

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



**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)

**於完成建議收購一間物業管理公司全部股權後之持續關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問**



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

茲提述該公告。

誠如該公告所披露，收購事項公司與收購事項賣家及／或其聯繫人之間訂有若干現有物業管理服務協議。根據有關物業管理服務協議，收購事項公司一直向收購事項賣家及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供服務。此外，收購事項賣家及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)一直向收購事項公司出租辦公場所。有關交易預計於完成後將繼續。由於收購事項公司於完成後將成為本公司的一間間接全資附屬公司，收購事項公司與收購事項賣家及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)之間的有關交易於完成後將繼續構成經擴大集團之持續關連交易，須遵守GEM上市規則的申報、公告及／或獨立股東批准規定。

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(除本公司及其附屬公司外)提供服務之主服務協議。

## 一般事項

緊隨完成後，收購事項公司將成為本公司一間間接全資附屬公司。經董事作出一切合理查詢后所深知、全悉及確信，收購事項賣家由本公司執行董事兼主席張先生間接全資擁有57,098,000股股份，約佔本公司全部已發行股本之3.92%，張先生擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本的80%，而Brilliant Chapter Limited則擁有本公司834,851,294股股份，約佔本公司全部已發行股本的57.92%，因此，根據GEM上市規則，張先生及其聯繫人為本公司關連人士。

由於建議年度上限已超過每年10,000,000港元且根據參考計算的適用百分比超過5%，收購事項公司於完成後擬根據主服務協議向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供服務將構成本公司之非獲豁免持續關連交易，須遵守GEM上市規則之申報、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(除本公司及其附屬公司外)租賃辦公場所而言，由於計算的有關該等交易的所有適用百分比均不足5%，且總代價少於3,000,000港元，該交易屬最低豁免水平交易，因此，根據GEM上市規則第20.74(1)(a)條獲完全豁免。

本公司已設立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以審議主服務協議項下之服務條款(包括建議年度上限)，並就主服務協議項下之服務條款(包括建議年度上限)是否屬正常或更佳的商業條款、是否公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供建議。本公司已委聘獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司將舉行及召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准，審議及酌情批准(其中包括)主服務協議之條款(包括建議年度上限)及出售事項及收購事項。

載有(其中包括)主服務協議條款(包括建議年度上限)及出售事項及收購事項進一步詳情、獨立董事委員會推薦建議、獨立財務顧問意見書、根據GEM上市規則須予披露之其他資料以及股東特別大會通知及委託書的通函，預計將於二零二三年七月三十一日或之前派發予股東，以便有充足時間準備本文所載相關資料。

謹請本公司股東及有意投資者注意，主服務協議須滿足若干先決條件(包括但不限於收購協議項下之完成)，方可作實。由於收購事項可能或可能不會進行，主服務協議可能或可能不會成為無條件。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

茲提述該公告。

## 緒言

誠如該公告所披露，收購事項公司與收購事項賣家及／或其聯繫人之間訂有若干現有物業管理服務協議。根據有關物業管理服務協議，收購事項公司一直向收購事項賣家及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供服務。此外，收購事項賣家及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)一直向收購事項公司出租辦公場所。有關交易預計於完成後將繼續。由於收購事項公司於完成後將成為本公司的一間間接全資附屬公司，收購事項公司與收購事項賣家及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)之間的有關交易於完成後將繼續構成經擴大集團之持續關連交易，須遵守GEM上市規則的申報、公告及／或獨立股東批准規定。

## 主服務協議

於二零二三年六月二十一日，收購事項買家及收購事項買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(除本公司及其附屬公司外)提供服務之主服務協議。

主服務協議的主要條款概要載列如下：

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

期限： 自完成之日起至二零二五年十二月三十一日止

標的事項： 收購事項公司應向張先生及其聯繫人提供服務

付款及定價政策： 張先生及／或其聯繫人於收到收購事項公司出具的相關發票後應按月或按協議期向收購事項公司支付物業管理及增值服務費，包括勞動力成本、其他員工成本及採購服務費(如有)以及物業管理酬勞。

物業管理及增值服務費由相關方經公平磋商並計及以下各項後釐定：(i)有關場所的面積；(ii)物業項目類型；(iii)約定的服務範圍及標準；(iv)提供服務所需員工數量；(v)勞動力成本包括工資、加班費及福利開支；(vi)其他員工成本、採購服務費、一次性材料投入費、清潔費及物業管理酬勞；(vii)於可資比較區域為可資比較類型物業提供可資比較品質及範圍之服務的現行市場費率及市價；及(viii)當地政府發佈的同類物業項目提供有關服務的指導價。

物業管理收取的費用，根據相關物業的性質及特徵，或為政府指導價，或為市場價。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，向張先生及其聯繫人收取的在收購事項公司管理下的平均服務費介於每月每平方米人民幣2.0元及人民幣8.0元之間，視不同物業的位置及類型而異，與收購事項公司向同類物業及服務標準的其他客戶收取的平均服務費基本一致，視以上所述因素而略有調整。

於釐定所收取服務費之合理性時，本集團將獲得及評估(其中包括)：(a)通過房產中介及公開可得市場調查獲取的其他類似規模物業管理公司就可資比較物業提供類似範圍物業管理服務收取的價格；及(b)本集團相同區域類似規模的其他項目收取的費用水平。基於以上評估，相關人員將繼續規劃及編製特定附屬公司服務協議的預算，並根據有關定價政策提出費用建議，以供批准。

誠如董事所確認，收購事項公司向張先生及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供的條款不應優於向其他客戶就類似服務提供的條款。

就截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年而言，收購事項公司向張先生及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供服務之過往服務費數字如下：

交易性質	截至十二月三十一日止年度 之歷史數字(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(除本公司及其附屬公司外)提供服務	人民幣0.02百萬元(約合0.02百萬元) 港元)	人民幣1.47百萬元(約合1.69百萬元) 港元)	人民幣9.38百萬元(約合10.78百萬元) 港元)

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，收購事項公司將向張先生及／或其聯繫人提供服務之服務費建議年度總額上限如下：

交易性質	建議年度上限		
	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(除本公司及其附屬公司外)提供服務	人民幣15.57百萬元(約合17.90百萬元) 港元)	人民幣18.76百萬元(約合21.57百萬元) 港元)	人民幣18.95百萬元(約合21.79百萬元) 港元)

於釐定建議年度上限時，董事會已考慮到：(i)過往年度相同交易的歷史數字及趨勢；(ii)張先生及／或其聯繫人擁有的需要服務的不同類型物業的總建築面積；(iii)收購事項公司可向張先生及其聯繫人擁有的需要服務的各類型物業收取的每平方米費率；(iv)未來三年中國物業管理行業的預期增長，將導致收購事項公司現時開展的物業管理及增值服務業務需求增加；(v)收購事項公司物業管理組合的歷史及預期增長；(vi)為應對任何暫時及意外的物業管理工作及匯率波動而作出的合理緩衝；及(vii)取得的周邊地區可資比較類型物業獨立第三方所有者或服務提供者提供的現行市場費率。

## 先決條件

主服務協議待以下各項條件達成後，方可作實：

- (a) 完成已發生；
- (b) 已於股東特別大會上取得獨立股東批准；及
- (c) 收購事項賣家就主服務協議及其項下擬定交易所需取得的一切必要批准已取得；及
- (d) 張先生就主服務協議及其項下擬定交易所需取得的一切必要批准已取得。

## 有關收購公司之資料

經董事作出一切合理查詢后所深知、全悉及確信，收購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。於本公告日期，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，涉及大型住宅小區、產業園區、商業廣場及其他類型的物業。

## 訂立主服務協議的理由

本集團主要從事黃金珠寶業務、放債業務及金融科技業務。

誠如該公告所述，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。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，而董事會認為對本集團而言這是一個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。由於中國經濟預計將逐步從疫情中進一步恢復，預計收購事項公司的業務於近期將保持一致表現，令本集團為本公司及其股東整體獲取回報。

由於收購事項，收購事項公司將成為本公司一間間接全資附屬公司。收購事項公司已向張先生及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供超過3年的物業管理服務，有關交易分別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總營業額的約0.42%、18.28%及55.11%。因此，主服務協議將使經擴大集團就其於中國提供的物業管理服務業務獲得穩定的營業額。

鑒於以上所述，董事認為，主服務協議乃於經擴大集團的一般業務過程中訂立，且有關協議條款乃經與交易對手公平磋商後釐定。因此，董事(獨立非執行董事除外，彼等之意見將載於本公司經考慮獨立財務顧問之意見後所刊發之通函內)認為，主服務協議之條款及條件(包括建議年度上限)乃屬公平合理、按一般商業條款訂立且符合經擴大集團及股東之整體利益。

除張先生外(彼於批准主服務協議及其項下擬定交易(包括建議年度上限)之董事會會議上放棄投票表決)，概無董事於主服務協議及其項下擬定交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益，且概無董事被要求放棄或已經放棄就批准主服務協議及其項下擬定交易(包括建議年度上限)的相關董事會決議案投票表決。

## 內部控制

本集團已實施以下內部控制措施，確保主服務協議項下擬定交易按正常商業條款進行且不會危及本公司及股東之整體利益：

- (1) 本集團已制定一系列措施，確保主服務協議項下擬定交易將按照主服務協議之主要條款進行，例如財務部門指定人員會比較有關費用及條款，確認其並不優於本集團向獨立第三方就相同或類似服務按相同或類似條件提供的條款，並就定價與條款之公平與否每年進行定期評估，而有關價格比較將作為本集團向物業開發商及業主提供的價格之參考及依據(不論採購合同以何種方式進行)，該價格將不會大幅偏離市場費率；規管各特定交易的單獨協議的實施須經(視交易規模而定)業務部門、採購部門、法務部門、財務部門及／或管理層批准，以確保其符合定價政策。
- (2) 此外，財務部門會保存有關本集團與張先生及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)之間根據主服務協議訂立的規管各特定交易的協議的適當文件，而合規部門將每年向審核委員會報告有關主服務協議項下擬定交易之內部控制措施是否仍然完整及有效。
- (3) 財務部門及合規部門將共同負責每季度監察主服務協議項下擬定交易，確保有關交易不會超過年度上限。
- (4) 獨立非執行董事將至少每年檢討主服務協議項下擬定交易，以確保(其中包括)有關交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立、按正常商業條款訂立，主服務協議之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。
- (5) 本公司外部核數師將對主服務協議項下擬定交易(包括年度上限及其實際動用情況)進行年度審核，並確認(其中包括)是否有任何事項引起其注意，

致使彼等認為有關交易於所有重大方面並非根據規管該交易的相關協議訂立。

## GEM上市規則的涵義

緊隨完成後，收購事項公司將成為本公司一間間接全資附屬公司。經董事作出一切合理查詢后所深知、全悉及確信，收購事項賣家由本公司執行董事兼主席張先生間接全資擁有57,098,000股股份，約佔本公司全部已發行股本之3.92%，張先生擁有Brilliant Chapter Limited全部已發行股本的80%，而Brilliant Chapter Limited則擁有本公司834,851,294股股份，約佔本公司全部已發行股本的57.92%，因此，根據GEM上市規則，張先生及其聯繫人為本公司關連人士。

由於建議年度上限已超過每年10,000,000港元且根據參考計算的適用百分比超過5%，收購事項公司於完成後擬根據主服務協議向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供服務將構成本公司之非獲豁免持續關連交易，須遵守GEM上市規則之申報、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(除本公司及其附屬公司外)租賃辦公場所而言，由於計算的有關該等交易的所有適用百分比均不足5%，且總代價少於3,000,000港元，該交易屬最低豁免水平交易，因此，根據GEM上市規則第20.74(1)(a)條獲完全豁免。

## 一般事項

本公司將舉行及召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准，審議及酌情批准(其中包括)主服務協議之條款(包括建議年度上限)及出售事項及收購事項。

本公司已設立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以審議主服務協議項下之服務條款(包括建議年度上限)，並就主服務協議項下之服務條款(包括建議年度上限)是否屬正常或更佳的商業條款、是否公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供建議。

本公司已委聘獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。本公司將舉行及召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准，審議及酌情批准(其中包括)主服務協議之條款(包括建議年度上限)。

載有(其中包括)主服務協議條款(包括建議年度上限)及出售事項及收購事項進一步詳情、獨立董事委員會推薦建議、獨立財務顧問意見書、根據GEM上市規則須予披露之其他資料以及股東特別大會通知及委託書的通函，預計將於二零二三年七月三十一日或之前派發予股東，以便有充足時間準備本文所載相關資料。

謹請本公司股東及有意投資者注意，主服務協議須滿足若干先決條件(包括但不限於收購協議項下之完成)，方可作實。由於收購事項可能或可能不會進行，主服務協議可能或可能不會成為無條件。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	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公司之100%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有條件買賣協議，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
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年六月二日的公告，內容有關(其中包括)出售事項及收購事項
「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	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「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	根據朗華國際金融服務集團有限公司與張先生訂立的日期為二零二三年六月二日之買賣協議，本公司的全資附屬公司朗華國際金融服務集團有限公司建議向張先生出售智朗控股有限公司股本中18.9%的已發行股份，智朗控股有限公司為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
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開的股東特別大會，以供獨立股東審議並批准主服務協議之條款(包括建議年度上限)、出售事項及收購事項

「經擴大集團」	指	緊隨完成後經收購事項擴大之本集團
「GEM」	指	聯交所創業板
「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，乃為就主服務協議(包括建議年度上限)向獨立股東提供建議而成立
「獨立財務顧問」	指	中和金控有限公司，一間根據香港法律第571章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，作為受委聘之獨立財務顧問就主服務協議之條款(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	收購事項賣家及其聯繫人及GEM上市規則規定須就批准主服務協議及其項下擬定交易的決議案放棄投票的人士以外的股東
「主服務協議」	指	收購事項買家與張先生訂立的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(除本公司及其附屬公司外)提供服務

「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，佔本公司於本公告日期的全部已發行股本約57.92%，為本公司關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、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擬向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供服務之三個年度的年度最高總價值
「服務」	指	收購事項公司向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)於中國提供或將予提供之物業管理及增值服務(包括但不限於提供智能管理服務、用於管理物業的硬件及收費平台軟件、監督翻修項目及檢查有關項目)
「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
「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
「%」	指	百分比

本公告內標有「#」號的中文名稱之英文譯文(倘標出)，僅供識別之目的，不應視為有關中文名稱之官方英文譯文。

於本公告內，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。

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，二零二三年六月二十一日

於本公告日期，董事會包括以下董事：

張春華先生(執行董事(主席))  
鍾靜儀女士(執行董事兼首席執行官)  
張春萍女士(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)

本公告乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成分，且本公告並無遺漏其他事項，以致本公告內任何聲明或本公告產生誤導。

本公告將登載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)，而本公告將登載於「最新上市公司公告」頁內，自登載日期起計至少保留七天。本公告亦將於本公司網站[www.cbg.com.hk](http://www.cbg.com.hk)登載。