

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中建富通集團有限公司的證券，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構，或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



CCTI FORTIS HOLDINGS LIMITED

(中 建 富 通 集 團 有 限 公 司)

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：00138)

有關出售物業的
主要交易

董事會函件載於本通函第5至13頁。

2019年6月25日

目錄

| | 頁次 |
|-----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 附錄一 — 本集團的財務資料 | 14 |
| 附錄二 — 目標物業的估值報告 | 16 |
| 附錄三 — 一般資料 | 20 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------------|---|--|
| 「該等公佈」 | 指 | 本公司有關出售交易的公佈，公佈日期為2019年4月26日、2019年5月10日、2019年5月21日、2019年6月4日及2019年6月20日； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「Capital Force」 | 指 | Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由麥先生全資實益擁有； |
| 「Capital Winner」 | 指 | Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股權由麥先生全資實益擁有； |
| 「本公司」 | 指 | 中建富通集團有限公司(股份代號：00138)，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，其股份於聯交所主板上市； |
| 「完成」 | 指 | 根據正式協議的條款及條件完成出售交易； |
| 「完成賬目」 | 指 | 目標公司的財務報表，包括目標公司自2019年1月1日起至完成日期止的損益賬及目標公司於完成日期的財務狀況表； |
| 「完成日期」 | 指 | 2019年7月31日或之前(或賣方與買方可能以書面協定的其他日期及時間)完成交易； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的相同涵義； |
| 「代價」 | 指 | 158,750,000港元作為出售交易的總代價； |
| 「董事」 | 指 | 本公司的董事； |
| 「出售交易」 | 指 | 賣方根據正式協議的條款及條件向買方出售轉讓股份及轉讓股東貸款； |

釋 義

| | | |
|---------------|---|---|
| 「正式協議」 | 指 | 賣方、買方與本公司(作為擔保人)就出售交易所訂立日期為2019年6月18日的正式股份買賣協議； |
| 「中證」 | 指 | 獨立專業估值師中證評估有限公司； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司； |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣； |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2019年6月21日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「截止日期」 | 指 | 2019年7月31日或買方與賣方可能以書面協定的較後日期； |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則； |
| 「麥先生」 | 指 | 麥紹棠先生，為本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東； |
| 「New Capital」 | 指 | New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其股份由麥先生全資實益擁有； |
| 「有形資產淨值」 | 指 | 目標公司所有有形資產總計，該等資產可隨時轉換為現金或現金等價物(不包括目標物業、任何無形資產以及其他固定資產及遞延稅項)，減所有借貸、債務及負債總計(實際、或然或其他，惟不包括股東貸款及遞延稅項(如有))以及目標公司於完成日期的撥備； |
| 「百分比率」 | 指 | 具有上市規則所賦予的相同涵義； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「該等物業」 | 指 | 目標物業及保留物業； |
| 「臨時協議」 | 指 | 賣方、買方及本公司就出售交易所訂立日期為2019年4月26日的臨時股份買賣協議； |
| 「買方」 | 指 | Digital China (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司； |
| 「相關股東」 | 指 | 由麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner組成的一組有密切聯繫的股東，彼等實益擁有合共468,944,731股股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數約53.70%； |
| 「餘下集團」 | 指 | 於完成後不包括目標公司的本集團； |
| 「保留物業」 | 指 | 香港告士打道77-79號富通大廈1樓的5、6、7、8、9及10號共6個車位，該等車位將由目標公司轉讓予賣方的一家或多家其他附屬公司； |
| 「轉讓股份」 | 指 | 目標公司股本中的一股已發行及繳足的股份，相當於目標公司於本通函日期已發行股份總數的100%； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例； |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股； |
| 「股東」 | 指 | 已發行股份持有人； |
| 「股東貸款」 | 指 | 完成賬目所示目標公司應要求向賣方提供的不計息貸款金額； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「目標公司」 | 指 | 正建發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為該等物業的合法及實益擁有人； |
| 「目標物業」 | 指 | 香港告士打道77-79號富通大廈31樓； |

釋 義

「賣方」 指 Great Precision Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。



CCTI FORTIS HOLDINGS LIMITED

(中 建 富 通 集 團 有 限 公 司)

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：00138)

執行董事：

麥紹棠
譚毅洪
鄭玉清

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

獨立非執行董事：

譚競正
陳力
鄒小岳

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
新界沙田
火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

敬啟者：

有關出售物業的 主要交易

1. 緒言

茲提述該等公佈。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無股東因於出售交易中擁有重大權益而須就出售交易放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條取得一組由麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner所組成有密切聯繫的股東(該等股東合共實益擁有468,944,731股股份，相當於本公司日期為2019年4月26日的公佈當日本公司已發行股份總數約53.70%)發出的書面股東批准，以代替就批准出售交易舉行股東大會。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售交易的進一步資料；(ii)本集團財務資料；(iii)目標物業的估值報告；及(iv)根據上市規則須予披露的其他文件。

該等公佈宣佈已就出售交易訂立臨時協議及正式協議。出售交易的主要條款載列如下。

2. 臨時協議及正式協議

(i) 臨時協議

日期： 2019年4月26日

訂約方： (i) Great Precision Group Limited，作為賣方；
(ii) Digital China (BVI) Limited，作為買方；及
(iii) 本公司，作為擔保人。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

出售交易標的

根據臨時協議項下的條款，賣方同意向買方出售轉讓股份及轉讓股東貸款。

按買方要求，本公司同意擔任賣方的擔保人，並向買方及目標公司保證於完成日期賣方應遵守和履行臨時協議項下之其應有的責任。

本公司認為在香港進行與出售交易相類似的交易都會加入擔保人，所以，把本公司加入成為擔保人是市場一般慣常做法；並認為臨時協議的條款(包括把本公司加入成為擔保人)屬於一般商業條款、公平合理、並符合本公司及股東的整體利益。

(ii) 正式協議

臨時協議訂約各方已於2019年6月18日訂立正式協議。正式協議的主要條款與臨時協議的條款相同，而在正式協議內加入了：(i)與出售交易類似的物業交易有關賣方的慣常聲明及保證；及(ii)賣方於完成時將向目標公司提供雙方已協定的稅務彌償。

正式協議的主要條款載列如下。

代價

代價為158,750,000港元，須以現金支付，可按下文所述作出調整。

代價由賣方與買方按公平原則磋商及經參考鄰近地區物業的現時市場價格後釐定。

代價將分配如下：

- (1) 分配至完成股東貸款轉讓時的股東貸款金額；及
- (2) 代價餘額分配至轉讓股份。

股東貸款為免息及無抵押。股東貸款於完成時的估計價值約為56,000,000港元。完成股東貸款轉讓後，目標公司將不再結欠賣方任何款項。根據上述分配基準，分配至轉讓股份的代價餘額的估計金額將約為102,750,000港元。

轉讓股東貸款的安排是在磋商正式協議過程中，訂約方協定的條款。轉讓將避免目標公司於完成後仍然結欠賣方債務，而本集團(原因為本集團不再對目標公司擁有任何控制權)及買方均不欲承擔有關債務。於香港透過股份銷售向買方轉讓股東貸款屬物業交易的慣常條款。

誠如載於本通函附錄二的估值報告所披露，目標物業的估值約為155,200,000港元。由於目標物業(於完成時將為目標公司的唯一資產)的估值低於代價，董事(包括獨立非執行董事)相信，代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

付款條款

代價158,750,000港元須以現金支付如下：

- (a) 買方於簽訂臨時協議時已支付4,762,500港元的首期訂金(「**首期訂金**」)；
- (b) 買方已於2019年5月10日支付11,112,500港元的第二期訂金(「**第二期訂金**」)；及
- (c) 買方將於完成時支付代價的餘額142,875,000港元(「**餘額**」)(餘額可按下文所述作出調整)。

於完成日期前至少五日，賣方須向買方交付一份未經審核完成賬目。倘賬目所示有形資產淨值少於零，則餘額須減少相同的金額。於完成日期起計30日內，賣方須向買方交付一份經審核完成賬目，有關完成賬目須由一名獨立核數師按照香港公認的會計常規、準則及原則審核。倘經審核管理賬目所示的有形資產淨值少於未經審核管理賬目所示的有形資產淨值，則賣方須向買方支付相應數額的差額。

出售交易乃以無現金免債基準磋商。除股東貸款外，預期目標公司將於完成時不會承擔任何負債。因此，調整不包括股東貸款，而預期調整(如有)僅屬微不足道的金額。

倘買方未能根據正式協議完成出售交易，則賣方將沒收首期訂金及第二期訂金作為違約賠償金。

倘賣方未能根據正式協議完成出售交易，則賣方須退還首期訂金及第二期訂金，並須向買方賠償相當於首期訂金及第二期訂金總額的金額作為違約賠償金。

董事會函件

先決條件

完成須待以下各項達成後方可作實：

- (a) 賣方將會完成把6個車位轉讓予其附屬公司；
- (b) 買方已進行及完成對目標公司的業務、財務、法律及其他方面的盡職調查，並對有關結果合理滿意；
- (c) 賣方已根據「物業轉易及財產條例」（香港法例第219章）第13及13A條促使目標公司證明及出具目標物業的有效業權；及
- (d) 於達成或豁免將達成條件的最後時間（本條件除外）當日，賣方作出的保證於各方面仍屬真實、準確、正確及完整且並無誤導。

倘上述條件於最後截止日期屆滿時未獲悉數達成或豁免且有關不獲達成並非由協議任何一方的任何違約行為所引致，則買方有權透過向賣方發出書面通知，於最後截止日期屆滿時終止正式協議，其時賣方須立即以現金及不計息方式向買方退還首期訂金及第二期訂金，而在賣方遵守及履行上述責任的前提下，任何一方均不得就有關終止向另一方提出任何索賠。

買方可豁免上述任何先決條件。於最後實際可行日期，概無達成或豁免先決條件。

完成

出售交易須於2019年7月31日（或賣方與買方可能以書面協定的其他日期及時間）完成。

完成後，賣方將不會持有目標公司的任何股權。目標公司將不再為賣方的附屬公司，因此，目標公司的賬目將不再綜合入賬在本集團賬目內。

其他條款

(i) 聲明及保證

正式協議載有賣方就於香港透過股份銷售進行物業交易所作出的慣常聲明及保證，包括(i)轉讓股份及股東貸款的有效所有權；(ii)妥善保存目標公司的財務記錄；(iii)目標公司遵守適用的公司及稅務申報規定；(iv)遵守適用法律；及(v)目標物業的有效業權。

(ii) 稅務彌償

完成後，賣方將向目標公司提供稅務彌償。根據稅務彌償，賣方同意就目標公司於完成日期或之前產生的任何收益引致的任何稅項索償向目標公司作出彌償。自完成日期起計三年後，目標公司不得提出任何索償。

3. 有關目標公司及目標物業的資料

於本通函日期，目標公司為該等物業(包含目標物業及保留物業)的合法及實益擁有人。目標公司將在完成前把保留物業轉讓予賣方的一家或多家其他附屬公司。

目標物業一直由本集團自用直至2018年10月止，目標物業目前為空置狀態。

目標公司於截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度的財務資料載列如下：

| | 截至2018年 12月31日 止年度 (未經審核) 千港元 | 截至2017年 12月31日 止年度 (經審核) 千港元 |
|----------------------|---|--|
| 扣除稅項及非經常項目前(虧損)/溢利淨額 | (1,373) | 61,972 |
| 扣除稅項及非經常項目後(虧損)/溢利淨額 | (1,373) | 61,972 |

根據目標公司的賬目，目標物業於2018年12月31日的賬面淨值約為78,000,000港元。中證所作出目標物業於2019年4月30日的估值為155,200,000港元。中證就目標物業所編製的估值報告詳情載於本通函附錄二。

4. 進行出售交易的原因及帶來的好處

目標物業由目標公司於2011年購入並一直由本集團持有作自用直至2018年10月為止。於2018年10月，本公司將其辦事處地址由目標物業遷往香港新界沙田火炭的現址，其後，目標物業一直為空置狀態。由於本公司不再需要目標物業作為自用，董事會認為本公司應套現在目標物業的投資，而出售交易的所得款項將進一步加強本集團的財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為臨時協議及正式協議的條款以及出售交易乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

5. 出售交易的財務影響

完成前，目標公司為本公司的間接全資附屬公司。完成後，本公司將不會持有目標公司的任何股權，並將不再是本公司的附屬公司，而其賬目將不再於本公司賬目綜合入賬。

出售交易的未經審核收益淨額估計約為79,000,000港元，該收益是以淨代價約157,000,000港元(扣除交易成本及物業代理佣金合共金額約1,750,000港元)與目標物業於完成時的賬面淨值約78,000,000港元之差額計算出來的。

餘下集團的資產淨值及純利估計將增加約79,000,000港元，相當於出售交易產生的估計收益淨額。出售交易的最終收益淨額金額將根據淨代價及目標物業於完成時的實際賬面淨值計算，並可能與上文所載的估計收益79,000,000港元不同。

6. 出售交易所得款項的用途

本公司將首先將出售交易所得款項淨額約157,000,000港元用於清還有關目標物業的全數按揭貸款(合共金額約為85,000,000港元)。本公司擬將所得款項淨額約72,000,000港元中的25,000,000港元作為一般營運資金及以及47,000,000港元用於經營及發展其主營業務及在出現商機時用於本集團的其他潛在業務發展及投資之用。

7. 有關賣方、本公司及本集團的資料

賣方為本公司一家間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。賣方持有轉讓股份，並為目標公司的直接控股公司。

本公司為本集團的控股公司，本集團主要從事：(i)物業發展、物業買賣及投資、(ii)證券業務、(iii)法拉利代理業務、(iv)古董車貿易及投資以及汽車物流業務、(v)鐘錶投資及貿易、(vi)多媒體業務、(vii)文化娛樂業務及(viii)工業產品業務。

8. 有關買方的資料

據董事所知及根據神州數碼控股有限公司(「神州數碼」)2018年報，買方主要從事投資控股，並為聯交所主板上市公司神州數碼(股份代號：861)的附屬公司。

9. 上市規則的涵義

由於出售交易的一項或多項適用百分比率超過25%而全部適用百分比率均低於75%，根據上市規則，出售交易構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，於最後實際可行日期，沒有股東或股東各自的任何聯繫人士於出售交易中擁有任何重大權益，因此，如果本公司就批准出售交易召開股東特別大會，沒有股東在批准出售交易的決議案中須放棄投贊成票。

根據上市規則第14.44條，以股東書面批准代替舉行股東大會是可以接受的做法。本公司已取得一組由麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner所組成有密切聯繫的股東(該等股東合共實益擁有468,944,731股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股份總數約53.70%)的書面同意批准出售交易。在相關股東實益擁有的468,944,731股份當中，麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner則分別實益擁有22,919,652股、96,868,792股、171,357,615股及177,798,672股，相當於最後實際可行日期已發行股份總數分別約2.63%、11.09%、19.63%及20.35%。因此，本公司將不會就批准出售交易召開股東大會。

10. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

11. 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中建富通集團有限公司
主席
麥紹棠
謹啟

2019年6月25日

1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至2018年12月31日止年度的經審核財務資料載於本公司日期為2019年3月29日的2018年年報第52至165頁；(ii)截至2017年12月31日止年度的經審核財務資料載於本公司日期為2018年3月28日的2017年年報第55至156頁；及(iii)截至2016年12月31日止年度的經審核財務資料載於本公司日期為2017年3月27日的2016年年報第59至154頁。

所有該等財務報表均已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.cct-fortis.com/chi/investor/annual_reports.php)。

2. 本集團的債務聲明

於2019年4月30日(即確定有關本債務聲明的資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下未償還債務：

- (a) 可換股債券負債約235,000,000港元，該等負債為無抵押及無擔保；
- (b) 銀行及其他借款約1,442,000,000港元，其中1,440,000,000港元為有擔保，而2,000,000港元則為無擔保；
- (c) 銀行及其他借款總額1,442,000,000港元，由以下各項作抵押：(i)本集團所持有若干資產(包括物業)的押記，該等資產於2019年4月30日的賬面淨值合共約為2,563,000,000港元；及(ii)質押本集團於2019年4月30日所擁有若干定期存款約35,000,000港元；及
- (d) 本公司所作出總額約53,000,000港元的公司擔保，為大灣區投資控股集團有限公司若干成員公司的銀行融資提供擔保。

除上文披露者及集團內公司間的負債外，於2019年4月30日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還債務證券、定期貸款、銀行貸款、銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、債券或其他借貸資本、按揭、抵押、融資租約或租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

(附註：本節所有數字均未經審核。)

3. 營運資金

在經審慎周詳查詢及考慮，董事認為：考慮到出售交易的影響以及本集團可動用的現有內部財務資源(包括可動用內部現金流量及現有銀行信貸額度)後，在沒有發生不可預見的重大情況的前提下，本集團具備充足營運資金，以應付由本通函日期起計未來12個月的資金所需。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團於中華人民共和國香港特別行政區持有的物業權益於2019年4月30日的估值所發出的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
灣仔
告士打道151號
資本中心10樓1005室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中建富通集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國香港特別行政區（「**香港**」）持有的物業權益（「**該物業**」）進行估值，吾等確認吾等已進行視察，並作出相關查詢且取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於2019年4月30日（「**估值日期**」）的市值的意見，以供載入**貴公司**所刊發的通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。就吾等對市值的定義而言，市值指「自願買家與自願賣家在公平交易中，於雙方均在知情、審慎且不受脅迫情況下，經適當推銷後於估值日期交換資產或負債的估計金額」。

市值被理解為在不計及買賣（或交易）成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項下估計物業的價值。

吾等採用比較法對物業權益進行估值，假設該物業以其當前狀態出售，並參考相關市場上可用的可資比較出售憑證。

吾等的估值乃假設業主將物業權益按其現狀於公開市場出售，而並無得益於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高有關物業權益的價值。此外，吾等的估值並無假設有任何形式的強迫出售情況。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

於評估物業權益時，吾等已假設業主擁有於所授出尚未屆滿年期整段期間自由及不受干擾地使用該物業的權利，且有權將該物業連同剩餘年期一併轉讓，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外地價。

吾等假設有關政府機關已就該物業授出一切同意、批准及執照，而並無附帶任何繁重條件或出現不當延誤以致可能影響其價值。除估值報告所聲明、界定及考慮的不合規情況外，吾等假設所有適用的分區及使用規定與限制均已獲遵守。此外，吾等假設該物業的使用及翻新乃在所述物業的範圍內進行，除估值報告註明者外，不存在非法據用及侵入的情況。

吾等就該物業業權於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等無審查業權文件正本，以核實所有權、產權負擔或核實是否存在可能並無在交予吾等的文件副本上顯示的任何其後修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積以及識別該物業及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已告知吾等，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏重大事實，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。所有文件僅供參考。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見。

在對位於香港而政府租契年期將於2047年6月30日前屆滿的物業權益進行估值時，吾等已考慮《大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三及《1988年新界土地契約(續期)條例》所載聲明，有關租契應已續期至2047年6月30日，毋須補地價，及自續期之日起每年就該物業徵收應課差餉租值3%的地租。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，由於吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等並無進行實地調查，以確定地質狀況或設施是否適合在其上進行任何物業發展工程。吾等的估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤而作出。吾等並無進行結構測量，亦無法檢查木工及被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等並無對任何建築設施進行測試。

估值報告所載一切尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為依據，全部僅為約數。吾等並無進行實地量度。

對物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(2017年版)、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引以及收購及合併守則所載規定。

除非另有說明，所載所有貨幣金額均以港元為單位。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港
新界沙田
火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓
中建富通集團有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司

房地產部
董事
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA
英國皇家特許測量師學會註冊估價師
謹啟

2019年6月25日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，並為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面累積逾15年經驗。

估值報告

貴集團於香港持作自用的物業權益

| 物業 | 概況與年期 | 佔用詳情 | 於2019年4月30日 現況下的市值 港元 |
|--------------------------------------|--|------------------|-----------------------------|
| 香港告士打道77、 78-79號富通大廈31樓 | 該物業包括一幢約於 1982年落成的33層高商 業樓宇31樓全層。 | 該物業於估值日期為空 置。 | 155,200,000 |
| 內地段2782號餘段的 3,100份不可分割等份 的100份 | 該物業的總建築面積約 為6,350平方呎。 該物業的政府租契年期 為99年，可自1929年9月 30日起續期99年。 | | |

附註：

- (i) 根據土地註冊處資料，該物業的註冊業主為正建發展有限公司，見日期為2011年12月1日的註冊摘要編號11122101050086。
- (ii) 該物業受一份以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭所限，見日期為2011年12月1日的註冊摘要編號11122101050094。
- (iii) 該物業受一份以南洋商業銀行有限公司為受益人的第二法定抵押所限，見日期為2014年8月13日的註冊摘要編號14090800370011。
- (iv) 該物業由Jimmy Lee先生(英國皇家特許測量師學會會員)於2019年5月9日進行視察。該物業的內外狀況均屬合理。
- (v) 根據所獲提供的資料，正建發展有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司，為貴公司一家間接全資附屬公司。
- (vi) 根據灣仔分區計劃大綱核准圖(S/H5/28)，該物業所屬地塊經規劃用作「商業」用途。
- (vii) 該物業位於灣仔區，該區樓宇多為高層商業／寫字樓大廈。由港鐵灣仔站步行前往該物業需時約5分鐘。前往該物業亦可乘搭的士、巴士、港鐵、小巴及電車。
- (viii) 根據差餉物業估價署的資料，於2019年3月，乙級寫字樓的市場收益率為3%。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 餘下集團的財務及業務前景

本公司滿意餘下集團現有業務的表現及新業務的發展。本公司對餘下集團的新業務抱樂觀態度，並認為其極具發展前景。本公司仍致力發展餘下集團的主要業務，深信有關業務日後將有助提高收益及盈利能力。餘下集團具有雄厚的資產負債表及鞏固的財務狀況。本公司認為餘下集團處於有利地位可於未來數年取得持續增長。

3. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(如有)的股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自的任何聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司的登記冊中的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉：

| 董事姓名 | 股份／相關股份數目 | | | 總權益 | 佔已發行 股份總數的 概約百分比* |
|------|------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| | 個人權益 | 公司權益 | 股本 衍生工具 | | |
| | | | 2024 可換股債券 | | |
| 麥紹棠 | 22,919,652 | 446,025,079 (附註1) | 347,500,000 (附註2) | 816,444,731 | 93.50% |
| 譚毅洪 | 1,380,000 | — | — | 1,380,000 | 0.15% |

* 該百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份873,111,452股計算。

附註：

1. 所披露的權益指於最後實際可行日期由Capital Force、New Capital及Capital Winner合共持有的446,025,079股股份。Capital Force、New Capital及Capital Winner為私人公司，其股份由麥先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner各自的股東大會上控制行使其所有投票權，因此，於最後實際可行日期他被視為擁有上述446,025,079股股份的權益。Capital Force、New Capital及Capital Winner的權益亦載於本通函第22至23頁「3. 權益披露」一節中「(b)主要股東及於股份及本公司相關股份的淡倉」分節內。
2. 所披露的權益是指於最後實際可行日期本公司根據買賣協議的條款及條件發行予Capital Force及New Capital的2024可換股債券所涉及以當前換股價每股兌換股份0.72港元(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)可兌換的347,500,000股相關股份。Capital Force及New Capital各自於該等相關股份的權益亦載於本通函第22至23頁「3. 權益披露」一節中「(b)主要股東及於股份及本公司相關股份的淡倉」分節內。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force及New Capital的股東大會上控制行使其所有投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登

記於該條例所述本公司的登記冊中的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東及於股份及本公司相關股份的淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知或經合理查詢後所能確定，以下人士(但不包括董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

好倉：

| 股東名稱 | 股份／相關股份數目及 權益性質 | | 總權益 | 佔已發行 股份總數的 概約百分比* |
|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| | 個人權益／ 實益擁有人 | 股本 衍生工具 | | |
| | | 2024 可換股債券 | | |
| Capital Force (附註1) | 96,868,792 | 250,000,000 | 346,868,792 (附註2) | 39.73% |
| New Capital (附註1) | 171,357,615 | 97,500,000 | 268,857,615 (附註2) | 30.79% |
| Capital Winner (附註1) | 177,798,672 | — | 177,798,672 (附註2) | 20.35% |

* 該百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份873,111,452股計算。

附註：

- Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其各自的股份均由麥先生全資及實益擁有，而麥先生於有關股份的權益亦已載於本通函第20至21頁「3. 權益披露」一節中「(a)董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(如有)的股份及相關股份的權益及淡倉」一節。
- 有關於最後實際可行日期該等相關股份的權益亦已載於本通函第20至21頁「3. 權益披露」一節中「(a)董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(如有)的股份及相關股份的權益及淡倉」一節。

除身為上文所披露主要股東的董事及實益擁有該等公司全部已發行股本的麥先生外，沒有其他董事或候任董事是上述主要股東的董事或僱員，而該等主要股東的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益及淡倉。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，沒有其他人士(但不包括董事或本公司最高行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的任何權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益。

4. 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，沒有董事於仍然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 於資產的權益

於最後實際可行日期，沒有董事於本集團任何成員公司自2018年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日期)以來已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 服務合約

本集團任何成員公司與任何董事並沒有訂立現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須作出賠償(法定補償除外)的合約)。

7. 競爭權益

各董事已確認，據彼等所知，沒有董事或候任董事或其各自的緊密聯繫人於某項對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司沒有涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦沒有任何尚未了結或可能面對的重大訴訟或索償。

9. 重大不利轉變

董事謹此確認，自2018年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)至最後實際可行日期止，本集團的財政或交易狀況或前景並沒有任何重大不利轉變。

10. 專家資格及同意書

| 名稱 | 資格 |
|----|----|
|----|----|

| | |
|----------|-------|
| 中證評估有限公司 | 專業估值師 |
|----------|-------|

- (i) 中證於最後實際可行日期沒有於本公司或本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)；
- (ii) 中證已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示的形式及涵義刊載其報告及引述其名稱且沒有撤回有關同意書；及
- (iii) 中證沒有於本公司或本集團任何成員公司自2018年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)以來已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 重大合約

以下為本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 本公司間接全資附屬公司正建發展有限公司(作為賣方)與獨立第三方 East Base Limited (作為買方)就以代價145,464,000港元出售位於香港告士打道77-79號富通大廈32樓的物業所訂立日期為2017年4月26日的臨時協議及日期為2017年5月19日的正式協議；
- (ii) 臨時協議；及
- (iii) 正式協議。

12. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而本公司的總辦事處及香港主要營業地點則位於香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的公司秘書為施雪玲女士，彼為香港會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。
- (d) 本通函的中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件由本通函日期起計14天內於任何營業日在本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓)可供查閱：

- (a) 本公司的存續章程大綱及公司細則；
- (b) 董事會致股東的函件，其全文載於本通函第5至13頁；
- (c) 目標物業的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本公司截至2018年12月31日止兩個財政年度的年報；
- (e) 本附錄三的「11.重大合約」一節所述的重大合約；及
- (f) 本通函。