。吾等並無進行實地勘察以確定土地狀況或設施是否適合在其上進行任何物業發展工程。吾等之估值乃按假設此等方面均令人信納而編製。

## 貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

中華人民共和國  
河南省鄭州市  
管城回族區  
港灣路1號  
1樓105室  
興業物聯服務集團有限公司 台照

代表  
亞太資產評估及顧問有限公司  
董事  
彭健輝  
MHKIS, MRICS, RPS (GP)  
謹啟

二零二三年九月二十八日

附註：彭健輝先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾26年物業估值經驗。

附件

## 估值報告

於二零二三年  
七月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
位於中國河南省 鄭州市金水區 如意河西一街 南側、如意西路東 側的商業發展項 目	<p>該物業為一項建於一幅總地盤面積約為14,923.11平方米之土地之商業發展項目。</p> <p>該物業位於鄭州金融島南側，距該島中心不到1公里。鄭州金融島為鄭東新區內的新開發區域，旨在成為金融機構、商業及旅遊的繁榮中心。圍繞該島有許多低密度住宅及商業發展項目，而該物業為其中之一。</p>	於估值日期，該物業仍在建，整體施工進度中約有6至7層已竣工。	人民幣 277,000,000元

根據 貴公司提供之最新發展方案，計劃該物業將發展為包括兩棟十至十一層高，總建築面積約為44,655.14平方米之樓宇之商業發展項目。該物業亦包括448個停車位。面積之詳情如下：

用途	概約建築 面積 (平方米)
酒店	28,431.89
服務式公寓	14,954.57
零售	992.77
配套設施	275.91
<b>總計：</b>	<b><u>44,655.14</u></b>

該物業預期將於二零二五年底前竣工。

該物業已獲授土地使用權，批發、零售、住宿及餐飲用途之年期將於二零五八年五月十三日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一八年五月三十一日之不動產權證一豫(二零一八)鄭州市不動產權第0158412號，該物業(地盤面積為14,923.11平方米)之土地使用權已授予河南正之悅置業有限公司(「河南正之悅」)，批發、零售、住宿及餐飲用途之年期將於二零五八年五月十三日屆滿。
2. 根據日期為二零一八年五月二日之建設用地規劃許可證一鄭規地字第410100201839308號，河南正之悅獲准使用一幅總地盤面積為14,922.98平方米之土地作商業用途。
3. 根據日期為二零二零年十二月三十一日之建設工程規劃許可證一鄭規建字第410100202039084號，該物業總建築面積為65,912.38平方米的建築工程已獲批准。
4. 根據日期為二零二二年六月十七日之建設工程施工許可證第410170202206170101號，該物業總建築面積為65,912.38平方米的建築工程已獲批准施工。
5. 據 貴公司告知，於估值日期，該物業產生之工程成本總額約為人民幣72,619,000元，而工程成本預算總額則為約人民幣430,071,000元。於估值過程中，吾等已於估值中計及上述金額。
6. 倘該物業於估值日期已落成，其市值約為人民幣901,776,000元。
7. 據 貴公司告知，該物業的酒店部分持作業主自用，而服務式公寓持作出售。
8. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問所發出有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - i. 河南正之悅已合法有效取得該物業的國有土地使用權，並有權於土地使用權期限內依法使用該物業土地；
  - ii. 河南正之悅已就該物業的建議開發項目之開發及建設獲得必要的批准及許可；
  - iii. 待該物業的建設竣工並經相關政府部門辦理竣工驗收登記手續後，河南正之悅可申請樓宇相關產權文件；
  - iv. 該物業已抵押予華融資產，該物業的出售受抵押限制。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益

### (a) 於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 好倉

#### (i) 於股份中的權益

董事姓名	權益持有者身份	所持股份數目	佔已發行股本概約百分比 (%)
張惠琪女士	於受控法團的 權益(附註)	226,350,000	56.59

附註：226,350,000股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited (家族信託(「豐華信託」)的受託人)間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達環球有限公司(「速達」)全資擁有。速達為榮達企業有限公司(「榮達」)的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited (作為豐華信託的受託人)全資擁有。榮珀發展、速達及榮達均為本公司的控股公司，根據證券及期貨條例彼等各自均為本公司的相聯法團。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。

## (ii) 於本公司相聯法團普通股中的權益

董事姓名	相聯法團 名稱	權益持有者身份	所持股份 數目	佔已發行 股本概約 百分比 (%)
張惠琪女士	榮達	於受控法團的 權益(附註1)	100	100
張惠琪女士 (附註2)	速達	於受控法團的 權益(附註1)	100	100
張惠琪女士 (附註2)	榮珀發展	實益擁有人 (附註1)	50,000	100

## 附註：

- (1) 226,350,000股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited (豐華信託的受託人)間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited (作為豐華信託的受託人)全資擁有。榮珀發展、速達及榮達均為本公司的控股公司，根據證券及期貨條例彼等各自均為本公司的相聯法團。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。
- (2) 張惠琪女士為速達及榮珀發展之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有任何(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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(b) 於資產之權益**

於最後實際可行日期，除收購事項(詳情載於本通函)外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(c) 於合約之權益**

於最後實際可行日期，除協議、建設總框架協議(詳情載於本通函)及建設合約(詳情載於持續關連交易公告)外，概不存在仍然存續且董事於當中擁有重大權益及對經擴大集團業務而言屬重大的合約或安排。

**(d) 於競爭業務之權益**

於最後實際可行日期，張惠琪女士(非執行董事及控股股東之一)及其緊密聯繫人一直從事其他業務或於河南正商物業管理有限公司(「正商物業管理」)，一家於中國成立的公司，由河南正商企業發展集團有限責任公司間接全資擁有，主要專注於住宅物業的物業管理服務)持有權益。董事認為，由於業務範疇、客戶基礎的不同以及分離的管理層與僱員，本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分。因此，董事認為，正商物業管理的業務營運並無亦不大可能直接或間接與本集團的業務構成競爭。

就收購事項而言，目標公司主要從事房地產開發業務，其持有位於鄭州市如意西路東與如意河西一街南的物業項目。物業項目涉及鄭州市中央商務區及高端金融產業集聚區的酒店及可售商業單元的開發。此外，目標公司已委聘一間酒店管理公司，以(其中包括)管理酒店的營運及推廣業務，且經目標公司與酒店管理公司協定，酒店將以全球知名品牌經營。自目標公司註冊成立起直至最後實際可行日期，除物業項目外，目標公司並無從事其他業務活動。

另一方面，本公司控股股東主要於鄭州市從事(其中包括)物業開發業務，目前於鄭州市經營一家酒店(「正商建國飯店」)以及於最後實際可行日期經營其他若干正在開發／規劃中的物業項目，其涉及於河南省多個城市的酒店及／或商業可售單元的開發。

本公司控股股東訂立不競爭契據，據此，本公司各控股股東均已向本公司承諾及保證，於受限制期間的任何時間，其將不會，並促使其緊密聯繫人及受其控制之實體或公司(本集團成員公司除外)不會直接或間接(其中包括)從事、參與與本集團現有業務活動構成競爭或可能構成競爭的任何業務，或與本集團任何成員公司日後可能從事的任何業務活動構成競爭的業務，或於當中持有任何權利或權益或向其提供任何服務或以其他方式參與有關業務。

董事會認為，鑒於1)本公司控股股東經營的可售商業單元(「商業單元」)與酒店之商業單元，及2)酒店與正商建國飯店之間擁有明確界限，故本集團與其控股股東之間不存在需要應對的競爭，理由如下：

就商業單元而言，儘管商業單元位於鄭州市，但其位於鄭州市黃金地段以外或鄰近鄭州市的周邊縣市，而該等地區的基礎設施(特別是道路基礎設施及交通設施)仍在發展中，且物業價格(每平方米人民幣10,000元以下)遠遠低於鄭州市黃金地段內區域的物業價格(至少每平方米人民幣25,000元)。因此，鑒於物業價格的重大差異及地理位置，本集團與本公司控股股東之間就商業單元的現有發展項目存在明確劃分，且董事會認為不存在需要應對的潛在競爭。

就酒店及正商建國飯店而言，本公司謹此指出，董事會亦認為，根據兩間酒店於位置、業務營運及市場定位方面的以下主要差異，不存在需要應對的潛在競爭：

	酒店	正商建國飯店
位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 鄭州市如意西路東與如意河西一街南</li> <li>• 位於鄭州市中央商務區及高端金融產業集聚區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 鄭州市管城回族區圃田西路與七裡河南路交匯處東南角</li> <li>• 步行可達鄭州東站</li> </ul>
規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 概約建築面積：共44,655平方米，約540間客房</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 概約建築面積：共15,849平方米，約300間客房</li> </ul>
星級	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 五星級酒店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 四星級酒店</li> </ul>
管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 將由一間豪華酒店集團之附屬公司管理，且目標公司與該酒店管理公司協定，酒店將以全球知名品牌經營</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 由於中國成立的本地酒店管理公司管理，以「正商」品牌經營</li> </ul>
餐飲	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 休息室、咖啡廳及餐廳提供西式及中式美食，擁有逾600個座位</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一間小餐廳</li> </ul>
配套設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 室內游泳池、水療及健身中心、兒童中心、會議室、會議中心、宴會室及多功能廳</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 會議室及一間健身房</li> </ul>
房價	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均每晚人民幣650元</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均每晚人民幣350元</li> </ul>

酒店	正商建國飯店
目標客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供高端商務旅客及企業客人舉行內部會議以及接待高端休閒旅客</li> <li>• 短期個人旅客</li> </ul>
收益模式	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 約50%來自客房租金及約50%來自會議、宴會及餐飲</li> <li>• 60%以上來自客房租金，其餘來自會議及餐飲</li> </ul>

據董事所知，本公司控股股東於完成本地翻新項目後，於二零二二年開始經營正商建國飯店。經計及當時房地產市場相對停滯的狀況，原場所用途由商業單元轉為酒店經營。正商建國飯店設備齊全，定位為中等規模四星級國內「loft」風格酒店，目標客群為短期個人旅客。

另一方面，酒店為全新的高端豪華酒店開發項目，毗鄰鄭州市新開發的中央商務區。根據現有的發展規劃，酒店將發展成為一家大型五星級酒店，擁有各種餐廳及配套設施，如游泳池、水療及健身中心、兒童中心、宴會廳及多功能廳。此外，酒店將由全球知名品牌的豪華酒店集團旗下的附屬公司進行管理。酒店毗鄰鄭州市中央商務區，將配備會議中心及會議室，以滿足商務旅客的需求。

董事會亦認為，酒店及正商建國飯店各自的地理位置明確劃分目標客戶的含義，酒店毗鄰新開發的商業金融區，而正商建國飯店則緊鄰鄭州東站。有關區別導致酒店與正商建國飯店的目標客戶群明顯有異，即酒店的目标客戶群乃於鄭州市中央商務區參加會議的企業旅客，而正商建國飯店的目标客戶群乃於鄭州東站乘坐高鐵往返的旅客。

此外，由於餐飲區及其他配套設施有限，正商建國飯店目前的平均房價較低，而另一方面，鑒於上述鮮明特點，酒店將以高端商務旅客及企業客人以及高端休閒旅客為目標客戶。除客房租金收入外，預計酒店還可通過提供會議、宴會及餐飲服務獲得多元化的收入來源。

鑒於上述情況，董事認為，鑒於(a)本集團將繼續提供物業管理及增值服務以及物業工程服務作為其主要業務，及(b)(i)本公司控股股東經營的商業單元與物業項目中的商業單元在物業價格差異的方面，及(ii)本公司控股股東目前經營的正商建國飯店與物業項目中開發中酒店於業務經營及市場定位主要差異方面均有明確劃分，本公司與其控股股東之間並不存在需要應對的潛在競爭。因此，於完成收購目標公司後，本公司控股股東仍可遵守不競爭契據。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及其緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

**(e) 董事之服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或經擴大集團於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

### 3. 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，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分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之人士(董事及本公司最高行政人員除外)如下：

股東名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Vistra Trust (BVI) Limited	信託受託人(附註)	226,350,000	56.59
榮達	於受控法團的權益(附註)	226,350,000	56.59
速達	於受控法團的權益(附註)	226,350,000	56.59
榮珀發展	實益擁有人(附註)	226,350,000	56.59
盈域有限公司 (「盈域」)	實益擁有人	73,650,000	18.41

附註：226,350,000股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited (豐華信託的受託人)間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited (作為豐華信託的受託人)全資擁有。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或直接或間接擁有本公司任何其他成員公司已發行附帶投票權股份的10%或以上權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

#### 4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

#### 5. 重大合約

除下列協議外，於緊接最後實際可行日期前的兩年內，經擴大集團成員公司並未於非日常業務過程中訂立屬或可能屬重大的任何其他合約：

- (i) 協議；及
- (ii) 目標公司與賣方訂立的日期為二零二三年七月五日的協議，確認目標公司於二零二三年四月三十日結欠賣方的股東貸款金額約為人民幣145,155,000元，有關金額須於完成日期起計六個月內償還。

#### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

#### 7. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家(統稱為「專家」)的資格：

名稱	資格
建泉融資	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以其所載之形式及內容收錄其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，各專家概無於經擴大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財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，各專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司於開曼群島的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總部及中國註冊辦事處位於中國河南省鄭州市管城區港灣路1號1樓105室。
- (c) 香港營業地點位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。
- (d) 本公司股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司公司秘書為張世澤先生(香港會計師公會會員)。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 9. 展示文件

以下文件將由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xingyewulian.com](http://www.xingyewulian.com))不少於14日：

- (a) 協議；
- (b) 建設總框架協議；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述的其他重大合約；

- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第25至26頁；
- (e) 建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第27至53頁；
- (f) 安永會計師事務所編製的目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 安永會計師事務所就經擴大集團編製的未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄四；
- (h) 獨立估值師就物業項目編製的估值報告，全文載於本通函附錄五；及
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書。

## 股東特別大會通告

# 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)

## 股東特別大會通告

茲通告興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十時正假座中國河南省鄭州市管城區港灣路1號1樓105室舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(無論有否修改)下列決議案為本公司的普通決議案：

### 普通決議案

- (1) 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案(無論有否修改)為普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認協議(定義及詳情見本公司日期為二零二三年九月二十八日之通函(「通函」)，註有「A」字樣的通函副本及註有「B」字樣的協議副本已呈交大會並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易(見通函所述)以及其執行；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑，則本公司任何兩名董事)為及代表本公司簽立所有其他文件及協議，並採取彼或彼等可能全權酌情認為屬必要、合宜、合適或權宜的所有該等行動及事宜，以執行協議、其項下擬進行之交易及其所附帶或附屬的所有事宜及／或使之生效。」

- (2) 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案(無論有否修改)為普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認建設總框架協議(定義及詳情見通函，註有「C」字樣的建設總框架協議副本已呈交大會並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易(見通函所述)以及其執行；

## 股東特別大會通告

- (b) 謹此批准於建設總框架協議生效日期起至二零二三年十二月三十一日止期間以及截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度各年根據建設總框架協議項下擬進行之交易向本公司及其附屬公司提供建設服務之年度上限(定義及詳情見通函)；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑，則本公司任何兩名董事)為及代表本公司簽立所有其他文件及協議，並採取彼或彼等可能全權酌情認為屬必要、合宜、合適或權宜的所有該等行動及事宜，以執行建設總框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限以及其所附帶或附屬的所有事宜及／或使之生效。」

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，二零二三年九月二十八日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派其他人士作為其受委代表代其出席及投票。持有本公司兩股或以上股份(「股份」)之股東可委任超過一名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席上述大會，則排名較先之股東親身或委派受委代表作出之投票將獲接納，而其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內就有關聯名持股之排名次序而定。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署(或如委任人為公司，則須加蓋印鑑，或由獲正式授權之高級職員或代表親筆簽署)，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二三年十月十七日(星期二)上午十時正)送交本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。

## 股東特別大會通告

4. 為釐定合資格出席大會之股東身份，本公司將於二零二三年十月十六日(星期一)至二零二三年十月十九日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席大會，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二三年十月十三日(星期五)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 送交委任代表之文據後，股東仍可親自出席大會或其任何續會並於會上投票；在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷論。
6. 本通告內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
7. 大會將以中文進行，且不會提供翻譯。

於本通告日期，董事會包括一名執行董事，即裘明先生；三名非執行董事，即張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；及三名獨立非執行董事，即徐春先生、馮志東先生及周勝先生。