

---

## 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。

閣下如已將名下之朗華國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**CHINA BRILLIANT GLOBAL LIMITED**

**朗華國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8026)

**(I) 主要及關連交易：**

**(1) 出售一間附屬公司的18.9%股權；及**

**(2) 收購一間物業管理公司；**

**(II) 完成建議收購物業管理公司全部股權後之持續關連交易；及**

**(III) 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

本公司的財務顧問



**紅日資本有限公司**  
RED SUN CAPITAL LIMITED



**中和金控有限公司**  
Neutral Financial Holding Company Limited

---

除非文義另有所指，本首頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至31頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第32至33頁，當中載有其推薦建議。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第34至79頁，當中載有其推薦建議。

本公司謹訂於二零二三年九月二十九日(星期五)上午十一時十分或緊隨於同日舉行的本公司股東週年大會結束後(以較後者為準)假座香港德輔道西九號九樓B室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4內。無論閣下會否出席股東特別大會，務請根據所列指示填妥隨附之代表委任表格，盡快且在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函將登載於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新上市公司公告」頁內，自登載日期起計至少保留七天。本通函亦將於本公司網站<https://www.cbg.com.hk/investor-relations/circulars>登載。

二零二三年九月十二日

---

## GEM之特色

---

GEM之定位乃為相較其他在聯交所上市之公司帶有更高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。有意投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於在GEM上市之公司一般為中小型公司，在GEM買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受更大市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	32
獨立財務顧問函件.....	34
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 收購事項公司會計師報告.....	II-1
附錄三 — 收購事項公司的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1
附錄六 — 出售事項股份的估值報告.....	VI-1
附錄七 — 收購事項公司的估值報告.....	VII-1
附錄八 — 估值報告中貼現未來估計現金流量計算方法之申報會計師報告	VIII-1
附錄九 — 中和金控有限公司有關盈利預測之函件.....	IX-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購事項買家根據收購協議向收購事項賣家建議收購收購事項權益
「收購協議」	指	收購事項賣家與收購事項買家所訂立日期為二零二三年六月二日的買賣協議(經日期為二零二三年八月二十五日的補充協議補充)，內容有關收購事項
「收購事項公司」	指	深圳朗華物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的公司，由收購事項賣家全資擁有
「收購事項權益」	指	收購事項公司的全部股權
「收購事項買家」	指	朗華國際服務控股有限公司(前稱思朗(中國)有限公司)，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「收購事項賣家」	指	深圳市鵬遠智能科技有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	朗華國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8026)
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項

---

## 釋 義

---

「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售事項賣家根據出售協議向張先生建議出售出售事項股份
「出售協議」	指	出售事項賣家與張先生所訂立日期為二零二三年六月二日的買賣協議(經日期為二零二三年九月四日的補充協議補充)，內容有關出售事項
「出售事項公司」	指	智朗控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司擁有66.07%的附屬公司
「出售事項集團」	指	出售事項公司及其附屬公司
「出售事項股份」	指	出售事項公司於最後實際可行日期股本中已發行股份之18.9%
「出售事項賣家」	指	朗華國際金融服務集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開的股東特別大會，以審議並酌情批准出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項及出售事項完成後經收購事項擴大的本集團

---

## 釋 義

---

「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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的獨立董事委員會，乃為就出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易向獨立股東提供建議而成立
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第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，即獲委聘就出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	張先生及收購事項賣家以及彼等各自的聯繫人及GEM上市規則規定須就批准出售協議、收購協議及主服務協議以及其項下分別擬進行交易的決議案放棄投票的人士以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月六日，即本通函付印前確定本通函所述若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「主服務協議」	指	收購事項買家與張先生所訂立日期為二零二三年六月二十一日的主服務協議，內容有關收購事項公司向張先生及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務
「張先生」	指	張春華先生，為本公司執行董事兼主席以及Brilliant Chapter Limited全部已發行股本80%的擁有人，而該公司則擁有834,851,294股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約57.92%
「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
「建議年度上限」	指	收購事項公司根據主服務協議向張先生及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務於三個年度的最高年度總值
「申報會計師」	指	開元信德會計師事務所有限公司
「該等服務」	指	收購事項公司向張先生及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)在中國提供或將予提供的物業管理及增值服務(包括但不限於就管理物業、監督裝潢項目及監察該等項目提供智能管理系統、硬件及收費平台軟件)
「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	本公司股本中每股0.1港元的普通股
「股東」	指	股份不時的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	國際評估有限公司，為本公司委聘的獨立估值師
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣計值的金額乃按人民幣1元兌1.15港元的基準換算為港元。換算率僅供說明用途，不應視為人民幣實際可按該換算率或其他匯率換算為港元，甚或無法換算。



**CHINA BRILLIANT GLOBAL LIMITED**

**朗華國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8026)

執行董事：

張春華先生(主席)

張春萍女士(首席執行官)

鍾靜儀女士

獨立非執行董事：

陳美恩女士

李筠翎女士

張衛東先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

主要營業地點：

香港

德輔道西九號

九樓B室

致股東：

敬啟者：

**(I) 主要及關連交易：**

**(1) 出售一間附屬公司的18.9%股權；及**

**(2) 收購一間物業管理公司；及**

**(II) 完成建議收購物業管理公司全部股權後之持續關連交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年六月二日、二零二三年六月二十一日、二零二三年八月二十五日及二零二三年九月四日的公告。

---

## 董事會函件

---

於二零二三年六月二日，(a)出售事項賣家(為本公司的全資附屬公司)與張先生就出售事項訂立出售協議，據此，出售事項賣家有條件同意出售及張先生有條件同意購買出售事項股份，現金代價為184.9百萬港元；及(b)收購事項買家(為本公司的全資附屬公司)與收購事項賣家訂立收購協議據此，收購事項賣家有條件同意出售及收購事項買家有條件同意購買收購事項權益(即收購事項公司的全部股權)，現金代價為人民幣87.7百萬元(相等於約100.86百萬港元)。

於二零二三年六月二十一日，收購事項買家與張先生(為收購事項賣家的最終實益擁有人)訂立主服務協議，內容有關收購事項公司向張先生及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務，年期直至二零二五年十二月三十一日。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售協議、收購協議、主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售協議、收購協議、主服務協議以及其項下分別擬進行交易致獨立股東的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就相同事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)出售事項股份及收購事項公司各自的估值報告概要；及(v)股東特別大會通告。

### 出售協議

日期 二零二三年六月二日(經日期為二零二三年九月四日的補充協議補充)

訂約方 (1) 出售事項賣家(作為賣家)

(2) 張先生(作為買家)

於最後實際可行日期，張先生為本公司執行董事兼主席，擁有57,098,000股股份，佔本公司全部已發行股本約3.92%，張先生擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本

---

## 董事會函件

---

80%，而該公司則擁有834,851,294股股份，佔本公司全部已發行股本約57.92%。因此，張先生(作為本公司執行董事兼控股股東)屬本公司的關連人士(定義見GEM上市規則)。於最後實際可行日期，張先生並無擁有出售事項公司之任何股權。

### 標的事項

根據出售協議，出售事項賣家有條件同意出售及張先生有條件同意購買出售事項股份。

### 代價

出售事項的代價為184.9百萬港元，將於出售事項完成後按以下方式結清：(i) 100.86百萬港元將與收購事項買家根據收購協議應付收購事項賣家(由張先生間接全資擁有)的收購事項代價抵銷；及(ii)84.04百萬港元將與本公司結欠張先生的若干債務抵銷。

代價乃由出售事項賣家與張先生經公平磋商後釐定，並已考慮(i)出售事項公司的財務狀況、營運業績及前景；(ii)現行市場狀況及經濟形勢；(iii)估值師於二零二三年三月三十一日使用收入法以貼現現金流量法方式就出售事項公司股權的18.9%所作估值約159.7百萬港元；及(iv)下文「進行出售事項、收購事項及主服務協議的理由及裨益」一節所載資料等因素。有關出售事項股份的獨立估值詳情載於本通函附錄六。

採納折舊現金流方式作出的估值所得出售股份的價值為控制基礎。鑒於出售事項導致本集團失去對出售事項公司的控制權，該估值已考慮並計入18.5%的缺乏控制權折讓(乃參考國際公認的FactSet Mergerstat, LLC刊發的Mergerstat控制權溢價研究(Mergerstat Control Premium Study)所載資料釐定，詳情於本通函附錄六披露，董事會認為該折讓就此而言屬標準合理)。「缺乏控制權折讓」，作為對私人實體的合理假設，由於非控股權益持有人對公司事務的控制權及影響力有限，故非控股權益的價值低於權益總額中所佔權益比例。出售事項集團的18.5%股權的市值指自願買方與自願賣方於估值日在公平

---

## 董事會函件

---

交易中買賣有關非控股權益的估計金額。董事會明白，缺乏控制權折讓指通常因缺乏控制權而對公司之少數股權估值進行削減，原因是少數權益股東通常無法決定公司之未來戰略方針、董事選舉、彼等投資回報之性質、額度及時間，或甚至出售彼等擁有之股份。更多詳情披露於本通函獨立財務顧問函件及附錄六。根據與估值師進行的討論及估值採納的假設及數值，董事會認為所採用之缺乏控制權折讓率屬公平合理，且經考慮上述各項因素(包括出售事項導致本集團失去對出售事項公司的控制權)後釐定的出售事項代價屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

### 先決條件

出售事項須待以下先決條件達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東在股東特別大會上通過批准出售協議及其項下擬進行交易的決議案；
- (ii) 已取得列明出售事項股份估值不高於出售事項代價的估值報告；
- (iii) 除有關出售協議成為無條件的條件外，收購協議在所有方面已成為無條件；  
及
- (iv) 已取得有關出售協議及其項下擬進行交易的一切必要同意及批准。

上文所載條件均不得豁免。倘上述任何條件未能於二零二三年九月三十日或之前(或張先生與出售事項賣家可能書面協定的較後日期)達成，出售協議將告終止及停止，而除任何先前違約事項外，訂約方毋須就另一方承擔任何義務及責任。

於最後實際可行日期，上文條件(ii)已達成。

出售事項及收購事項屬互為條件。

完成

出售事項將於出售協議所載所有先決條件達成後第三個營業日完成。

### 與估值相關的盈利預測

根據估值師提供的獨立估值，出售事項股份的價值由估值師使用收入法進行評估，當中涉及以貼現現金流量法作為主要估值方法，因此載於估值的評估價值計算方法被視作GEM上市規則第19.61條界定的盈利預測。編製盈利預測時依據的主要假設詳情載於本通函附錄六，包括以下各項：

- (a) 本公司管理層所提供出售事項集團的未經審核綜合財務報表可合理反映出出售事項集團截至估值日的財務狀況及表現；
- (b) 出售事項集團經營或擬經營業務的地區的現行稅法不會出現任何重大變動，以及應付稅率將維持不變，且出售事項集團將遵守所有適用法律及法規；
- (c) 出售事項集團經營或擬經營業務的地區的政治、法律、經濟或財務狀況不會出現對出售事項集團應佔收益及盈利能力造成不利影響的重大變動；
- (d) 出售事項集團將保留及擁有足以勝任的管理層、主要人員及技術人員以支持其持續經營；
- (e) 出售事項集團已經或將會正式取得於其營運或擬營運所在地經營業務的所有相關法定批文及商業證書或牌照，並可於屆滿時重續；
- (f) 本公司管理層提供的所有資料及陳述(彼等須就此負全責)於所有重大方面均屬真實、準確及完整；

---

## 董事會函件

---

- (g) 估值日後會計政策不會影響出售事項集團採用的貼現現金流模型，且編製估值時所採用的會計政策在重大方面保持一致；
- (h) 估值日後，出售事項集團在現有管理方式及管理水平的基礎上維持目前的經營範圍及經營模式；
- (i) 出售事項集團營運的供應以及所產生的資金成本、勞工開支、外包費用、資訊科技開支及其他營運開支將無重大變動，且出售事項集團的服務及收入來源亦無不可預見的重大變動；
- (j) Brillink Bank Corporation Limited (為出售事項集團的附屬公司) 於二零二四年三月三十一日前將擁有至少一間美元代理行；
- (k) 出售事項集團增資將與普通貸款的增加一致，藉以符合巴塞爾協議(Basel Accords)的規定；及
- (l) 相關行業的行業趨勢及市況不會大幅偏離經濟預測。

### 申報會計師進行審閱

申報會計師已按照香港會計師公會所頒佈香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」履行核證委聘工作，以合理保證貼現未來估計現金流量就計算方法而言是否根據該等基準及假設妥為編製。

申報會計師報告，就計算方法而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面均已根據該等基準及假設妥為編製。董事確認估值(構成GEM上市規則第19.61條界定的盈利預測)乃經過適當及審慎查詢後方予作出。

本通函附錄八載有為遵守GEM上市規則第19.62(2)條而編製的申報會計師函件。

---

## 董事會函件

---

### 經財務顧問審閱

本公司的財務顧問中和金控有限公司已審閱盈利預測基於的主要假設，並信納盈利預測乃董事作出審慎周詳查詢後作出。本通函附錄九載有為遵守GEM上市規則第19.62(3)條而編製的中和金控有限公司函件。

### 建議收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年六月二日，收購事項買家(為本公司全資附屬公司)與收購事項賣家訂立收購協議，據此，收購事項賣家有條件同意出售及收購事項買家有條件同意購買收購事項權益(即收購事項公司的全部股權)，現金代價為人民幣87.7百萬元(相等於約100.86百萬港元)。

收購協議的主要條款載列如下：

### 收購協議

日期 二零二三年六月二日(經日期為二零二三年八月二十五日的補充協議補充)

訂約方 (1) 收購事項賣家(作為賣家)  
(2) 收購事項買家(作為買家)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，收購事項賣家為一間主要從事投資控股的公司，並由深圳市朗華投資控股有限公司全資擁有，該公司為一間根據中國法律成立的公司，由張先生(為本公司執行董事兼主席，擁有57,098,000股股份，佔本公司全部已發行股本約3.92%)全資擁有，而張先生擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本80%，而該公司則擁有834,851,294股股份，佔本公司全部已發行股本約57.92%。因此，收購事項賣家屬本公司的關連人士(定義見GEM上市規則)。收購事項公司由收購事項賣家於二零一九年作為初始繳足股本人民幣200,000元的唯一股東而創立。

### 標的事項

根據收購協議，收購事項賣家有條件同意出售而收購事項買家有條件同意購買收購事項權益，即收購事項公司的全部股權。

### 代價

收購事項的代價為人民幣87.7百萬元(相等於約100.86百萬港元)，將在收購協議項下擬進行交易於中國相關政府機構登記完成當日以抵銷出售事項的部分代價的方式由收購事項買家向收購事項賣家結清。

代價乃由收購事項賣家與收購事項買家經公平磋商後釐定，並已考慮(i)收購事項公司的財務狀況、營運業績及前景；(ii)現行市場狀況及經濟形勢；(iii)估值師於二零二二年十二月三十一日使用市場法就收購事項公司的全部股權所作估值約87.7百萬港元；及(iv)下文「進行出售事項、收購事項及主服務協議的理由及裨益」一節所載資料等因素。有關收購事項公司的獨立估值詳情載於本通函附錄七。

### 先決條件

完成須待達成以下先決條件後方可作實：

- (i) 收購事項買家對收購事項公司進行的盡職調查結果獲收購事項買家信納；
- (ii) 獨立股東在股東特別大會上通過批准收購協議及其項下擬進行交易的決議案；
- (iii) 已取得中國法律顧問就收購事項公司出具的中國法律意見書；
- (iv) 已取得列明收購事項權益估值不低於收購事項代價的估值報告；

---

## 董事會函件

---

- (v) 收購事項賣家提供的所有陳述及保證均維持真實準確；
- (vi) 除有關收購協議成為無條件的條件外，出售協議在所有方面已成為無條件；
- (vii) 已取得收購事項買家可能須就收購協議及其項下擬進行交易取得的一切必要同意及批准；
- (viii) 已取得收購事項賣家可能須就收購協議及其項下擬進行交易取得的一切必要同意及批准；及
- (ix) 已完成宣派及支付股息人民幣11,000,000元。

收購事項買家可全權酌情隨時以書面形式豁免上文(i)、(iii)、(v)或(viii)項所載條件(在可獲豁免的範圍內)，惟須遵守收購事項買家可能釐定的有關條款及條件。倘上述任何條件未能於二零二三年九月三十日或之前(或收購事項買家與收購事項賣家可能書面協定的較後日期)達成或獲豁免，收購協議將告終止及停止，而除任何先前違約事項外，訂約方毋須就另一方承擔任何義務及責任。

於最後實際可行日期，上文條件(iv)及(ix)已達成。

出售事項及收購事項屬互為條件。

### 完成

完成將於收購協議所載所有先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後第三個營業日落實。

### 主服務協議

於二零二三年六月二十一日，收購事項買家與張先生(為收購事項賣家的最終實益擁有人)訂立主服務協議，內容有關收購事項公司向張先生及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務，年期直至二零二五年十二月三十一日。

---

## 董事會函件

---

主服務協議主要條款的概要載列如下：

- 日期：                    二零二三年六月二十一日
- 訂約方：                  (i) 收購事項買家
- (ii) 張先生
- 年期：                    由完成日期起至二零二五年十二月三十一日
- 標的事項：              收購事項公司須向張先生及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務。
- 付款及定價政策：      張先生及／或其聯繫人須於接獲收購事項公司發出的相關發票後每月或按收購事項公司協定的期間向收購事項公司支付物業管理及增值服務費，當中包括勞工成本、其他員工成本及分包服務費(如有)及物業管理酬金。

物業管理及增值服務費乃相關訂約方經考慮以下各項後公平磋商達致：(i)相關處所的面積；(ii)物業項目的類型；(iii)服務及標準的訂約範圍；(iv)提供服務所需的員工數目；(v)勞工成本，包括工資、超時付款及福利開支；(vi)其他員工成本、分包服務費、一次性物料投入費、清潔費及物業管理酬金；(vii)當前市價水平及於可資比較地區就可資比較物業類型提供可資比較質量及範圍之該等服務的市價；及(viii)當地政府頒佈類似類型物業項目相關服務的指引價格(如有)。

---

## 董事會函件

---

政府指引價格僅適用於住宅物業項目。現時，概無收購事項公司管理的物業項目為住宅性質，因此，收購事項公司收取的物業管理費及增值服務費主要採用獨立物業管理公司管理的1至3個其他類似物業項目的市場價格作為定價參考。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，根據收購事項公司管理應收張先生及其聯繫人的平均服務費介乎每月每平方米人民幣2.0元及人民幣8.0元，視乎物業的位置及類型而有所不同，與收購事項公司就類似物業類型及服務標準向其他客戶收取的平均服務費基本一致，並根據上述因素作出微調。

釐定所收取服務費的合理性時，本集團將取得及評估(其中包括)(a)其他類似規模的獨立物業管理公司就1至3處可資比較物業的類似物業管理服務範圍收取的價格，該等資料乃透過物業代理及公開可得市場調查取得；及(b)本集團就同一地區類似規模的其他項目收取的費用水平。

根據前述評估，相關人員將為特定附屬公司服務協議計劃及編製預算，並根據適用定價政策設定建議費用以供批准。

經董事確認，收購事項公司向張先生及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供的條款不得優於就類似服務向其他客戶所提供者。

## 董事會函件

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，收購事項公司向張先生及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務之過往服務費如下：

交易性質	截至十二月三十一日止年度之過往金額(百萬元)		
	(未經審核)		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
收購事項公司向張先生及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務	人民幣0.02元 (相等於約 0.02港元)	人民幣1.47元 (相等於約 1.69港元)	人民幣9.38元 (相等於約 10.78港元)

收購事項公司截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年將向張先生及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務的建議最高年服務費總額如下：

交易性質	建議年度上限(百萬元)		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
收購事項公司向張先生及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務	人民幣15.57元 (相等於約 17.90港元)	人民幣18.76元 (相等於約 21.57港元)	人民幣18.95元 (相等於約 21.79港元)

釐定建議年度上限時，董事會已考慮：(i)過往金額及過往數年相同交易的趨勢；(ii)張先生及／或其聯繫人所擁有，需要該等服務的不同類型物業之總樓面面積；(iii)收購事項公司就張先生及／或其聯繫人所擁有，需要該等服務的各類物業所收取的每平方米費用；(iv)物業管理行業於未來三年在中國的預期增長，預期帶動收購事項公司現時從事的物業管理及增值服務業務之需求增加；(v)收購事項公司物業管理組合的過往及預期增長，其中包括張先生的預期新物業收購或開發項目，張先生擬與收購事項公司就相關事宜訂立進一步的物業管理協議，條款與訂約方之間現有物業管理安排類似；(vi)

---

## 董事會函件

---

任何暫時性及非預期物業管理工作以及通脹率波動的2%合理緩衝；及(vii)取得獨立第三方擁有人或服務供應商就鄰近地區可資比較類型物業提供的當前市價。上述緩衝率並不重大，可作為因暫時性及非預期的物業管理工作及／或通脹率波動而導致的物業管理費及增值服務費增加的緩衝，預期不會產生重大影響。因此，緩衝率被認為屬合理。倘若擬大幅提高物業管理費及增值服務費，將適時尋求批准提高年度上限。

根據市場研究，由於政府預期將繼續支持中國物業管理行業的擴展及整合，故在房地產市場穩定投資的影響下，預期未來數年該行業將進一步穩定增長。中國政府一直通過降低成本積極鼓勵該行業的進一步發展，例如，提供生活服務業(物業管理行業構成其中一部分)增值稅加計扣除，或通過建立行業標準、提高透明度、擴大行業範圍及規模，促進行業內更多的技術應用及可持續性。根據Savills的資料，估計到二零二四年前，城市公共服務界別對第三方管理公司而言價值可達人民幣3,044億元，並可額外產生10-20%的額外收益。中國的物業管理行業增長水平將主要視乎政策環境有否進一步改進，從而刺激行業潛在增長，城市化及個人收入水平有否提升以為行業提供充裕的發展空間，以及房地產投資及實用面積有否增加以為市場需求提供全面支持。

### 先決條件

主服務協議須待以下各項達成後，方可作實：

- (i) 完成已發生；
- (ii) 已於股東特別大會上取得獨立股東的批准；
- (iii) 收購事項買家已就主服務協議及其項下擬進行的交易取得所有必需批准；  
及
- (iv) 張先生已就主服務協議及其項下擬進行的交易取得所有必需批准。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

## 出售事項公司的資料

出售事項公司為一間於二零一七年七月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司智朗金融科技有限公司、Brillink Bank Corporation Limited及Brillink Tech (Shenzhen) Limited主要從事受規管銀行活動，包括接收存款、發放信貸、就信貸融資提供意見、安排信貸融資及提供貨幣服務。

本集團於二零二零年五月二十八日首次收購出售事項公司，當時本集團認購出售事項公司的56%已發行股本(經認購事項擴大)，總現金代價為5百萬美元(按當時匯率計算相當於約39,000,000港元)。於二零二零年十月九日，出售事項公司購回由其當時一名股東持有的所有股權，而於完成購回後，出售事項公司分別由本集團擁有80%及其他兩名股東擁有20%。購回的詳情於本公司日期為二零二零年十月九日的公告中披露。隨後，出售事項公司曾進行一系列股份配發及發行以及股份轉讓。於最後實際可行日期，本公司間接擁有出售事項公司約66.07%，而餘下33.93%則由獨立第三方擁有。

出售事項集團於有關期間的財務資料載列如下：

	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) (概約百萬港元)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 (未經審核) (概約百萬港元)
除稅前虧損	27.5	31.7
除稅後虧損	27.5	31.7

## 董事會函件

	於二零二二年 三月三十一日 (未經審核) (概約百萬港元)	於二零二三年 三月三十一日 (未經審核) (概約百萬港元)
總資產	110.1	107.2
總負債	67.2	95.4
資產淨值	42.9	11.8

### 收購事項公司的資料

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，收購事項公司為一間於二零一九年五月九日根據中國法律成立的公司，主要在中國從事提供物業管理服務。於最後實際可行日期，收購事項公司的物業管理業務涵蓋中國不同城市及地區合共22個物業管理項目，涉及商業廣場及其他類型的物業。

摘錄自收購事項公司於有關期間按中國公認會計原則編製的未經審核財務報表的財務資料載列如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約百萬港元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約百萬港元)
除稅前溢利	2.1	8.3
除稅後溢利	1.9	7.1

## 董事會函件

	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) (概約百萬港元)	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) (概約百萬港元)
總資產	8.4	24.5
總負債	0.3	9.4
資產淨值	8.1	15.1

### 出售事項賣家及收購事項買家的資料

出售事項賣家為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

收購事項買家為一間於香港註冊成立的公司，由本公司全資附屬公司Lighting Storm Holdings Limited全資擁有，主要從事投資控股。

### 出售事項及收購事項的財務影響

出售事項完成後，本集團將擁有出售事項公司股權的47.17%，出售事項公司將不再為本公司的附屬公司，並成為本公司按公平值計入損益之金融資產。

經計及因進行出售事項而將出售事項集團由附屬公司重新分類為按公平值計入損益之金融資產，於出售事項完成後，估計本公司將就出售事項錄得未經審核收益約485.6百萬港元(於儲備確認)，即出售事項的代價與於二零二三年三月三十一日出售事項公司未經審核資產淨值18.9%的差額。出售事項收益的最終金額須待本公司核數師審核後，方可作實。

本集團將不會因出售事項收取現金所得款項，因為有關出售事項代價將抵銷收購事項的代價以及本公司結欠張先生的若干債務。就此而言，出售事項將通過減少本集團的整體負債及利息開支，協助增加本公司的流動資金及改善資產負債比率。

---

## 董事會函件

---

抵銷前，本公司結欠張先生本金額為78百萬港元的承付票據及直至二零二三年八月三十一日金額為5.09百萬港元的累計利息，以及本金額為19.6百萬港元的貸款。抵銷後，承付票據的本金額以及其所產生的所有未付利息將全額支付，而本公司將繼續結欠張先生的貸款18.8百萬港元。

收購事項完成後，收購事項公司將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將於本公司財務報表中綜合入賬。

出售事項及收購事項的預期財務影響如下：

### 資產及負債

誠如本通函附錄四經擴大集團的未經審核備考財務資料所載，假設收購事項及出售事項已於二零二三年三月三十一日完成，本集團的總資產將由約168.8百萬港元增加至約555.2百萬港元，及總負債將由119.7百萬港元減少至49.1百萬港元，導致綜合資產淨值總額由二零二三年三月三十一日約49.1百萬港元增加至完成後約506.1百萬港元。

### 盈利

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的綜合淨虧損約為51.4百萬港元。截至二零二三年三月三十一日止年度，出售事項集團的除稅後虧損約為31.7百萬港元。於完成後，收購事項公司的業績將於本公司的賬目綜合入賬，而出售事項集團將取消於本公司賬目綜合入賬。誠如本通函附錄二所載收購事項公司的會計師報告，收購事項公司錄得截至二零二二年十二月三十一日止年度除稅後純利約7.1百萬港元。董事認為，收購事項及出售事項對經擴大集團的長遠財務表現帶來正面影響。

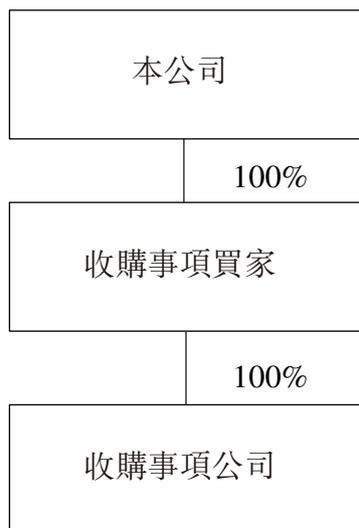
### 流動資金

誠如董事會函件所載，出售事項的代價184.9百萬港元將以撇銷收購事項公司的代價償付100.86百萬港元，並以撇銷本公司結欠張先生的若干債務償付84.04百萬港元。誠

## 董事會函件

如本通函附錄四經擴大集團的未經審核備考財務資料所載，經擴大集團的流動資產淨值將由約92.9百萬港元增加至約99.2百萬港元。流動比率(即流動資產除以流動負債)亦將由約2.5倍增加至約3.0倍。

下表載列緊隨收購事項完成後收購事項公司的股權架構：



### 進行出售事項、收購事項及主服務協議的理由及裨益

本集團主要從事黃金及珠寶貿易及零售、放貸及相關業務以及金融科技業務。

茲提述本公司日期為二零二零年一月三日及二零二零年六月八日的公告。本集團於二零二零年五月二十八日首次收購出售事項公司，當時本集團認購出售事項公司的56%已發行股本(經認購事項擴大)，總現金代價為5百萬美元(按當時匯率計算相當於約39,000,000港元)。隨後，出售事項公司在進行回購後曾進行一系列股份配發及發行以及股份轉讓，本公司間接擁有出售事項公司約66.07%。誠如上述公告所披露，收購事項的進行乃因當時董事會認為此將使本公司可通過利用訂約方的綜合專業知識、設施及資源，大力發展哈薩克斯坦快速增長的銀行業務以及穩健地擴大其收入來源。然而，自收購事項以來，出售事項集團的業績自註冊成立起一直虧損，未能達到本公司的最初期望。

---

## 董事會函件

---

由於本集團較新收購的出售事項集團與本集團的整體業務相比規模不大，並不構成本集團核心業務的一部分，且並未達到本公司的標準及最初期望，董事會認為，部分撤出於出售事項集團的投資並利用資源及資金尋求其他前景更樂觀的投資(例如收購事項公司)可能對本公司更為有利。

出售事項將不會對本集團的整體財務及經營狀況產生任何重大影響。於出售事項後且在計及收購事項前，本集團仍將擁有其主要核心業務，且並無跡象顯示本集團無法符合GEM上市規則第17.26條的規定。

由於政府預期將繼續支持中國物業管理行業的擴展及整合，以致該行業一直展現巨大增長空間，且在房地產市場穩定投資的影響下，預期未來數年將進一步穩定增長，故董事會認為收購事項公司對本公司而言屬一項優良的投資，其將利用部分撤出本公司於出售事項集團的投資的部分所得款項。中國政府一直通過降低成本積極鼓勵該行業的進一步發展，例如，提供生活服務業(物業管理行業構成其中一部分)增值稅加計扣除，或通過建立行業標準、提高透明度、擴大行業範圍及規模，促進行業內更多的技術應用及可持續性，而董事會認為對本集團而言，此為具有莫大前景的機會，以為本公司及股東整體實現更大回報。鑑於中國經濟有望從疫情中進一步逐漸復蘇，預期收購事項公司的業務表現於不久將來會保持穩定，使本集團得以為本公司及其股東整體取得回報。

此外，收購事項賣家之最終實益擁有人兼董事張先生從事提供物業管理服務逾七年，於該領域擁有豐富的經驗和專業知識。彼對客戶的需要和物業管理市場有充分了解。另外，收購事項公司目前擁有一支由六名成員組成之團隊，當中所有成員均具備豐富的物業管理行業經驗，負責監察附屬公司及分公司辦事處在中國不同城市之營運情況。透過張先生及經驗豐富的團隊，經擴大集團預期將擁有在物業管理行業經營的相關專業知識、技能及經驗。

---

## 董事會函件

---

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問之建議後發表的意見載於本通函的獨立董事委員會函件內)認為，出售事項及收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因進行收購事項，收購事項公司將成本公司的間接全資附屬公司。收購事項公司向張先生及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供物業管理服務已超過三年，該等交易佔收購事項公司截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年營業總額分別約0.42%、18.28%及55.11%。因此，主服務協議將令經擴大集團產生在中國提供物業管理服務業務的穩定營業額。

鑑於上述者，董事認為主服務協議將於經擴大集團的日常業務中訂立，而其有關條款乃訂約對手方按公平磋商基準釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問之建議後發表的意見載於本通函的獨立董事委員會函件內)認為，主服務協議的條款及條件(包括建議年度上限)屬公平合理、按正常商業條款訂立，並符合經擴大集團及股東的整體利益。

除張先生外(已就批准主服務協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的董事會會議上放棄投票)，概無董事於主服務協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益，亦無董事須就批准主服務協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之相關董事會決議案放棄投票或已放棄投票。

### 內部監控

為確保主服務協議項下擬進行的交易按正常商業條款進行且本公司及股東的整體利益不會受到損害，以下內部監控措施已予實施：

- (1) 本集團已制定一系列措施，以確保主服務協議項下擬進行的交易將根據主服務協議的主要條款進行，例如財務部指定員工將比較並核查價格及條款，確保概不優於本集團在同等或類似條件下向獨立第三方提供同等或類似服務的價格及條款，並會每年對定價及條款的公平性進行定期評估，相關價格比較(不會與市價出現重大偏差)將用作參考及本集團向物業開發商及物業擁有人(不論取得合約的方式)提供價格的釐定基準；視乎交易規模而定，規管每項特定交易之獨立協議的實施必須經業務部、採購部、法務部、財務部及／或管理層批准，以確保符合定價政策。
- (2) 此外，財務部將妥善保存規管本集團與張先生及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)根據主服務協議訂立的每項特定交易之協議，而合規部將每年向審核委員會匯報主服務協議項下擬進行的交易之內部監控措施是否充分及有效。
- (3) 財務部與合規部須共同負責每季度監察主服務協議的交易金額，以確保並無超出年度上限。
- (4) 獨立非執行董事(至少每年一次)審閱主服務協議項下擬進行的交易，以確保(其中包括)該等交易乃於本集團的一般日常業務過程中，按照正常商業條款訂立，以及主服務協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

- (5) 本公司的外部核數師將會就主服務協議項下擬進行的交易進行年度審閱，包括年度上限及實際使用量，並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事宜，令彼等相信有關交易於所有重大方面並無按照規管交易之相關協議執行。

### GEM上市規則的涵義

由於出售事項及收購事項各自涉及的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)高於25%但低於75%，根據GEM上市規則第十九章，出售事項及收購事項各自構成本公司的主要交易，故須遵守GEM上市規則第十九章項下的申報、公告及股東批准規定。

收購事項賣家由張先生(為本公司執行董事兼主席，擁有57,098,000股股份，佔本公司全部已發行股本約3.92%)間接全資擁有，張先生擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本80%，而Brilliant Chapter Limited則擁有834,851,294股股份，佔本公司全部已發行股本約57.92%。因此，張先生及收購事項賣家均屬本公司的關連人士(定義見GEM上市規則)，而根據GEM上市規則第二十章，出售事項及收購事項各自構成本公司的關連交易。

因此，出售協議及收購協議以及其項下分別擬進行交易須遵守GEM上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。張先生將會就批准出售協議及收購協議的決議案在董事會會議上放棄投票，而除張先生在出售事項及收購事項中擁有重大權益外，概無董事於出售事項或收購事項中擁有任何重大權益。根據GEM上市規則，任何於出售事項或收購事項擁有任何重大權益的股東須在股東特別大會上就批准出售協議或收購協議以及其項下分別擬進行交易的決議案放棄投票。誠如上文所披露者，張先生擁有57,098,000股股份，佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本約3.92%。彼亦擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本80%，而Brilliant Chapter Limited則擁有834,851,294股股份，佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本約57.92%。因此，張先生及其聯繫人將須在股東特別大會上就批准出售協議及收購協議以及其項下分別擬進行交易的

---

## 董事會函件

---

相關決議案放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除張先生及其聯繫人外，概無其他股東在出售事項或收購事項擁有重大權益而將須在股東特別大會上就批准出售協議及收購協議以及其項下分別擬進行交易的相關決議案放棄投票。

緊隨完成後，收購事項公司將成為本公司的間接全資附屬公司。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，收購事項賣家由張先生(為本公司執行董事兼主席，擁有57,098,000股股份，佔本公司全部已發行股本約3.92%)間接全資擁有，而張先生擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本80%，而該公司則擁有834,851,294股股份，佔本公司全部已發行股本約57.92%。因此，根據GEM上市規則，張先生及其聯繫人為本公司的關連人士。

由於建議年度上限超過每年10,000,000港元，而據此計算的適用百分比率超過5%，於完成後主服務協議項下收購事項公司擬向張先生及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供該等服務將構成本公司的不獲豁免持續關連交易，須遵守GEM上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

就收購事項公司自收購事項賣家及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)租賃辦公室而言，由於據此計算的所有適用百分比率均少於5%，及總代價少於3,000,000港元，交易屬最低限額交易，因此根據GEM上市規則第20.74(1)(a)條獲全面豁免。

出售事項及收購事項的完成屬互為條件，且須待分別載於本通函「出售協議 — 先決條件」及「收購協議 — 先決條件」各節的條件達成後，方可作實。因此，出售事項及收購事項可能或未必會進行。股東及本公司潛在投資者務請注意，主服務協議須待若干先決條件(包括但不限於完成)達成後，方可作實。由於收購事項可能或未必會進行，主服務協議可能或未必會成為無條件。因此，股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，以就出售協議、收購協議、主服務協議的條款(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易向獨立股東提供意見。載有致獨立股東的推薦建議之獨立董事委員會函件載於本通函第32至33頁。

### 獨立財務顧問

紅日資本有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就出售協議、收購協議、主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。載有致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議之獨立財務顧問函件載於本通函第34至79頁。

### 股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零二三年九月二十九日(星期五)上午十一時十分或緊隨於同日舉行的本公司股東週年大會結束後(以較後者為準)假座香港德輔道西九號九樓B室舉行，以供獨立股東審議並酌情以投票方式批准出售協議、收購協議、主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行的交易。

為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年九月二十六日(星期二)至二零二三年九月二十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同相關股票及適當轉讓表格最遲須於二零二三年九月二十五日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票及適當過戶表格送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會，務須根據所列指示填妥及簽署隨附之代表委任表格，盡快且在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無最終實益擁有人及彼等各自的聯繫人訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解，亦無最終實益擁有人及彼等各自的聯繫人受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何最終實益擁有人及彼等各自的聯繫人概無承擔責任或享有權利，據此其已經或可能已經將對行使股份投票權之控制臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

### 推薦建議

敬請閣下垂注本通函第32至33頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就出售協議、收購協議、主服務協議以及其項下分別擬進行交易向獨立股東提供的推薦建議，以及本通函第34至79頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問之建議後發表的意見載於本通函的獨立董事委員會函件內)認為，出售協議、收購協議、主服務協議(包括建議年度上限)的條款以及其項下分別擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關出售協議、收購協議、主服務協議以及其項下分別擬進行交易之提呈決議案。

---

董事會函件

---

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

代表董事會  
朗華國際集團有限公司  
主席兼執行董事  
張春華  
謹啟

二零二三年九月十二日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其分別就出售協議、收購協議及主服務協議以及其項下擬進行交易致獨立股東的推薦建議。



**CHINA BRILLIANT GLOBAL LIMITED**

**朗華國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8026)

敬啟者：

**(I) 主要及關連交易：**

**(1) 出售一間附屬公司的18.9%股權；及**

**(2) 收購一間物業管理公司；及**

**(II) 完成建議收購物業管理公司全部股權後之持續關連交易**

吾等提述本公司日期為二零二三年九月十二日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為成立獨立董事委員會，以就出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易之條款就獨立股東而言是否按正常商業條款進行及是否屬公平合理，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，並就獨立股東應如何就將於股東特別大會提呈的決議案投票以批准出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易提供意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易之詳情載於通函「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委聘，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見的詳情，連同達致該等意見所考慮的主要因素及理由，載於通函第34至79頁。敬請閣下垂注董事會函件。

### 推薦建議

經考慮出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下分別擬進行交易之條款，以及通函第78至79頁所載獨立財務顧問函件所列的意見及推薦建議，吾等認為，出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及其項下擬進行交易就獨立股東而言乃按正常商業條款進行，屬公平合理。儘管出售協議及收購協議並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，主服務協議項下擬進行交易於完成後將於經擴大集團的日常及一般業務過程中進行。因此，出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)以及各自項下擬進行交易符合及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案，以批准出售協議、收購協議及主服務協議以及其項下分別擬進行的交易。

獨立股東 台照

此 致

代表獨立董事委員會

陳美恩女士  
獨立非執行董事

李筠翎女士  
獨立非執行董事  
謹啟

張衛東先生  
獨立非執行董事

二零二三年九月十二日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問的意見函件全文，當中載列其就出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)及其項下分別擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以供載入本通函。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

香港  
中環德輔道中141號  
中保集團大廈  
3樓310室

電話：(852) 2857 9208  
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

**(I) 主要及關連交易：**

- (1) 出售一間附屬公司的18.9%股權；及**
- (2) 收購一間物業管理公司；及**

**(II) 完成建議收購物業管理公司全部股權後之持續關連交易**

**緒言**

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)(「該等交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東所發出日期為二零二三年九月十二日的通函(「通函」)中之董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年六月二日、二零二三年六月二十一日、二零二三年八月二十五日及二零二三年九月四日的公告。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二三年六月二日，(a)出售事項賣家(為本公司全資附屬公司)與張先生就出售事項訂立出售協議，據此，出售事項賣家有條件同意出售及張先生有條件同意購買出售事項股份，現金代價為184.9百萬港元；及(b)收購事項買家(為本公司全資附屬公司)與收購事項賣家訂立收購協議，據此，收購事項賣家有條件同意出售及收購事項買家有條件同意購買收購事項權益(即收購事項公司的全部股權)，現金代價為人民幣87.7百萬元(相等於約100.86百萬港元)。

於二零二三年六月二十一日，收購事項買家及收購事項賣家之最終實益擁有人張先生訂立期限至二零二五年十二月三十一日有關收購事項公司向張先生及其聯繫人(貴公司及其附屬公司除外)提供服務之主服務協議。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事陳美恩女士、李筠翎女士及張衛東先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售協議、收購協議及主服務協議(包括建議年度上限)是否公平合理向獨立股東提供意見，並就有關表決作出推薦建議。吾等已獲委聘為獨立財務顧問，且經獨立董事委員會批准可就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與貴公司或任何於評估吾等的獨立性時可被合理視為相關的其他人士並無任何關係，亦無於貴公司或任何於評估吾等的獨立性時可被合理視為相關的其他人士中擁有權益。於最後實際可行日期起計過去兩年，紅日資本有限公司並未就任何交易擔任貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除如上所述就是次委聘擔任獨立財務顧問而支付或應付予吾等的一般專業費用外，吾等概無根據任何現有安排已經或將會向貴公司或任何於評估吾等的獨立性時可被合理視為相關的其他人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

## 吾等意見的基礎

於達致吾等的意見時，吾等依據通函所載或提述的陳述、資料、意見和聲明以及貴集團、董事及／或貴公司高級管理層（「管理層」）所提供的資料和聲明。吾等已審閱（其中包括）：(i)收購協議及其日期為二零二三年八月二十五日的補充協議；(ii)出售協議及其日期為二零二三年九月四日的補充協議；(iii)主服務協議；(iv)估值師就出售事項股份截至二零二三年三月三十一日的市值所編製的估值報告；(v)估值師就收購事項權益截至二零二二年十二月三十一日的市值所編製的估值報告；及(vi)貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年度報告（「二零二二／二三年度報告」）。吾等假設通函所載或提述，或貴公司、董事及管理層所作出、給予或提供的所有資料、聲明及意見（彼等須就此全權負責）於作出時在各重大方面均屬真確完整，且截至最後實際可行日期仍屬真確完整。吾等假設董事於通函內作出的所有意見和聲明乃經審慎周詳查詢後方予合理作出。董事及管理層確認，通函所載及提述的資料概無遺漏任何重大事實，而吾等獲提供的陳述、資料、意見或聲明亦屬真實、準確且並無誤導成分。

然而，吾等並未對所獲提供的資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團的財務狀況、業務和事務或其各自的歷史、經驗及往績記錄，甚或是其經營所在市場的前景進行任何獨立調查。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以便達致知情觀點，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問所提供的陳述、資料、意見和聲明的真確性及完整性，亦無理由相信吾等所獲提供或上述文件所提述的資料遭隱瞞或遺漏。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮出售協議、收購協議及主服務協議（包括建議年度上限）。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 背景

#### 貴集團的資料

誠如董事會函件所載，貴集團主要從事黃金及珠寶買賣及零售、放貸及相關業務以及金融科技業務。

#### 貴集團摘錄自二零二二／二三年度報告的經營業績概要

##### 貴集團經審核綜合損益及其他全面收益表概要

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	93,930	77,806
銷售成本	(87,916)	(72,786)
毛利	6,014	5,020
除稅前虧損	(51,378)	(46,154)
貴公司擁有人應佔年內虧損	(40,784)	(37,322)
非控股權益應佔年內虧損	(10,594)	(8,832)

##### 截至二零二三年三月三十一日止年度的財務表現

誠如二零二二／二三年度報告所載，貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得收益約93.9百萬港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度約77.8百萬港元增加約20.7%。該項增加主要是來自黃金及珠寶業務，乃由於中國的黃金及珠寶產品買賣增加。貴集團截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度的毛利分別約為5.0百萬港元及6.0百萬港元。

## 獨立財務顧問函件

根據二零二二／二三年度報告所示，截至二零二三年三月三十一日止年度，貴集團錄得除稅前虧損約51.4百萬港元，而截至二零二二年三月三十一日止年度則錄得除稅前虧損約46.2百萬港元。截至二零二三年三月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約40.8百萬港元，而截至二零二二年三月三十一日止年度則錄得貴公司擁有人應佔虧損約37.3百萬港元，主要由於(i)按公平值計量且其計入損益的金融負債公平值變動產生之虧損約9.6百萬港元；(ii)處於發展階段的金融科技業務之虧損約31.3百萬港元；及(iii)其他行政開支約18.4百萬港元。

### 貴集團經審核綜合財務狀況表概要

	於三月三十一日	
	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>	14,415	15,930
— 無形資產	12,397	14,375
— 使用權資產	999	170
— 物業、廠房及設備	808	1,385
<b>流動資產</b>	154,349	152,871
— 應收貸款	71,898	42,005
— 現金及現金等值物	45,089	92,144
— 存貨	16,816	634
— 預付款項、訂金及其他應收款項	11,694	6,495
<b>流動負債</b>	61,491	93,662
— 客戶存款	31,539	7,272
— 合約負債	18,700	2,495
— 其他應付款項及應計款項	10,216	7,844
— 承付票據	—	75,947
<b>非流動負債</b>	58,214	—
— 承付票據	58,149	—
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>	18,279	26,230
<b>非控股權益應佔權益</b>	30,780	48,909

附註：為免生疑問，上表僅披露摘選的重大資產及負債組成部分。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二三年三月三十一日的財務狀況

於二零二三年三月三十一日，貴集團資產總額約為168.8百萬港元，較二零二二年三月三十一日約168.8百萬港元減少不足1%，主要包括(i)應收貸款約71.9百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為42.0百萬港元；(ii)現金及現金等值物約45.1百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為92.1百萬港元；(iii)存貨約16.8百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為0.6百萬港元；(iv)無形資產約12.4百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為14.4百萬港元；及(v)預付款項、訂金及其他應收款項約11.7百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為6.5百萬港元。

於二零二三年三月三十一日，貴集團負債總額約為119.7百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為93.7百萬港元，主要包括(i)承付票據約58.1百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為75.9百萬港元；(ii)客戶存款約31.5百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為7.3百萬港元；(iii)合約負債約18.7百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為2.5百萬港元；及(iv)其他應付款項及應計款項約10.21百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為7.8百萬港元。

於二零二三年三月三十一日，貴公司擁有人應佔權益總額約為18.3百萬港元，而二零二二年三月三十一日則約為26.2百萬港元。

### 1. 出售事項

於二零二三年六月二日(交易時段後)，出售事項賣家(為貴公司全資附屬公司)與張先生訂立出售協議，據此，出售事項賣家有條件同意出售及張先生有條件同意購買出售事項股份，現金代價為184.9百萬港元。出售事項完成後，貴公司將繼續持有出售事項公司47.17%的股權，故出售事項公司不再為貴公司的附屬公司，並成為貴公司的聯營公司，而其財務業績將按權益法在貴公司財務報表中入賬。

### 1.1 出售事項公司的資料

出售事項公司為一間於二零一七年七月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司智朗金融科技有限公司、Brillink Bank Corporation Limited及Brillink Tech (Shenzhen) Limited主要從事受規管銀行活動，包括接收存款、發放信貸、就信貸融資提供意見、安排信貸融資及提供貨幣服務。

貴集團於二零二零年五月二十八日首次收購出售事項公司，當時 貴集團認購出售事項公司的56%已發行股本(經認購事項擴大)，總現金代價為5百萬美元(按當時匯率計算相當於約39,000,000港元)。於二零二零年十月九日，出售事項公司購回由其當時一名股東持有的所有股權，而於完成購回後，出售事項公司分別由 貴集團擁有80%及其他兩名股東擁有20%。購回的詳情於 貴公司日期為二零二零年十月九日的公告中披露。隨後，出售事項公司曾進行一系列股份配發及發行以及股份轉讓。於最後實際可行日期， 貴公司間接擁有出售事項公司約66.07%。

下文呈列摘錄自出售事項公司於相關期間按香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務報表的財務資料：

	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) (概約百萬 港元)	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 (未經審核) (概約百萬 港元)
除稅前虧損	27.5	31.7
除稅後虧損	27.5	31.7

## 獨立財務顧問函件

	於 二零二二年 三月三十一日 (未經審核) (概約百萬 港元)	於 二零二三年 三月三十一日 (未經審核) (概約百萬 港元)
總資產	110.1	107.2
總負債	67.2	95.4
資產淨值	42.9	11.8

### 1.2 出售協議

日期：二零二三年六月二日(經日期為二零二三年九月四日的補充協議補充)

訂約方：出售事項賣家(作為賣家)

張先生(作為買家)

於通函日期，張先生為 貴公司執行董事兼主席，擁有57,098,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本約3.92%，張先生擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本80%，而該公司則擁有834,851,294股股份，佔 貴公司全部已發行股本約57.92%。因此，張先生(作為 貴公司執行董事兼控股股東)屬 貴公司的關連人士(定義見GEM上市規則)。

### 1.3 代價

出售事項的代價為184.9百萬港元，將於出售事項完成後按以下方式結清：(i) 100.86百萬港元將與收購事項買家根據收購協議應付收購事項賣家(由張先生間接全資擁有)的收購事項代價抵銷；及(ii) 84.04百萬港元將與 貴公司結欠張先生的若干債務抵銷。

代價乃由出售事項賣家與張先生經公平磋商後釐定，並已考慮(i)出售事項公司的財務狀況、營運業績及前景；(ii)現行市場狀況及經濟形勢；(iii)估值師於二零二三年三

月三十一日使用收入法以貼現現金流量法方式就出售事項公司股權的18.9%所作估值約159.7百萬港元；及(iv)董事會函件內「進行出售事項、收購事項及主服務協議的理由及裨益」一節所載資料等因素。有關出售事項股份的估值詳情載於通函附錄六。

#### 1.4 先決條件

出售事項須待達成以下先決條件後，方告完成：

- (i) 獨立股東在股東特別大會上通過批准出售協議及其項下擬進行交易的決議案；
- (ii) 已取得列明出售事項股份估值不高於出售事項代價的估值報告；
- (iii) 除有關出售協議成為無條件的條件外，收購協議在所有方面已成為無條件；  
及
- (iv) 已取得有關出售協議及其項下擬進行交易的一切必要同意及批准。

上文所載條件均不得豁免。倘上述任何條件未能於二零二三年九月三十日或之前(或張先生與出售事項賣家可能書面協定的較後日期)達成，出售協議將告終止及停止，而除任何先前違約事項外，訂約方毋須就另一方承擔任何義務及責任。

於最後實際可行日期，上文(ii)項條件已經達成。出售事項及收購事項屬互為條件。

#### 1.5 完成

完成將於出售協議所載所有先決條件達成後第三個營業日落實。

## 1.6 進行出售事項的理由及裨益

貴集團主要從事黃金及珠寶買賣及零售、放貸及相關業務及金融科技業務。

出售事項公司連同其附屬公司主要從事受規管銀行活動，包括接收存款、發放信貸、就信貸融資提供意見、安排信貸融資及提供貨幣服務。

誠如董事會函件所載，茲提述 貴公司日期為二零二零年一月三日及二零二零年六月八日的公告。對出售事項集團進行收購乃因當時董事會認為此舉將使 貴公司可通過利用訂約方的綜合專業知識、設施及資源，大力發展哈薩克斯坦快速增長的銀行業務以及穩健地擴大其收入來源。然而，自收購出售事項集團以來，出售事項集團的業績自註冊成立起一直虧損，未能達到 貴公司的最初期望。由於 貴集團較新收購的出售事項集團與 貴集團的整體業務相比規模不大，並不構成 貴集團核心業務的一部分，且並未達到 貴公司的標準及最初期望，董事會認為，部分撤出於出售事項集團的投資並利用資源及資金尋求其他有前景的投資(例如收購事項公司)可能對 貴公司更為有利。

出售事項將不會對 貴集團的整體財務及經營狀況產生任何重大影響。於出售事項後且在計及收購事項前， 貴集團仍將擁有其主要核心業務，且並無跡象顯示 貴集團無法符合GEM上市規則第17.26條的規定。

經考慮(i)出售事項集團的業績自註冊成立起一直虧損，未能達到 貴公司的最初期望；(ii)出售事項集團並未達到 貴公司的標準及最初期望；(iii) 貴公司將確認出售事項所得的預期收益；(iv)部分撤出於出售事項集團的投資並利用資源及資金尋求於收購事項公司等其他有前景的投資可能對 貴公司更為有利，董事認為且吾等同意，出售事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

## 1.7 吾等對出售事項的分析

誠如董事會函件所載，出售事項的代價為184.9百萬港元，乃由出售事項賣家與張先生經公平磋商後釐定，並已考慮(i)出售事項公司的財務狀況、營運業績及前景；(ii)現行市場狀況及經濟形勢；(iii)估值師於二零二三年三月三十一日使用收入法以貼現現金流量法方式就出售事項公司股權的18.9%所作估值約159.7百萬港元；及(iv)董事會函件內「進行出售事項、收購事項及主服務協議的理由及裨益」一節所載資料等因素。

### 1.7.1 出售事項公司的估值

為評估出售事項股份代價是否公平合理，吾等已進行以下程序，包括但不限於(i)審閱估值師就出售事項集團18.9%股權的市值(「出售事項估值」)所編製日期為二零二三年九月十二日的估值報告(「出售事項估值報告」)；及(ii)就以下事項與估值師進行討論：(a)其於進行出售事項估值時所使用的方法和假設；(b)其進行出售事項估值的工作範圍；及(c)其相關專業資格及經驗。

### 1.7.2 估值師背景

吾等已審閱估值師的網站，知悉估值師專門提供獨立全面的企業諮詢和估值服務，且估值師於為香港上市公司及跨國公司提供服務方面擁有豐富經驗。

吾等亦與估值師的工作團隊林詠瑜女士商討出售事項估值。林詠瑜女士為估值師的董事總經理，並為特許金融分析師特許資格持有人，擁有超過十年估值及財務分析經驗，其中包括業務估值、無形資產、財務工具、自然資源項目估值，以及與其專業知識、估值經驗、工作範圍及就出售事項估值所進行估值程序相關的購買價分配。

吾等亦注意到，作為履行工作的一環，估值師已審閱出售事項集團的相關財務資料及其他相關數據。基於上文所述，吾等經考慮估值師的相關經驗和專業知識、其獨立性，以及工作範圍及所進行的估值程序後，信納估值師符合資格發表如出售事項估

值報告所載的意見。此外，吾等已審閱估值師與 貴公司涉及出售事項估值報告的委聘條款，尤其是進行出售事項估值時的工作範圍、步驟及盡職審查措施等方面的條款，且吾等認為有關工作範圍與所需發表的意見相稱，而工作範圍上亦無任何可能對估值師於出售事項估值報告所給予的肯定程度造成不利影響之限制。

除此以外，吾等已就估值師當前或過往是否與 貴公司、張先生及 貴公司或張先生的關連人士有任何關係作出查詢。估值師已確認，其獨立於 貴集團、張先生及彼等各自的聯繫人，且與彼等並無任何關連。

就盡職審查而言，吾等已對出售事項估值報告內所使用的方法和原則基礎以及所採納的假設進行審閱和查詢。吾等知悉出售事項估值報告已按照《國際評估準則(二零二二年版)》編製。出售事項估值乃按少數股份及持續經營基準釐定。

### 1.7.3 估值方法

根據出售事項估值報告及基於吾等與估值師就其所採用方法、基準及假設進行的討論，據吾等所了解，估值師於進行出售事項估值時曾考慮三種公認估值方法，即收入法、市場法及成本法。估值師建議，於決定選取適用估值方法時已考慮上述各項估值方法的好處和限制，亦已考慮出售事項集團的業務性質、財務表現及狀況、其未來前景以及相關公開可得資料。

根據吾等與估值師的討論，市場法乃基於出售事項集團與公開交易可資比較公司財務表現和業務性質的相似性及可比性，將兩者的股權價值進行比較。然而，出售事項集團截至估值日的當前業務規模和財務表現尚未達致可與公眾可資比較公司進行直接比較的預期標準水平。因此，吾等認為不宜採用市場法進行出售事項估值。此外，成本法亦不適用於出售事項估值，原因是其傾向低估出售事項集團的創收業務價值。

估值師主要以貼現現金流量(「貼現現金流量」)法的方式採取收入法進行估值。估值師經考慮以下各項後，認為適宜採用收入法進行估值：(i)收入法會計及出售事項集

團的具體業務發展及注資時間表；及(ii)收入法可把握出售事項集團的未來盈利潛力。因此，估值師認為且吾等同意，於達致出售事項集團的市值時採用收入法實屬公平合理。

截至二零二三年三月三十一日，出售事項集團18.9%股權市值的股權評值為159.7百萬港元。有關估值模式的詳情載於通函附錄六。

#### 1.7.4 出售事項估值報告的審閱

吾等注意到，估值師主要以貼現現金流量的方式採取收入法進行估值。貼現現金流量法將公司視為一個經營實體，主要著重分析經營實體於未來產生自由現金流量的能力。股權自由現金流量(「股權自由現金流量」)可計量公司經支付所有開支、再投資及債務後可支付予權益股東的現金金額。對經營收入、開支及再投資要求(即淨營運資金及資本開支)的合理預測構成估算公司可能自業務產生未來股權自由現金流量的基準。出售事項集團的管理層已提供出售事項集團的財務預測，有關預測構成為出售事項估值進行貼現現金流量分析的基準。

貼現現金流量分析乃基於對出售事項估值適用的關鍵定性因素、其經營所在地域的整體經濟前景以及與出售事項集團所作討論及由出售事項集團編製的預測。預測期間內各年的股權自由現金流量乃按加回影響現金流量的其他項目至純利計算。隨後加上非現金開支(如折舊及攤銷)，並扣除淨營運資金增量投資及資本開支，再加回借款淨額(如有)，以上各項均由出售事項集團提供。

吾等與估值師已就出售事項估值所採納的主要基準和假設進行審閱及討論。估值師所審閱關鍵資料、所作出主要假設和考量的清單載於附錄六的出售事項估值報告內。此外，吾等已審閱開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德會計師事務所」)及中和金控有限公司所發出有關盈利預測的函件(如通函附錄八及附錄九所載)。吾等亦已就盈利預測所採用基準和假設以及參數與管理層進行討論，並了解到所用財務預測反映對經濟狀況及出售事項集團業務的最佳估算。

誠如通函附錄八所載，開元信德會計師事務所認為，就計算現金流量預測的算術準確性而言，現金流量預測於各重大方面已根據出售事項公司董事所採納的假設委為編製。

獨立股東應注意，執行董事於現金流量預測中採用的基準和假設主要以有關業務、財務、經濟、市場及其他狀況的現時觀點為依據，有關情況可能於日後發展或變動以致可能影響估值所依據的該等預測。

### 1.7.5 哈薩克斯坦經濟及哈薩克斯坦銀行業概覽

根據國際貨幣基金組織刊發的「哈薩克斯坦共和國：二零二二年第四條磋商 — 新聞公報；及工作人員報告」\* (The Republic of Kazakhstan: 2022 Article IV Consultation-Press Release; and Staff Report) (<https://www.elibrary.imf.org/view/journals/002/2022/367/article-A001-en.xml>)，哈薩克斯坦的國內生產總值(「國內生產總值」)預計於二零二二年及二零二三年的增長率為2.7%及4.2%。於中期，非石油國內生產總值增長率會維持穩定於約3.5%。

根據世界銀行刊發的哈薩克斯坦於二零二三年的金融指標銀行評級 (<https://bakertilly-ca.com/en/insights/rejting-bankov-kazahstana-2023-finansovye-pokazateli/>)，哈薩克斯坦銀行業於二零二二年出現比去年較快的增長。於二零二三年年初，哈薩克斯坦銀行(i)資產增加18.4%；(ii)資本增加15.3%；(iii)貸款組合增加20.1%；(iv)存款增加18.9%；及(v)行業純利總額增加13.7%。於二零二三年年初，銀行業總資產金額為44.6兆堅戈，較去年增加18.4%。銀行業於二零二二年的純利為14,610億堅戈(哈薩克斯坦的法定貨幣)，較二零二一年增長13.7%。純利的積極態勢不僅為銀行業的良好指標，更為整體經濟的良好指標。

### 1.7.6 預測

於編製估值時，估值師以預期經營出售事項集團產生的未來自由現金流量為依據。預計經營收入包括出售事項集團產生的利息及非利息收入。誠如出售事項集團管理層所告知，根據其現有客戶基礎以及與其他銀行的潛在戰略合作及與潛在投資者成立合營企業，預計客戶人數將會有所增長。出售事項集團的預計總經營收入預期將由截至二零二四年三月三十一日止年度18.6百萬港元增至截至二零三零年三月三十一日止年度806百萬港元。就此而言，吾等對哈薩克斯坦經濟及銀行業概況進行審查，詳情請參閱

本函件「1.7.5 哈薩克斯坦經濟及哈薩克斯坦銀行業概覽」一節，並與管理層討論，注意到：(i) 哈薩克斯坦整體經濟預期增長；(ii) 二零二二年哈薩克斯坦銀行業的增長記錄；(iii) Brillink Bank Corporation Limited 已獲哈薩克斯坦共和國阿斯塔納金融服務管理局授予金融科技實驗室參與者牌照；以及(iv) 市場上有不止一家哈薩克斯坦的美元代理銀行可供 Brillink Bank Corporation Limited 尋求合作。此外，吾等已獲得並審閱估值師所編製預測的計算電子數據表，並與估值師及管理層分別討論估值所採用的主要假設，且吾等認為該等假設屬公平合理。

### 1.7.7 貼現率

鑒於收入法衡量資產價值為其未來經濟利益的現值，應用此方法促使制訂適當的貼現率。

根據與估值師的討論，其於釐定貼現率時採用與出售事項估值中採納者貫徹一致的方法（詳情於附錄六所載的出售事項估值報告中討論），並已考慮出售事項集團的市場風險因素及經濟因素。

吾等亦已就估值師於達致貼現率所採用的相關可靠資料、計算及基準與估值師進行討論，並已取得及審閱該等資料。吾等亦搜尋公開資料以核對估值師於其計算中採用的基準（包括(a) 無風險報酬率，交叉參考來自彭博的截至二零二三年三月三十一日美國10年期政府債券收益率3.47%的公開數據，以及來自Damodaran Online的哈薩克斯坦相對於美國的主權信用違約掉期息差2.38%；(b) 可資比較公司的「貝塔系數」，交叉參考來自彭博的計算數據；(c) 市場風險溢價，交叉參考來自Damodaran Online的哈薩克斯坦相對於美國的國家風險溢價3.29%；(d) 小規模風險溢價，交叉參考Kroll資本成本指南的最低十等分組別微型市值公司的規模溢價），並注意到估值師採用的基準與從公開資料所得數據基本一致。基於上述原因，吾等同意估值師的觀點，認為就出售事項集團採用收入法屬適當，且就估值於整個預測期間採用貼現率屬合理。

### **1.7.8 市場流通量不足折讓(「市場流通量不足折讓」)**

市場流通性的定義為按已知價格及以最低交易成本將投資迅速兌換為現金的能力，而市場流通量不足折讓屬投資價值下調，以反映其市場流通程度較低，亦是對最終釐定價值造成最大貨幣影響的估值調整。吾等從估值師獲悉，估值師基於其對股票流通性的理解，並參考涉及各行業市場流通性折讓的相關研究所顯示的範圍，採用20.5%的市場流通量不足折讓調整出售事項公司的股權價值。就此而言，吾等已檢索與市場流通量不足折讓相關的公開資料，並就股份並無公開買賣的公司的類似估值與出售事項集團進行比較。因此，吾等認為於進行出售事項集團的估值時採用市場流通量不足折讓屬公平合理。

### **1.7.9 控制權不足折讓(「控制權不足折讓」)**

控制權溢價指投資者為取得業務主體的控制性權益而願意在具備流通性的控股權價值基礎上支付的溢價；而控制權不足折讓乃指少數股東因缺乏對公司的管理控制權而導致的折讓。貼現現金流量法得出價值為控制基礎，因此已進行調整以反映與出售事項集團18.9%股權相關的控制程度。

就此而言，吾等已檢索與控制權不足折讓相關的公開資料，並就缺乏管理控制權公司股份的類似估值與出售事項股份進行比較。因此，吾等認為於進行出售事項估值時採用控制權不足折讓屬公平合理。

### **1.7.10 出售事項估值報告的結論**

根據吾等與估值師的討論，吾等向估值師取得並已審閱的文件及對其所履行工作的考量，吾等確認已遵守GEM上市規則第17.92(2)(b)條附註1(d)的規定。

根據吾等上述有關出售事項估值的工作，吾等認為(i)出售事項估值報告所採用的估值方法、主要基準和假設屬公平合理；(ii)估值師就相關委聘的工作範圍屬恰當；(iii)估值師具備足夠資格、經驗及專業知識，因而有能力出具出售事項估值報告，並獨立於 貴公司、張先生及出售事項集團；及(iv)出售事項的代價乃由訂約方經公平磋商後

釐定，並已考慮多項因素，包括(其中包括)估值師使用收入法就出售事項集團18.9%股權於二零二三年三月三十一日所作市值評估約為159.7百萬港元。據吾等所悉，概無任何可能會令吾等對出售事項估值報告是否公平合理存疑的因素，因此，出售事項集團18.9%股權的估值結果159.7百萬港元乃為出售事項代價的指標。因此，吾等認為出售事項估值報告為釐定出售事項代價的恰當參考，且出售事項的代價屬公平合理。

## 1.8 出售事項的潛在財務影響

誠如董事會函件所載，經計及因進行出售事項而將出售事項集團由附屬公司重新分類為按公平值計量的金融資產及出售事項公司於二零二三年七月三十日所宣派的股息，於出售事項完成後，估計 貴公司將就出售事項錄得未經審核收益約485.6百萬港元，即出售事項的代價與於二零二三年三月三十一日出售事項公司未經審核資產淨值18.9%的差額。出售事項收益的最終金額須待 貴公司核數師審核後，方可作實。

貴集團將不會因出售事項收取現金所得款項，因為出售事項代價將抵銷收購事項的代價以及 貴公司結欠張先生的若干債務。就此而言，出售事項將通過減少 貴集團的整體負債及利息開支，協助增加 貴公司的流動資金及改善資產負債比率。

抵銷前， 貴公司結欠張先生本金額為78百萬港元的承付票據及直至二零二三年八月三十一日金額為5.09百萬港元的累計利息，以及本金額為19.6百萬港元的貸款。抵銷後，承付票據的本金額以及其所產生的所有未付利息將全額支付，而 貴公司將繼續結欠張先生的貸款18.8百萬港元。

有關出售事項潛在財務影響的詳情，請參閱董事會函件所載「出售事項及收購事項的財務影響」一節。

## 1.9 討論

經考慮上述各項因素及原因，尤其是(i)本函件「1.6進行出售事項的理由及裨益」一節所載的資料和分析；(ii)出售事項估值乃由估值師公平合理地釐定；(iii)出售事項的代價較出售事項股份於二零二三年三月三十一日按出售事項估值計算的公平值有溢價；及(iv)本函件「1.8出售事項的潛在財務影響」一節所載出售事項的預期財務影響，吾等認為，(a)出售事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及(b)出售協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

## 2. 收購事項

於二零二三年六月二日，收購事項買家(為 貴公司的全資附屬公司)與收購事項賣家訂立收購協議，據此，收購事項賣家有條件同意出售及收購事項買家有條件同意購買收購事項權益(即收購事項公司的全部股權)，現金代價為人民幣87.7百萬元(相等於約100.86百萬港元)。

### 2.1 收購事項公司的資料

收購事項公司為一間於二零一九年五月九日根據中國法律成立的公司，主要在中國從事提供物業管理服務。於最後實際可行日期，收購事項公司的物業管理業務涵蓋中國不同城市及地區合共22個物業管理項目，涉及商業廣場及其他類型的物業。

誠如董事會函件所載，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，收購事項賣家為一間主要從事投資控股的公司，並由深圳市朗華投資控股有限公司全資擁有，該公司為一間根據中國法律成立的公司，由張先生(為 貴公司執行董事兼主席，擁有57,098,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本約3.92%)全

## 獨立財務顧問函件

資擁有，而張先生擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本80%，而該公司則擁有834,851,294股股份，佔 貴公司全部已發行股本約57.92%。因此，收購事項賣家屬 貴公司的關連人士(定義見GEM上市規則)。

摘錄自於相關期間根據中國公認會計原則編製的收購事項公司未經審核財務報表的財務資料載列如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約百萬港元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約百萬港元)
除稅前溢利	2.1	8.3
除稅後溢利	1.9	7.1
	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) (概約百萬港元)	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) (概約百萬港元)
總資產	8.4	24.5
總負債	0.3	9.4
資產淨值	8.1	15.1

### 2.2 收購協議

日期：二零二三年六月二日(經日期為二零二三年八月二十五日的補充協議補充)

訂約方：收購事項賣家(作為賣家)

收購事項買家(作為買家)

### 2.3 代價

收購事項的代價為人民幣87.7百萬元(相等於約100.86百萬港元)，將在收購協議項下擬進行交易於中國相關政府機構登記完成當日以抵銷出售事項的部分代價的方式由收購事項買家向收購事項賣家結清。

代價乃由收購事項賣家與收購事項買家經公平磋商後釐定，並已考慮(i)收購事項公司的財務狀況、營運業績及前景；(ii)現行市場狀況及經濟形勢；(iii)估值師於二零二二年十二月三十一日使用市場法就收購事項公司的全部股權所作估值約87.7百萬港元；及(iv)董事會函件「進行出售事項、收購事項及主服務協議的理由及裨益」一節所載資料等因素。有關收購事項公司的獨立估值詳情載於通函附錄七。

### 2.4 先決條件

完成須待達成以下先決條件後方可作實：

- (i) 收購事項買家對收購事項公司進行的盡職調查結果獲收購事項買家信納；
- (ii) 獨立股東在股東特別大會上通過批准收購協議及其項下擬進行交易的決議案；
- (iii) 已取得中國法律顧問就收購事項公司出具的中國法律意見書；
- (iv) 已取得列明收購事項權益估值不低於收購事項代價的估值報告；
- (v) 收購事項賣家提供的所有陳述及保證均維持真實準確；
- (vi) 除有關收購協議成為無條件的條件外，出售協議在所有方面已成為無條件；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (vii) 已取得收購事項買家可能須就收購協議及其項下擬進行交易取得的一切必要同意及批准；
- (viii) 已取得收購事項賣家可能須就收購協議及其項下擬進行交易取得的一切必要同意及批准；及
- (ix) 已完成宣派及支付股息人民幣11,000,000元。

收購事項買家可全權酌情隨時以書面形式豁免上文(i)、(iii)、(v)或(viii)項所載條件(在可獲豁免的範圍內)，惟須遵守收購事項買家可能釐定的有關條款及條件。倘上述任何條件未能於二零二三年九月三十日或之前(或收購事項買家與收購事項賣家可能書面協定的較後日期)達成或獲豁免，收購協議將告終止及停止，而除任何先前違約事項外，訂約方毋須就另一方承擔任何義務及責任。

於最後實際可行日期，上文(iv)及(ix)項條件已達成。出售事項及收購事項屬互為條件。

### 2.5 完成

完成將於收購協議所載所有先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後第三個營業日落實。

### 2.6 中國物業管理行業的背景資料

根據國家統計局刊發的國家統計局關於2021年國內生產總值最終核實的公告([http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202302/t20230203\\_1901693.html](http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202302/t20230203_1901693.html))及2022年四季度和全年國內生產總值初步核算結果([http://www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/zxfb2020/202301/t20230118\\_1892208.html](http://www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/zxfb2020/202301/t20230118_1892208.html))，基於截至二零二一年十二月三十一日止十二個月的已刊發最終數據，中國於二零二一年錄得國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長約8.4%，而基於截至二零二二年十二月

三十一日止十二個月的已刊發初步數據，中國則錄得國內生產總值同比增長約3.0%。二零二二年國內生產總值增長較為緩慢乃部分由於中國多個地區或城市不時再次出現COVID-19案例。就此而言，中國政府已推出多種不同法規及措施，以管理及抑制COVID-19案例再現，當中部分對業務活動造成暫時性影響。

二零二一年為中國政府頒佈的十四五規劃的首年。根據中國政府於二零二一年三月公佈的十四五規劃(「十四五規劃」)，常住人口城鎮化率目標訂為於二零二五年前達65.0%。就此而言，中國政府已實行政策推動中國城鎮化，其中包括(i)實施三項主要政策加快農業轉移人口市民化，即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)實施三項主要政策優化城鎮化布局和形態，即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮。

此外，根據中國政府頒佈有關十四五規劃的文件，中國政府將著重提升整體經濟質量及效益，以實現可持續健康發展，措施為(其中包括)(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展。

中國物業市場的發展將繼續受為推動行業可持續長期發展、現行市場狀況及中國整體經濟發展而作出的中國國策及地區性政策變動的影響。

### 2.7 收購事項的理由及裨益

貴集團主要從事黃金及珠寶貿易及零售、放貸及相關業務以及金融科技業務。

收購事項公司主要在中國從事提供物業管理服務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上文「2.6中國物業管理行業的背景資料」所載，中國物業市場的發展將繼續受為推動行業可持續長期發展、現行市場狀況及中國整體經濟發展而作出的中國國策及地區性政策變動的影響。

中共中央及國務院頒佈《擴大內需戰略規劃綱要(2022–2035年)》，當中提及中國政府將提高社區公共服務水平；構建公共服務、便民利民服務、志願互助服務相結合的社區服務體系；增強社區服務功能；引導社會力量參與社區服務供給，持續提升社區服務質量；提高社區服務智能化水平；支持家政、養老、托幼、物業等業態融合創新；及提升社區疫情防控能力和水平。

誠如董事會函件所載，由於政府預期將繼續支持中國物業管理行業的擴展及整合，以致該行業一直展現巨大增長空間，且在房地產市場穩定投資的影響下，預期中國物業管理行業未來數年將進一步穩定增長，故董事會認為收購事項公司對 貴公司而言屬一項優良的投資，其將利用部分撤出 貴公司於出售事項集團的投資的部分所得款項。中國政府一直通過降低成本積極鼓勵該行業的進一步發展，例如，生活服務業(物業管理行業構成其中一部分)增值稅加計扣除，或通過建立行業標準、提高透明度、擴大行業範圍及規模，促進行業內更多的技術應用及可持續性，而董事會認為對 貴集團而言，此為具有莫大前景的機會，以為 貴公司及股東整體實現更大回報。鑑於中國經濟有望從疫情中進一步逐漸復蘇，預期收購事項公司的業務表現於不久將來會保持穩定，使 貴集團得以為 貴公司及其股東整體取得回報。

此外，收購事項賣家之最終實益擁有人兼董事張先生從事提供物業管理服務逾七年，於該領域擁有豐富的經驗和專業知識。彼對客戶的需要和物業管理市場有充分了解。另外，收購事項公司目前擁有一支由六名成員組成之團隊，當中所有成員均具備豐富

---

## 獨立財務顧問函件

---

的物業管理行業經驗，負責監察附屬公司及分公司辦事處在中國不同城市之營運情況。透過張先生及經驗豐富的團隊，經擴大集團預期將擁有在物業管理行業經營的相關專業知識、技能及經驗。

誠如董事會函件「收購事項公司的資料」一節所載，收購事項公司連續兩年錄得除稅後溢利，由截至二零二一年十二月三十一日止年度約1.9百萬港元至截至二零二二年十二月三十一日止年度約7.1百萬港元，且本通函附錄二所載，於二零二三年三月三十一日錄得資產淨值約17.1百萬港元。董事預期收購事項公司將能維持營運資金用於未來發展。因此，貴集團其他主要業務將不會承受額外壓力，且貴集團日後可享有應佔收購事項公司盈利。

誠如董事會函件所載，收購事項的代價為人民幣87.7百萬元（相等於約100.86百萬港元），乃由收購事項賣家與收購事項買家經公平磋商後釐定，並已考慮(i)收購事項公司的財務狀況、營運業績及前景；(ii)現行市場狀況及經濟形勢；(iii)估值師於二零二二年十二月三十一日使用市場法就收購事項公司的全部股權所作估值約87.7百萬港元；及(iv)上文「2.7收購事項的理由及裨益」一節所載資料等因素。

收購事項的代價將在收購協議項下擬進行交易於中國相關政府機構登記完成當日以抵銷出售事項的部分代價的方式由收購事項買家向收購事項賣家結清。因此，貴集團不會因結清收購事項的代價而承受現金流出壓力。

經考慮(i)收購事項將為貴公司提供機會以高效方式及成熟品牌在中國發展物業管理；(ii)收購事項不會對營運資金狀況造成不利影響，且貴集團有充足營運資金滿足由最後實際可行日期起最少未來十二個月的營運資金需求；(iii)貴集團可利用執行董事的經驗及專業知識擴展相關業務；(iv)吾等對中國物業管理行業的最新趨勢的回顧

及上述十四五規劃及《擴大內需戰略規劃綱要(2022–2035年)》下中國政府的支持以及收購事項公司將從中國物業管理市場增長中獲益，且將迎合政府在中國推動城鎮化的計劃；及(v)收購事項公司的堅實穩定財務表現及狀況，董事認為且吾等同意，收購事項符合 貴公司與獨立股東的整體權益。

## 2.8 吾等對估值報告的分析

收購事項的代價為人民幣87.7百萬元(相等於約100.86百萬港元)，乃由收購事項賣家與收購事項買家經公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)估值師於二零二二年十二月三十一日使用市場法就收購事項公司的全部股權所作估值約人民幣87.7百萬元等多項因素。

為評估收購事項權益市值的代價是否公平合理，吾等已進行以下程序，包括但不限於(i)審閱估值師就收購事項權益所編製日期為二零二三年九月十二日的估值報告(「收購事項估值報告」)(「收購事項估值」)；(ii)與估值師討論(a)進行收購事項估值所用方式及假設；(b)進行收購事項估值的工作範圍；及(c)彼等的相關專業資格及經驗。

### 2.8.1 估值師的背景

吾等已審閱估值師的網站，並注意到估值師專門提供獨立綜合公司諮詢及估值服務，且估值師在向香港上市公司及跨國公司提供服務方面經驗豐富。

吾等亦已與估值師的工作團隊(即林詠瑜女士，為估值師的董事總經理及特許金融分析師特許資格持有人，於估值及財務分析領域擁有逾十年經驗，包括商業估值、無形資產、金融工具、自然資源項目估值及購買價分配)討論彼等的專業知識、估值經驗、工作範圍及就收購事項估值所作估值的程序。

吾等亦注意到，作為估值師工作的一環，其已審閱有關收購事項公司的相關財務資料及其他相關數據。基於上述因素，考慮到估值師的相關經驗及專業知識、彼等的獨立性及所進行工作範圍及估值程序，吾等信納估值師合資格發出收購事項估值報告

所載意見。此外，吾等亦已審閱估值師與 貴公司之間有關收購事項估值報告的委聘條款，尤其是關注進行收購事項估值的工作範圍、步驟及盡職審查措施，且吾等認為該工作範圍對所提供的意見而言屬適當及工作範圍概無設有任何限制可能對估值師在收購事項估值報告內所提供的保證程度造成不利影響。

此外，吾等已查詢估值師是否與 貴公司、收購事項賣家及 貴公司或收購事項賣家的關連人士有任何現有或過往關係。估值師確認，彼等為獨立人士且與 貴集團、收購事項賣家及彼等各自的聯繫人並無關連。

就盡職審查而言，吾等已審閱及查詢收購事項估值報告採納的所用方法以及主要基準及假設。吾等注意到，收購事項估值報告乃根據國際估值標準2022編製。收購事項估值乃基於控股股份及持續經營基準，亦基於市值基準進行。

### 2.8.2 估值方法

根據收購事項估值報告及基於與估值師就估值師採納的方法、基準及假設進行的討論，吾等明白估值師已在收購事項估值中考慮三項公認方法，即收益法、市場法及成本法。

據估值師告知，在選擇估值方法時，其已考慮上述各項估值方法的裨益及限制以及收購事項公司的業務性質、財務表現及狀況、其未來前景及相關公開資料。

根據吾等與估值師的討論，成本法未能反映創收業務的預期未來經濟利益，因此不予採納。經考慮(i)收益法的限制，因為從市場參與者的角度來看，受若干假設及或然因素影響的預期財務預測並不可靠；(ii)收購事項公司發展成熟，在截至二零二三年十二月三十一日止連續兩個年度錄得盈利，且有足夠市場可資比較公司可供評估收購

---

## 獨立財務顧問函件

---

事項估值；(iii)市場法透過調查各公司財務表現，按公開交易實體基準釐定公司的權益價值；及(iv)市場法不僅反映目前市場的投資偏好或投資習慣，亦可提供最新公開市場資料，可作出更知情決定，估值師就收購事項估值報告採納市場法。

市場法採用與其他公司及其股本證券直接比較的方式，估計私人發行證券中普通股份的市值。於市場法中，市值計量乃基於其他類似公司或可資比較交易顯示的價值。在此方法下，非相關方於標的公司中可資比較股本證券的投資或於可資比較公司中可資比較股本證券的交易將獲審查。指標上市公司法乃普遍採用之「市場可資比較公司」方法之一（「指標上市公司法」）。為採納市場法下的指標上市公司法，估值師已釐定可資比較公司的恰當估值倍數，當中估值師已考慮市價對銷售額比率（「市銷率」）、市價對盈利比率（「市盈率」）及市價對賬面價值比率（「市賬率」）倍數。

誠如估值師所告知，由於賬面值不一定反映收購事項公司的溢利或盈利能力，因此並未採納市賬率倍數。此外，收購事項公司的營運並不需要大量有形資產（即輕資產），因此並不考慮市賬率倍數。市盈率倍數優於市銷率倍數，因為市盈率倍數能考慮收購事項公司的成本架構及盈利能力。市盈率倍數為估計盈利公司市值時普遍採納的倍數。

因此，估值師已在收購事項權益估值時應用市盈率倍數。經考慮(i)收購事項公司的主要業務為在中國提供物業管理服務；(ii)收購事項公司於二零二二年十二月三十一日的財務狀況表中概無重大非流動資產；(iii)收購事項公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得盈利；(iv)市銷率倍數的限制，其並未考慮收購事項公司的成本架構及盈利能力；及(v)市盈率倍數為估計盈利公司市值時普遍採納的倍數，吾等認同估值師在進行收購事項權益截至估值日期的估值時應用市盈率倍數的決定。

就吾等的評估而言，吾等亦審閱(i)所採納可資比較公司的選定條件及資料；及(ii)認購事項估值的相關計算方式。吾等獲估值師告知，選擇指標公司時透過了解估值目標的主要業務並尋找業務盡可能與估值目標相似的上市公司。估值師參考以下選擇標準，按竭誠基準尋找業務範圍及經營狀況與收購事項公司類似的上市公司作為可資比較公司，

---

## 獨立財務顧問函件

---

包括(a)該等公司主要於中國從事物業管理業務，與收購事項公司業務接近；(b)該等公司於上一財政年度超過50%總收益乃產生自物業管理業務；(c)該等公司有相關營運歷史，於香港活躍上市且上市歷史超過三年；及(d)該等公司的財務資料及相關市場數據向公眾人士公開。因此，15間可資比較公司的主要業務被視為與收購事項公司相似。

經考慮受選可資比較公司從事與收購事項公司類似的業務及為進行盡職審查，吾等已審閱受選可資比較公司的近期財務報表，並注意到全部可資比較公司均符合上述挑選條件。吾等認為，基於上述挑選條件，受選可資比較公司屬公平及具代表性的樣本，因此信納估值師所物色足以與收購事項公司比較的受選可資比較公司的結果。

誠如估值師所告知，估值師將截至估值日期的可資比較公司的市盈率倍數中位數乘以收購事項公司最近12個月的正常化純利，以得出收購事項公司的股權價值。

經考慮(i)可資比較公司的市盈率倍數介乎約4.7倍至約29.0倍；(ii)市盈率倍數平均數約15.6倍與其中位數約16.2倍相近；(iii)中位數為避免異常及偏斜數據影響結果的更合理方法；及(iv)由於中位數較不受異常及偏斜數據影響，中位數優於平均數，吾等認同估值師，認為採納中位數更為合適。

吾等注意到，最近12個月的正常化純利乃基於收購事項公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目，並扣除任何非經常性其他收入／開支及計及中國法定所得稅率。其後，就市場流通量不足折讓及控制權溢價對收購事項公司的衍生股權價值進行調整，以計及收購事項公司為私營公司的事實，且收購事項公司截至估值日期的全部股權乃按控制權基準釐定。

根據吾等與估值師的討論，吾等認同估值師就非經常性其他收入／開支調整收購事項公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的純利，以(i)計量其正常化盈利；(ii)

消除非經常性項目的影響；(iii)計提中國法定所得稅率的稅務影響為25%，符合中國相關現行稅務政策；及(iv)正常化盈利可更恰當反映收購事項公司的財務影響，採納有關調整能更有效反映收購事項公司的公平值。

此外，吾等已取得並審閱收購事項公司的收益表，並認為上述調整代表非經常性其他收入／開支的所有重要項目。因此，吾等認為估值師就任何非經常性其他收入／開支作出調整及計及中國法定所得稅率後得出收購事項公司正常化盈利屬充分、公平及合理。

### **2.8.3 控制權溢價及市場流通量不足**

誠如估值師所告知，由於私人持有公司的股東無法與公開買賣公司股東享有相同的交易市場渠道，私人持有股份的價值不可與公開買賣證券的價值直接比較，而普通股的市值必須作出調整，以反映其缺乏流動性及現成市場。

誠如估值師所告知，考慮到收購事項估值的流通量有限及其並非公開買賣，根據Stout Risius Ross, LLC刊發的《Stout限制性股票研究參考指南》(Stout Restricted Stock Study Companion Guide) (二零二二年版)，估值師於收購事項估值報告採納市場流通量不足折讓約20.5%。考慮到貴集團將於收購事項完成後獲得收購事項公司的控制權，估值師參考FactSet Mergerstat, LLC刊發的Mergerstat控制權溢價研究(Mergerstat Control Premium Study)釐定控制權溢價約為22.6%。

根據吾等與估值師的討論，吾等注意到，使用上述獨立研究報告作為提供近期併購交易數據及統計數字的參考為常見做法，因此吾等同意估值師的觀點，認為採納市場流通量不足折讓及控制權溢價作為釐定收購事項權益價值的估值方法的一部分屬公平合理。

根據吾等與估值師的討論，吾等注意到，使用《Stout限制性股票研究參考指南》(二零二二年版)等獨立研究報告作為提供近期併購交易數據及統計數字的參考為常見做法，因此吾等同意估值師的觀點，認為採納市場流通量不足折讓作為釐定收購事項權益的估值方法的一部分屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上述所有評估估值的因素及經計及(尤其是)(i)吾等對收購事項估值報告的方法及所採納的基準及假設的評估；(ii)吾等對所選可資比較公司(吾等認為屬公平及具代表性的樣本)的挑選條件及資料的審閱；及(iii)估值師的獨立性、資歷及經驗，吾等認為並未發現任何實質因素可導致吾等對達致收購事項估值時所採納的方法及所使用基準的公平性及合理性存疑。

誠如估值師所評估，收購事項公司全部股權截至二零二二年十二月三十一日的市值約為人民幣87.7百萬元(相當於約100.86百萬港元)，與收購事項的的代價相同。因此，吾等認為收購事項的代價對 貴公司與獨立股東而言屬公平合理。

有關估值的基準及假設的更多詳情，請參閱本通函附錄七所載的收購事項估值報告。

### 2.9 可資比較分析

經過上述討論，市盈率為評估收購事項估值的最合適買賣倍數，而市銷率及市賬率被認為屬不合適。作為替代分析，吾等亦已比較可資比較公司(定義見下文)的市盈率。考慮到市盈率为比較公司與同業其他公司的估值時獲普遍接納的標準，吾等已在分析中採納市盈率。吾等按竭誠基準及不完全基準進行研究，並根據(i)目前在聯交所上市；(ii)主要在中國從事物業管理，與收購事項公司的業務相近；(iii)上一個財政年度公司總收益超過50%來自中國物業管理；及(iv)營運歷史相近且已於香港活躍上市超過三年的條件(「選定條件」)於收購協議日期審閱公司，以提供於收購協議日期的近期市場狀況的一般性參考。因此，吾等已物色15間符合選定條件的可資比較公司(「可資比較公司」)。務請注意，可資比較公司的規模、市值規模、盈利及財務狀況與收購事項公司未必相同，且吾等並未深入調查可資比較公司的規模、市值規模、盈利能力及財務狀況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文載列吾等對可資比較公司的分析：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於收購協議日 期的市盈率 概約倍數
國銳地產有限公司(108)	投資及開發物業。	不適用 (附註3)
浦江中國控股有限公司 (1417)	在中國提供物業管理服務。	14.5
中奧到家集團有限公司 (1538)	在中國向物業發展商及業主提供管理 服務。	3.6
新城悅服務集團有限公司 (1755)	在中國提供物業管理服務。	8.2
銀城生活服務有限公司 (1922)	提供物業管理服務及生活及社區增值 服務。	4.1
奧克斯國際控股有限公司 (2080)	在中國內地提供物業管理服務及相關 增值服務。	8.1
中海物業集團有限公司 (2669)	向非居民及居民提供物業管理服務及 增值服務；及買賣停車位。	20.6
綠城服務集團有限公司 (2869)	提供物業服務、社區生活服務、諮詢 服務及科技服務。	23.7

---

## 獨立財務顧問函件

---

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於收購協議日 期的市盈率 概約倍數
濱江服務集團有限公司 (3316)	在中國向住宅及非住宅物業提供物業 管理服務及配套服務。	13.0
雅生活智慧城市服務股份 有限公司(3319)	提供停車場管理、家居清潔、水力發 電維護及其他服務。	3.8
保利物業服務股份有限 公司(6049)	在中國提供物業管理、物業項目事前 諮詢、交付後評估及分析、專業設 備及設施維護及其他服務。	18.4
和泓服務集團有限公司 (6093)	在中國提供物業管理服務及增值服務。	25.9
碧桂園服務控股有限公司 (6098)	在中國提供物業管理服務、社區增值 服務、非業主增值服務、供熱服務、 城市服務及社區營運服務。	15.4
時代鄰里控股有限公司 (9928)	在中國提供物業管理解決方案，例如 清潔、園藝、維修及維護服務。	不適用 (附註3)

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於收購協議日 期的市盈率 概約倍數
寶龍商業管理控股有限公司(9909)	在中國提供住宅物業及辦公室、建築物及服務式公寓管理以及其他服務。	6.0
最高		25.9
最低		3.6
平均值		12.7
中位數		13.0
收購事項公司(基於收購 事項代價)		14.1 (附註1)

資料來源：聯交所網站

附註1：收購事項公司於收購協議日期的隱含市盈率乃按收購事項代價約人民幣87.7百萬元(相當於約100.86港元)除以截至二零二二年十二月三十一日止年度的溢利約7.1百萬港元計算。

附註2：為供上表說明之用，本通函中人民幣兌港元的匯率為人民幣1元兌1.07港元。

附註3：市盈率並不適用，由於公司截至二零二二年十二月三十一日止最近期公佈財政年度錄得虧損。

吾等從上表中注意到，(i)可資比較公司於認購協議日期的市盈率介乎約3.6倍至約25.9倍(「可資比較市盈率範圍」)，中位數約為13.0倍(「可資比較市盈率中位數」)，平均數為約12.7倍。

根據收購事項代價約100.86百萬港元，收購事項於收購協議日期的隱含市盈率約為14.1倍，在可資比較市盈率範圍內並輕微高於約為13.0倍的可資比較市盈率中位數。

---

## 獨立財務顧問函件

---

考慮到(i)於收購協議當日的收購事項隱含市盈率在可資比較市盈率範圍內並接近可資比較市盈率中位數；(ii)收購事項公司的堅實穩定財務表現及狀況；(iii)收購事項並無對 貴集團的營運資金狀況造成不利影響；及(iv)收購事項將為 貴公司提供機會以知名品牌於中國有效率地發展物業管理業務，吾等認為收購事項的代價屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及獨立股東整體利益。

### 2.9.1 估值報告結論

據吾等與估值師的討論，吾等自估值師取得並已審閱的文件以及吾等對彼等所完成工作的考慮，吾等確認已遵守GEM上市規則第17.92(2)(b)條註釋1(d)的規定。

根據吾等就收購事項權益估值進行的上述工作，吾等認為(i)收購事項估值報告所應用的方法及所採納的主要基準及假設屬公平合理；(ii)估值師相關委聘的工作範圍為恰當；(iii)估值師具有足夠的資格、經驗及專業知識，因此有足夠能力發出收購事項估值報告，並獨立於 貴公司、收購事項賣方及收購事項公司；及(iv)收購事項的代價乃經過訂約方公平磋商並考慮多個因素後釐定，包括收購事項權益於二零二二年十二月三十一日的市值人民幣87.7百萬元(相當於100.86百萬港元)(由估值師使用市場法評估)。吾等並無察覺有任何因素令吾等懷疑收購事項估值報告之公平及合理性，因此，收購事項權益之最終估值人民幣87.7百萬元為收購事項代價的指標。因此，吾等認為收購事項估值報告為釐定收購事項代價之公平參考，且收購事項代價屬公平合理。

### 2.10 收購事項的潛在財務影響

完成後，收購事項公司將成為 貴公司的全資附屬公司，因此，收購事項公司及其各自附屬公司的資產、負債及財務業績將綜合入賬於 貴集團。有關經擴大集團的未經審核備考財務資料詳情，請參閱本通函附錄四。

### 2.10.1 資產及負債

根據載於本通函附錄四的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二三年三月三十一日進行，經擴大集團的總資產按備考基準由約168.8百萬港元增加至約555.2百萬港元，經擴大集團的總負債按備考基準由約119.7百萬港元減少至約49.1百萬港元，以及經擴大集團的資產淨值按備考基準由49.1百萬港元增加至506.1百萬港元。

### 2.10.2 盈利

按本通函附錄二收購事項公司的會計師報告，截至二零二三年三月三十一日止三個月，收益及收購事項公司股東應佔純利分別約為4.1百萬港元及2.1百萬港元。

務須注意，上文分析僅供說明用途，並非代表 貴集團在收購事項完成後的財務表現及狀況。

有關收購事項潛在財務影響的詳情，請參閱董事會函件所載「出售事項及收購事項的財務影響」一節。

### 2.11 討論

經考慮上述因素及理由，尤其是(i)本函件「2.7收購事項的理由及裨益」一節所載的資訊及吾等的分析；(ii)收購事項估值乃由估值師公平合理地釐定；(iii)收購事項的代價與二零二二年三月三十一日基於收購事項估值的收購事項權益公平值一致；(iv)本函件「2.10收購事項的潛在財務影響」所載的收購事項的預期財務影響；(v)收購事項代價的隱含市盈率輕微高於可資比較市盈率中位數並在可資比較市盈率範圍內；(vi)收購事項公司的堅實穩定財務表現及狀況；(vii)收購事項並無對 貴集團的營運資金狀況造成不利

影響；及(viii)收購事項將為 貴公司提供機會以知名品牌於中國有效率地發展物業管理業務，吾等認為(a)收購事項符合 貴公司及獨立股東整體利益；及(b)收購協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 持續關連交易

於二零二三年六月二十一日，收購事項買方與張先生(收購事項賣家的最終實益擁有人)就收購事項公司向張先生及其聯繫人(除 貴公司及其附屬公司外)提供該等服務而訂立主服務協議，年期直至二零二五年十二月三十一日。

緊隨完成後，收購事項公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，收購事項賣家由張先生(為 貴公司的執行董事及主席，擁有57,098,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本約3.92%)間接全資擁有，而張先生擁有Brilliant Chapter Limited(一間擁有834,851,294股股份的公司，佔 貴公司全部已發行股本約57.92%)全部已發行股本80%，及張先生及其聯繫人因此根據GEM上市規則為 貴公司的關連人士。

由於建議年度上限超過每年10,000,000港元，而據此計算的適用百分比率超過5%，於完成後主服務協議項下收購事項公司擬向張先生及其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)提供該等服務將構成 貴公司的不獲豁免持續關連交易，須遵守GEM上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

#### 3.1 中國物業管理行業背景資料

根據第十四個五年規劃，中國政府已宣佈由二零二一年起計未來五年的常住人口城鎮化目標比率為約65.0%。據此，中國政府於中國透過以下方式推動城鎮化(其中包括)：(i)實施兩個主要策略，即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制，以加快農業轉移人口市民化；及(ii)實施五個策略，即推動城市群一體化發展、建設現

代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設，以完善城鎮化空間佈局。因此，中國商業物業市場的發展繼續受中國政府政策在國家及地區層面變動、市場環境及中國整體經濟發展所影響。鑒於上文，預期中國城鎮化比率上升及中國經濟復甦將繼續驅動中國物業管理行業增長。

### 3.2 主服務協議的理由及裨益

貴集團主要從事黃金及珠寶貿易及零售、放貸及相關業務以及金融科技業務。

收購事項公司為一間於二零一九年五月九日根據中國公司法成立的公司，主要業務為在中國從事提供物業管理服務。於最後實際可行日期，收購事項公司的物業管理業務涵蓋中國不同城市及地區合共22個物業管理項目，涉及商業廣場及其他類型的物業。

如董事會函件所載，董事會認為收購事項公司對本公司而言屬一項優良的投資，其詳情請參閱本函件「2.7收購事項的理由及裨益」一節。

因進行收購事項，收購事項公司將成本公司的間接全資附屬公司。收購事項公司 貴集團向張先生及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供物業管理服務已超過三年， 貴集團該等交易佔收購事項公司截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年營業總額分別約0.42%、18.28%及55.11%。因此，主服務協議將令經擴大集團產生在中國提供物業 貴集團管理服務業務的穩定營業額。

鑒於上述者，董事認為主服務協議將於經擴大集團的日常業務中訂立，而有關條款乃訂約對手方按公平磋商基準釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等經考

---

## 獨立財務顧問函件

---

慮 貴集團獨立財務顧問之建議後發表的意見載於該通函的獨立董事委員會函件內)認為，主服務 貴集團協議的條款及條件(包括建議年度上限)屬公平合理、按正常商業條款訂立，並符合經 貴集團擴大集團及股東的整體利益。

經考慮(i)收購事項公司於收購事項前一直向張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)提供服務逾三年，且該等服務為收購事項公司的日常業務過程；(ii)主服務協議項下擬進行的交易的條款及價格經相關訂約方公平磋商後釐定；(iii)主服務協議(包括建議年度上限)倘獲批，將促進截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度主服務協議項下擬進行的交易；及(iv)主服務協議(包括建議年度上限)倘獲批，將避免就各交易尋求獨立股東批准而減少 貴公司的行政成本，吾等認同董事的意見，認為主服務協議(包括建議年度上限)符合 貴公司及獨立股東整體利益。

### 3.3 主服務協議

日期：	二零二三年六月二十一日
訂約方：	收購事項買家  張先生
年期：	由完成日期起至二零二五年十二月三十一日
標的事項：	收購事項公司須向張先生及其聯繫人提供該等服務( 貴公司及其附屬公司除外)
付款及定價政策：	張先生及／或其聯繫人須於接獲收購事項公司發出的相關發票後每月或按收購事項公司協定的期間向收購事項公司支付物業管理及增值服務費，當中包括勞工成本、其他員工成本及分包服務費(如有)及物業管理酬金。

物業管理及增值服務費乃相關訂約方經考慮以下各項後公平磋商達致：(i)相關處所的面積；(ii)物業項目的類型；(iii)服務及標準的訂約範圍；(iv)提供服務所需的員工數目；(v)勞工成本，包括工資、超時付款及福利開支；(vi)其他員工成本、分包服務費、一次性物料投入費、清潔費及物業管理酬金；(vii)當前市價水平及於可資比較地區就可資比較物業類型提供可資比較質量及範圍之該等服務的市價；及(viii)當地政府頒佈類似類型物業項目相關服務的指引價格(如有)。

政府指引價格僅適用於住宅物業項目。現時，概無收購事項公司管理的物業項目為住宅性質，因此，收購事項公司收取的物業管理費及增值服務費主要採用獨立物業管理公司管理的1至3個其他類似物業項目的市場價格作為定價參考。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，根據收購事項公司管理應收張先生及其聯繫人的平均服務費介乎每月每平方米人民幣2.0元及人民幣8.0元，視乎物業的位置及類型而有所不同，與收購事項公司就類似物業類型及服務標準向其他客戶收取的平均服務費基本一致，並根據上述因素作出微調。

釐定所收取服務費的合理性時，貴集團將取得及評估(其中包括)(a)其他類似規模的獨立物業管理公司就1至3處可資比較物業的類似物業管理服務範圍收取的價格，該等資料乃透過物業代理及公開可得市場調查取得；及(b) 貴集團就同一地區類似規模的其他項目收取的費用水平。

根據前述評估，相關人員將為特定附屬公司服務協議計劃及編製預算，並根據適用定價政策設定建議費用以供批准。

經董事確認，收購事項公司向張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)提供的條款不得優於就類似服務向其他客戶所提供者。

### 先決條件

主服務協議須待以下各項達成後，方可作實：

- (i) 完成已發生；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 已於股東特別大會上取得獨立股東的批准；
- (iii) 收購事項買家已就主服務協議及其項下擬進行的交易取得所有必需批准；  
及
- (iv) 張先生已就主服務協議及其項下擬進行的交易取得所有必需批准。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

為評估主服務協議是否合理，吾等已取得並審閱合共七項收購事項公司持續交易的樣本。就收購事項公司向獨立第三方或張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）的該等服務七個樣本中的四個而言，吾等注意到收購事項公司向張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）收取的價格(i)不優於收購事項公司就位置及類型相近的物業向獨立第三方收取的價格；或(ii)在獨立第三方並無就位置及類型相近的物業訂立交易可供對比，因此收購事項公司就市價進行調查的情況下，不優於市場調查所得市價；及張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）的相關付款於較獨立第三方短／與獨立第三方相同的信貸期內結付。就收購事項公司向張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）提供有關就管理物業、監督裝潢項目及監察該等項目提供智能管理系統、硬件及收費平台軟件的該等服務的七個樣本中的三個而言，該等服務按標準價格表及適用於張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）及獨立第三方的標準付款條款收費。吾等已從收購事項公司取得及審閱有關張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）所用該等服務的標準價格表。吾等獲管理層告知，收購事項公司就向獨立第三方及張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）提供的該等服務使用標準價格表。就此而言，董事認為且吾等同意，主服務協議的條款乃按正常商業條款進行、屬公平合理且符合貴公司與獨立股東的整體利益。

### 3.4 內部監控

誠如董事會函件所載為確保主服務協議項下擬進行的交易按正常商業條款進行且 貴公司及股東的整體利益不會受到損害，以下內部監控措施已予實施：

- (i) 貴集團已制定一系列措施，以確保主服務協議項下擬進行的交易將根據主服務協議的主要條款進行，例如財務部指定員工將比較並核查價格及條款，確保概不優於 貴集團在同等或類似條件下向獨立第三方提供同等或類似服務的價格及條款，並會每年對定價及條款的公平性進行定期評估，相關價格比較(不會與市價出現重大偏差)將用作參考及 貴集團向物業開發商及物業擁有人(不論取得合約的方式)提供價格的釐定基準；視乎交易規模而定，規管每項特定交易之獨立協議的實施必須經業務部、採購部、法務部、財務部及／或管理層批准，以確保符合定價政策。
- (ii) 此外，財務部將妥善保存規管 貴集團與張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)根據主服務協議訂立的每項特定交易之協議，而合規部將每年向審核委員會匯報主服務協議項下擬進行的交易之內部監控措施是否充分及有效。
- (iii) 財務部與合規部須共同負責每季度監察主服務協議的交易金額，以確保並無超出年度上限。
- (iv) 獨立非執行董事(至少每年一次)審閱主服務協議項下擬進行的交易，以確保(其中包括)該等交易乃於 貴集團的一般日常業務過程中，按照正常商業條款訂立，以及主服務協議的條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (v) 貴公司的外部核數師將會就主服務協議項下擬進行的交易進行年度審閱，包括年度上限及實際使用量，並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事宜，令彼等相信有關交易於所有重大方面並無按照規管交易之相關協議執行。

除審閱上述內部監控措施外，吾等亦已從 貴公司取得並審閱《關連交易及持續關連交易內控管理制度》。經考慮(i)財務部門將審閱及確認主服務協議項下擬進行交易不會優於 貴集團在相同或類似條件下就相同或類似服務提供者；(ii)財務部門及合規部門將每季監察主服務協議項下擬進行交易的交易金額，確保不會超出年度上限；(iii)合規部門將每年就主服務協議項下擬進行交易的內部監控措施的完整性及效果向 貴公司審核委員會提出報告；(iv)獨立非執行董事將最少每年審閱主服務協議項下擬進行交易；及(v) 貴公司外部核數師將審閱主服務協議項下擬進行交易，吾等認為實施上述內部監控措施及《關連交易及持續關連交易內控管理制度》能確保收購事項公司向張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)提出的條款不會優於向其他客戶就類似服務所提出者。

經與管理層討論及考慮上述內部監控程序後，吾等認為 貴公司所採納的上述內部控制程序屬足夠。

## 獨立財務顧問函件

### 3.5 釐定建議年度上限的基準

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，收購事項公司向張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）提供該等服務之過往服務費如下：

交易性質	截至十二月三十一日止年度之過往金額		
	二零二零年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零二一年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零二二年 人民幣百萬元 (未經審核)
收購事項公司向張先生及／或其 聯繫人（貴公司及其附屬公 司除外）提供該等服務	人民幣0.02元 (相等於約 0.02港元)	人民幣1.47元 (相等於約 1.69港元)	人民幣9.38元 (相等於約 10.78港元)

收購事項公司截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年將向張先生及／或其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）提供該等服務的建議最高年服務費總額如下：

交易性質	截至十二月三十一日止年度之 建議年度上限(百萬元)		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
收購事項公司向張先生及／或其 聯繫人（貴公司及其附屬公 司除外）提供該等服務	人民幣15.57元 (相等於約 17.90港元)	人民幣18.76元 (相等於約 21.57港元)	人民幣18.95元 (相等於約 21.79港元)

誠如董事會函件所載，釐定建議年度上限時，董事會已考慮：(i)過往金額及過往數年相同交易的趨勢；(ii)張先生及／或其聯繫人所擁有，需要該等服務的不同類型物業之總樓面面積；(iii)收購事項公司就張先生及／或其聯繫人所擁有，需要該等服務的各類物業所收取的每平方米費用；(iv)物業管理行業於未來三年在中國的預期增長，將帶動收購事項公司現時從事的物業管理及增值服務業務之需求增加；(v)收購事項公司物業管理組合的過往及預期增長，其中包括張先生的預期新物業收購或開發項目，張

---

## 獨立財務顧問函件

---

先生擬與收購事項公司就相關事宜訂立進一步的物業管理協議，條款與訂約方之間現有物業管理安排類似；(vi)任何暫時性及非預期物業管理工作以及通脹率波動的2%合理緩衝；及(vii)取得獨立第三方擁有人或服務供應商就鄰近地區可資比較類型物業提供的當前市價。

為評估主服務協議項下建議年度上限是否公平合理，吾等已取得並審閱管理層所編製的時間表及文件，並與管理層討論，從中注意到(i)張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)有意繼續使用收購事項公司提供的該等服務；(ii)自二零二三年起，張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)不少於十萬平方米的額外潛在物業需要收購事項公司所提供的該等服務；及(iii)估計潛在物業每平方米的預期服務費時，管理層已考慮(其中包括)勞工成本、行政開支及雜項開支。

經計及(i)收購事項公司向張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)提供該等服務的費用的歷史金額；(ii)張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)無意更換為相關物業提供該等服務的服務供應商(即收購事項公司)；(iii)自二零二三年起，張先生及／或其聯繫人( 貴公司及其附屬公司除外)不少於十萬平方米的額外物業預期需要收購事項公司提供的該等服務；及(iv)根據中國國家統計局，緩衝率2%符合中國五年平均消費者物價指數約2.1%，董事認為且吾等同意，主服務協議項下建議年度上限對 貴公司及獨立股東屬公平合理。

### 推薦建議

經考慮本函件上文所載因素後，吾等認為：

- (i) 雖然出售事項並非在 貴集團的日常業務過程中進行，出售事項符合 貴公司與股東的整體利益，且出售協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 雖然收購事項並非在 貴集團的日常業務過程中進行，收購事項符合 貴公司與股東的整體利益，且收購協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及
- (iii) 主服務協議項下擬進行交易乃在收購事項公司及經擴大集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，符合 貴公司及獨立股東的整體利益，且其條款(包括建議年度上限)對獨立獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議且吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准出售協議、收購協議及主服務協議以及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的決議案。

此 致

朗華國際集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
蕭永禧  
謹啟

二零二三年九月十二日

蕭永禧先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及紅日資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，其於企業融資行業擁有逾25年經驗。

## I. 本集團的財務資料

本集團截至二零二三年三月三十一日止三個年度的財務資料於以下刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.cbg.com.hk>)的文件中披露：

- 於二零二一年六月三十日刊發本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(第90至232頁)(可於以下網址瀏覽：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0630/2021063003533.pdf>)；
- 於二零二二年六月二十九日刊發本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(第89至228頁)(可於以下網址瀏覽：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0629/2022062901464.pdf>)；及
- 於二零二三年六月三十日刊發本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(第79至204頁)(可於以下網址瀏覽：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0630/2023063002944.pdf>)。

## II. 債務聲明

於二零二三年七月三十一日(即僅就本債務聲明而言，本通函日期前的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還借貸如下：

### 借款

於二零二三年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團的借款約為105,779,000港元，包括(i)來自關聯公司的貸款約2,181,000港元，乃無抵押、免息及須應要求償還；(ii)應付關聯公司款項約5,998,000港元，乃無抵押、免息及須應要求償還；(iii)來自董事的貸款約19,600,000港元，乃無抵押、按年利率2.5%計息及須應要求償還；及(iv)發行予張先生的承付票據，未償還本金額為78,000,000港元，乃無抵押、按年利率2.5%計息及須於經押後日期二零二三年七月十八日後6個月償還，且本公司有權延長到期日三次，為期六個月。

## 租賃負債

本集團就所有租賃確認使用權資產及相關租賃負債，除非符合低價值或短期租賃的資格則另當別論。租賃負債指就相關資產的使用權作出租賃付款之責任。於二零二三年七月三十一日營業時間結束時，本集團的租賃負債約762,000港元以租金按金作抵押，並為無擔保。

除本通函所披露及集團內負債外，經擴大集團並無已發行但未償還、已授權或以其他方式已增設但未發行的債務證券、或性質屬借款的定期貸款、或其他借款或債務，包括銀行透支及承兌債務(正常貿易應付票據除外)，或承兌信貸或租購承擔、或按揭及費用、或或然負債或擔保。

## III. 營運資金聲明

經考慮經擴大集團的內部資源、營運所得現金流量、現時可動用融資以及出售事項及收購事項的影響，董事認為，在並無不可預見情況下，經擴大集團將擁有足夠營運資金應付現時需求，即由本通函日期起計最少未來12個月。

## IV. 重大不利變動

董事確認，彼等並不知悉自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)起直至及包括最後實際可行日期，本集團財務或業務狀況的任何重大不利變動。

## V. 經擴大集團的財務及業務前景

本集團主要從事黃金及珠寶貿易及零售(「黃金及珠寶業務」)、放債及相關業務(「放債業務」)以及金融科技業務(「金融科技業務」)。

COVID-19持續肆虐，特別是二零二二年下半年，中國經歷數波COVID-19，無可避免地影響經濟。由於地緣政治越趨緊張及經濟下行風險增加，營商環境充斥重大不確定性。隨著COVID-19自二零二三年初緩和，經濟活動逐步恢復。

本集團的黃金及珠寶業務受惠於中國有效的疫情管控以及截至二零二三年三月三十一日止年度中國本地經濟復甦。黃金及珠寶業務收益由截至二零二二年三月三十一日止年度73,930,000港元增加20.3%至截至二零二三年三月三十一日止年度88,928,000港元。

管理層預期銷售將一直維持穩定直至截至二零二四年三月三十一日止財務年度第三季，並將於截至二零二四年三月三十一日止財務年度最後一季傳統節慶高峰期有所增長。預期黃金及珠寶業務將繼續為本集團總收益的主要部分，我們將致力推動產生收益，並檢討重整現有業務架構的可行性。

收購事項及出售事項後，放債業務將繼續為本集團業務的一部分。截至二零二三年三月三十一日止年度放債業務的收益3,170,000港元與截至二零二二年三月三十一日止年度的收益3,387,000港元比較相對維持穩定。

截至二零二三年七月三十一日止四個月的放債業務的收益減少乃主要由於本集團的資金用於發展金融科技業務並減少放債業務的貸款本金。管理層預期於出售事項完成後，現金流量將有所改善。

金融科技業務的收益由截至二零二二年三月三十一日止年度的489,000港元增加2.75倍至截至二零二三年三月三十一日止年度的1,832,000港元。收益增加乃主要由於金融科技業務仍處於初步階段，可資比較基準屬低。本集團的虧損乃主要由於金融科技業務發展階段的營運虧損。

出售事項完成後，本集團將維持於出售事項公司的47.8%股權，及出售事項公司將不再為本公司的附屬公司，並將分類為按公平值計入損益之金融資產。其財務業績不會直接包括在本公司的財務報表內。

展望未來，本集團將持續致力爭取業務增長及物色商機，為股東帶來更佳回報。於二零二三年六月二日，本集團與收購事項賣家訂立收購協議，以收購收購事項公司的100%股權。於收購事項完成後，收購事項公司將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將於本公司的財務報表綜合入賬。收購事項的詳情於本通函董事會函件中披露。

截至二零二三年三月三十一日止三個月，收購事項公司的收益約為4,101,000港元，而截至二零二二年三月三十一日止三個月則約為3,519,000港元。截至二零二三年三月三十一日止三個月，收購事項公司的除稅前溢利約為2,452,000港元，而截至二零二二年三月三十一日止三個月則約為1,716,000港元。增幅乃主要由於物業管理費收入持續增加。管理層預期，收購事項公司將透過增加服務範圍及開拓不同類別業務（例如人工智能及物聯網），日後持續擴展業務。

收購收購事項公司乃本集團開拓物業管理業務的良機。於完成後，並在收購事項公司財務業績綜合入賬後，經擴大集團可享物業管理服務的高利潤及現金流入。在營運資金變動前，收購事項公司的營運現金流量穩健，預期收購事項公司可維持足夠現金應付日後發展。

以下為本公司申報會計師香港執業會計師開元信德會計師事務所有限公司編製的報告，以載入本通函。



## 就深圳朗華物業服務有限公司歷史財務資料致朗華國際集團有限公司董事的會計師報告

### 緒言

吾等就第II-5至II-54頁所載的深圳朗華物業服務有限公司(「收購事項公司」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括收購事項公司於二零二零年、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三月三十一日的財務狀況表，以及收購事項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三月三十一日止三個月(「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，以及重大會計政策概要及其他說明資料(「歷史財務資料」)。第II-5至II-54頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就載入朗華國際集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年九月十二日有關收購收購事項公司全部股權之通函(「通函」)。

收購事項公司並無編製法定經審核財務報表，由於其註冊成立地點並無法律規定。

### 董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料。

歷史財務資料由收購事項公司董事編製。收購事項公司董事負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實收購事項公司董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤造成)。

### 報告會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第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規劃及開展工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於報告會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤造成)的風險。於作出該等風險評估時，報告會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非對實體內部監控的成效發表意見。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。

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，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製的收購事項公司於二零二零年、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三月三十一日的財務狀況以及收購事項公司於有關期間的財務表現及現金流量。

**審閱追加期間的相應財務資料**

吾等已審閱收購事項公司追加期間的相應財務資料，其中包括截至二零二二年三月三十一日止三個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間的相應財務資料」）。收購事項公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製及呈列追加期間的相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的相應財務資料作出結論。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和會計事務的人員作出查詢，及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，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間的相應財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下  
事項出具的報告

**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第II-5頁界定的歷史財務報表作出調整。

**股息**

收購事項公司並未就有關期間派付任何股息。

開元信德會計師事務所有限公司  
執業會計師

香港，二零二三年九月十二日

香港  
九龍  
尖沙咀  
天文台道8號10樓

## I. 收購事項公司的歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告的一部分。

收購事項公司於有關期間的財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

歷史財務資料乃以港元(「港元」)呈列，而除另有註明外，所有價值均已四捨五入至最接近的千位數(千港元)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元
收益	6	5,336	6,991	15,137	3,519	4,101
提供服務成本		(188)	(545)	(994)	(655)	(316)
毛利		5,148	6,446	14,143	2,864	3,785
其他收益	7	12	61	180	15	36
行政開支		(2,312)	(4,287)	(5,960)	(1,163)	(1,369)
除稅前溢利	8	2,848	2,220	8,363	1,716	2,452
所得稅開支	9	(251)	(199)	(1,227)	(190)	(313)
收購事項公司擁有人 應佔年內溢利		2,597	2,021	7,136	1,526	2,139
年／期內其他全面 收入／(開支)		377	202	(874)	78	144
收購事項公司擁有人應 佔年／期內全面收入 總額		<u>2,974</u>	<u>2,223</u>	<u>6,262</u>	<u>1,604</u>	<u>2,283</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	三月三十一日 二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	4	3	512	687
無形資產	14	—	—	1,015	998
物業、廠房及設備的 預付款項	16	—	—	128	—
		<u>4</u>	<u>3</u>	<u>1,655</u>	<u>1,685</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	15	218	1,050	199	1,320
按金及其他應收款項	16	21	126	6,774	6,888
應收關聯公司之款項	17	4,529	7,102	12,284	15,242
現金及現金等值物	18	2,070	625	3,140	1,797
		<u>6,838</u>	<u>8,903</u>	<u>22,397</u>	<u>25,247</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	19	—	—	1,214	1,382
應計款項及其他應付款項	20	397	346	643	786
合約負債	21	2	2	60	—
應付關聯公司款項	22	—	—	6,204	6,273
應付稅項		108	—	1,111	1,388
		<u>507</u>	<u>348</u>	<u>9,232</u>	<u>9,829</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>6,331</u>	<u>8,555</u>	<u>13,165</u>	<u>15,418</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,335</u>	<u>8,558</u>	<u>14,820</u>	<u>17,103</u>
<b>資產淨值</b>		<u>6,335</u>	<u>8,558</u>	<u>14,820</u>	<u>17,103</u>
<b>資本及儲備</b>					
繳足資本	23	339	339	339	339
儲備		5,996	8,219	14,481	16,764
<b>權益總額</b>		<u>6,335</u>	<u>8,558</u>	<u>14,820</u>	<u>17,103</u>

## 綜合權益變動表

	股本 千港元	法定儲備 千港元	外幣換算 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	227	303	1	2,718	3,249
年內溢利	—	—	—	2,597	2,597
其他全面收入	—	—	377	—	377
年內全面收入總額	—	—	377	2,597	2,974
注資	112	—	—	—	112
轉撥至法定儲備	—	260	—	(260)	—
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	339	563	378	5,055	6,335
年內溢利	—	—	—	2,021	2,021
其他全面收入	—	—	202	—	202
年內全面收入總額	—	—	202	2,021	2,223
轉撥至法定儲備	—	202	—	(202)	—
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	339	765	580	6,874	8,558
年內溢利	—	—	—	7,136	7,136
其他全面開支	—	—	(874)	—	(874)
年內全面(開支)/收入總額	—	—	(874)	7,136	6,262
轉撥至法定儲備	—	385	—	(385)	—
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	339	1,150	(294)	13,625	14,820
期內溢利	—	—	—	2,139	2,139
其他全面收入	—	—	144	—	144
期內全面收入總額	—	—	144	2,139	2,283
於二零二三年三月三十一日	<u>339</u>	<u>1,150</u>	<u>(150)</u>	<u>15,764</u>	<u>17,103</u>

	股本 千港元	法定儲備 千港元	外幣換算 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日(經審核)	339	765	580	6,874	8,558
期內溢利	—	—	—	1,526	1,526
其他全面收入	—	—	78	—	78
期內全面收入總額	—	—	78	1,526	1,604
於二零二二年三月三十一日 (未經審核)	<u>339</u>	<u>765</u>	<u>658</u>	<u>8,400</u>	<u>10,162</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
<b>來自經營活動的現金流量</b>					
除稅前溢利	2,848	2,220	8,363	1,716	2,452
就下列各項調整：					
銀行利息收入	(3)	(7)	(22)	(1)	(2)
無形資產攤銷	—	—	116	30	29
物業、廠房及設備之折舊	—	1	49	—	28
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	2	—	—
營運資金變動前經營現金流量	2,845	2,214	8,508	1,745	2,507
貿易應收款項變動	(202)	(803)	835	312	(1,106)
按金及其他應收款項變動	(20)	(102)	(7,181)	(65)	(38)
應收關聯公司款項變動	(1,992)	(2,379)	(6,149)	(1,253)	(2,789)
貿易應付款項變動	(18)	—	1,310	1,225	153
應計款項及其他應付款項變動	267	(60)	348	364	134
合約負債變動	1	—	63	(2)	(60)
經營所得／(所用)現金	881	(1,130)	(2,266)	2,326	(1,199)
已付稅項	(221)	(307)	(29)	—	(51)
<b>經營活動所得／(所用)</b>					
現金淨額	660	(1,437)	(2,295)	2,326	(1,250)

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止	
				三個月	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
<b>投資活動所得現金流量</b>					
已收銀行利息	3	7	22	1	2
購買無形資產	—	—	(1,161)	(1,210)	—
購買物業、廠房及設備	(4)	—	(575)	—	(69)
物業、廠房及設備預付款項	—	—	(131)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(131)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>投資活動(所用)／所得</b>					
現金淨額	<u>(1)</u>	<u>7</u>	<u>(1,845)</u>	<u>(1,209)</u>	<u>(67)</u>
<b>來自融資活動的現金流量</b>					
來自關聯公司墊款	—	—	6,692	495	—
注資所得款項	112	—	—	—	—
	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>融資活動所得現金淨額</b>					
	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>6,692</u>	<u>495</u>	<u>—</u>
<b>現金及現金等值物增加／(減少)</b>					
淨額	771	(1,430)	2,552	1,612	(1,317)
有關期間初現金及現金等值物	1,207	2,070	625	625	3,140
匯率變動之影響淨額	92	(15)	(37)	20	(26)
	<u>92</u>	<u>(15)</u>	<u>(37)</u>	<u>20</u>	<u>(26)</u>
<b>有關期間末現金及現金等值物</b>					
	<u><u>2,070</u></u>	<u><u>625</u></u>	<u><u>3,140</u></u>	<u><u>2,257</u></u>	<u><u>1,797</u></u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

深圳朗華物業服務有限公司(「收購事項公司」)於二零一九年五月九日根據中國公司法在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，其直接控股公司為深圳市鵬遠智能科技有限公司(「深圳市鵬遠」)，一間於中國註冊成立的有限公司並由朗華國際集團有限公司之執行董事、主席兼控股股東張春華先生(「張先生」)最終控制。所有上文公司的英文名稱為翻譯並僅供識別用途。收購事項公司之註冊辦事處及主要營業地點為深圳市龍崗區南灣街道李朗社區李朗路18號鵬遠1棟1單元201室。收購事項公司之主要業務為在中國從事提供物業管理服務。

### 2. 歷史財務資料之編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。已採納之重大會計政策進一步詳情載於附註4。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM證券上市規則之適用披露條文。

下文所載會計政策已於歷史財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

追加財務期間相應財務資料(「追加期間的相應財務資料」)已根據歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

於本報告日期，概無就收購事項公司編製法定經審核財務報表。

### 3. 應用經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之歷史財務資料而言，收購事項公司已於整個有關期間貫徹應用符合於二零二三年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則之會計政策。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

收購事項公司並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或 貢獻 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港財務 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> 於待定日期或其後開始的年度期間生效。

收購事項公司董事預期新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對歷史財務資料造成重大影響。

### 4. 主要會計政策概要

歷史財務資料乃根據歷史成本基礎編製。歷史成本一般以為交換貨品及服務之代價的公平值為準。

公平值為市場參與者之間於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論可否使用其他估值方法直接可觀察或估計該價格。於估計資產或負債的公平值時，收購事項公司會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮資產或負債特性。此等財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，

惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」基礎範圍內之以股份為付款基礎之交易、香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內之租賃交易，及與公平值類似但並非公平值的計量，例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值除外。

此外，為進行財務申報，公平值計量乃根據公平值計量輸入值之可觀察程度及公平值計量輸入值之整體重要性分類為第一層、第二層或第三層，載列如下：

- 第一層輸入值為相同資產或負債於實體可進入之活躍市場在計量日期的報價(未經調整)；
- 第二層輸入值為資產或負債可直接或間接觀察之輸入值(不包括計入第一層的報價)；及
- 第三層輸入值為資產或負債不可觀察之輸入值。

主要會計政策載列如下。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為用於生產或供應商品或服務或作行政用途持有之有形資產。物業、廠房及設備乃按成本減隨後累計折舊及隨後累計減值虧損(如有)於財務狀況表列賬。

資產之成本包括購買價及任何將資產達致其運作狀況與地點作擬定用途之直接應佔成本。各項物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支(如維修及保養)一般於產生期間自損益表扣除。倘可明確證明該開支可提高日後自使用物業、廠房及設備預期將取得之未來經濟利益，該開支將作為該資產之額外成本撥充成本。

折舊按各項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法計算，以撇銷成本至其剩餘價值。就此採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或於預期該資產之持續使用不會產生未來經濟利益時撤銷確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損，釐定為有關資產出售所得款項與其賬面值之差額且於損益中確認。

## 無形資產

### 單獨收購的無形資產

單獨收購的可使用年期有限的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。可使用年期有限的無形資產攤銷於其估計可使用年期內按直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各有關期間審閱，任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

### 物業、廠房及設備以及無形資產

於報告期末，收購事項公司對其物業、廠房及設備、可使用年期有限的無形資產之賬面值進行審閱，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，將估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備、無形資產的可收回金額單獨估計。倘不可能單一估計資產的可收回金額，則收購事項公司會估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。

物業、廠房及設備、無形資產的可收回金額單獨估計。倘不可能單一估計資產的可收回金額，則收購事項公司會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可設立合理和一貫分配基準，則企業資產被分配至相關現金產生單位，或被分配至可設立合理和一貫分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值相比較。

可收回金額為公平值減去銷售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映市場現時所評估的金錢時間值及並未就其調整估計未來現金流量的資產(或現金產生單位)特定風險。

倘資產(或現金產生單位)的估計可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將被調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，收購事項公司會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，分配減值虧損以減低按該單位或該現金產生單位組別內各項資產的賬面值所佔比例分配至資產。一項資產之賬面值不會降低至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零中最高者。本將分配至該資產的減值虧損之金額按比例分配至該單位或該現金產生單位組別的資產。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值數額不得超過倘若於過往年度未有就該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

## 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文訂約方時進行確認。所有常規買賣之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。常規買賣乃指按照市場規則或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

除與客戶的合約所產生貿易應收款項初步按香港財務報告準則第15號計量外，金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃的按公平值計入損益乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(如適用)。

實際利率法指一種在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率指一種在金融資產或金融負債之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠精確折現估計在日後收取之現金及付款(包括構成實際利率部分之一切已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

## 金融資產

### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款為於指定日期產生現金流量僅為支付本金及尚未償還本金額利息的金融資產。

### 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產而言，利息收入乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃根據對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外。就其後出現信貸減值之金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃根據對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險有所改善，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自有關期間初起利息收入乃根據對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

### 金融資產減值

收購事項公司就金融資產，包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項以及銀行結餘根據預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各有關期間末更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

全期預期信貸虧損指在有關工具預期使用期限內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損（「**十二個月預期信貸虧損**」）則指預期可能於有關期間後12個月內發生違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據收購事項公司過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及對報告期末的當前狀況以及未來狀況預測的評估進行調整。

收購事項公司一般就應收賬款（無重大融資成分）確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，收購事項公司按相等於十二個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險大幅增加，則收購事項公司確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來所發生違約的可能性或風險的大幅增加而定。

## 信貸風險大幅上升

評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，收購事項公司比較於有關期間末金融工具發生違約的風險及於初步確認日期金融工具發生違約的風險。於重新評估時，收購事項公司會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，在評估信貸風險是否大幅增加時，將考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，如信貸利差、債務人信用違約掉期價格大幅增加；
- 業務、財務或經濟狀況出現或預期出現不利變動，預期導致債務人償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；或
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，導致債務人償債能力大幅下降。

不論上述評估的結果如何，收購事項公司認為，當合約付款逾期超過三十日，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非收購事項公司另有合理且可支持的資料證明。

收購事項公司定期監察用作識別信貸風險是否大幅增加的標準的作用，並作出適用修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前發現信貸風險大幅增加。

### 違約定義

收購事項公司認為，當金融資產逾期超過90日，則發生違約事件，除非收購事項公司另有合理且可支持的資料證明更加滯後的違約標準更為恰當。

### 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或債務人出現嚴重財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人，因借款人財困相關之經濟或合約理由而向借款人提供優惠(在其他情況下不予考慮)；或
- (d) 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組。

### 撤銷政策

倘有資料顯示交易對方陷入嚴重財務困難且無實際收回可能，例如交易對方正進行清盤或已進入破產程序，或就應收賬款而言，有關金額已逾期超過三年(以較早發生者為準)，收購事項公司會撤銷金融資產。在考慮適當法律意見後，已撤銷金融資產仍可根據收購事項公司的收回程序實施強制執行。撤銷構成終止確認事項。任何其後進行的收回均於損益確認。

### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃指違約概率、違約虧損率(即倘違約引致虧損的程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約虧損率根據過往數據作出，並根據前瞻性資料調整。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的數額，其乃根據加權的相應違約風險釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為收購事項公司根據合約應收所有合約現金流量與收購事項公司預期將收回的所有現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，倘金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

收購事項公司透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值盈虧，惟貿易應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

### 終止確認金融資產

收購事項公司僅在自資產收取現金流量的合約權利屆滿或於其轉讓金融資產而資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時終止確認該金融資產。倘收購事項公司並無轉讓或保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則收購事項公司會確認其於資產的保留權益及其須支付之相關負債金額。倘收購事項公司保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，收購事項公司會繼續確認該金融資產，亦會確認已收所得款項的有抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，有關資產之賬面值與已收及應收代價總和之差額，會於損益中確認。

## 金融負債及股本工具

### 債務或股本之分類

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義予以分類為金融負債或股本工具。

### 股本工具

股本工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。收購事項公司發行之股本工具按已收取款項扣除直接發行成本確認。

### 按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、應計款項及其他應付款項(不包括應計員工開支及其他應付稅項)以及應付關聯公司款項)其後按攤銷成本使用實際利率法計量。

### 終止確認金融負債

當及僅在收購事項公司的義務已經履行、解除或到期時，收購事項公司才終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

## 現金及現金等值物

現金及現金等值物於財務狀況表呈列，包括現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘。

就現金流量表而言，現金及現金等值物包括上文定義的現金及現金等值物。

## 撥備

當由於過往事件導致收購事項公司現時須承擔法律或推定責任，收購事項公司可能將須履行該責任且能可靠估計該責任之數額時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額是於有關期間末經計入有關責任之風險及不確定因素後，對結算現有責任之所需代價之最佳估計。倘撥備使用結算現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(其對貨幣時間價值影響屬重大)。

## 或然負債及或然資產

### 或然資產

或然資產產生自非計劃或其他意外事件，其可能為收購事項公司帶來經濟利益流入，且不會於歷史財務資料內確認。收購事項公司持續評估或然資產的發展。倘實際上確定將會產生經濟利益流入，則收購事項公司於出現變動的有關期間於歷史財務資料確認資產及相關收入。

### 或然負債

或然負債指因已發生的事件而產生的現有責任，但由於可能不需要流出具有經濟利益的資源以履行責任，或責任金額未能充分可靠地計量，故不予確認。

倘收購事項公司須共同及個別承擔責任，則預期由其他方履行的責任部分會被視為或然負債，而不會於歷史財務資料確認。

收購事項公司持續評估以釐定包含經濟利益的資源流出是否可能。倘先前作為或

然負債處理的項目可能須流出未來經濟利益，則於發生可能性變動的有關期間於歷史財務資料確認撥備，惟在極端罕見的情況下無法作出可靠估計則除外。

### 客戶合約收益

收購事項公司於或當完成履約責任時(即於與特定履約責任相關的服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確服務(或一批服務)或一系列大致相同的明確服務。

倘符合以下其中一項標準，控制權隨時間轉移，而收益則經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶於收購事項公司履約時同時收取及耗用收購事項公司履約所提供的利益；
- 收購事項公司的履約創造及提升客戶於收購事項公司履約時控制的資產；  
或
- 收購事項公司的履約未創造對收購事項公司具有替代用途的資產，而收購事項公司有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確服務控制權的時間點確認。

合約負債指收購事項公司因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須向客戶轉讓服務的責任。

隨時間收益確認：計量距離完全達成履約責任之進度

輸出法

完全達成履約責任之進度乃根據輸出法計量，即根據合約迄今為止已轉移給客戶的服務相對於承諾的剩餘服務的價值，這最能體現收購事項公司在轉移服務控制權方面的表現。

物業管理服務收益

由於客戶於收購事項公司履約時同時收取及耗用收購事項公司履約所提供的利益，物業管理服務收益於提供服務時確認。收購事項公司每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及按收購事項公司有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收益。因此，收益按直線法於特定期間確認，而服務成本於履行相關服務產生時確認。

增值服務收益

於提供服務時及收購事項公司履約提供全部利益而客戶同時收取及耗用有關利益時，增值服務收益隨時間確認。

租賃

租賃之定義

倘合約以代價為交換條件，將確定資產之使用權於一定時期內轉讓，則該合約即為或包含租賃。

就訂立的合約而言，收購事項公司於合約開始日期根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃，除非合約的條款及條件其後出現變動。

### 收購事項公司作為承租人

#### 合約各組成部分的代價分配

就含有租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，收購事項公司將合約代價分配至各租賃組成部分，基準為租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格，包括物業所有權權益購買合約(含租賃土地及非租賃樓宇組成部分)，除非該等分配無法可靠進行。收購事項公司亦採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行入賬。

#### 短期租賃

收購事項公司對自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包含購買選擇權的辦公室租賃採用短期租賃確認豁免。

### 收購事項公司作為出租人

#### 租賃分類及計量

收購事項公司作為出租人的租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃於有關租賃期內按直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，而有關成本於租賃期內按直線法確認為開支。

收購事項公司日常業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

#### 分租

收購事項公司為中介出租人時，其將主租賃事項及分租事項入賬列為兩份獨立合約。分租事項將參考主租賃事項產生的使用權資產分類為經營租賃，而非參考相關資產。

## 僱員福利

### 短期僱員福利

短期僱員福利是在僱員提供服務時預期支付的福利的未折現金額。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或批准在資產成本中納入福利。

經扣除任何已付金額後，僱員之應計福利(例如薪金及獎金)確認為負債。

### 退休福利責任

收購事項公司之僱員須參與中國有關地方政府部門推行之僱員退休計劃。須由收購事項公司負擔之供款，按該等合資格僱員薪金及工資之若干百分比計算。

### 政府補助

除非合理確定收購事項公司將滿足政府補助條件且會收到該補助，否則不應確認政府補助。

政府補助與應收收入有關，該收入應作為已發生的開支或損失的補償，或者是為了向收購事項公司提供直接財務支助而沒有未來相關開支為目的，在其成為應收款項期間於損益確認。該補助在「其他收入」項下呈列。

## 稅項

所得稅開支即指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

### 即期稅項

即期應付之稅項是根據有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表所載之「除稅前溢利」有所不同，乃由於應課稅溢利不包括於其他年度的應課

稅或可予扣減之收入或開支，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。收購事項公司的即期稅項負債以有關期間末已立法或實際立法之稅率計算。

### 遞延稅項

遞延稅項是指在財務報表內確認之資產與負債之賬面值與以相應稅基計算應課稅溢利之暫時性差異。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差異確認，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時性差異時確認入賬為可予扣減暫時性差異。倘暫時性差異是因一項交易涉及之資產及負債進行初步確認時產生而不會影響應課稅溢利或會計溢利，該等遞延稅項資產及負債則不會確認入賬。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並於預期將不可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按已實施或於報告期末大致上已實施之稅率(及稅制)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映收購事項公司預期於有關期間末收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

### 有關期間即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益賬中確認。

### 外幣

編製收購事項公司之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之當前匯率確認。於有關期間末，以外幣計值之貨幣項目以當日之當前匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率重新換算，而以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

就呈列歷史財務資料而言，收購事項公司業務之資產及負債均按各有關期間末匯率換算為收購事項公司之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按期內平均匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)均於其他全面收益內確認，並累積於權益中之外幣匯兌儲備。

### 關連方

倘屬以下人士，則會被視為與收購事項公司有關連：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之家族近親與收購事項公司有關連：
  - (i) 控制或共同控制收購事項公司；
  - (ii) 對收購事項公司有重大影響力；或
  - (iii) 為收購事項公司或收購事項公司母公司之主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與收購事項公司有關連：
  - (i) 實體與收購事項公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
  - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為收購事項公司或與收購事項公司有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃。
  - (vi) 實體受(a)所識別人土控制或共同控制。

(vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理人員。

(viii) 為收購事項公司或收購事項公司之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬公司之任何成員公司。

該人士之家族近親可能被預期與實體進行交易時影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

關聯方之間轉移資源或責任時，則該項交易會被視為關聯方交易。

## 5. 估計不確定因素之主要來源

於應用收購事項公司於歷史財務資料附註4所述之會計政策時，董事須對資產及負債難於循其他途徑取得之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為有關的因素而作出。實際結果或會有別於估計數字。

此等估計及相關假設須持續檢討。倘修訂僅影響某個期間，則對會計估計的修訂於作出估計的期間確認；倘影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

於有關期間末，可能導致下個財政年度之資產及負債賬面值發生重大調整之重大風險之有關未來之主要假設及其他估計不確定因素之主要來源載列如下。

### 按攤銷成本計量之金融資產之預期信貸虧損撥備

按攤銷成本計量的貿易應收款項及所有其他金融資產就預期信貸虧損進行個別評估。

於各有關期間末，歷史觀察違約率獲重新評估並會考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損的資料於附註26披露。

## 6. 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
根據香港財務報告準則第 15號之客戶合約收益					
隨時間確認					
來自物業管理服務的收益	3,220	5,137	8,814	1,905	2,863
來自增值服務的收益	1,608	465	5,010	1,299	929
	<u>4,828</u>	<u>5,602</u>	<u>13,824</u>	<u>3,204</u>	<u>3,792</u>
租賃產生的收益					
經營租賃					
停車場營運定額租賃付款	508	1,389	1,313	315	309
	<u>508</u>	<u>1,389</u>	<u>1,313</u>	<u>315</u>	<u>309</u>
總收益	<u>5,336</u>	<u>6,991</u>	<u>15,137</u>	<u>3,519</u>	<u>4,101</u>

### 分配至客戶合約的剩餘履約責任的交易

收購事項公司已將香港財務報告準則第15號第121段中的實務權宜法應用於銷售合約，收購事項公司並未披露有關收購事項公司在履行最初的預期持續時間為一年或更短的銷售合約項下的剩餘履約責任時將有權獲得的收益的資料。

## 7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元
銀行利息收入	3	7	22	1	2
政府補助	—	44	134	—	—
其他	9	10	24	14	34
	<u>12</u>	<u>61</u>	<u>180</u>	<u>15</u>	<u>36</u>

於有關期間，就中國當地政府提供補貼作支援，收購事項公司確認政府補助。概無有關該等政府補助的未達成條件或或然事項。

## 8. 除稅前溢利

收購事項公司之除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
無形資產攤銷	—	—	116	30	29
物業、廠房及設備拆舊	—	1	49	—	28
短期租賃有關開支	—	—	1,878	—	—
出售物業、廠房及設備 虧損	—	—	2	—	—
僱員福利開支(包括董事薪 酬)：					
— 工資、薪金、津貼及 利益	1,481	2,758	3,180	708	1,084
— 退休福利計劃供款	39	168	183	34	67
	<u>1,520</u>	<u>2,926</u>	<u>3,363</u>	<u>742</u>	<u>1,151</u>
租賃現金流出總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
即期稅項：					
中國企業所得稅					
— 有關期間支出	<u>251</u>	<u>199</u>	<u>1,227</u>	<u>190</u>	<u>313</u>

(未經審核)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於有關期間的稅率為25%。

由於收購事項公司於有關期間被認定為小型低利潤企業，小型低利潤企業的年度應課稅收入金額不超過人民幣1百萬元的一部分，按扣減比率25%計算應課稅收入金額，並須按20%稅率繳納企業所得稅；而年度應課稅收入金額超過人民幣1百萬元但低於人民幣3百萬元的一部分，按扣減比率50%計算應課稅收入金額，並須按20%稅率繳納企業所得稅。

有關期間的所得稅開支與損益及其他全面收入表所示溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元
除稅前溢利	<u>2,848</u>	<u>2,220</u>	<u>8,363</u>	<u>1,716</u>	<u>2,452</u>
按中國企業所得稅率 計算之稅項	712	555	2,091	429	613
稅務影響：					
不可扣稅開支	55	147	6	—	7
稅務寬免	<u>(516)</u>	<u>(503)</u>	<u>(870)</u>	<u>(239)</u>	<u>(307)</u>
有關期間的所得稅開支	<u><u>251</u></u>	<u><u>199</u></u>	<u><u>1,227</u></u>	<u><u>190</u></u>	<u><u>313</u></u>

## 10. 董事酬金

於有關期間按名列載的董事酬金載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金及 其他津貼	退休福利 計劃供款	酌情花紅	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
Zhang Zhaoyang	<u>—</u>	<u>82</u>	<u>3</u>	<u>7</u>	<u>92</u>

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
Zhang Zhaoyang	<u>—</u>	<u>94</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>109</u>

## 截至二零二二年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
Zhang Zhaoyang	<u>—</u>	<u>111</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>128</u>

## 截至二零二二年三月三十一日止三個月(未經審核)

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
Zhang Zhaoyang	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>27</u>

截至二零二三年三月三十一日止三個月

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
Zhang Zhaoyang	—	29	2	—	31

於有關期間，收購事項公司概無向收購事項公司董事支付酬金作為加入收購事項公司的獎勵或加入收購事項公司後的獎勵，或作為離職補償。概無收購事項公司董事於有關期間放棄任何酬金。

## 11. 股息

收購事項公司董事並不建議於有關期間支付任何股息。

於二零二三年七月三十日，收購事項公司向收購事項公司擁有人宣派股息人民幣11,000,000元(相等於約12,650,000港元)。股息分派須待收購事項公司股東批准，方可作實。

## 12. 每股盈利

由於就本報告而言，納入每股盈利資料被視為不具意義，故並無呈列有關資料。

## 13. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零二零年一月一日	—	—	—
添置	—	4	4
於二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	—	4	4
添置	575	—	575
出售	—	(4)	(4)
匯兌調整	(16)	—	(16)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	559	—	559
添置	199	—	199
匯兌調整	4	—	4
於二零二三年三月三十一日	762	—	762
<b>累計虧損</b>			
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	—	—	—
年內支出	—	1	1
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	—	1	1
年內支出	48	1	49
出售後撇銷	—	(2)	(2)
匯兌調整	(1)	—	(1)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	47	—	47
期內支出	28	—	28
於二零二三年三月三十一日	75	—	75
<b>賬面值</b>			
於二零二零年十二月三十一日	—	4	4
於二零二一年十二月三十一日	—	3	3
於二零二二年十二月三十一日	512	—	512
於二零二三年三月三十一日	687	—	687

## 14. 無形資產

	軟件 千港元
<b>成本</b>	
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	—
添置	1,161
匯兌調整	(33)
	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,128
匯兌調整	13
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日	1,141
	<hr/>
<b>累計虧損</b>	
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	—
年內支出	116
匯兌調整	(3)
	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	113
期內支出	29
匯兌調整	1
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日	143
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零二二年十二月三十一日	1,015
	<hr/> <hr/>
於二零二三年三月三十一日	998
	<hr/> <hr/>

## 15. 貿易應收款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
客戶合約產生的貿易 應收款項	<u>218</u>	<u>1,050</u>	<u>199</u>	<u>1,320</u>

於二零二零年一月一日，客戶合約的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)約為1,000港元。

除收購事項公司授予若干客戶最多3個月的信貸期外，收購事項公司一般不會向客戶授予任何信貸期。

有關期間的貿易應收款項以人民幣計值。

根據發票日期或收益確認日期(以較早者為準)的收購事項公司的賬齡分析(扣除信貸虧損撥備)如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
0-30日	32	—	182	456
31-60日	5	453	17	385
61-90日	93	597	—	462
超過90日	88	—	—	17
	<u>218</u>	<u>1,050</u>	<u>199</u>	<u>1,320</u>

於二零二零年十二月三十一日、於二零二一年十二月三十一日、於二零二二年十二月三十一日及於二零二三年三月三十一日，收購事項公司貿易應收款項結餘(扣除信貸虧損撥備)包括總賬面值分別約88,000港元、零、零及17,000港元之應收債務人款項，於有關期間已逾期。

於二零二零年十二月三十一日、於二零二一年十二月三十一日、於二零二二年十二月三十一日及於二零二三年三月三十一日，收購事項公司貿易應收款項結餘(扣除信貸虧損撥備)包括總賬面值分別約65,000港元、零、零及零之應收債務人款項，於有關期間末已逾期超過90日，且因債務人與收購事項公司之良好往績而不被視為信貸減值。收購事項公司並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 16. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
已付按金	—	—	5,641	5,702
應收董事款項	6	9	6	6
物業、廠房及設備之 預付款項	—	—	128	—
其他應收款項	15	117	1,127	1,180
	<u>21</u>	<u>126</u>	<u>6,902</u>	<u>6,888</u>
減：非流動部分	—	—	(128)	—
	<u>21</u>	<u>126</u>	<u>6,774</u>	<u>6,888</u>

有關期間的已付按金及其他應收款項以人民幣計值。

## 17. 應收關聯公司款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年
				千港元
朗華供應鏈服務有限公司 (附註i)	—	—	1,878	448
惠州朗華供應鏈服務 有限公司(附註i)	—	—	1,739	440
Wellside International Limited (附註i)	—	—	398	503
Foshan China Brilliant Supply Chain Service Co., Ltd. (附註i)	—	—	598	—
深圳市鵬遠(附註ii)	4,529	7,102	7,671	13,851
	<u>4,529</u>	<u>7,102</u>	<u>12,284</u>	<u>15,242</u>

有關期間的應收關聯公司款項以人民幣計值。

附註：

- (i) 該等關聯公司由張先生最終控制。金額為非貿易性質、無抵押、免息及須於發出發票日期後3日內償還。
- (ii) 深圳市鵬遠為收購事項公司的直接控股公司。金額為非貿易性質、無抵押、免息及應要求償還。

## 18. 現金及現金等值物

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年
				千港元
銀行及手頭現金	<u>2,070</u>	<u>625</u>	<u>3,140</u>	<u>1,797</u>

銀行結餘根據每日銀行存款利率釐定之浮動利率計息。銀行結餘存放於近期並無不良信貸記錄且信譽良好之銀行。

有關期間的現金及現金等值物以人民幣計值。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據中國之外匯管理條例，以及結匯、售匯及付匯管理規定，收購事項公司獲准透過獲授權進行外匯交易業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於有關期間，收購事項公司對銀行結餘進行減值評估，並得出結論，因對手銀行的違約概率甚微，故收購事項公司並無計提預期信貸虧損撥備。

## 19. 貿易應付款項

收購事項公司的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
0-30日	—	—	1,182	1,349
31-60日	—	—	32	1
61-90日	—	—	—	32
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,214</u>	<u>1,382</u>

有關期間的貿易應付款項以人民幣計值。

供應商授予的信貸期介乎30日。

## 20. 應計款項及其他應付款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
其他應付款項	205	124	274	256
其他應付稅項	32	6	157	294
累計僱員開支	160	216	212	236
	<u>397</u>	<u>346</u>	<u>643</u>	<u>786</u>

有關期間的應計款項及其他應付款項以人民幣計值。

## 21. 合約負債

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
客戶墊款	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>60</u>	<u>—</u>

於二零二零年一月一日，合約負債約為1,000港元。

合約負債指根據各服務向客戶提供增值服務前向客戶收取的預付款項。

收購事項公司將該等合約負債分類為流動，原因為收購事項公司預期該等結餘將於一般營運週期中(即報告期結束後12個月內)償付。

有關期間的合約負債以人民幣計值。

## 22. 應付關聯公司款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
深圳市朗華投資控股 有限公司 (附註i)	—	—	5,302	5,361
Shenzhen China Brilliant Intelligent Technology Co., Ltd. (附註i)	—	—	902	912
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,204</u>	<u>6,273</u>

有關期間的應付關聯公司款項以人民幣計值。

附註：

- (i) 該等關聯公司由張先生最終控制。金額為非貿易性質、無抵押、免息及應要求償還。

## 23. 繳足資本

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
於有關期間初	227	339	339	339
注資	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於有關期間末	<u>339</u>	<u>339</u>	<u>339</u>	<u>339</u>

## 24. 關連方交易

除歷史財務資料其他部分所披露的關連方交易及結餘外，於報告期末收購事項公司與關聯公司有以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自以下各方的物業管理服務 收益：					
朗華供應鏈服務有限公司	—	1,527	1,432	373	417
惠州朗華供應鏈服務有限公司	—	—	62	—	16
Huizhou China Brilliant Properties Co., Ltd.	—	—	3,496	663	1,172
來自以下各方的增值服務收益：					
朗華供應鏈服務有限公司	—	42	1,876	480	426
惠州朗華供應鏈服務有限公司	—	—	1,713	440	393
Shenzhen China Brilliant Logistics Co., Ltd.	22	—	14	14	—
Huizhou China Brilliant Properties Co., Ltd.	—	—	1	—	—
Wellside International Limited	—	—	409	107	102
Foshan China Brilliant Supply Chain Service Co., Ltd.	—	—	584	151	—
來自以下各方的停車場營運定額 租賃付款：					
Shenzhen China Brilliant Micro Loan Co., Ltd.	—	24	12	7	—
China Brilliant Supply China Service Co., Ltd	—	183	241	65	—
已付／應付Shenzhen China Brilliant Investment Holdings Co., Ltd.的 短期租賃相關開支	—	—	1,878	—	—
已付／應付朗華供應鏈服務有限 公司的其他行政開支	—	—	—	—	27

於有關期間，深圳市鵬遠向收購事項公司提供停車場作停車場營運之用，而深圳市鵬遠並無收取費用。

## 25. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

### 金融資產

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
<b>攤銷成本：</b>				
貿易應收款項	218	1,050	199	1,320
按金及其他應收款項	21	126	6,774	6,888
應收關聯公司款項	4,529	7,102	12,284	15,242
現金及現金等值物	2,070	625	3,140	1,797
	<u>6,838</u>	<u>8,903</u>	<u>22,397</u>	<u>25,247</u>

### 金融負債

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二三年 千港元
<b>攤銷成本：</b>				
貿易應付款項	—	—	1,214	1,382
其他應付款項	205	124	274	256
應付關聯公司款項	—	—	6,204	6,273
	<u>205</u>	<u>124</u>	<u>7,692</u>	<u>7,911</u>

## 26. 財務風險管理目標及政策

收購事項公司之主要金融工具包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項、現金及現金等值物、貿易應付款項、應計款項及其他應付款項(不包括累計僱員開支及其他應付稅項)及應付關聯公司款項。收購事項公司金融工具的詳情於歷史財務資料相關附註中披露。

收購事項公司之主要風險管理目標為審慎管理與金融市場不可預測性有關之風險。該等風險以風險程度及對收購事項公司財務表現及財務狀況之影響計量。

於整個回顧年度，收購事項公司繼續實施禁止金融工具買賣之政策。管理層致力透過密切監察個別風險盡量減少該等風險對收購事項公司之不利影響。

金融工具所產生之主要風險為信貸風險及減值評估、流動資金風險、利率風險及外幣風險。管理層審閱並協定管控以上各種風險之政策，有關資料概述如下。於各有關期間，風險管理目標、政策、流程及風險計量方法概無變動。

### (a) 信貸風險及減值評估

於有關期間，收購事項公司的信貸風險主要來自按攤銷成本計量之金融資產(包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項及銀行結餘)。

於有關期間，因對手方未能履行義務而將對收購事項公司造成財務虧損的收購事項公司最大信貸風險敞口來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

為盡量降低信貸風險，董事已委派團隊負責釐定信貸限額及信貸批核，並已制訂其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。

收購事項公司的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收款項	其他金融資產
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損— (未有信貸減值)	十二個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款，但通常全數結清	全期預期信貸虧損— (未有信貸減值)	十二個月預期信貸虧損
可疑	信貸風險自初步確認以來顯著增加(透過內部開發或外部來源資料)	全期預期信貸虧損— (未有信貸減值)	全期預期信貸虧損— (未有信貸減值)
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損— (已出現信貸減值)	全期預期信貸虧損— (已出現信貸減值)
撤銷	有證據顯示債務人處於嚴重的財務困境，收購事項公司不認為日後可收回有關款項	撤銷有關金額	撤銷有關金額

收購事項公司將銀行結餘存入認可及信譽良好的銀行。銀行破產或無力償還可能導致收購事項公司就其所持有銀行結餘的權利被延遲或受到局限。董事持續監察該等銀行信貸評級，並認為收購事項公司於有關期間所承擔的信貸風險屬輕微。

於有關期間，收購事項公司承擔貿易應收款項的集中信貸風險，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三月三十一日，收購事項公司最大貿易債務人及五大貿易債務人的貿易應收款項集中率分別約為80%及100%、100%及100%、91%及100%，以及64%及100%。

收購事項公司使用個別基準(如適用)根據預期信貸虧損模式對貿易應收款項進行減值評估。就此而言，董事認為收購事項公司的信貸風險已大幅減少。根據預期信貸

虧損評估，貿易應收款項之信貸風險以收購事項公司流動信貸風險評級框架釐定，原因為於有關期間交易對手違約風險低且並無重大過期金額，以及概無確認減值虧損。

就按金、其他應收款項及應收關聯公司款項而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及屬合理及有理據支持之前瞻性資料之定量及定性資料，定期對按金及其他應收款項之可收回性進行個別評估。

根據預期信貸虧損評估，可退還按金、其他應收款項及應收關聯公司款項之信貸風險，以收購事項公司流動信貸風險評級框架釐定，原因為交易對手違約風險低且並無重大過期金額。於有關期間，概無確認減值虧損。

### (b) 流動資金風險

流動資金風險指未能取得資金以應付所有到期之合約財務承擔之風險。收購事項公司的目標為採取審慎的財務政策，藉著風險限額監察流動資金比率，並設有應急資金計劃，確保收購事項公司具備足夠現金以應付其運營需要。流動資金風險管理層透過持續監察預測與實際現金流量及透過金融資產及負債之到期情況配對以管理流動資金風險。

於有關期間末，收購事項公司根據合約未貼現付款計算之金融負債之到期情況如下：

	於二零二零年十二月三十一日					
	實際利率	應要求			未貼現現金	
		或一年內 千港元	兩至五年內 千港元	五年以上 千港元	流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債						
其他應付款項	—	<u>205</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>205</u>	<u>205</u>

	於二零二一年十二月三十一日					總賬面值 千港元
	實際利率	應要求	兩至五年內 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金	
		或一年內 千港元			流量總額 千港元	
非衍生金融負債						
其他應付款項	—	<u>124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>124</u>	<u>124</u>

	於二零二二年十二月三十一日					總賬面值 千港元
	實際利率	應要求	兩至五年內 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金	
		或一年內 千港元			流量總額 千港元	
非衍生金融負債						
貿易應付款項	—	1,214	—	—	1,214	1,214
其他應付款項	—	274	—	—	274	274
應付關聯公司款項	—	<u>6,204</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,204</u>	<u>6,204</u>
總計		<u>7,692</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,692</u>	<u>7,692</u>

	於二零二三年三月三十一日					總賬面值 千港元
	實際利率	應要求	兩至五年內 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金	
		或一年內 千港元			流量總額 千港元	
非衍生金融負債						
貿易應付款項	—	1,382	—	—	1,382	1,382
其他應付款項	—	256	—	—	256	256
應付關聯公司款項	—	<u>6,273</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,273</u>	<u>6,273</u>
總計		<u>7,911</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,911</u>	<u>7,911</u>

**(c) 利率風險**

收購事項公司承擔有關浮動利率銀行結餘的現金流量利率風險。收購事項公司的現金流量利率風險主要集中於銀行結餘的利率波動。收購事項公司透過評估利率水平及前景的任何利率變動產生之潛在影響管理利率風險。

由於管理層認為浮動利率銀行結餘的現金流量利率風險屬不重大，故敏感度分析並不包括銀行結餘。收購事項公司並無重大利率波動風險。

**(d) 外匯風險**

收購事項公司於中國營運，所有交易均以人民幣計值。由於收購事項公司的所有業務交易、資產及負債主要以收購事項公司的功能貨幣計值，故外匯風險極低。收購事項公司將透過密切監察匯率波動以及於有需要時以掉期合約管理外匯風險。

收購事項公司並無重大匯率波動風險。

**27. 資本管理**

資本管理的主要目的為保障收購事項公司持續經營的能力，為股東提供回報以及維持優良資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，管理層根據狀況變動以及相關資產的風險特質調整股息政策或資本架構政策。於各有關期間，概無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

收購事項公司並不受限於任何外部施加的資本規定限制。

## 資本負債比率

董事定期審閱資本架構。作為審閱的一部分，董事考慮資本成本以及各級資本的相關風險。根據董事的推薦建議，收購事項公司將透過派付股息、發行新股及贖回現有股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本架構。

於有關期間末的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
總債務 (附註i)	—	—	6,204	6,273
減：現金及現金等值物	(2,070)	(625)	(3,140)	(1,797)
(現金)／債務淨額	<u>(2,070)</u>	<u>(625)</u>	<u>3,064</u>	<u>4,476</u>
收購事項公司擁有人 應佔權益	<u>6,335</u>	<u>8,558</u>	<u>14,820</u>	<u>17,103</u>
總債務權益比例	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>42%</u>	<u>37%</u>

附註：

- (i) 債務包括附註22詳述的應付關聯公司款項。
- (ii) 收購事項公司擁有人應佔權益包括繳足資本及儲備。

## 28. 退休福利計劃

收購事項公司在中國的僱員為由中國政府管理的國家退休福利計劃成員。收購事項公司須按薪金成本的若干百分比向退休福利計劃作出供款，為福利撥付資金。收購事項公司有關退休福利計劃的唯一責任為作出特定供款。

有關期間概無沒收退休福利計劃供款。

上述退休福利計劃供款計入損益賬。

## 29. 融資活動所產生的負債對賬

下表列示收購事項公司融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指已經或將會於收購事項公司現金流量表分類為來自融資活動現金流量的現金流量或未來現金流量。

	應付關聯 公司款項 千港元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	—
<b>非現金變動：</b>	
匯兌調整	(488)
<b>現金流量：</b>	
融資活動現金流入	<u>6,692</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	6,204
<b>非現金變動：</b>	
匯兌調整	<u>69</u>
於二零二三年三月三十一日	<u><u>6,273</u></u>

## 30. 隨後財務報表

概無編製二零二三年三月三十一日之後任何期間的收購事項公司經審核財務報表。

下文載列收購事項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三個年度以及截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個月的管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二所載收購事項公司的財務資料而編製。

## 管理層討論及分析

### 概覽

深圳朗華物業服務有限公司(「收購事項公司」)從事物業管理服務，業務涵蓋中國不同城市及地區合共22個物業管理項目，涉及大型工業倉儲、住宅小區、產業園區、商業廣場及其他類型的物業以及物聯網科技應用平台。

### 業績

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收益	5,336	6,991	15,137	3,519	4,101
提供服務成本	(188)	(545)	(994)	(655)	(316)
毛利	<u>5,148</u>	<u>6,446</u>	<u>14,143</u>	<u>2,864</u>	<u>3,785</u>
除稅前溢利	<u>2,848</u>	<u>2,220</u>	<u>8,363</u>	<u>1,716</u>	<u>2,452</u>

### 收益

收購事項公司從事物業管理服務，主要包括物業管理費收入、停車費收入、增值收入及服務費收入。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益約為6,991,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約5,336,000港元增加約31.0%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益約為15,137,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約116.5%。

上述增幅主要是來自(i)物業管理費收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約3,220,000港元增加約59.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度5,137,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度約8,814,000港元較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約71.6%；及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度，屬新性質的人工智能及物聯網(「人工智能物聯網」)之增值服務收入及裝修服務收入分別為4,130,000港元及615,000港元。

截至二零二三年三月三十一日止三個月的收益約為4,101,000港元，較截至二零二二年三月三十一日止三個月約3,519,000港元增加約16.5%。增幅乃由於物業管理費收入由截至二零二二年三月三十一日止三個月約1,905,000港元增加至截至二零二三年三月三十一日止三個月約2,863,000港元，抵銷增值服務由截至二零二二年三月三十一日止三個月約1,299,000港元減少至截至二零二三年三月三十一日止三個月約929,000港元。

#### 提供服務成本及毛利率

收購事項公司之提供服務成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約188,000港元增加約1.90倍至截至二零二一年十二月三十一日止年度約545,000港元。該項大幅增加之原因為清潔費於截至二零二一年十二月三十一日止年度約為350,000港元。有關提供服務成本於截至二零二二年十二月三十一日止年度約為994,000港元(包括物聯網攤銷成本100,000港元)，較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約82.4%，與兩個年度的收益增長一致。

毛利率減少乃主要由於清潔費及維修費增加，整體毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約96.5%減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度約92.2%。然而，

毛利率增加乃主要由於毛利率較高的增值服務增加，截至二零二二年十二月三十一日止年度的整體毛利率增加至約93.4%。

### 行政開支

行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止約2,312,000港元增加約1,975,000港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度約4,287,000港元，主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度員工成本增加1,278,000港元。有關行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約4,287,000港元增加約1,673,000港元至截至二零二二年十二月三十一日止年度約5,960,000港元，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度短期租賃相關開支增加1,878,000港元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約199,000港元大幅增加約5.2倍至截至二零二二年十二月三十一日止年度約1,227,000港元，原因為除稅前溢利增加2.8倍以及稅務寬免已達致截至二零二二年十二月三十一日止年度合資格小型微利企業普惠性稅收減免政策之上限。

### 盈利

收購事項公司錄得截至二零二二年十二月三十一日止年度純利約7,136,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為溢利約2,021,000港元。年度溢利增加乃主要由於收益及毛利增加。收購事項公司錄得截至二零二一年十二月三十一日止年度純利約2,021,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為溢利約2,597,000港元。年度溢利減少乃主要由於收益及毛利增加抵銷行政開支增加。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日，收購事項公司的流動資產淨值分別約為6,331,000港元、8,555,000港元、13,165,000港元及15,418,000港元。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月

三十一日以及二零二三年三月三十一日，收購事項公司的資產淨值分別約為6,335,000港元、8,558,000港元、14,820,000港元及17,103,000港元。誠如附錄二收購事項公司會計師報告「現金流量表」所示，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年三月三十一日止三個月，收購事項公司主要以營運活動為營運資金及資本開支撥付資金。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年三月三十一日止三個月，營運資金變動前的營運現金流量分別約為2,845,000港元、2,214,000港元、8,508,000港元及2,507,000港元。另外，由於收購事項公司的現金流量非常穩定，以及有現金流出淨額為關聯公司提供資金，導致截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年三月三十一日止三個月營運活動所用現金淨額為負數。

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三月三十一日，收購事項公司的現金及現金等值物分別約為2,070,000港元、625,000港元、3,140,000港元及1,797,000港元。收購事項公司的現金及現金等值物以人民幣計值。

### 僱員

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三月三十一日，收購事項公司分別有16、19、27及26名僱員。收購事項公司根據僱員的資歷、經驗、技能、表現及貢獻進行招聘、僱用、晉升及支薪。薪酬亦參考(其中包括)市場趨勢等因素釐定。收購事項公司已實施多項員工培訓及發展計劃。

### 外匯風險

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年三月三十一日止三個月，收購事項公司的收入及營運成本主要以人民幣計值。收購事項公司並無外匯對沖政策。管理層將密切留意外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

### 資產抵押

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日，收購事項公司並無抵押資產。

### 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三月三十一日，收購事項公司並無或然負債。

### 重大投資

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三月三十一日，收購事項公司並無重大投資。

### 重大收購及出售

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年三月三十一日止三個月，收購事項公司並無重大收購及出售。

### 資本負債比率

於二零二零年十二月三十一日及二零二三年三月三十一日，收購事項公司的資本負債比率分別約為42%及37%。於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，收購事項公司並無債務，因此資本負債比率為0%，資本負債比率乃根據總借款除以總權益計算。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

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三月三十一日，收購事項公司並無重大投資或資本資產的未來計劃。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載，接獲自本公司申報會計師香港執業會計師開元信德會計師事務所有限公司的會計師報告，載入本通函僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團的財務資料以及附錄二所載會計師報告一併閱覽。

### 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下為於建議收購(「收購事項」)及建議出售(「出售事項」)完成後，朗華國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)，包括深圳朗華物業服務有限公司(「收購事項公司」)且不包括智朗控股有限公司(「出售事項公司」)及其附屬公司(統稱「出售事項集團」)(統稱「經擴大集團」)於二零二三年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表概要(「未經審核備考財務資料」)，作說明用途，乃根據下文所載附註之基準而編製，以供說明收購事項及出售事項之影響，猶如收購事項及出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。

未經審核備考財務資料乃基於(i)本集團於二零二三年三月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報)；(ii)收購事項公司於二零二三年三月三十一日之經審核資產及負債表(摘錄自本通函附錄二所載收購事項公司的會計師報告)；及(iii)出售事項集團於二零二三年三月三十一日之資產及負債表(摘錄自二零二三年三月三十一日之未經審綜合財務報表)，並經作出有事實支持與收購事項及出售事項直接相關的備考調整(概述於隨附附註)，猶如收購事項及出售事項已於二零二三年三月三十一日進行。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第7.31段編製，僅供說明用途，且基於多項假設、估計及不確

定因素。鑑於其假設性質，未經審核備考財務資料未必可真實反映收購事項及出售事項已於特定日期或任何未來日期已完成之經擴大集團資產及負債。

編製未經審核備考財務資料所採用的會計政策與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報所載者一致。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團綜合財務報表，以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱覽。

## 經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團 於二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註1)	收購事項公司 於二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 資產及負債表 千港元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	808	687	1,495	(553)	3	942
使用權資產	999	—	999			999
無形資產	12,397	998	13,395	(12,397)	3	998
預付款項	211	—	211	(211)	3	—
按公平值計入損益之金融資產	—	—	—	403,958	4	403,958
	<u>14,415</u>	<u>1,685</u>	<u>16,100</u>			<u>406,897</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	16,816	—	16,816			16,816
貿易應收款項	4,239	1,320	5,559			5,559
應收貸款	71,898	—	71,898	(49,200)	3	22,698
預付款項、訂金及其他應收款項	11,694	6,888	18,582	(5,655)	3	12,927
應收聯營公司款項	4,583	—	4,583			4,583
預付稅項	30	—	30			30
應收關聯公司款項	—	15,242	15,242	(12,650)	11	2,592
應收出售事項集團款項	—	—	—	59,549	8	
	—	—	—	(1,315)	9	58,234
現金及現金等值物	45,089	1,797	46,886	(39,214)	3	
				19,600	6	
				(2,400)	10	24,872
	<u>154,349</u>	<u>25,247</u>	<u>179,596</u>			<u>148,311</u>

	本集團 於二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註1)	收購事項公司 於二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 資產及負債表 千港元
<b>流動負債</b>						
貿易應付款項	4	1,382	1,386			1,386
其他應付款項及應計款項	10,216	786	11,002	(4,239)	3	
				(4,285)	5	2,478
合約負債	18,700	—	18,700	(75)	3	18,625
客戶存款	31,539	—	31,539	(31,539)	3	—
租賃負債	1,032	—	1,032			1,032
應付關聯公司款項	—	6,273	6,273			6,273
應付稅項	—	1,388	1,388			1,388
來自董事的貸款				19,600	6	
	—	—	—	(1,725)	7	17,875
應付出售事項集團款項	—	—	—	16	8	16
	<u>61,491</u>	<u>9,829</u>	<u>71,320</u>			<u>49,073</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>92,858</u>	<u>15,418</u>	<u>108,276</u>			<u>99,238</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>107,273</u>	<u>17,103</u>	<u>124,376</u>			<u>506,135</u>
<b>非流動負債</b>						
租賃負債	65	—	65			65
承付票據	58,149	—	58,149	(58,149)	5	—
	<u>58,214</u>	<u>—</u>	<u>58,214</u>			<u>65</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>49,059</u></u>	<u><u>17,103</u></u>	<u><u>66,162</u></u>			<u><u>506,070</u></u>

*經擴大集團的未經審核備考財務資料附註*

1. 本集團結餘乃摘錄自本集團於二零二三年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表，其構成本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核年度財務資料，乃載於本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 金額乃摘錄自本通函附錄二所載收購事項公司的會計師報告。
3. 就未經審核備考綜合資產及負債表而言，不包括出售事項集團的資產及負債，猶如出售事項已於二零二三年三月三十一日進行。
4. 於二零二三年六月二日，本公司全資附屬公司朗華國際金融服務集團有限公司（「賣家」）與張春華先生（「張先生」）訂立出售協議（「出售協議」），據此，賣家有條件同意出售，及張先生有條件同意收購出售事項公司的18.9%股權，現金代價約為184,900,000港元。代價將以抵銷下列款項之方式償付(i)收購事項公司收購事項之代價約人民幣87,700,000元（相等於100,855,000港元）；(ii)向張先生發行未償還本金額10,000,000美元（相等於78,000,000港元）的無抵押承付票據（「承付票據」）及本公司應付的相關利息；及(iii) 現金代價餘額將抵銷來自張先生的貸款，該筆貸款由張先生於二零二三年五月十七日墊付。

出售事項完成後，本集團應佔出售事項集團擁有權權益將由66.7%減少至47.8%。於完成後，出售事項公司董事會將由3名董事增加至6名董事，出售事項公司6名董事當中的1名董事將由本公司委任。

出售事項完成後，出售事項集團將不會被視為經擴大集團的聯營公司，原因為董事會組成變動後，根據與其他股東的安排，本集團擁有少於五分之一出售事項公司投票權，且本集團無權委任超過六分之一出售事項公司董事。

出售事項集團股權估計公平值之初步計量金額約為403,958,000港元，乃分類為按公平值計入損益之金融資產。公平值乃基於獨立合資格專業估值師國際評估有限公司於二零二三年九月十二日所進行之估值得出，猶如出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。

就未經審核備考財務資料而言，出售事項集團股權之假設公平值估計約為403,958,000港元，乃使用稅前貼現率15%貼現估計合約現金流量、就控制權不足折讓18.5%及市場流通量不足折讓20.5%得出。於出售事項完成日期，出售事項集團股權之公平值將予重估，因此可予調整。

5. 備考調整指以抵銷承付票據及本公司應付的相關利息出售事項償付代價，猶如出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。承付票據於首次確認時分類為按公平值計入損益之金融負債，其後按公平值計量。承付票據於二零二三年三月三十一日的公平值約為58,149,000港元，乃參考合資格獨立外部估值師國際評估有限公司進行的估值得出，並就承付票據未來價值計及到期收益率21.73%（本金額為78,000,000港元）。
6. 於二零二三年五月十七日，本公司獲張先生墊付貸款約19,600,000港元。貸款為無抵押、按年利率2.5%計息且須應要求償還。備考調整指張先生墊付貸款，假設張先生已於二零二三年三月三十一日完成墊付貸款。
7. 備考調整指透過部分抵銷來自張先生貸款約1,725,000港元的方式支付出售事項的代價，假設來自張先生的貸款及出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。
8. 備考調整指於出售事項完成後，重列本集團之集團內結餘（不包括出售事項集團），結餘於編製本集團於二零二三年三月三十一日的綜合財務報表時註銷。

9. 備考調整指於重列本集團之集團內結餘(不包括出售事項集團)時, 確認應收出售事項集團款項減值虧損之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」), 猶如出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損確認。
10. 備考調整指本集團就收購事項及出售事項支付的估計專業費用及其他交易成本約2,400,000港元。此項調整對經擴大集團並無持續影響。
11. 於二零二三年七月三十日, 收購事項公司向收購事項公司擁有人宣派股息人民幣11,000,000元(相等於12,650,000港元), 作為收購事項先決條件的一部分, 全數將以抵銷應收深圳市鵬遠智能科技有限公司款項償付。
12. 於收購事項前及之後, 本公司及收購事項公司均受張先生(「**控股股東**」)共同控制, 且控制權並非暫時性。就控股股東而言, 收購事項前存在的風險及利益將存續。因此, 收購事項被視為涉及共同控制實體之業務合併。本公司董事選擇使用香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「**共同控制合併的合併會計法**」合併會計原則於本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年度財務報表中入賬收購事項。因此, 收購事項公司的資產及負債將使用收購事項公司財務報表中現有賬面值予以記錄, 且不會重新估值至各公平值。此外, 收購事項不會產生商譽。
13. 於收購事項及出售事項完成日期, 收購事項公司及出售事項集團資產及負債的實際賬面值, 承付票據及相關應付利息的實際賬面值, 以及來自董事的貸款及相關應付利息的實際賬面值均可予變動。因此, 經擴大集團的實際資產及負債很大機會有別於上文經擴大集團未經審核備考財務資料所載者。
14. 概無作出調整以反映任何貿易業績或本集團、收購事項公司及出售事項集團於二零二三年三月三十一日後訂立的其他交易。

以下為本公司接獲自本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)有關本集團未經審核備考財務資料的報告全文，以供載入本通函。



### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

吾等已就智朗控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)備考財務資料完成核證報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於通函日期刊發的通函(「通函」)附錄四所載於二零二三年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄四。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購深圳朗華物業服務有限公司(「收購事項公司」) 100%股權(「收購事項」)以及建議出售智朗控股有限公司(「出售事項公司」)及其附屬公司(統稱「出售事項集團」) 18.9%股權(「出售事項」)對 貴集團於二零二三年三月三十一日資產及負債的影響，猶如收購事項及出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。作為此程序的一部分，有關 貴集團於二零二三年三月三十一日資產及負債的資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表，其審核報告已予刊發。

### 董事有關未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第7.31

段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，而該等規範乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為等基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的會計師行的質量管理」，並相應維持全面的質量管理系統，包括有關遵守道德規定、專業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據GEM上市規則第7.31(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報意見。對於吾等就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而於先前發出的任何報告，除於報告發出當日對報告的收件人所負的責任外，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工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入招股章程所編製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程序，以合理確定董事是否根據GEM上市規則第7.31段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於經選定較早日期事件已發生或交易已進行，僅供說明用途。因此，吾等並不保證該等事件或交易於二零二三年三月三十一日的實際結果與所呈列者相同。

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為編製，涉及執行政序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 有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為應用該等調整。

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

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證乃屬充分及適當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

此致

朗華國際集團有限公司董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司  
執業會計師  
謹啟

香港，二零二三年九月十二日

## 1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別地承擔全部責任)乃遵照GEM上市規則之規定而刊發，旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備及並無誤導或欺詐成份；及概無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事

於最後實際可行日期，董事及本公司主要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)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例規定存置之本公司登記冊；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條(有關董事進行證券交易)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司普通股之好倉

董事姓名	附註	身份／性質	所持股份或 相關股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
張春華先生	(1)	受控制公司之權益	834,851,294	57.29%
張春華先生		實益擁有人	57,098,000	3.92%
鍾靜儀女士		實益擁有人	16,609,000	1.14%
張春萍女士		實益擁有人	13,800,000	0.95%

董事姓名	附註	身份／性質	所持股份或 相關股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
陳美恩女士		實益擁有人	500,000	0.03%
李筠翎女士		實益擁有人	500,000	0.03%

附註：(1) 該等股份由Brilliant Chapter Limited實益擁有，Brilliant Chapter Limited為一間於塞舌爾共和國註冊成立之公司，其全部已發行股本由張春華先生及Source Mega Limited實益擁有80%及20%，Source Mega Limited為一間於塞舌爾共和國註冊成立之公司(作為張春萍女士的代名人)。張春萍女士為張春華先生之胞妹。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要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)之股份、相關股份及債權證中概無擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例規定之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 主要股東**

於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須備存之本公司登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上之權益：

**於股份之好倉**

姓名	身份／性質	所持股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Brilliant Chapter Limited (附註)	實益擁有人	834,851,294	57.29%
張春華先生	受控制公司之權益	834,851,294	57.29%
張春華先生	實益擁有人	57,098,000	3.92%

附註： Brilliant Chapter Limited為本公司主要股東，由張春華先生(亦為Brilliant Chapter Limited的董事)擁有80%權益並由Source Mega Limited(一間於塞舌爾共和國註冊成立之公司)(作為張春萍女士的代名人)擁有20%。張春萍女士為張春華先生之胞妹。除張先生外，概無其他董事亦為本公司之董事或僱員或任何主要股東(定義見上市規則)。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，主要股東或高持股量股東或其他人士(於「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益」一節所載擁有權益的本公司董事及主要行政人員除外)概無於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須備存之本公司登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上之權益。

### 3. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，張先生為董事兼本公司控股股東，彼亦為收購事項賣家的最終控股股東。除所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起直至最後實際可行日期被本集團任何成員公司購入、出售或租賃或擬購入、出售或向其租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 4. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除張先生作為出售事項的買家及收購事項賣家的最終控股股東於出售協議、收購協議及主服務協議之權益外，概無董事於本集團任何成員公司訂立於最後實際可行日期仍存續並對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

### 5. 董事服務合約

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立或擬訂立本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之任何服務合約。

### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，張先生為董事兼本公司控股股東，彼亦為收購事項賣家的最終控股股東，涉及物業管理業務。該等競爭業務由擁有獨立管理及行政的公司營運及管理。此外，董事會乃獨立於上述從事競爭業務的公司之董事會。因此，本集團可在獨立於上述競爭業務的情況下進行業務。

除上文披露者外，概無董事、本公司控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益（倘其中任一人為控股股東，則須根據GEM上市規則予以披露）。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，概無針對本集團任何成員公司之待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 8. 專家同意及資格

以下為已提供意見或建議並載入本通函內之專家資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第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
中和金控有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
開元信德會計師事務所有限公司	執業會計師
國際評估有限公司	獨立估值師

上述專家已各自以書面形式同意刊發本通函及按當中所載形式及內容轉載其函件或意見及引述其名稱，且並未撤回有關書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務賬目之編製日期)以來購入、出售或向其租賃或擬購入、出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期(包括該日)前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司於二零二二年七月十八日發行予張先生的無抵押承付票據，本金額為10,000,000美元，年利率為2.5%，須於到期日提前支付及於二零二二年七月十八日後六個月償還；
- (b) 本公司(作為借款人)與張先生(作為貸款人)訂立日期為二零二三年五月十七日的貸款協議，內容有關本金額為19,600,000港元的貸款融資，為無抵押、按年利率2.5%計息及須應要求償還；
- (c) 收購協議；
- (d) 收購事項賣家與收購事項買家訂立日期為二零二三年八月二十五日的收購協議補充協議，以修訂(其中包括)收購事項的代價；
- (e) 出售協議；
- (f) 出售事項賣家與張先生訂立日期為二零二三年九月四日的出售協議補充協議，以修訂(其中包括)出售事項代價的清償方法；及
- (g) 主服務協議。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的主要營業地點位於香港上環德輔道西九號九樓B室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

- (d) 本公司的公司秘書為陳觀發先生。彼為香港會計師公會的資深註冊及執業會計師，亦為英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 自二零二零年一月十七日起，本公司的監察主任為執行董事鍾靜儀女士。
- (f) 本公司已於二零零零年三月七日成立審核委員會（「**審核委員會**」），並已根據企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載之條文制訂及不時修訂其書面職權範圍。審核委員會之主要職責包括審閱及監察本集團之財務申報制度及風險管理及內部控制程序、審閱本集團之財務資料及檢討本集團與其核數師之關係。審核委員會由三名獨立非執行董事陳美恩女士（審核委員會主席）、李筠翎女士及張衛東先生。

陳美恩女士（「**陳女士**」）於二零一八年二月十二日獲委任為獨立非執行董事。陳女士亦為本公司審核委員會主席及本公司提名委員會（「**提名委員會**」）成員。陳女士在國際會計公司、跨國公司及香港上市公司擁有逾20年專業及營商經驗。彼為國富浩華（香港）會計師事務所有限公司主管。陳女士畢業於香港大學，取得會計學士學位。彼亦持有曼徹斯特大學工商管理碩士學位。陳女士為若干專業協會成員。陳女士為特許公認會計師公會（「**ACCA**」）委員會委員及中小型企業委員會主席達八年。彼於二零一七年十二月ACCA全球理事會選（Global Council Election）中獲選。彼為ACCA資源監督委員會及國際大會成員。陳女士為ACCA管治、風險及表現全球論壇成員。

李筠翎女士（「**李女士**」），於二零一八年二月十二日獲委任為獨立非執行董事。李女士亦為提名委員會主席以及審核委員會及本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員。李女士亦於二零一三年九月獲委任為匯財金融投資控股有限公司（股份代號：08018）之獨立非執行董事。李女士於二零一四年十月獲城市大學頒授行政人員工商管理碩士學位。李女士亦於二零一八年十一月獲香港城市大學頒授工商管理博士學位。李女士現為香港友邦國際有限公司的財富管理總監。在此之前，李女士經營其本身的奢侈毛皮大衣零售業務。於二零零六年至二零一二年，李女士受聘於景福集團有限公司，最後擔任的職位為

大中華區銷售及品牌發展總監。於二零一二年十月至二零一五年一月，李女士受聘於Boucheron Hong Kong Limited，出任零售總監。於二零一零年至二零一四年以及二零一七年、二零一九年及二零二零年，李女士為仁愛堂總理，仁愛堂為註冊非牟利慈善團體。

張衛東先生於二零二一年五月三十一日加入本集團，擔任Brillink Bank Corporation Limited之獨立非執行董事，並於二零二一年十一月十二日獲委任為本集團獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會主席。張衛東先生為中源國際資本有限公司的創辦合夥人兼總裁。張衛東先生曾為東英金融投資有限公司(股份代號：1140)執行董事及東英金融集團合夥人，主要負責私募股權投資業務。張衛東先生擁有逾15年商業銀行經營及管理經驗，曾任職於工商銀行國際業務部，其最後職級為部門副總經理級。任職於工商銀行期間，張衛東先生於阿拉木圖工商分行有3年的工作經歷，分管資金、借貸及辦公室工作。此外，張衛東先生擁有12年投資銀行經驗，其先後於工商東亞(工商銀行的投資銀行)及香港冠聯金融控股有限公司擔任執行董事及董事總經理，分管企業融資部及市場銷售部。彼亦為天津港發展控股有限公司(股份代號：3382)及中植科技集團股份有限公司(前稱中金科技服務集團股份有限公司，股份代號：8295)之獨立非執行董事。張衛東先生持有中國人民大學經濟學碩士學位及哈佛大學商學院管理發展課程證書，且曾為美國紐約哥倫比亞大學的訪問學者。

- (g) 本通函連同代表委任表格之中英文版本如出現歧異，概以其各自之英文本為準。

## 11. 可供參閱文件

以下文件之副本由本通函日期起計 14 日將刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.cbg.com.hk>) :

- (i) 董事會函件，全文載於本通函第6至31頁；
- (ii) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第32至33頁；
- (iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第34至79頁；
- (iv) 本附錄五「重大合約」一節所披露之重大合約；
- (v) 本附錄五「專家同意及資格」一段提述之書面同意；
- (vi) 本通函附錄二所載收購事項公司之會計師報告；
- (vii) 本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料之報告；
- (viii) 本通函附錄六所載出售事項股份之估值報告；
- (ix) 本通函附錄七所載收購事項公司之估值報告；
- (x) 本通函附錄八所載估值報告中貼現未來估計現金流量計算方法之申報會計師報告；
- (xi) 本通函附錄九所載有關出售事項股份估值報告的盈利預測之中和金控有限公司函件；及
- (xii) 本通函。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED  
國際評估有限公司

參考編號：20232172(b)

敬啟者：

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成對智朗控股有限公司(「出售事項公司」)及其附屬公司(統稱「出售事項集團」) 18.9%股權截至二零二三年三月三十一日(「估值日期」)的市值分析。

是次估值乃為主要及關連交易的參考作出。吾等的工作僅為協助朗華國際集團有限公司(「貴公司」)及其管理層(「管理層」)釐定出售事項集團18.9%股權截至估值日期的市值。

本報告陳述吾等的工作範圍和評估目的，確定被評估的業務、經濟和行業概況，描述吾等評估、調查及分析的基礎及方法、主要假設和限制性條件，並呈列吾等的估值意見。

## 估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定出售事項集團18.9%股權截至估值日期之市值而編製。吾等知悉，本報告僅作主要及關連交易參考用途。吾等的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴公司外，吾等不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

### 估值定義

本報告乃根據國際估值標準(二零二二年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，吾等的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除另有說明外，出售事項集團18.9%股權的市值乃根據少數股份及持續經營基準釐定。

### 委聘範疇

吾等的服務包括對出售事項集團18.9%股權截至估值日期的市值進行估值，作為主要及關連交易的參考。

於是次委聘下進行估值的過程中，吾等依賴管理層提供或自公開來源(如有)獲得的出售事項集團業務及財務資料。吾等分析過程中所使用的程序包括吾等認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不限於以下各項：

- 與管理層討論出售事項集團的歷史及未來營運；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據的闡釋及澄清；
- 開發出售事項集團的股權估值適用的估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各項假設；
- 與管理層進行討論以：
  - 了解有關出售事項集團的更多詳情；

- 更深入了解出售事項集團的性質及營運，包括估計市場趨勢及出售事項集團的預測財務資料(「預測財務資料」)；
- 分析出售事項集團營運所在地區行業的狀況及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關的其他事實及數據，以得出出售事項集團的市值。

於吾等的估值過程中，吾等使用管理層提供的財務及其他資料。吾等亦使用自吾等認為可靠的私人及公開來源獲取的財務及其他資料，且吾等的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

吾等不會就出售事項集團的實際營運業績是否與預測情況相若提供意見，原因為就未來事件所作假設本質上難以獨立證實。就出售事項集團市值估值應用有關預測時，吾等並未發表任何表示業務擴張將會成功或市場增長或滲透將會實現的任何聲明。

本估值報告由以下各項組成：

- A. 本函件，當中描述估值調查的性質及範圍，並呈列估值結論；及
- B. 一份說明性報告，當中載有營運歷史及性質、估值理論描述、所採用估值技術的說明及相關性以及估值結論。

## 資料來源

作為吾等盡職審查的一部分，吾等依賴管理層向吾等提供的資料及文件，包括以下各項：

- 出售事項集團的整體描述及背景；
- 出售事項集團的業務及未來發展計劃的說明；
- 出售事項集團截至二零二零年三月三十一日止財政年度的預測財務資料；

- 出售事項集團的營運資金假設及資本開支預測；
- 出售事項集團的間接全資附屬公司Brillink Bank Corporation Limited進行受規管活動的銀行牌照副本；
- 與其他銀行的若干策略合作及與潛在投資者的合營企業協議的副本；及
- 出售事項集團截至二零二三年三月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表。

有關行業及經濟前景的其他資料以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，吾等已就出售事項集團的財務及整體前景與管理層進行討論。

於吾等的估值過程中，吾等依賴管理層所提供的財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實，然而，吾等不能保證，吾等的調查已反映進行審核或更深入查核後可能須予披露的一切事宜。

## 結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，吾等合理認為出售事項集團18.9%股權截至二零二三年三月三十一日的市值約為**壹億伍仟玖佰柒拾萬港元(159,700,000港元)**。

吾等概不就能否實現管理層預測的出售事項集團業績提供保證，原因是有關事件及情況通常不會如預期發生；實際與預期業績可能出現重大差異；及能否實現預測業績視乎管理層的行動、計劃及假設。

此 致

香港  
上環  
德輔道西九號  
九樓B室  
朗華國際集團有限公司  
董事會 台照

國際評估有限公司  
謹啟

二零二三年九月十二日

## 1. 緒言

### 是次委聘概述

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成對智朗控股有限公司(「出售事項公司」)及其附屬公司(統稱「出售事項集團」) 18.9%股權截至二零二三年三月三十一日(「估值日期」)的市值分析。

是次估值乃為主要及關連交易的參考作出。吾等的工作僅為協助朗華國際集團有限公司(「貴公司」)及其管理層(「管理層」)釐定出售事項集團18.9%股權截至估值日期的市值。

本報告乃根據國際估值標準(二零二二年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，吾等的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除另有說明外，出售事項集團18.9%股權的市值乃根據少數股份及持續經營基準釐定。

吾等的分析中所使用的程序包括吾等認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不限於以下各項：

- 與管理層討論出售事項集團的歷史及未來營運；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據的闡釋及澄清；
- 開發出售事項集團的股權估值適用的估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層進行討論以：
  - 了解有關出售事項集團的更多詳情；及

- 更深入了解出售事項集團的性質及營運，包括估計市場趨勢及出售事項集團的預測財務資料(「預測財務資料」)；
- 分析出售事項集團營運所在地區行業的狀況及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關的其他事實及數據，以得出出售事項集團的市值。

於吾等的估值過程中，吾等使用管理層提供的財務及其他資料。吾等亦使用自吾等認為可靠的私人及公開來源獲取的財務及其他資料，且吾等的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

吾等不會就出售事項集團的實際營運業績是否與預測情況相若提供意見，原因為就未來事件所作假設本質上難以獨立證實。就出售事項集團市值估值應用有關預測時，吾等並未發表任何表示業務擴張將會成功或市場增長或滲透將會實現的任何聲明。

#### 資料來源

作為吾等盡職審查的一部分，吾等依賴管理層向吾等提供的資料及文件，包括以下各項：

- 出售事項集團的整體描述及背景；
- 出售事項集團的業務及未來發展計劃的說明；
- 出售事項集團截至二零二零年三月三十一日止財政年度的預測財務資料；
- 出售事項集團的營運資金假設及資本開支預測；
- 出售事項集團的間接全資附屬公司Brillink Bank Corporation Limited進行受規管活動的銀行牌照副本；
- 與其他銀行的若干策略合作及與潛在投資者的合營企業協議的副本；及

- 出售事項集團截至二零二三年三月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表。

有關行業及經濟前景的其他資料以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，吾等已就出售事項集團的財務及整體前景與管理層進行討論。

於吾等的估值過程中，吾等依賴管理層所提供的財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實，然而，吾等不能保證，吾等的調查已反映進行審核或更深入查核後可能須予披露的一切事宜。

## 2. 估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定出售事項集團18.9%股權截至估值日期之市值而編製。吾等知悉，本報告僅作主要及關連交易參考用途。吾等的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴公司外，吾等不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

## 3. 出售事項集團概覽

### 業務描述

出售事項公司為一間於二零一七年七月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司智朗金融科技有限公司、Brillink Bank Corporation Limited及Brillink Tech (Shenzhen) Limited主要從事受規管銀行活動，包括接收存款、發放信貸、就信貸融資提供意見、安排信貸融資及提供貨幣服務。

Brillink Bank Corporation Limited於二零一八年一月三十一日在阿斯塔納國際金融中心(「AIFC」)成立為有限公司，智朗金融科技有限公司擁有其全部已發行股本。Brillink Bank Corporation Limited獲哈薩克斯坦共和國阿斯塔納金融服務管理局(「AFSA」)授予金融實驗室參與者牌照。

#### 4. 經濟概覽

##### 哈薩克斯坦經濟概覽

**經濟增長：**哈薩克斯坦國家統計局數據顯示，二零二三年第一季度哈薩克斯坦經濟同比增長9.4%，高於上一季度3.3%的增幅。根據世界銀行集團發佈的哈薩克斯坦經濟更新(二零二三年春季)，隨著外國直接投資持續進入採礦業，預計經濟將穩定加速增長，而且政府的可負擔房屋計劃很大機會維持投資活動。

**通貨膨脹：**根據哈薩克斯坦國家統計局數據，該國家的年度通貨膨脹率由上個月的21.3%跌至二零二三年三月的18.1%。於哈薩克斯坦經濟更新(二零二三年春季)提到，由於食品及進口半製成品價格上漲，預計該國家的通貨膨脹率將保持在高位。

**匯率：**哈薩克斯坦堅戈由二零二二年三月的454.81堅戈兌1美元升至二零二三年三月的476.19堅戈兌1美元。

**外部板塊：**根據哈薩克斯坦經濟更新(二零二三年春季)，全球石油價格大幅上漲導致出口強勁復甦，推動該國家二零二二年往來賬戶盈餘。預計於二零二三年，往來賬戶將保持盈餘，但隨著油價下跌以及對進口資金及消費品的需求增強，隨後幾年可能會出現赤字。此外，鑒於哈薩克斯坦與俄羅斯的重要經濟聯繫，哈薩克斯坦面臨二級制裁的風險，此乃國內企業的主要擔憂。

#### 5. 哈薩克斯坦銀行業概覽

根據哈薩克斯坦金融市場監管和發展署的數據，截至二零二三年三月一日，哈薩克斯坦銀行業資產達到979億美元，較二零二三年一月增長0.1%，乃由貸款組合增長0.6%所推動。二月份銀行股本增長3.9%至124億美元，而負債減少0.5%至856億美元，主要由於公司存款減少。

根據哈薩克斯坦金融市場監管和發展署的數據，截至二零二三年三月，標準普爾（「標準普爾」）已將哈薩克斯坦主要銀行的信用評級從負面提高到穩定，其中包括Halyk Bank、Kaspi Bank、Bank CenterCredit、ForteBank、Nurbank及Freedom Bank。標準普爾表示，預計該國家銀行業仍處於復蘇階段，惟銀行資產質量惡化可能性不大。

## 6. 一般估值概覽

通常用於制訂企業或資產價值的近似指標的方法為收益法、市場法及成本法。

### 收益法

收益法注重業務或資產產生收入的能力。收益法透過計算業務或資產未來經濟利益的現值（如現金盈利、成本節約、稅項扣減及處置所得款項），以計量其現值。估值指標是按將預期現金流量按回報率折現至其現值制定，收益率包括使用資金的無風險利率、預期通脹率及與特定投資有關的風險。所選擇的折現率通常基於同類型同等質素備選投資於估值日期的可用回報率。

### 市場法

市場法透過分析可資比較業務或資產的近期銷售或發售衡量業務或資產的價值，並就所評估標的業務或資產與分析所用可資比較業務或資產的差異作出調整。

### 成本法

成本法透過重組或以類似用途取代之成本計量業務或資產的價值。在所評估資產所提供功用較新資產為低的範圍內，複製或替換新資產成本會予以調整，以反映適當的物理損耗、功能陳舊及經濟貶值。成本法承認，謹慎投資者通常不會就財產或資產投入較換新更高的成本。

## 選定方法

在達致吾等的意見時，吾等已考慮全部三種資產類別估值方法並就各類別選用最為適用之方法。吾等的結論乃基於就吾等分析的目的及範圍而言屬最為適用的方法，同時考慮吾等可獲取數據的性質及可靠程度。

於估計出售事項集團股權的市值時，吾等主要以貼現現金流量（「貼現現金流量」）法形式依賴收益法。收益法考慮出售事項集團的具體業務發展及注資時間表。其亦反映出出售事項集團的未來盈利潛力。因此，吾等認為計算出售事項集團市值時採用收益法屬公平合理。

市場法根據出售事項集團與公開交易的可資比較公司的財務表現及業務性質的類似性及可比性比較的該等公司的股權市值。然而，出售事項集團截至估值日期的現有業務規模及財務表現尚未達致可與公開可資比較公司直接比較的預期正常水平。因此，吾等並未採納市場法。

吾等亦未就出售事項集團估值採納成本法，原因為其傾向低估收入產生業務的價值。

估值中應用的所選方式及具體方法在本報告相關章節說明。

## 7. 出售事項集團市值的估計

### 緒言

於本報告本節，吾等說明得出出售事項集團最終市值所用的估值分析。

### 估值方法

貼現現金流量視公司為一個營運實體，主要注重分析營運實體於未來產生無自由現金流量的能力。股權自由現金流量（「股權自由現金流量」）為扣除所有已付開支、再投資及債務後可向公司股東支付的現金計量。營運收入、開支及再投資要求（即營運資

金淨額及資本開支)的合理預測構成估計一間公司未來從其業務可能產生的未來股權自由現金流量的基準。管理層已提供出售事項集團的財務預測，構成吾等的貼現現金流量分析的基準。

貼現現金流量分析乃基於出售事項集團估值的適用關鍵定性因素、其經營所在地域的一般經濟前景以及與管理層所作討論及由管理層編製的預測。預測期間內各年的股權自由現金流量乃按加回經影響現金流量的其他項目至純利計算。隨後加上非現金開支(如折舊及攤銷)，扣除營運資金增量投資及資本開支並加上淨借款(如有)，以上各項均由管理層提供。

除計算整個預測期的自由現金流量外，亦有必要計算出售事項集團的終值，其反映預測期間結束時的股權價值。終值乃應用戈登增長模型以長期增長率計算。

預測自由現金流量(包括終值)乃按適當回報率或「貼現率」貼現至現值。貼現率為投資者就業務投資要求的回報率。該回報率應反映宏觀經濟、行業及公司因素，換算為實現該等預測結果的潛在風險。貼現率將於本報告後續章節進一步討論。

### 貼現現金流量分析

下文各段呈列貼現現金流量分析所用財務預測的部分主要假設。誠如上文所討論，管理層就截至二零二四年三月三十一日至二零三零年三月三十一日止財政年度期間編製預測。

### 經營收入及直接成本

預計經營收入包括出售事項集團產生的利息及非利息收入。誠如管理層所告知，根據其現有客戶基礎以及與其他銀行的潛在戰略合作以及與潛在投資者的聯營企業，預計客戶數量將會增加。出售事項集團的預計總經營收入預計將由截至二零二四年三月三十一日止年度的18.6百萬港元增至截至二零三零年三月三十一日止年度的806百萬港元。

與管理層討論後，吾等獲告知哈薩克斯坦的整體經濟及銀行業於截至二零二四年三月三十一日至二零三零年三月三十一日止年度的預測期間的預期增長。此外，出售事項集團的附屬公司Brillink Bank Corporation Limited獲哈薩克斯坦共和國AFSA授予金融實驗室參與者牌照。預期Brillink Bank Corporation Limited將於二零二四年三月三十一日前擁有至少一間美元代理行，且Brillink Bank Corporation Limited可能尋求與更多哈薩克斯坦市場上的美元代理行合作。

鑒於上述因素，管理層預期客戶人數將由截至二零二四年三月三十一日止年度的1,000名增至截至二零三零年三月三十一日止年度的30,000名。

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
客戶人數	1,000	2,500	10,000	20,000	25,000	30,000	30,000

隨著客戶基數增長，普通貸款(即從向企業客戶提供的信貸融資提取的貸款)的平均貸款結餘預期將由截至二零二四年三月三十一日止年度約200百萬港元增至截至二零三零年三月三十一日止年度約10,048百萬港元。截至二零二三年三月三十一日，普通貸款的平均利率約為8.68%。預期該利率將於二零二八年三月三十一日前逐步跌至4%並維持穩定。於預測期間，普通貸款的預測利息收入(佔出售事項集團利息收入總額的85%)如下：

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>普通貸款</b>							
平均貸款結餘	199,699	698,318	2,298,421	5,086,670	7,812,121	9,545,357	10,047,744
利率	8%	7%	6%	5%	4%	4%	4%
<b>普通貸款的利息收入</b>	<b>15,976</b>	<b>48,882</b>	<b>137,905</b>	<b>254,334</b>	<b>312,485</b>	<b>381,814</b>	<b>401,910</b>

管理層預期，Brillink Bank Corporation Limited的主要客戶(即供應鏈客戶)可能轉至銀行具適當風險分析及減免的寶貴資產。出售事項集團的另一間附屬公司Brillink Tech (Shenzhen) Limited已與中華人民共和國的銀行(包括中國工商銀行股份有限公司、南洋商業銀行有限公司等)融通信貸融資超過人民幣600百萬元。該等中國銀行及其海外分

行將為Brillink Bank Corporation Limited的未來銀團業務的主要貢獻者，因為彼等更了解個別市場的風險與回報。若干專注於資產負債的基金亦可能成為Brillink Bank Corporation Limited的潛在銀團合夥人。

鑒於上述因素，預期出售事項集團將由截至二零二六年三月三十一日止年度為其客戶提供銀團貸款。該等銀團貸款的平均貸款結餘預期將由截至二零二六年三月三十一日止年度約72百萬港元增至截至二零三零年三月三十一日止年度約854百萬港元。預期銀團貸款的利率將於整個預測期間穩定維持於6%。出售事項集團的銀團貸款的預測利息收入如下：

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>銀團貸款</b>							
平均貸款結餘	—	—	72,061	285,890	554,196	753,581	854,058
利率	—	—	6%	6%	6%	6%	6%
銀團貸款的利息收入	—	—	<b>4,324</b>	<b>17,153</b>	<b>33,252</b>	<b>45,215</b>	<b>51,243</b>

出售事項集團的利息收入總額為普通貸款的利息收入及銀團貸款的利息收入的總和。

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
利息收入	15,976	48,882	142,229	271,487	345,737	427,029	453,153
非利息收入	2,669	47,122	124,704	214,532	293,896	337,249	353,065
<b>貸款減值前經營收入總額</b>	<b>18,645</b>	<b>96,005</b>	<b>266,933</b>	<b>486,018</b>	<b>639,632</b>	<b>764,278</b>	<b>806,218</b>
減：銀行利息開支	7,347	17,599	64,839	102,989	115,188	140,229	150,245
減：貸款減值	998	2,826	9,968	20,217	28,353	32,592	32,781
<b>減值虧損後的淨經營收入</b>	<b>10,299</b>	<b>75,580</b>	<b>192,125</b>	<b>362,812</b>	<b>496,091</b>	<b>591,457</b>	<b>623,193</b>

利息及非利息收入的直接成本包括銀行利息支出及貸款減值，乃自經營收入總額中扣除以得出淨經營收入。

預計直接成本總額預計將由於截至二零二四年三月三十一日止年度的8.3百萬港元增至截至二零三零年三月三十一日止年度的183.0百萬港元。

### 經營開支

出售事項集團經營開支包括員工開支、租金開支、外包開支、差旅開支、專業費用、審計費用、資訊科技(「資訊科技」)開支、一般及行政開支、營銷費用及其他開支。經營開支總額(折舊及攤銷除外)預計將由截至二零二四年三月三十一日止年度的57.4百萬港元增至截至二零三零年三月三十一日止年度的166.4百萬港元。

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
員工開支	17,851	22,045	27,165	30,088	32,175	35,627	39,515
租金開支	471	495	519	545	572	601	631
外包開支	19,902	26,288	32,057	39,972	51,034	66,735	89,305
差旅開支	1,130	1,356	1,628	1,953	2,344	2,813	3,375
專業費用	938	985	1,034	1,086	1,140	1,197	1,257
審計費用	2,082	2,144	2,209	2,275	2,343	2,414	2,486
資訊科技開支	8,232	9,641	10,380	10,420	11,479	13,054	15,399
一般及行政開支	2,206	2,427	2,669	2,936	3,230	3,553	3,908
營銷開支	1,995	1,150	3,837	6,603	6,655	7,974	7,913
其他開支	2,590	2,590	2,590	2,590	2,590	2,590	2,590
經營開支總額，折舊及攤銷費用除外	<b>57,398</b>	<b>69,121</b>	<b>84,089</b>	<b>98,469</b>	<b>113,564</b>	<b>136,558</b>	<b>166,379</b>

### 折舊及攤銷(「折舊及攤銷」)開支

出售事項集團的折舊及攤銷開支由管理層根據估值日期的現有固定資產及無形資產、投資於出售事項集團的未來資本支出以及截至估值日期相應固定資產及無形資產的預計使用期限進行估計。折舊及攤銷開支預計將由截至二零二四年三月三十一日止年度的3.6萬港元增加至截至二零二八年三月三十一日止年度的5.5百萬港元，並減少至截至二零三零年三月三十一日止年度的2.0百萬港元。

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
	千港元						
折舊及攤銷開支	3,572	4,111	4,824	5,144	5,464	2,765	1,993

### 所得稅

誠如管理層所告知，出售事項集團將直至二零六六年在哈薩克斯坦免稅。根據哈薩克斯坦「AIFC憲法」第6條的定義，直至二零六六年，AIFC參與者提供若干服務（例如金融服務）可免繳企業所得稅。

### 淨營運資金（「淨營運資金」）

出售事項集團的淨營運資金需求由管理層根據營運資金需求預測，以支持出售事項集團的營運及發展。淨營運資金估值的主要組成部分包括貸款和墊款以及客戶存款。

截至二零二四年三月三十一日止年度，淨營運資金預計將佔貸款減值前總營業收入的95%，而截至二零三零年三月三十一日止年度則佔171%。

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貸款及墊款	331,684	938,002	3,308,878	6,704,894	9,388,647	10,769,018	10,799,036
客戶存款	(313,992)	(784,980)	(3,139,920)	(6,279,840)	(7,849,800)	(9,419,760)	(9,419,760)
淨營運資本餘額	17,692	153,022	168,958	425,054	1,538,847	1,349,258	1,379,276
貸款減值前總經營收入							
百分比	95%	159%	63%	87%	241%	177%	171%

### 資本開支

資本開支由管理層經考慮業務發展計劃以及維護現有固定資產及無形資產後估計。資本開支預計由二零二四年的5.4百萬港元減少至二零三零年的1.6百萬港元。

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
	千港元						
定製化	1,472	1,472	1,472	1,472	1,472	1,472	1,472
供應鏈信用風險管理模塊	3,925	—	—	—	—	—	—
網上銀行監控可疑交易系統	—	3,925	—	—	—	—	—
資訊科技基礎設施	—	129	129	129	129	129	129
資本開支總額	5,397	5,526	1,601	1,601	1,601	1,601	1,601

### 淨借貸

誠如管理層所告知，出售事項集團於估值日期並無任何債務借貸。此外，管理層預期出售事項集團的資金來源為內部及現有營運資金及未來股權融資。因此，在整個預計期間將不會有淨借貸。

### 純利

出售事項集團截至二零二四年三月三十一日至二零三零年三月三十一日止財政年度期間的預計純利如下：

截至三月三十一日止年度	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
減值虧損後的淨營運收入	10,299	75,580	192,125	362,812	496,091	591,457	623,193
減：營運開支總額，折舊及攤銷開支除外	57,398	69,121	84,089	98,469	113,564	136,558	166,379
減：折舊及攤銷開支	3,572	4,111	4,824	5,144	5,464	2,765	1,993
減：稅項	—	—	—	—	—	—	—
純利	(50,670)	2,347	103,213	259,199	377,063	452,134	454,820

### 股權現金流量

預測期間內每年的股權自由現金流量計算公式如下：

股權自由現金流量 = 純利 + 折舊及攤銷 - 淨營運資金變動 - 資本開支 + 淨借貸

### 終值

終值乃應用戈登增長模型以長期增長率約2.8%計算，公式如下：

$$\text{終值} = (\text{最終年度純利} + \text{正常折舊及攤銷} - \text{正常淨營運資金變動} - \text{正常資本開支}) * (1 + \text{長期增長率}) / (\text{折現率} - \text{長期增長率})$$

### 股權價值

預測期間內各年的股權自由現金流量及終值使用折現率折現為現值，並求和得出企業價值。衍生企業價值以現金／(債務)淨額及非經營資產／(負債)進行調整，以得出出售事項集團的股權價值。此外，吾等已就市場流通量不足折讓及控制權不足對出售事項集團的衍生股權價值作出調整，以說明出售事項集團截至估值日期為私人公司及其18.9%股權乃按少數股東基準釐定。

### 市場流通量不足折讓(「市場流通量不足折讓」)

私人持有股份的價值不可與公開買賣證券的價值直接比較。此乃由於私人持有公司的股東無法與公開買賣公司股東享有相同的交易市場渠道。因此，普通股的市值必須作出調整，以反映其缺乏流動性及現成市場。

吾等已進行包括受限制股票研究等多項調查研究，以嘗試量化市場流通量折讓。受限制股票研究乃通過比較受限制股票交易與其公開交易對手的價格進行。受限制股票與其公司的公開交易發行的股票相同，但對市場流通量有短期限制。在轉讓受限制股份時，該等研究可提供證據證明對低流通量投資設立的折讓是否適用。

根據Stout Risius Ross, LLC刊發的《Stout限制性股票研究參考指南》(Stout Restricted Stock Study Companion Guide)(二零二二年版)，吾等採納的市場流通量不足折讓約為20.5%。

### 控制權不足折讓(「控制權不足折讓」)

控制權溢價指投資者為取得業務主體的控制性權益而願意在具備流通性的控股權價值基礎上支付的溢價；而控制權不足折讓乃指少數股東因缺乏對公司的管理控制權而導致的折讓。貼現現金流模型得出價值為控制基礎，因此已進行調整以反映與出售事項集團18.9%股權相關的控制程度。

根據FactSet Mergerstat, LLC刊發的Mergerstat控制權溢價研究(Mergerstat Control Premium Study)，吾等採納的控制權不足折讓約為18.5%。

### 計算概要

計算出售事項集團市值的詳情說明如下：

截至二零二三年三月三十一日

	千港元
現金流量折現法得出的企業價值	<b>1,404,191</b>
加：現金	39,214
減：債務	0
加／減：非營運資產／(負債)	(57,979)
股權價值(基於市場流通性及控股股東基準)	<b>1,385,427</b>
減：市場流通量不足折讓	(284,012)
減：控制權不足折讓	(256,304)
出售事項集團100%股權的市值(基於非市場流通及少數股東基準)	
(約整)	<b>845,100</b>
出售事項集團18.9%股權之市值(約整)	<b>159,700</b>

附註：由於四捨五入的關係，數字相加結果可能不等於所列總數或與之有所差異。

## 8. 折現率的釐定

### 緒言

鑒於收入法衡量資產價值為其未來經濟利益的限制，應用此方法促使制訂適當的折現率。吾等估計市場衍生的股權成本（「**股權成本**」），然後採用該成本確定股權估值中的適當貼現率。

### 股權成本

於估計股權成本時，吾等考慮與出售事項集團從事類似業務的公司的市場數據。選擇可資比較公司須了解估值目標的主要業務並尋找業務盡可能與估值目標相似的上市公司。一般而言會優先選擇位於相同地區的公司，如相同地區內並無有意義的搜尋結果，則擴大至其他地區。

吾等參考以下選擇標準，按竭誠基準尋找業務範圍及經營狀況與出售事項集團類似的上市公司作為可資比較公司：

- 該等公司主要在中東地區從事銀行服務，該地區與出售事項集團的業務相近；
- 該等公司總收入的50%以上來自上一財政年度的銀行服務；
- 該等公司具有相關的經營歷史並積極於聯交所上市；及
- 該等公司的財務資料及相關市場數據均向公眾公開。

下表載列對出售事項集團股權進行估值時所採用的可資比較公司：

可資比較公司	業務描述	截至估值日期 之市值 (百萬港元)
Halyk Savings Bank of Kazakhstan JSC (HSBK KZ EQUITY)	Halyk Savings Bank of Kazakhstan JSC提供各種商業及零售銀行服務。該銀行提供匯兌服務、證券經紀及託管服務。	25,721
Bank CenterCredit JSC (CCBN KZ EQUITY)	Bank CenterCredit提供廣泛的銀行服務。該銀行開展匯兌服務、證券經紀及託管業務。Bank CenterCredit在哈薩克斯坦所有地區開展業務。	2,203
MCB Bank Ltd (MCB PA EQUITY)	MCB Bank Ltd.為一間提供全方位服務的商業銀行。該銀行為個人及企業客戶提供廣泛的金融產品及建議，包括網上銀行服務。	3,806
United Bank Ltd/Pakistan (UBL PA EQUITY)	United Bank Ltd.提供商業銀行及相關服務。該銀行提供廣泛的銀行及金融服務，包括經紀服務。	3,643
Meezan Bank Ltd (MEBL PA EQUITY)	Meezan Bank Limited為一間專注於伊斯蘭銀行業務的商業銀行。該銀行通過遍布巴基斯坦的分行提供一系列存款產品、貸款及其他產品。	4,758

可資比較公司	業務描述	截至估值日期 之市值 (百萬港元)
Standard Chartered Bank Pakistan Ltd (SCBPL PA EQUITY)	Standard Chartered Bank Pakistan Limited 為一間提供消費及批發銀行業務的國 際銀行。	2,137
Bank Al Habib Ltd (BAHL PA EQUITY)	Bank Al Habib Ltd.提供各種金融產品及 服務。該銀行提供儲蓄賬戶、信用卡、 消費者銀行產品、匯兌經紀及貨幣市 場產品。Bank AL Habib為巴基斯坦及 中東各地的客戶提供服務。	1,319
National Bank of Pakistan (NBP PA EQUITY)	National Bank of Pakistan為一間政府持 有銀行，為巴基斯坦各地的企業、機 構、商業、農業、工業及個人客戶提 供廣泛的銀行及金融服務。	1,267
Bank Alfalah Ltd (BAFL PA EQUITY)	Bank Alfalah Ltd.提供商業銀行及相關 服務。該銀行提供廣泛的銀行及金融 服務，包括經紀服務。	1,268

資料來源：彭博

在選擇可資比較公司的過程中，吾等注意到截至估值日期，在中東地區主要從事銀行服務的上市公司有限。經考慮可資比較公司的合理比較數量以及就估值而言的可供使用市場數據，吾等採用集中於主要業務及營運地點的選擇標準，而不計及可資比

較公司的市值。此外，所選可資比較公司的市值及風險系數並無直接關係，倘採用額外市值選擇標準，毋須納入可資比較公司的市場數據。另外，採用市值範圍或分界點作為選擇標準或會屬主觀，可能導致結果出現偏見。因此，可資比較公司的市值並非吾等的選擇標準。

為估計當前所需權益市場收益率，吾等採用資本資產定價模式（「資本資產定價模式」），並就行業相關特定風險進行調整。資本資產定價模式乃一種普遍接納的用於估計投資者收益要求從而可估算公司權益資本成本的方法。資本資產定價模式乃以下列代數方程表示：

$$\begin{aligned} \text{資本資產定價模式} &= \text{無風險利率} + (\text{再槓桿貝塔系數} * \text{市場風險溢價}) \\ &+ \text{小規模風險溢價} + \text{公司特定風險溢價} \end{aligned}$$

以下說明資本資產定價模式公式所用的輸入數據。

無風險報酬率 — 根據可得資料，吾等採用截至估值日期業務所在國家長期政府債券的收益。政府債券被視為無風險，乃由於持有至到期債券的違約風險可忽略不計。由於無法獲得哈薩克斯坦無風險利率，因此採用摘錄自彭博的美國（「美國」）10年期政府債券截至估值日期約3.47%的收益率作為參考。根據Damodaran Online計算，哈薩克斯坦相對於美國的國家信用違約掉期息差約為2.38%，以估計哈薩克斯坦截至估值日期的無風險利率。

風險系數 — 風險系數為投資特定公司所涉及相關風險的指標，而非投資普通股多元化組合所涉及風險的指標。風險系數僅適用於公開上市公司。我們審閱上文所述指引公司的風險系數，藉以確定行業風險系數指標。一旦估計出現行業風險系數，貝塔系數與出售事項集團的債務股本比率再槓桿。誠如管理層所告知，截至估值日期，出售事項集團現時的債務權益比例為0%。此外，據出售事項集團管理層告知，出售事項集團的資金來源為營運產生的內部及現有資金以及未來股權融資；長遠而言，預期出售事項集團將不會有任何債務融資。因此，出售事項集團的最佳債務權益比例假設為0%。由於出售事項集團的股權成本應計及出售事項集團長遠資本架構包含的風險，採用債務股本比率0%與出售事項集團的資本架構計劃一致，故被視為公平合理。再槓桿風險系數的中位數約為0.23。

市場風險溢價—市場風險溢價為多元化市場加權普通股組合的預期回報減長期無風險債券的預期回報。由於無法獲得哈薩克斯坦市場風險溢價，因此採用摘錄自彭博的截至估值日期約5.72%的美國股市風險溢價作為參考。根據Damodaran Online計算，哈薩克斯坦相對於美國的國家風險溢價約為3.29%，以估計哈薩克斯坦截至估值日期的市場風險溢價。

小規模風險溢價—小規模風險溢價用於反映投資於小型公司的額外風險。貴公司的規模處於微型十分位數，因此，吾等根據Kroll Cost of Capital Navigator採用3.02%的規模溢價。

公司特定風險溢價—於若干情況下，除上文所述權益風險及小規模風險溢價外，增量或公司風險因素可能屬適當。就本次評估而言，考慮到截至估值日期出售事項集團為新成立及與出售事項集團預測的可實現性相關的預測風險／不確定性，已採用4%的公司特定風險溢價。

通過使用上文的輸入數據應用資本資產定價模式，出售事項集團於估值日期的股權成本釐定為約15%。

## 9. 主要假設

於是次評估中，吾等須作出多項假設，為吾等得出的出售事項集團市場價值提供充分依據。任何偏離下述主要假設均可能導致估值結果產生重大差異。是次評估採用的主要假設為：

- 管理層提供的出售事項集團截至二零二三年三月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表可合理反映出出售事項集團截至估值日期的財務狀況及表現，原因是無法獲得截至估值日期的經審核財務報表；
- 會計政策不會影響估值日期後出售事項集團採用的貼現現金流模型，且在準備估值時所採用的會計政策在重大方面為一致；

- 出售事項集團經營或擬經營業務之地區(「該等地區」)之現行稅法將不會出現重大變動，且應付稅率將維持不變，且出售事項集團將遵守所有適用法律及法規；
- 出售事項集團經營或擬經營所在的該等地區的政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現對出售事項集團應佔收益及盈利能力造成不利影響的重大變動；
- 出售事項集團將保留及擁有足以勝任的管理層、主要人員及技術人員以支持其持續經營；
- 估值日期後，出售事項集團將在現有的管理方式及管理水平的基礎上維持目前的經營範圍及經營模式；
- 出售事項集團營運的供應以及所產生的資金成本、勞工開支、外包費用、資訊科技開支及其他營運開支均無重大變動，出售事項集團的服務及收入來源亦無不可預見的重大變動；
- Brillink Bank Corporation Limited (為出售事項集團的附屬公司)於二零二四年三月三十一日前將擁有至少一間美元代理行；
- 出售事項集團增資與普通貸款的增加一致，藉以符合巴塞爾協議(Basel Accords)的規定；
- 出售事項集團已經或將會正式取得於其經營或擬經營所在地經營業務之所有相關法定批文及商業證書或牌照，並可於屆滿時重續；
- 相關行業的行業趨勢及市況將不會嚴重偏離經濟預測；及
- 管理層提供之所有資料及陳述(彼等須就此負全責)於所有重大方面均屬真實、準確及完整。

## 10. 估值結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，吾等合理認為出售事項集團18.9%股權截至二零二三年三月三十一日的市值約為**壹億伍仟玖佰柒拾萬港元(159,700,000港元)**。

吾等概不就能否實現管理層預測的出售事項集團業績提供保證，原因是有關事件及情況通常不會如預期發生；實際與預期業績可能出現重大差異；及能否實現預測業績視乎管理層的行動、計劃及假設。

本報告以及觀察及分析僅供 貴公司使用，以協助 貴公司評估出售事項集團截至估值日期的市值，不得向任何其他人士轉載、傳播或披露其中全部或部分內容，惟根據吾等的委聘函條款則另作別論。本報告所載資料可能包括未公開披露的專有、敏感及機密資料。向任何其他人士洩露有關資料或會對 貴集團造成損害。

此 致

朗華國際集團有限公司

香港

上環

德輔道西九號

九樓B室

董事會 台照

為及代表

國際評估有限公司

由以下人士編製及分析：

**林詠瑜**，特許金融分析師

**胡學富**，特許金融分析師、金融風險經理

謹啟

林詠瑜女士於估值及財務分析領域擁有逾十年經驗，包括商業估值、無形資產估值、金融工具、自然資源項目及購買價分配。林女士為特許金融分析師(CFA)特許資格持有人，彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，主修金融及機構管理。

胡學富先生於企業、早期公司、無形資產、財務報告及交易參考的購買價分配估值方面擁有逾五年經驗。胡先生為特許金融分析師(CFA)及金融風險經理(FRM)的特許持有人。彼畢業於香港城市大學，獲得應用經濟學碩士學位。

## 11. 限制性條件說明

是次分析受以下限制性條件的規限：

1. 任何招股章程、發行備忘錄、貸款協議、註冊聲明、監管機構文件、法律及法院訴訟或其他公開文件不得載有或提述本估值報告。
2. 本報告僅用於所述用途，不得用作任何其他用途。本報告所載資料乃針對 貴公司之需要及本報告所述之擬定用途。國際評估（「國際評估」）及評估師概不對未經授權使用本報告負責。未經國際評估事先書面同意及批准，不得以任何方式將本報告或其任何部分（包括但不限於任何結論、國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等所屬的專業協會或組織）傳播予 貴公司、其財務會計公司及律師、監管機構以外的第三方。吾等概不就因未經授權以任何形式傳閱、刊發或轉載本報告及／或違背所述用途使用本報告而造成的任何損失承擔任何責任或義務。
3. 由其他人士提供或摘錄自 貴公司報告及記錄、標準參考手冊、刊物及其他來源的資料（以本報告全部或部分為依據）均被認為屬可靠，惟未在所有情況下均未經核實。吾等概不保證該等資料的準確性。吾等不會就資料中的任何錯誤或遺漏承擔責任，亦不對由此產生的商業決策或行動而產生的任何後果承擔責任。
4. 國際評估概不對法律事宜（包括對法律或合約的詮釋）承擔責任。吾等並無對法定說明或與估值對象有關的法律事宜進行調查，亦不就此承擔任何責任。
5. 吾等不對市況變化承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映於本報告估值日期後發生之事件或狀況。

6. 本報告中表述的估計、結論及意見適用的估值日期載於本報告首頁。是次評估僅於所示估值日期有效。吾等的估值意見乃基於呈報貨幣截至該日期的購買力。估值意見乃根據於是次估值日期期之當日財務狀況進行估計。
7. 就於本報告估值日期期後發生之事件而言，儘管吾等保留權利修訂本報告以反映該等事件或變動情況對標的可能造成之影響(如有)，惟吾等概不承擔任何責任，亦無任何義務進行該等修訂。除非作出具體安排，否則本報告概無要求國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人提供進一步諮詢、提供證詞或出庭或於其他法律程序應訴。
8. 就本報告所載價值估計所依據之任何用途而言，吾等假設已經或可隨時可向任何地方或國家政府或私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、證書或其他法定或行政授權。
9. 吾等並未對估值對象的所有權或任何負債進行調查，亦不承擔任何責任。吾等假設擁有負責任的所有權及足以勝任的管理層。
10. 本報告在估值對象各組成部分分配總估值及在各評估方法之間對所報估值進行加權，僅適用於本報告所述的使用計劃。任何組成部分或方法的單獨價值可能不適用於任何其他目的，且不得與任何其他評估一併使用。
11. 本評估報告可能不包括對估值過程中用於得出估值師的估計價值的數據、理由及分析的全面論述。有關數據、理由及分析的證明文件保留於估值師的文件中。本報告所載資料乃針對 貴公司之需要及本報告所述之擬定用途。估值師概不對未經授權使用本報告負責。
12. 吾等的估值僅為於本報告估值日期合理預期出售或處置估值對象權益之指示性出售或處置價格數額，可能與實際交易價格有所不同。

13. 據吾等所深知及所確信，本報告所載的事實陳述為真實及準確；所報告的分析、意見及結論僅受所報告的假設及限制條件所限制，屬公正及不偏不倚的專業分析、意見及結論。
14. 國際評估及簽署本報告或與本報告有關的任何個人現時或日後均無於本報告的估值對象及所涉各方中擁有任何權益。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人對本報告的估值對象或參與是次委聘的各方並無偏見。是次委聘並不取決於得出或呈報預定結果。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何人士完成是次委聘的報酬並非取決於得出或呈報有利於 貴公司的預定價值或價值取向、估值意見的金額、達成約定的結果或發生與是次評估擬定用途直接相關的後續事件。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED  
國 際 評 估 有 限 公 司

參考編號：20232172(a)

敬啟者：

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成對深圳市朗華物業服務有限公司(「收購事項公司」)全部股權截至二零二二年十二月三十一日(「估值日期」)的市值分析。

是次估值乃為主要及關連交易的參考作出。吾等的工作僅為協助朗華國際集團有限公司(「貴公司」)及其管理層(「管理層」)釐定收購事項集團的全部股權截至估值日期的市值。

本報告陳述吾等的工作範圍和評估目的，確定被評估的業務、經濟和行業概況，描述吾等評估、調查及分析的基礎及方法、主要假設和限制性條件，並呈列吾等的估值意見。

## 估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定收購事項公司的全部股權截至估值日期之市值而編製。吾等得悉，本報告僅作主要及關連交易參考用途。吾等的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴公司外，吾等不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

### 估值定義

本報告乃根據國際估值標準(二零二二年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，吾等的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除另有說明外，收購事項公司全部股權的市值乃根據少數股份及持續經營基準釐定。

### 委聘範疇

吾等的服務包括對收購事項公司全部股權截至估值日期的市值進行估值，作為主要及關連交易的參考。

於是次委聘下進行估值的過程中，吾等依賴管理層提供或自公開來源(如有)獲得的收購事項公司業務及財務資料。吾等分析過程中所使用的程序包括吾等認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不限於以下各項：

- 與管理層討論收購事項公司的歷史及未來營運；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據的闡釋及澄清；
- 開發收購事項公司的股權估值適用的估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各項假設；
- 與管理層進行討論以：
  - 了解有關收購事項公司的更多詳情；及

— 更深入了解收購事項公司的性質及營運，包括估計市場趨勢；

- 分析收購事項公司營運所在地區行業的狀況及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關的其他事實及數據，以得出收購事項公司的市值。

於吾等的估值過程中，吾等使用管理層提供的財務及其他資料。吾等亦使用自吾等認為可靠的私人及公開來源獲取的財務及其他資料，且吾等的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

本估值報告由以下各項組成：

- A. 本函件，當中描述估值調查的性質及範圍，並呈列估值結論；及
- B. 一份說明性報告，當中載有營運歷史及性質、估值理論描述、所採用估值技術的說明及相關性以及估值結論。

## 資料來源

作為吾等盡職審查的一部分，吾等依賴管理層向吾等提供的資料及文件，包括以下各項：

- 收購事項公司的整體描述及背景；
- 收購事項公司的業務及未來發展計劃的說明；
- 收購事項公司的業務牌照副本；
- 收購事項公司與其客戶訂立的物業管理合約的概要；及
- 收購事項公司截至二零一九年十二月三十一日至二零二二年十二月三十一日止年度的會計師報告。

有關行業及經濟前景的其他資料以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，吾等已就收購事項公司的財務及整體前景與管理層進行討論。

於吾等的估值過程中，吾等依賴管理層所提供的財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實，然而，吾等不能保證，吾等的調查已反映進行審核或更深入查核後可能須披露的一切事宜。

## 結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，吾等合理認為收購事項公司的全部股權截至二零二二年十二月三十一日的市值約為人民幣捌仟柒佰柒拾萬元(人民幣87,700,000元)。

吾等重視提供是次估值服務的機遇。倘閣下有任何疑問，或吾等可就是次委聘提供進一步協助，請隨時聯繫吾等。本報告的副本連同編製本報告的數據存置於吾等的文件中。

此 致

朗華國際集團有限公司  
香港  
上環  
德輔道西九號  
九樓B室  
董事會台照

國際評估有限公司  
謹啟

二零二三年九月十二日

## 1. 緒言

### 是次委聘概述

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成對深圳市朗華物業服務有限公司(「收購事項公司」)全部股權截至二零二二年十二月三十一日(「估值日期」)的市值分析。

是次估值乃為主要及關連交易的參考作出。吾等的工作僅為協助朗華國際集團有限公司(「貴公司」)及其管理層(「管理層」)釐定收購事項公司全部股權截至估值日期的市值。

本報告乃根據國際估值標準(二零二二年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，吾等的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除另有說明外，收購事項公司全部股權的市值乃根據少數股份及持續經營基準釐定。

吾等的分析中所使用的程序包括吾等認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不限於以下各項：

- 與管理層討論收購事項公司的歷史及未來營運；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據的闡釋及澄清；
- 開發收購事項公司的股權估值適用的估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層進行討論以：
  - 了解有關收購事項公司的更多詳情；

— 更深入了解收購事項公司的性質及營運，包括估計市場趨勢；

- 分析收購事項公司營運所在地區行業的狀況及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關的其他事實及數據，以得出收購事項公司的市值。

於吾等的估值過程中，吾等使用管理層提供的財務及其他資料。吾等亦使用自吾等認為可靠的私人及公開來源獲取的財務及其他資料，且吾等的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

### 資料來源

作為吾等盡職審查的一部分，吾等依賴管理層向吾等提供的資料及文件，包括以下各項：

- 收購事項公司的整體描述及背景；
- 收購事項公司的業務及未來發展計劃的說明；
- 收購事項公司的業務牌照副本；
- 收購事項公司與其客戶訂立的物業管理合約的概要；及
- 收購事項公司截至二零一九年十二月三十一日至二零二二年十二月三十一日止年度的會計師報告。

有關行業及經濟前景的其他資料以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，吾等已就收購事項公司的財務及整體前景與管理層進行討論。

於吾等的估值過程中，吾等依賴管理層所提供的財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實，然而，吾等不能保證，吾等的調查已反映進行審核或更深入查核後可能須披露的一切事宜。

## 2. 估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定收購事項公司全部股權截至估值日期之市值而編製。吾等得悉，本報告僅作主要及關連交易參考用途。吾等的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴公司外，吾等不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

## 3. 收購事項公司概况

### 業務描述

收購事項公司為一間於二零一九年五月九日根據中華人民共和國（「中國」）法律成立的公司，主要在中國從事提供物業管理服務。於二零二三年六月二日，收購事項公司的物業管理業務涵蓋中國不同城市及地區合共22個物業管理項目，涉及大型住宅小區、產業園區、商業廣場及其他類型的物業。

## 4. 經濟概覽

### 中國經濟概覽

根據中國國家統計局數據，二零二二年的國內生產總值為人民幣121.0207兆元，較去年上升3%，價格維持穩定。憑藉北京加快後疫情時代復甦的努力，二零二二年首季度出現最強的增長趨勢。

根據國家統計局數據顯示，二零二二年中國消費者物價指數上升2%。二零二二年的物價維持穩定，顯示中國經濟韌性十足並設有有效措施以確保市場供應及穩定價格。於二零二二年十二月，食品、煙草及酒精類價格按年上升3.7%。在食品類中，牲口肉類價格上升11.6%，尤其是豬肉價格上升22.2%。

根據中國國家統計局數據，進出口貨物總值為人民幣42.0678兆元，較去年上升7.7%。出口總值為人民幣23.9654兆元，上升10.5%；進口貨總值則為人民幣18.1024兆元，上升4.3%。中國與東南亞國家聯盟（「東盟」）於二零二二年的貿易額按年上升15%。根據海關總署數據顯示，二零二二年向東盟的進出口總值為人民幣6.52兆元，其中出口總值為人民幣3.79兆元，進口總值為人民幣2.73兆元，分別上升21.7%及6.8%。隨著區域全面經濟夥伴關係協定有效實施，預期中國將繼續出現穩定增長。

就匯率而言，人民幣兌美元匯率由二零二一年十二月的人民幣6.3557元兌1美元跌至二零二二年十二月的人民幣6.8979元兌1美元。

## 5. 行業概覽

根據國家統計局數據，二零二二年中國房地產行業較去年下跌5.1%。中指研究院刊發的中國物業管理行業市場研究報告指，行業正面對越益加劇的困境，二零二二年百大物業管理公司錄得收益人民幣7.6兆元，較去年下跌41.3%。百大物業發展商的市場份額於二零二二年下跌至39.3%，較去年下跌12.3個百分點。在深受COVID-19影響的國家中，相信住宅銷售將繼續疲弱。

近年來，增值服務（「增值服務」）從基本物業管理服務中崛起。向非物業業主提供的增值服務一般與物業銷售及諮詢服務有關，而向物業業主提供的增值服務則與社區日常需要有關，如家務、維修及維護、托兒等。根據國家統計局數據指，二零二二年第四季度房地產行業的增值服務較去年下跌7.2%。

中指研究院於二零二三年四月刊發的中國物業管理行業市場研究報告顯示，行業增長速度緩慢，其中百大物業管理公司於二零二二年的平均收益達人民幣1,482百萬元，較二零二一年上升10.62%。大型物業管理公司積極透過併購加快擴張，以擴大其物業管理規模，實現規模經濟，以提升市場地位。按在管總樓面面積（「總樓面面積」）計算，百大物業管理公司於二零二二年的平均在管總樓面面積達64百萬平方米，較二零二一年上升12.43%。

傳統上，物業開發商一般向彼等各自的物業管理部門或戰略夥伴授出新項目，此為物業管理商取得項目以達致增長的主要方式。近年來，眾多聲譽良好的物業管理商開始參與不設物業管理部門的第三方發展商的新項目投標。此外，隨著物業銷售市場進入銷售增長緩慢的成熟階段，二手市場的在管總樓面面積比例將更為重要。

## 6. 價值的定義

本報告乃根據國際估值標準(二零二二年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，吾等的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除另有說明外，收購事項公司全部股權的市值乃根據少數股份及持續經營基準釐定。

## 7. 一般估值概覽

通常用於制訂企業或資產價值的近似指標的方法為收益法、市場法及成本法。

### 收益法

收益法注重業務或資產產生收入的能力。收益法透過計算業務或資產未來經濟利益的現值(如現金盈利、成本節約、稅項扣減及處置所得款項)，以計量其現值。估值指標是按將預期現金流量按回報率折現至其現值制定，收益率包括使用資金的無風險利率、預期通脹率及與特定投資有關的風險。所選擇的折現率通常基於同類型同等質素備選投資於估值日期的可用回報率。

### 市場法

市場法透過分析可資比較業務或資產的近期銷售或發售衡量業務或資產的價值，並就所評估標的業務或資產與分析所用可資比較業務或資產的差異作出調整。

## 成本法

成本法透過重組或以類似用途取代之成本計量業務或資產的價值。在所評估資產所提供功用較新資產為低的範圍內，複製或替換新資產成本會予以調整，以反映適當的物理損耗、功能陳舊及經濟貶值。成本法承認，謹慎投資者通常不會就財產或資產投入較換新更高的成本。

## 選定方法

在達致吾等的意見時，吾等已考慮全部三種資產類別估值方法並就各類別選用最為適用之方法。吾等的結論乃基於就吾等分析的目的及範圍而言屬最為適用的方法，同時考慮吾等可獲取數據的性質及可靠程度。

於估計收購事項公司股權的市值時，吾等主要依賴市場法。根據市場法，吾等依賴比較公指標上市公司與收購事項公司的交易倍數。市場法透過調查各公司財務表現，按公開交易實體基準釐定收購事項公司的權益價值。市場法不僅反映當前市場投資偏好或投資環境，而且提供最新的公開市場信息，從而使管理層可以作出更有意義的決策。

吾等並未採納成本法，原因乃其可能無法反映創收業務的預期未來經濟利益。吾等亦未採納收益法，原因乃從市場參與者的角度來看，受若干假設及或有因素影響的預期財務預測無法輕易獲得。

## 8. 收購事項公司全部股權市值的估計

### 緒言

於本報告本節，吾等說明得出收購事項公司全部股權最終市值所用的估值分析。

## 估值方法

市場法採用與其他公司及其股本證券直接比較的方式，估計私人已發行證券中普通股股份的市值。於市場法中，市值計量乃基於其他類似公司或可資比較交易顯示的價值。在此方法下，非相關方於標的公司中可資比較股本證券的投資或於可資比較公司中可資比較股本證券的交易將獲審查。指標上市公司法乃普遍採用的「市場可資比較公司」方法之一。

為採納市場法項下的指標上市公司法，吾等須釐定可資比較公司的適用估值倍數，其中吾等已考慮市價對銷售額比率（「市銷率」）、市價對盈利（「市盈率」）及市價對賬面價值（「市賬率」）倍數。

由於未能考慮收購事項公司的盈利能力或盈利潛力，因此未採用市賬率倍數。此外，收購事項公司的營運毋須大量有形資產（即輕資產），因此未考慮市賬率倍數。市盈率倍數優於市銷率倍數，因為市盈率倍數可以考慮收購事項公司的成本架構及盈利能力。市盈率倍數是估算獲利公司市值的常用倍數。因此，自估值日期起，吾等已於收購事項公司的估值中採用市盈率倍數。

選擇指標公司乃透過了解估值目標的主要業務並尋找業務盡可能與估值目標相似的公眾公司。一般而言，會優先選擇位於同一地理位置的公司，如同一地理位置內並無產生有意義結果，則擴大至其他地理位置。

吾等盡力查詢與收購事項公司的業務範圍及營運相似的上市公司作為可資比較公司，所參考選擇標準如下：

- 該等公司主要於中國從事物業管理業務，與收購事項公司業務接近；
- 該等公司於上一財政年度超過50%總收益乃產生自物業管理業務；

- 該等公司有相關營運歷史，於香港活躍上市且上市歷史超過三年；
- 該等公司的財務資料及相關市場數據向公眾人士公開。

下表載列評估收購事項公司全部股權時採納的可資比較公司：

可資比較公司	業務說明	截至估值日期 之市值 (百萬港元)
國銳地產有限公司 (108 HK)	國銳地產有限公司透過其附屬公司投資及開發物業。	3,007
浦江中國控股有限公司 (1417 HK)	浦江中國控股有限公司作為一間物業管理公司營運。該公司提供工程、維修及維護、保安、清潔及園藝服務。浦江中國控股為中國的辦公室樓宇、文化場所、體育場館、展廳、政府物業及工業區提供服務。	255
中奧到家集團有限公司 (1538 HK)	中奧到家集團有限公司為中國的獨立物業管理公司。該公司為物業發展商及業主提供住宅物業管理服務。中奧到家集團亦派遣現場員工協助銷售。	419

可資比較公司	業務說明	截至估值日期 之市值 (百萬港元)
新城悅服務集團有限公司 (1755 HK)	新城悅服務集團有限公司提供物業管理服務。該公司提供樓宇維護及保安、支付賬單及其他相關服務。新城悅服務集團服務中國客戶。	8,010
銀城生活服務有限公司 (1922 HK)	銀城生活服務有限公司提供物業管理服務。該公司管理住宅物業、政府設施、金融機構、物業售樓處、公園及其他設施。銀城生活服務亦提供生活及社區增值服務。	761
奧克斯國際控股有限公司 (2080 HK)	奧克斯國際控股有限公司於中國主要從事物業管理服務及相關增值服務。其亦於香港從事經營會所業務及餐廳酒吧門店。	222
中海物業集團有限公司 (2669 HK)	中海物業集團有限公司作為一間物業管理公司營運。該公司管理香港、中國及澳門的住宅社區、商業物業及政府物業。	26,722
綠城服務集團有限公司 (2869 HK)	綠城服務集團有限公司在房地產服務行業營運。該公司提供物業管理、諮詢及社區增值服務。	16,835

可資比較公司	業務說明	截至估值日期 之市值 (百萬港元)
濱江服務集團有限公司 (3316 HK)	濱江服務集團有限公司作為一間信譽良好的物業管理服務供應商營運。該公司提供物業管理服務，包括住宅及非住宅物業的保安、清潔、園藝、維修、維護及配套服務。濱江服務集團服務中國客戶。	5,274
雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319 HK)	雅生活智慧城市服務股份有限公司提供物業管理服務。該公司提供水力發電維護、停車場管理、家居清潔及其他服務。雅生活智慧城市服務亦從事室內裝修工程、環境美化工程及其他服務。	13,362
保利物業服務股份有限公司(6049 HK)	保利物業服務股份有限公司提供物業服務。該公司提供物業管理、物業項目事前諮詢、交付後評估及分析、設備及設施維護、家務及其他服務。保利物業服務於中國提供服務。	25,481
和泓服務集團有限公司 (6093 HK)	和泓服務集團有限公司提供房地產服務。該公司發展物業。和泓服務集團服務中國客戶。	2,061

可資比較公司	業務說明	截至估值日期 之市值 (百萬港元)
碧桂園服務控股有限公司(6098 HK)	碧桂園服務控股有限公司提供房地產發展服務。該公司發展住宅公寓、多功能建築群、政府及公共設施、工業園、高速公路服務站及學校。碧桂園服務控股服務中國客戶。	65,574
時代鄰里控股有限公司(9928 HK)	時代鄰里控股有限公司提供房地產服務。該公司提供物業管理解決方案，例如清潔、園藝、維修及維護服務。時代鄰里控股服務中國客戶。	1,015
寶龍商業管理控股有限公司(9909 HK)	寶龍商業管理控股有限公司提供房地產服務。該公司提供住宅物業管理、辦公室建築管理、服務式公寓管理及其他服務。寶龍商業管理控股於全中國提供服務。	4,153

資料來源：彭博及可資比較公司的年度報告

在選擇可資比較公司的過程中，吾等注意到截至估值日期，三年內在香港上市，並在中國主要從事物業管理的活躍上市公司有限。經考慮可資比較公司的合理比較數量以及就估值而言的可供使用市場數據，吾等採用集中於主要業務及營運地點的選擇標準，而不計及可資比較公司的市值。此外，所選可資比較公司的市值及市盈率倍數

並無直接關係，倘採用額外市值選擇標準，毋須納入可資比較公司的市盈率倍數。另外，採用市值範圍或分界點作為選擇標準或會屬主觀，可能導致結果出現偏見。因此，可資比較公司的市值並非吾等的選擇標準。

以下載列截至估值日期摘錄自彭博的可資比較公司市盈率倍數，以得出收購事項公司的市值。

可資比較公司	市盈率倍數
國銳地產有限公司(108 HK)	(附註1) 不適用
浦江中國控股有限公司(1417 HK)	17.5倍
中奧到家集團有限公司(1538 HK)	4.7倍
新城悅服務集團有限公司(1755 HK)	16.2倍
銀城生活服務有限公司(1922 HK)	6.1倍
奧克斯國際控股有限公司(2080 HK)	11.5倍
中海物業集團有限公司(2669 HK)	21.0倍
綠城服務集團有限公司(2869 HK)	26.4倍
濱江服務集團有限公司(3316 HK)	11.0倍
雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319 HK)	6.2倍
保利物業服務股份有限公司(6049 HK)	19.7倍
和泓服務集團有限公司(6093 HK)	25.8倍
碧桂園服務控股有限公司(6098 HK)	29.0倍
時代鄰里控股有限公司(9928 HK)	(附註1) 不適用
寶龍商業管理控股有限公司(9909 HK)	8.0倍
<b>中位數</b>	<b>16.2倍</b>
<b>平均值</b>	<b>15.6倍</b>

資料來源：彭博

附註1：該公司於截至估值日期最近期財政年度錄得淨虧損。

根據吾等對上述可資比較公司市盈率倍數的觀察，平均市盈率倍數為15.6倍，與中位數16.2倍相若。儘管平均值及中位數均為集中趨勢的慣用計量，由於中位數受異常值及偏差數據的影響較小，故中位數較平均數優先。因此，中位數被認為更合適。

吾等將截至估值日期的可資比較公司的市盈率倍數中位數乘以收購事項公司最近12個月的正常化純利，以得出收購事項公司的股權價值。最近12個月的正常化純利乃基於收購事項公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的會計師報告，且不包括任

何非經常性其他收入／開支並計及中國的法定溢利稅率。吾等其後就市場流通量不足折讓(「市場流通量不足折讓」)及控制權溢價而對收購事項公司的衍生股權價值進行調整，以計及收購事項公司為私營公司的事實，且收購事項公司截至估值日期的全部股權乃按控制權基準釐定。

### 市場流通量不足折讓(「市場流通量不足折讓」)

私人持有股份的價值不可與公開買賣證券的價值直接比較。此乃由於私人持有公司的股東無法與公開買賣公司股東享有相同的交易市場渠道。因此，普通股的市值必須作出調整，以反映其缺乏流動性及現成市場。

吾等已進行包括受限制股票研究等多項調查研究，以嘗試量化市場流通量折讓。受限制股票研究乃通過比較受限制股票交易與其公開交易對手的價格進行。受限制股票與其公司的公開交易發行的股票相同，但對市場流通量有短期限制。在轉讓受限制股份時，該等研究可提供證據證明對低流通量投資設立的折讓是否適用。

根據Stout Risius Ross, LLC刊發的《Stout限制性股票研究參考指南》(Stout Restricted Stock Study Companion Guide)(二零二二年版)，吾等採納的市場流通量不足折讓約為20.5%。

### 控制權溢價

控制權溢價指投資者為取得業務主體的控制性權益而願意在具備流通性的控股權價值基礎上支付的溢價。自指標上市公司得出的估值為少數權益，故已作出調整以反映與收購事項公司全部股權有關的控制程度。

根據 FactSet Mergerstat, LLC 刊發的 Mergerstat 控制權溢價研究 (Mergerstat Control Premium Study)，吾等採納的控制權溢價約為22.6%。

## 計算概要

最近12個月正常化純利乃基於收購事項公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的會計師報告估算，並不計及任何非經常性其他收入／開支及中國法定所得稅率，列示如下：

收購事項公司最近12個月的除稅前溢利(港元)	8,362,934
基於會計師報告的人民幣／港元匯率	1.1606
<b>收購事項公司最近12個月的除稅前溢利(人民幣)</b>	<b>7,205,414</b>
正常化調整：	
加：非經常性其他經營開支	1,759
減：非經常性其他經營收入	(154,902)
<b>收購事項公司最近12個月的正常化除稅前溢利(人民幣)</b>	<b>7,052,271</b>
減：25%中國法定所得稅開支(人民幣)	(1,763,068)
<b>收購事項公司最近12個月的正常化純利(人民幣)</b>	<b>5,289,203</b>

使用市盈率倍數計算的收購事項公司的市值詳情說明如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 人民幣元
收購事項公司最近12個月的正常化純利	5,289,203
乘以：截至估值日期的市盈率倍數中位數	16.2倍
<b>股權價值(基於市場流通性及少數股東基準)</b>	<b>85,919,484</b>
減：市場流通量不足折讓	(17,613,494)
加：控制權溢價	19,417,803
<b>收購事項公司全部股權的市值(基於非市場流通及控股股東基準)</b>	<b>87,723,793</b>
<b>收購事項公司全部股權的市值(約整)</b>	<b>87,700,000</b>

附註：由於約整，總額可能並非各項之和。

## 9. 主要假設

於是次評估中，吾等須作出多項假設，為吾等得出的收購事項公司最終市場價值提供充分依據。任何偏離下述主要假設均可能導致估值結果產生重大差異。是次評估採用的主要假設為：

- 管理層提供的收購事項公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的會計師報告可合理反映收購事項公司截至估值日期的財務狀況及表現；
- 收購事項公司經營或擬經營業務之地區（「該等地區」）之現行稅法將不會出現重大變動，且應付稅率將維持不變，且收購事項公司將遵守所有適用法律及法規；
- 收購事項公司經營或擬經營所在的該等地區的政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現對收購事項公司應佔收益及盈利能力造成不利影響的重大變動；
- 收購事項公司將保留及擁有足以勝任的管理層、主要人員及技術人員以支持其持續經營；
- 收購事項公司已經或將會正式取得於其經營或擬經營所在地經營業務之所有相關法定批文及商業證書或牌照，並可於屆滿時重續；
- 相關行業的行業趨勢及市況將不會嚴重偏離經濟預測；及
- 管理層提供之所有資料及陳述（彼等須就此負全責）於所有重大方面均屬真實、準確及完整。

## 10. 估值結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，吾等合理認為收購事項公司全部股權截至二零二二年十二月三十一日的市值約為人民幣捌仟柒佰柒拾萬元（人民幣87,700,000元）。

本報告以及觀察及分析僅供 貴公司使用，以協助 貴公司評估收購事項公司截至估值日期的市值，不得向任何其他人士轉載、傳播或披露其中全部或部分內容，惟根據吾等的委聘函條款則另作別論。本報告所載資料可能包括未公開披露的專有、敏感及機密資料。向任何其他人士洩露有關資料或會對 貴集團及收購事項公司造成損害。

此 致

朗華國際集團有限公司

香港

上環

德輔道西九號

九樓B室

董事會 台照

為及代表

國際評估有限公司

由以下人士編製及分析：

**林詠瑜**，特許金融分析師

**胡學富**，特許金融分析師、金融風險經理

謹啟

林詠瑜女士於估值及財務分析領域擁有逾十年經驗，包括商業估值、無形資產估值、金融工具、自然資源項目及購買價分配。林女士為特許金融分析師(CFA)特許資格持有人，彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，主修金融及機構管理。

胡學富先生於企業、早期公司、無形資產、財務報告及交易參考的購買價分配估值方面擁有逾五年經驗。胡先生為特許金融分析師(CFA)及金融風險經理(FRM)的特許持有人。彼畢業於香港城市大學，獲得應用經濟學碩士學位。

## 11. 限制性條件說明

是次分析受以下限制性條件的規限：

1. 任何招股章程、發行備忘錄、貸款協議、註冊聲明、監管機構文件、法律及法院訴訟或其他公開文件不得載有或提述本估值報告。
2. 本報告僅用於所述用途，不得用作任何其他用途。本報告所載資料乃針對 貴公司之需要及本報告所述之擬定用途。國際評估（「國際評估」）及評估師概不對未經授權使用本報告負責。未經國際評估事先書面同意及批准，不得以任何方式將本報告或其任何部分（包括但不限於任何結論、國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等所屬的專業協會或組織）傳播予 貴公司、其財務會計公司及律師、監管機構以外的第三方。吾等概不就因未經授權以任何形式傳閱、刊發或轉載本報告及／或違背所述用途使用本報告而造成的任何損失承擔任何責任或義務。
3. 由其他人士提供或摘錄自 貴公司報告及記錄、標準參考手冊、刊物及其他來源的資料（以本報告全部或部分為依據）均被認為屬可靠，惟未在所有情況下均未經核實。吾等概不保證該等資料的準確性。吾等不會就資料中的任何錯誤或遺漏承擔責任，亦不對由此產生的商業決策或行動而產生的任何後果承擔責任。
4. 國際評估概不對法律事宜（包括對法律或合約的詮釋）承擔責任。吾等並無對法定說明或與估值對象有關的法律事宜進行調查，亦不就此承擔任何責任。
5. 吾等不對市況變化承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映於本報告估值日期後發生之事件或狀況。

6. 本報告中表述的估計、結論及意見適用的估值日期載於本報告首頁。是次評估僅於所示估值日期有效。吾等的估值意見乃基於呈報貨幣截至該日期的購買力。估值意見乃根據於是次估值日期期之當日財務狀況進行估計。
7. 就於本報告估值日期期後發生之事件而言，儘管吾等保留權利修訂本報告以反映該等事件或變動情況對標的可能造成之影響(如有)，惟吾等概不承擔任何責任，亦無任何義務進行該等修訂。除非作出具體安排，否則本報告概無要求國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人提供進一步諮詢、提供證詞或出庭或於其他法律程序應訴。
8. 就本報告所載價值估計所依據之任何用途而言，吾等假設已經或可隨時可向任何地方或國家政府或私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、證書或其他法定或行政授權。
9. 吾等並未對估值對象的所有權或任何負債進行調查，亦不承擔任何責任。吾等假設擁有負責任的所有權及足以勝任的管理層。
10. 本報告在估值對象各組成部分分配總估值及在各評估方法之間對所報估值進行加權，僅適用於本報告所述的使用計劃。任何組成部分或方法的單獨價值可能不適用於任何其他目的，且不得與任何其他評估一併使用。
11. 本評估報告可能不包括對估值過程中用於得出估值師的估計價值的數據、理由及分析的全面論述。有關數據、理由及分析的證明文件保留於估值師的文件中。本報告所載資料乃針對 貴公司之需要及本報告所述之擬定用途。估值師概不對未經授權使用本報告負責。
12. 吾等的估值僅為於本報告估值日期合理預期出售或處置估值對象權益之指示性出售或處置價格數額，可能與實際交易價格有所不同。

13. 據吾等所深知及所確信，本報告所載的事實陳述為真實及準確；所報告的分析、意見及結論僅受所報告的假設及限制條件所限制，屬公正及不偏不倚的專業分析、意見及結論。
  
14. 國際評估及簽署本報告或與本報告有關的任何個人現時或日後均無於本報告的估值對象及所涉各方中擁有任何權益。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人對本報告的估值對象或參與是次委聘的各方並無偏見。是次委聘並不取決於得出或呈報預定結果。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何人士完成是次委聘的報酬並非取決於得出或呈報有利於 貴公司的預定價值或價值取向、估值意見的金額、達成約定的結果或發生與是次評估擬定用途直接相關的後續事件。

以下為本公司接獲自申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)的報告全文，以供載入日期為二零二三年九月十二日的通函。



## 獨立申報會計師就有關智朗控股有限公司及其附屬公司業務估值的貼現未來估計現金流量計算方法編製的核證報告

吾等已就國際評估有限公司於二零二三年九月十二日所編製有關評估智朗控股有限公司及其附屬公司(「目標集團」)100%股權於二零二三年三月三十一日的評估市值的業務估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流量計算方法完成核證工作並作出報告。估值載於朗華國際集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年九月十二日的本通函(「通函」)附錄六。根據貼現未來估計現金流量作出的估值被視為香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第19.61條界定的盈利預測。

### 董事的責任

貴公司董事僅須負責依據由其決定並載於通函的基準及假設編製貼現未來估計現金流量(「假設」)。當中的責任包括採取恰當程序編製估值適用的貼現未來估計現金流量及採用恰當的編製基準；並作出符合有關情況的合理估計。

*吾等的獨立性及質量控制*

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，而該等規範乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為等基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的會計師行的質量管理」，並相應維持全面的質量管理系統，包括有關遵守道德規定、專業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

*申報會計師的責任*

吾等的責任為根據GEM上市規則第19.62(2)條的規定，就估值所依據的貼現未來估計現金流量的計算方法發表意見。吾等不會就編製貼現未來估計現金流量時所依據的假設是否恰當及有效作出報告，且吾等的工作並不構成目標集團的任何估值。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須計劃及進行核證委聘工作，以合理保證就計算方法而言，貼現未來估計現金流量是否已根據假設妥為編製。吾等已按照該等假設審閱貼現未來估計現金流量的算術計算方法和編製。吾等的工作並不構成對目標集團的任何估值。吾等的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行的審計範圍為小。因此，吾等不發表審計意見。

由於估值與貼現未來估計現金流量有關，故於編製時並無採納 貴公司的任何會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動的假定性假設，該等事件及行動未能按與過往結果相同的方式確認及核實，且該等事件及行動未必會發生。即使所預期

的事件及行動發生，實際結果仍很可能有別於估值，甚或截然不同。因此，吾等並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。吾等所執行的工作僅用於依據GEM上市規則第19.62(2)條的規定向閣下報告，概不作其他用途。吾等概不向任何其他人士承擔有關吾等工作所涉及、產生或相關的任何責任。

意見

根據以上所述，吾等認為，就計算方法而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面已根據假設妥為編製。

此 致

朗華國際集團有限公司董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

謹啟

香港，二零二三年九月十二日



敬啟者：

吾等提述國際評估有限公司(「獨立估值師」)就智朗控股有限公司及其附屬公司(「出售事項集團」) 18.9%股權於二零二三年三月三十一日的市值所編製的估值報告(「估值」)。估值所依據的主要假設已載入朗華國際集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年九月十二日的通函(「通函」)，且本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等注意到，估值乃根據被視為GEM上市規則第19.61條項下之盈利預測(「盈利預測」)的貼現現金流量分析編製。吾等已就盈利預測的基準及假設與貴公司管理層及獨立估值師進行討論，以便進行估值，並已審閱貴公司之申報會計師開元信德會計師事務所有限公司就彼等對盈利預測進行之工作所發出日期為二零二三年九月十二日的函件(如通函附錄八所載)。由於相關基準及假設涉及的未來事件可能或未必會發生，故出售事項集團的實際財務表現可能或未必會達致預期水平，並可能存在重大差異。

基於上述原因，吾等認為估值相關的盈利預測乃經審慎查詢後妥為作出，且董事就此負全責。吾等僅為遵守GEM上市規則第19.62(3)條而發表意見，概不作任何其他用途。

此 致

香港  
德輔道西九號  
九樓B室  
朗華國際集團有限公司

董事會 台照

代表  
中和金控有限公司  
董事總經理  
李奕儒  
謹啟

二零二三年九月十二日

## 股東特別大會通告



### CHINA BRILLIANT GLOBAL LIMITED

### 朗華國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8026)

## 股東特別大會通告

茲通告朗華國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年九月二十九日(星期五)上午十一時十分或緊隨於同日舉行的本公司股東週年大會結束後(以較後者為準)假座香港德輔道西九號九樓B室舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)，作為本公司的普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認深圳市鵬遠智能科技有限公司(「收購事項賣家」，作為賣家)與朗華國際服務控股有限公司(「收購事項買家」，作為買家)訂立日期為二零二三年六月二日的買賣協議(「收購協議」)，經日期為二零二三年八月二十五日的補充協議補充(註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署，以資識別)，內容有關收購事項買家根據收購協議自收購事項賣家建議收購深圳朗華物業服務有限公司(「收購事項公司」)100%股權，現金代價為人民幣87.7百萬元(相等於約100.9百萬港元)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 一般及無條件授權本公司任何董事(「董事」)，在彼等認為必要、恰當、合宜或適宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜、簽署及簽立所有有關文件(包括於有需要時加蓋本公司之印鑑)，致使收購協

---

## 股東特別大會通告

---

議及其項下擬進行之交易或與此相關者生效，並作出及同意就收購協議的條款作出彼等酌情認為恰當、必要或合宜，並符合本公司及股東整體利益的有關修訂。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認朗華國際金融服務集團有限公司(「出售事項賣家」，作為賣家)與張春華先生(「張先生」，作為買家)訂立日期為二零三年六月二日的買賣協議(「出售協議」，經日期為二零二三年九月四日的補充協議補充)(註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署，以資識別)，內容有關出售事項賣家根據出售協議向張先生建議出售智朗控股有限公司(「出售事項公司」)股本中已發行股份之18.9%，現金代價為184.9百萬港元及其項下擬進行之交易；及
- (b) 一般及無條件授權任何董事，在彼等認為必要、恰當、合宜或適宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜、簽署及簽立所有有關文件(包括於有需要時加蓋本公司之印鑑)，致使出售協議及其項下擬進行之交易或與此相關者生效，並作出及同意就出售協議的條款作出彼等酌情認為恰當、必要或合宜，並符合本公司及股東整體利益的有關修訂。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認收購事項買家與張先生訂立日期為二零三年六月二十一日的主服務協議(「主服務協議」)(註有「C」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署，以資識別)，內容有關收購事項公司向張先生及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)在中華人民

## 股東特別大會通告

共和國提供或將予提供的物業管理及增值服務(包括但不限於就管理物業、監督裝潢項目及監察該等項目提供智能管理系統、硬件及收費平台軟件)，期限直至二零二五年十二月三十一日及其項下擬進行之交易；

- (b) 批准主服務協議項下擬進行持續關連交易的建議年度上限，期限直至二零二五年十二月三十一日(如本公司日期為二零二三年九月十二日的通函所載)；及
- (c) 一般及無條件授權任何董事，在彼等認為必要、恰當、合宜或適宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜、簽署及簽立所有有關文件(包括於有需要時加蓋本公司之印鑑)，致使主服務協議及其項下擬進行之交易或與此相關者生效，並作出及同意就主服務協議的條款作出彼等酌情認為恰當、必要或合宜，並符合本公司及股東整體利益的有關修訂。」

承董事會命  
朗華國際集團有限公司  
主席兼執行董事  
張春華

香港，二零二三年九月十二日

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

主要營業地點：

香港  
德輔道西九號  
九樓B室

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)根據組織章程細則均可委任另一人士作其委任代表代其出席並於會上代其投票。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一名委任代表代其出席及投票。如委任代表超過一位，則須註明每位委任代表所代表之股份數目及類別。委任代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格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，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 為釐定出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年九月二十六日(星期二)至二零二三年九月二十九日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席上述通告所召開之股東特別大會，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於二零二三年九月二十五日(星期一)下午四時三十分一併交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 如有任何股份屬聯名登記持有人，該等人士中任何一位均可親身或委任代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委任代表出席股東特別大會，則上述出席人士中，只有最優先或較優先者(視乎情況而定)方有權就有關聯名持有之股份投票，就此而言，優先次序乃依照聯名持有人就有關聯名持有之股份於本公司股東名冊上的排名先後次序而定。
5. 根據GEM上市規則第17.47(4)條，本通告所載的所有決議案將於股東特別大會上以投票方式決定。

於本通告日期，董事會包括以下董事：

張春華先生(執行董事(主席))

張春萍女士(執行董事兼首席執行官)

鍾靜儀女士(執行董事)

陳美恩女士(獨立非執行董事)

李筠翎女士(獨立非執行董事)

張衛東先生(獨立非執行董事)