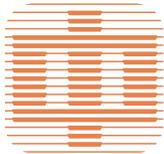

此 乃 要 件 請 即 處 理

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持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有冠軍科技集團有限公司之股份，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、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



CHAMPION TECHNOLOGY HOLDINGS LIMITED
冠軍科技集團有限公司

(延續於百慕達之有限公司)

(股份代號：92)

主要交易
出售於東莞物業之權益
及
股東特別大會通告

股東特別大會謹訂於二零二三年七月十八日(星期二)下午四時三十分假座香港九龍九龍灣宏照道38號企業廣場5期1座36樓3601室舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即二零二三年七月十六日(星期日)下午四時三十分(香港時間)或之前)或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

二零二三年六月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 本集團財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	本公司、買方及出售公司就出售事項訂立日期為二零二三年五月二日的有條件的買賣協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	冠軍科技集團有限公司(股份代號：92)，一間延續於百慕達之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	股東於股東特別大會上通過批准該協議及其項下擬進行之交易之必要決議案當日後6個月內任何日子及該協議訂約方事先書面共同協定之日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項之代價45,900,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「出售公司」	指	廉城企業有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司、香港附屬公司及中國附屬公司
「產權負擔」	指	對任何物業、資產或任何性質之權利之任何按揭、押記、質押、留置權、租金轉讓、優先權或抵押權益，包括由任何人士(標的事項之擁有人除外)持有或獲賦予之任何相同協議

釋 義

「政府機關」	指	任何國家、省、市或地方政府、行政或監管機構或部門、法院或司法機構、審裁處、仲裁人或行使監管機構職能的任何機構，包括但不限於香港及中國的有關機構
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港附屬公司」	指	新金域地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為出售公司擁有51%權益之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	一間酒店(名為東莞新都會怡景酒店)，位於中華人民共和國廣東省東莞市塘廈鎮環市東路6號，總樓面面積約為38,873平方米
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月二十一日，即本通函付印前就確定本通函中若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就該協議而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	東莞新金域怡景酒店有限公司，一間於中國成立之有限公司，由香港附屬公司擁有95%權益，並為該物業之擁有人

釋 義

「該物業」	指	一幅位於中華人民共和國廣東省東莞市塘廈鎮環市東路6號的土地，總地盤面積約為25,235.63平方米，其上建有一間酒店，由中國附屬公司擁有
「買方」	指	朱英文先生
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	股東貸款總額
「銷售股份」	指	出售公司之50,000股已發行普通股，佔出售公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二三年七月十八日(星期二)下午四時三十分假座香港九龍九龍灣宏照道38號企業廣場5期1座36樓3601室舉行之股東特別大會或其任何續會，有關通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於完成時，出售公司於完成日期結欠本公司之所有款項(包括本金及利息)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



CHAMPION TECHNOLOGY HOLDINGS LIMITED
冠軍科技集團有限公司

(延續於百慕達之有限公司)

(股份代號：92)

執行董事：
黃敏女士(主席)

非執行董事：
廖嘉濂先生
杜妍芳女士

獨立非執行董事：
梁文輝先生
陳易希先生
黃育文先生

敬啟者：

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
干諾道西188號
香港商業中心
42樓4214-15室

主要交易
出售於東莞物業之權益

1. 緒言

誠如本公司於二零二三年五月二日所公佈，本公司、買方及出售公司於二零二三年五月二日(交易時段後)訂立該協議。該協議及其項下擬進行的交易構成本公司主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議及出售事項之進一步詳情；(ii)該物業之估值報告；(iii)上市規則規定之其他資料；及(iv)股東特別大會通告。

2. 協議

於二零二三年五月二日(交易時段後)，本公司、買方及出售公司訂立該協議，據此，本公司有條件同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款，而買方有條件同意購買銷售股份及承讓銷售貸款，代價為45,900,000港元，惟須受該協議之條款及條件所規限。

該協議之主要條款載列如下。

日期

二零二三年五月二日(交易時段後)

該協議之訂約方

- (i) 本公司(作為賣方)；
- (ii) 買方(作為買方)；及
- (iii) 出售公司，為本公司之直接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，買方為一名經驗豐富的商人，先前主要從事煙草貿易，而目前正尋找投資機會。買方為獨立第三方，由與買方相識逾30年的非執行董事廖嘉濂先生介紹至本公司。

將予出售之資產

根據該協議，本公司已有條件同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款，而買方已有條件同意購買銷售股份及承讓銷售貸款。銷售股份佔出售公司全部已發行股本(由本公司實益擁有)，而銷售貸款指股東貸款。出售集團之主要資產為該物業之48.45%權益。

代價

代價45,900,000港元須由買方以香港持牌銀行開出之銀行本票或律師港元支票按以下方式支付予本公司：

- (a) 4,590,000港元須於簽署該協議時支付予本公司；

董事會函件

- (b) 4,590,000港元須於股東於股東特別大會上通過批准該協議及其項下擬進行交易之必要決議案後七日內支付予本公司；及
- (c) 代價餘額須於完成時支付。

代價乃由本公司與買方經參考(其中包括)(i)本公司應佔出售集團於二零二二年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額約69,670,000港元；及(ii)獨立合資格估值師(即中寧評估有限公司)使用投資法評估之該物業於二零二三年三月三十一日之市值約人民幣35,000,000元(相當於約39,910,000港元)後按一般商業條款公平磋商釐定。

根據本通函附錄一所載該物業之估值報告(由中寧評估有限公司林澤民先生編製，彼在中國物業估值方面擁有逾15年經驗)，該物業於二零二三年三月三十一日之市值約為人民幣35,000,000元(相當於約39,910,000港元)。市值乃根據投資法釐定，將租期內應收租金按適當收益率資本化，並適當考慮租期屆滿時之復歸價值。根據中寧評估有限公司之研究數據，中國一線城市之資本化率在5%左右。經考慮城市發展成熟度差異後上調0.5%，估值採用5.5%資本化率。

估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)、國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則以及上市規則第5章所載規定編製。

經審閱及考慮(i)中寧評估有限公司具有足夠經驗及資格進行估值；(ii)在各種估值方法中，投資法為釐定中國產生租金收入物業市值之合適及通用方法；(iii)中寧評估有限公司為進行估值而採取之調查及盡職審查措施令本公司滿意；及(iv)中寧評估有限公司就估值作出之假設及考慮符合行業慣例，董事會認為中寧評估有限公司對該物業所進行估值以及所採納之基準、方法及假設屬公平合理。

先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方告作實：

- (i) 本公司已出示及證明其擁有銷售股份及銷售貸款之有效所有權，不附帶一切產權負擔，並獲買方合理信納；
- (ii) 本公司已出示及證明香港附屬公司持有中國附屬公司95%股權，並擁有以下各項之有效所有權：(a)中國附屬公司之全部註冊資本之95%；及(b)中國附屬公司結欠出售公司之所有款項(包括本金及利息)(如有)，不附帶一切產權負擔，並獲買方合理信納；
- (iii) 本公司已出示及證明中國附屬公司擁有該物業之有效所有權且不附帶產權負擔，並獲買方合理信納；
- (iv) 股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易；及
- (v) 有關訂約方已就該協議及其項下擬進行之交易(如有)取得政府機關及/或聯交所之一切必要同意。

概無該協議之訂約方有權豁免上文第(iv)及(v)條所述之條件。買方可豁免(全部或部分)上文第(i)、(ii)及(iii)條所述之任何條件。

於最後實際可行日期，上述條件第(i)、(ii)、(iii)及(v)條已獲達成。

完成

待上文「先決條件」一節所載之所有條件獲達成(或豁免，如適用)後，完成將於完成日期下午五時正或之前落實。

於完成後，本公司將不再持有出售公司之任何權益。因此，於完成後，出售公司將不再為本公司之附屬公司，而出售集團之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

董事會函件

倘完成因本公司未有或未能履行其於該協議所載之任何責任而無法於完成日期進行，則買方可撤銷該協議，屆時買方根據該協議向本公司支付之所有款項將隨即退還予買方，而買方亦有權向本公司追討因本公司未能履行有關責任而可能導致買方蒙受之損失(如有)。

倘完成因買方未有或未能履行其於該協議所載之任何責任而無法於完成日期進行，則本公司可終止該協議，而本公司將有權沒收買方根據本通函「董事會函件—代價」一節第(a)及(b)條支付之款項。

有關出售集團之資料

出售公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，及於最後實際可行日期，為本公司之直接全資附屬公司。於完成後，本公司將不再持有出售公司之任何權益。

香港附屬公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。香港附屬公司由出售公司擁有51%權益、Well Harvest Enterprises Limited擁有34%權益、陳少雄先生擁有7.5%權益及羅勝洪先生擁有7.5%權益。據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，Well Harvest Enterprises Limited為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並由馬淑金女士全資擁有，彼為香港附屬公司董事楊智恒先生的母親。陳少雄先生及羅勝洪先生為中國附屬公司的董事。

中國附屬公司為一間於中國成立之有限公司，由香港附屬公司及一名獨立第三方分別擁有95%及5%權益。中國附屬公司主要從事酒店管理及經營中西餐廳。中國附屬公司之主要資產為該物業，包括一幅位於中國廣東省東莞市塘廈鎮環市東路6號之土地，總地盤面積約為25,235.63平方米，以及建於其上之一間酒店(名為東莞新都會怡景酒店)。酒店總樓面面積約38,873平方米，設有253間客房。其設有餐廳及一系列設施，包括游泳池、健身中心、網球場及會議室。除該物業外，中國附屬公司概無其他業務或物業。

董事會函件

出售集團之財務資料

下文載列出售集團截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止年度根據香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務資料：

	截至二零二二年 六月三十日 止年度 (未經審核) 概約 千港元	截至二零二一年 六月三十日 止年度 (未經審核) 概約 千港元
除稅前溢利／(虧損)	(450)	2,502
除稅後溢利／(虧損)	(1,295)	2,076

根據出售集團於二零二二年六月三十日之財務資料，出售集團之未經審核綜合負債淨額約為67,900,000港元。出售集團截至二零二二年六月三十日止年度的虧損狀況乃由於(i)確認來自應收融資租賃款項的收入約1,650,000港元，及(ii)總開支約2,200,000港元，主要包括應收融資租賃款項的減值虧損約840,000港元，及額外稅項撥備約1,220,000港元。

出售集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月的除稅後虧損約為393,000港元。出售集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核綜合負債淨額約為69,700,000港元。

出售事項之潛在財務影響及所得款項用途

僅供說明用途，假設完成已於二零二二年十二月三十一日落實，估計本公司將就出售事項變現未經審核收益約20,000,000港元，即代價45,900,000港元與本公司於二零二二年十二月三十一日應佔出售集團未經審核綜合負債淨額約69,700,000港元之間的差額，當中經計及轉讓銷售貸款，並扣除出售事項應佔開支約1,000,000港元。然而，股東應注意，上述估計並無計及完成後的潛在稅務影響，而本集團因出售事項將錄得的實際財務影響須待本公司核數師進行最終審核後方可作實。

銷售貸款於最後實際可行日期的金額約為105,000,000港元，而完成後的金額與預期大致相同。

董事會函件

下表載列出售事項之未經審核收益約20,000,000港元與上述數字(扣除出售事項應佔開支約1,000,000港元前)之對賬：

	千港元
銷售所得款項	<u>45,900</u>
出售集團之成本：	
銷售貸款	105,305
減：出售集團之負債淨額	(69,669)
減：非控股權益	<u>(17,922)</u>
出售集團之總成本	<u>(17,714)</u>
匯兌重新分類前收益	28,186
減：匯兌儲備	<u>(7,899)</u>
出售事項之淨收益	<u>20,287</u>

預期於完成後，根據截至二零二二年十二月三十一日之未經審核財務業績，出售事項將導致本集團資產增加約4,500,000港元、負債減少約5,400,000港元，及非控股權益減少約17,900,000港元，如下：

	經考慮出售事項 之前，本集團 於二零二二年 十二月三十一日 的財務業績 (未經審核) 千港元	經考慮出售事項 之後，本集團 於二零二二年 十二月三十一日 的財務業績 (未經審核) 千港元	變動 增加／(減少) (未經審核) 千港元
資產總值	173,331	177,852	4,521
負債總額	29,132	23,775	(5,357)
非控股權益	17,911	—	(17,911)

董事會函件

下表載列本集團資產增加約4,500,000港元之明細：

	百萬港元
出售集團之資產總值	53.40
減：同系附屬公司應付出售公司款項	<u>(12.00)</u>
出售集團扣除應付出售公司款項後之資產總值	41.40
減：應收現金代價	<u>(45.90)</u>
本集團資產總值增加	<u><u>4.50</u></u>

下表載列本集團負債減少約5,400,000港元之明細。出售集團之負債包括三個項目，即貿易及其他應付款項、應付稅項以及應付本公司款項（即銷售貸款）：

	百萬港元
貿易及其他應付款項	2.93
應付稅項	2.42
應付本公司款項	105.31
減：將予轉讓銷售貸款	<u>(105.31)</u>
本集團負債總額減少	<u><u>5.35</u></u>

於最後實際可行日期，本公司之直接全資附屬公司出售公司持有香港附屬公司之51%權益，而香港附屬公司持有中國附屬公司之95%權益。因此，非控股權益須按香港附屬公司49%及中國附屬公司5%之水平確認，而出售集團須於本集團綜合財務狀況入賬。

本集團擬將出售事項之所得款項淨額約44,900,000港元其中(i)約7,000,000港元用於發展本集團之現有項目；(ii)約25,000,000港元用於可能不時出現之潛在業務及投資機會；及(iii)餘下款項用作本集團之一般營運資金。

董事會函件

進行出售事項之原因及裨益

本集團主要從事汽油貿易及文化產品貿易、系統銷售(包括可再生能源系統及其相關工程、數據中心、智慧工地、軟件開發)，授權及為個別客戶度身研發軟件(包括支付網關及物聯網)，及策略性投資。

本集團於二零一七年收購該物業的間接權益，其中香港附屬公司已發行股份總數的51%於二零一七年被出售公司以代價150,000,000港元收購。有關代價透過由本公司向出售公司提供的股東貸款金額支付，形式為付款30,000,000港元及由本公司向賣方發行120,000,000港元的承兌票據。自其收購以來，並無向出售集團提供股東貸款或其他形式的財務資助。

於二零一七年收購出售公司後，出售公司應付本公司之款項為150,000,000港元。然而，考慮到下表所載自其收購以來之變動，銷售貸款金額(即出售公司結欠本公司之股東貸款結餘)截至最後實際可行日期約為105,000,000港元：

	百萬港元
出售公司於二零一七年結欠本公司之初始款項	150
減：因提前償還部分承兌票據進行重估而減少之 結算金額	(18)
減：向本公司部分還款	(15)
減：同系附屬公司應付出售公司款項	(12)
股東貸款結餘(即銷售貸款)	<u>105</u>

本集團多年來一直物色重新開發該物業的機會，並無投入大量資金翻新該物業。該物業的管理已外包，而本集團一直獲得穩定但不顯著的回報。根據分包協議，酒店已出租予獨立第三方租戶(作為酒店營運商)，租期為二零零三年三月十一日至二零三三年三月十日。租戶可使用中國附屬公司之名稱作為業務運作商號。根據合約安排，中國附屬公司有權每年向租戶收取固定金額人民幣3,900,000元。於二零一七年十月至二零二三年三月，本集團以該物業的分包費用形式收取的總收入約為人民幣20,700,000元(相當於約23,900,000港元)。

酒店建於中國租賃土地上，其兩項土地使用權將分別於二零三二年及二零四三年合法屆滿。由於分包協議項下與租戶之租期幾乎等於上述其中一項土地使用權之合約年限，且酒店建於兩塊租賃土地上，因此所收購主要資產於本公司綜合損益表分類為(i)與租戶所訂立合約分包安排產生之應收融資租賃款項，代表在租期結束前(即二零二三年)向租戶收取租金之權利；及(ii)代表租賃土地權益之投資物業，剩餘租期為與酒店營運商之租期結束後(即二零三三年至二零四三年)。本集團以該物業分包費用形式收取之收入入賬列作結算應收融資租賃款項，而根據報告日期未償還應收融資租賃款項計算之未賺取利息於本公司綜合損益表分類為其他收入。

由於房地產市場一直低迷且有關情況可能會在未來幾年持續，董事會認為，出售事項為本集團變現其於出售集團之投資、改善其流動資金及整體財務狀況以及重新分配其財務資源至其他業務發展以優化營運效率及提升本集團回報之良機。

經考慮(i)充滿挑戰的商業環境及房地產市場的不利前景，及(ii)該協議乃按一般商業條款及按公平原則磋商訂立，董事認為，該協議之條款屬公平合理，且出售事項符合股東及本公司之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

3. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年七月十八日(星期二)下午四時三十分舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

董事會函件

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准該協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上提呈的所有決議案將以表決方式投票，結果將於股東特別大會後公佈。

股東特別大會適用的代表委任表格隨附於本通函。如閣下無法親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前（即二零二三年七月十六日（星期日）下午四時三十分（香港時間）或之前）或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

4. 推薦意見

董事認為，該協議項下擬進行的交易屬公平合理且符合本公司及股東之最佳利益。因此，董事推薦股東投票贊成有關決議案（按股東特別大會通告所載條款）。

5. 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
冠軍科技集團有限公司
主席
黃敏
謹啟

二零二三年六月二十七日

以下為獨立估值師中寧評估有限公司就該物業於二零二三年三月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



中寧評估有限公司
香港特別行政區
九龍佐敦庇利金街8號
百利金商業中心10樓

敬啟者：

緒言

茲提述冠軍科技集團有限公司(「貴公司」)向吾等作出之指示，就 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及獲得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二三年三月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等的估值乃吾等對市值的意見，而市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，並不會考慮買賣(或交易)成本，且不會抵銷任何相關之稅項或潛在稅項。

估值方法

於對物業進行估值時，吾等採用投資法，將租期內應收租金按適當收益率資本化，並適當考慮租期屆滿時的復歸價值。

業權調查

吾等已獲提供業權及法律文件副本，並已獲 貴公司告知，並無其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於交予吾等之文件副本內。就吾等之估值過程中，吾等亦依賴 貴公司之中國法律顧問國浩律師(深圳)事務所所提供有關位於中國物業業權之意見及資料。所有文件僅作為參考用途。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業按現狀於市場上出售，而並無將會影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排之利益。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，並假設不存在任何形式之強迫出售情況。

對該物業進行估值時，吾等假設業主擁有可自由轉讓該物業之有效及可強制執行所有權，以及於整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用該物業之權利，惟須每年支付政府地租／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金／應付購買代價亦已全數繳付。

估值考慮因素

該物業乃由馬崗耀先生(商科碩士學位)於二零二三年五月二十七日進行視察。吾等已經進入該物業並檢查該物業的三棟建築物，有關建築物的物理狀況(包括牆壁或天花板狀況)保持在一般水平。吾等被告知該物業與所有常用的主要服務相連，包括水、電及通訊。因此，吾等假設該物業已接駁所有常用的主要服務，包括水、電及電訊。吾等基本認為，該物業整體處於一般狀況，與其各自之用途及樓齡相稱。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，且吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何該等服務進行測試。吾等於估值時假設該物業於估值日處於良好結構狀況。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料及接納吾等獲得有關該物業之規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業的識別及所有其他有關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業樓面面積之準確性，但已假設於吾等獲提供之文件上顯示之樓面面積為準確。包含於估值證書之所有尺寸、度量及面積均基於吾等獲提供之文件所載之資料，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而吾等亦依賴閣下之意見，指所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以供吾等達致知情意見。

於吾等估值中，並無計及該物業之任何押記、按揭或所結欠之款項或達成買賣時可能產生之任何開支或稅項。

除另有所指外，已假設該物業並無足以影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則(「國際評估準則」)編製。

吾等之估值乃根據通用估值程序編製，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載之規定。

備註

除另有所指外，本報告內所述之所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位，且並未計及任何外匯兌換。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

冠軍科技集團有限公司(「貴公司」)
董事會
香港
干諾道西188號
香港商業中心
42樓4214-15室

為及代表
中寧評估有限公司

副總監
林澤民
MHKIS, RPS (G.P.)

二零二三年六月二十七日

附註：

林澤民先生為香港測量師學會會員(產業測量)，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾15年經驗。

估值概要

貴集團於中國持作投資之物業

物業	於二零二三年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
東莞新都會怡景酒店 中國 廣東省 東莞市 塘廈鎮 蓮湖區 環市東路6號	<u>35,000,000</u>
總計：	<u><u>35,000,000</u></u>

估值證書

貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
東莞新都會怡景酒店 中國 廣東省 東莞市 塘廈鎮 蓮湖區 環市東路6號	<p data-bbox="539 534 922 697">該物業包括兩幅總地盤面積約25,235.6平方米之土地，連同其上一家於2000年代前後完工的酒店開發項目(253間客房及套房)。</p> <p data-bbox="539 740 922 904">酒店開發項目亦包括各種多功能房間、商務會議室、卡拉OK室、乒乓球室、健身中心等，可用於各種社交及商務活動，可容納超過200位賓客</p> <p data-bbox="539 946 922 1010">該物業的總樓面面積(「總樓面面積」)約為38,873.44平方米</p> <p data-bbox="539 1053 922 1149">該物業的土地使用權持有年期的最遲屆滿日期為二零四三年九月二十四日，乃作商業用途。</p>	<p data-bbox="954 534 1145 661">據了解，截至估值日，該物業已被佔用作酒店用途。</p>	35,000,000

附註：

1. 該物業位於廣東省東莞市，距離深圳寶安國際機場約50分鐘車程。臨近地區為一個複合住宅／商業區。
2. 根據東莞市國土資源局發出日期為二零零三年十二月十五日的東府國用(1992)第特100號的國有土地使用證，該物業地盤面積約13,095.3平方米的地塊(「地塊A」)的土地使用權已授予東莞新金域怡景酒店有限公司(「金域怡景」)作商業用途，於二零三二年十二月十日屆滿。
3. 根據東莞市國土資源局發出日期為二零零三年十二月十日的東府國用(2003)第特684號的國有土地使用證，該物業的餘下地塊地盤面積約為12,140.30平方米，其土地使用權已授予金域怡景作商業用途，於二零四三年九月二十四日屆滿。
4. 根據三份不動產權證粵房產証字第C4285740、C4285741及C4285742號，地塊A上總樓面面積約38,873.44平方米的該物業建築的房屋所有權由金域怡景持有。

5. 根據日期為二零零二年四月十五日的營運合約及其補充協議，該物業租予展基皇朝有限公司，租期於2033年3月10日屆滿，年租為人民幣3,900,000元。

6. 吾等的估值乃根據以下基礎及分析所作出：

資本化率*	5.5%
期內現值	約人民幣30,700,000元
復歸之現值	約人民幣4,300,000元

* 資本化率已參考近期物業市場交易。截至二零四三年九月二十四日止的復歸期間採用資本化率5.5%，而該資本化率乃根據專業判斷及內部市場研究數據計算得出。根據吾等之研究數據，中國一線城市之資本化率在5%左右。經考慮城市發展成熟度差異後上調0.5%，吾等所進行估值採用5.5%資本化率。由於該物業可在一段時間內產生穩定租金收入，吾等認為投資法為該物業之合適估值方法。

7. 貴集團中國法律顧問提供的意見包括下列各項：

- (a) 金域怡景為該物業的合法擁有人；
- (b) 金域怡景有權使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式於市場出售該物業；
- (c) 該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔規限；
- (d) 所有地價及其他相關費用已全數結清；及
- (e) 金域怡景已獲得附註2至4所述的業權證。

1. 債務聲明

於二零二三年四月三十日(即本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團債務合共約為22,832,000港元，包括以下各項：

	概約 千港元
銀行及其他計息借貸，有抵押及擔保	4,429
應付一名董事款項，無抵押	2,000
其他應付款項，無抵押	15,416
租賃負債，無抵押	987
	<u>22,832</u>

除上文所述者外及除日常業務過程中之集團內公司間負債及一般應付貿易賬款及其他應付款項外，於二零二三年四月三十日營業時間結束時，本集團並無其他尚未償還按揭、質押、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款、定期貸款、債務證券、其他類似債項、租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

2. 充足營運資金聲明

經計及內部資源、現有及預期可用銀行融資後，董事認為，本集團將具備充足營運資金應付自本通函日期起計至少12個月之現有需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定，自其財務顧問取得營運資金充足的確認函。

3. 財務及貿易前景

本集團之經營目標為發展其業務從而達至可持續增長。本集團實行下列增長為本策略，致力達到上述目標：

貿易業務

油價在短期內呈上升趨勢，但波動較大。全球經濟放緩、對俄羅斯的石油制裁以及懸而未決的烏克蘭危機的擔憂，都使船對船轉運成品油運往亞洲需要面對越來越多高風險。面對所有這些不確定性，本集團繼續堅持其成品油業務的謹慎貿易業務模式，並限制業務規模，因為成品油貿易非常依賴現金，所以暫時只會在香港水域進行船對船轉運貿易。本集團傾向於遠離國際水域的成品

油業務，以規避制裁和價格波動的陷阱和風險，雖然已作出努力嘗試，但與去年相比，交易規模有所下降。由於規模較大和利潤率更高，因此本集團會一直保持密切關注國際水域的交易機會。

中國內地和香港宣佈對其嚴格的清零政策進行最徹底的改變，也正如我們在截至二零二二年六月三十日止年度的年度報告中所述，本集團管理層在截至二零二二年十二月三十一日止六個月期間已經會見了一些主要石油供應商，本集團石油採購能力已得到保障。於二零二三年一月中旬，在美國能源信息署（「EIA」）錄得新一年第一周庫存增加19,000,000桶之後，WTI石油價格穩定在每桶76美元。原油庫存為4.396億桶，比今年這個時候的平均水平高出約1%。美國石油協會估計，美國的原油庫存在2023年的第一周增加了令人印象深刻的14,870,000桶。根據EIA，汽油庫存在2023年的第一周增加了4,100,000桶，平均日產量為8,500,000桶。這表明在這些價格水平上的需求是巨大的。然而，由於中國解封後的復蘇以及西方對俄羅斯石油制裁的有效性，價格仍處於不確定性和波動性加劇的範圍內。因為我們仍然認為石油貿易業務是一項有實質性、可行和可持續的業務，因此我們現在正在等待合適的時機，即成品油市場再次回暖，市場波動趨於穩定時，再次恢復我們的石油貿易業務。

科技業務—銷售太陽能發電系統業務

本集團一直積極支持全球採用清潔和可再生能源應對氣候變化的呼籲。自二零一八年以來，本集團一直在太陽能發電（「太陽能發電」）技術產品的研發上投入大量資源。本集團的可再生能源業務包括(i)太陽能發電系統的銷售（「太陽能發電系統業務的銷售」）；(ii)逆變器和儲能系統的銷售以及技術服務和支援的提供（「逆變器相關業務」）；及(iii)上網電價業務。太陽能發電系統業務及逆變器相關業務的銷售是可再生能源業務的核心業務。

業務模式

太陽能發電系統業務銷售收入通過以下方式產生：

- (i) 如果客戶希望完全擁有太陽能發電系統並通過其出售電力賺取收入，這是根據上網電價（「FIT」）電費率和發電量計算的，客戶會向本集團購買太陽能發電系統，並要求本集團安裝太陽能發電系統。本集團的收益將來自太陽能發電系統的銷售及提供該系統的設計及安裝服務；或

- (ii) 本集團會向客戶租賃土地並在該土地上安裝太陽能發電系統以通過向電力公司出售電力賺取收入。本集團之後亦可將該太陽能發電系統出售予其他方獲利，其代價參考太陽能發電系統的設計及安裝所產生的成本及未來上網電價收入計算；或
- (iii) 本集團與客戶分擔太陽能發電系統的資本成本及後分享售電產生的收入。本集團的權益也可能以類似於上述(ii)的方式處理。

一般而言，銷售太陽能發電系統業務的定價為以成本加成的基礎。根據每個站點的複雜性和特定系統要求，平均利潤率在12%到30%之間。本集團的客戶主要包括村屋、別墅、閒置土地、工商業大廈的業主，涵蓋香港市內及新界鄉村地方。

業務發展

於最後實際可行日期，本集團已經與其中一名客戶訂立正式合約，估計將產生的收入約為12,000,000港元，毛利率約為10%。該客戶是一家國際知名大型電影及電視製作的領導者。全面安裝工作已於二零二三年五月開始，並預計此項目將於二零二三年按時完成。

至於其他項目與潛在客戶的談判仍在進行中。我們樂觀地認為我們會贏得合同，但某種程度上這將取決於電力公司的內部政策與香港政府的上網電價計劃的一致性政策。

正如我們於截至二零二二年六月三十日止年度的年度報告所述，我們將專注於太陽能發電場地的設計和建設技術，以在激烈的行業競爭中保持領先地位，並將與新的大中型承建商合作大型太陽能發電項目，當中能夠承接著名影城太陽能項目的工程正是我們努力的成功範例。為太陽能發電站開發的預建模塊施工方法，最適合要求較短施工時間和較低人力成本的特定施工現場，例如村屋和別墅。更多資源將投入大型太陽能發電項目，這將是我們來年在可再生能源領域的戰略。應各企業及聯繫人的持續邀請，本公司繼續選擇性地投標不同規模的太陽能發電項目。

科技業務—智能城市解決方案業務

本集團一直專注於開發中小型企業市場對即用型人工智能需求最高的技術堆棧解決方案。通過與中國專業專門公司的合作以協助我們的技術團隊，我們已將該業務線擴展到中國內地為本集團創造收入，這一切都是通過組織及硬件互配設計、軟件開發和許可與銷售，以及設計專業諮詢和持續支持機器學習系統堆棧的維護。本集團還與雲技術專家緊密合作，以確保產品的靈活性，以適應客戶的不同需求，產品有獨立的解決方案、雲解決方案和兩者混合解決方案。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團與兩家位於中國廣東及廣西省從事物業發展的客戶訂立兩項服務協議，據此本集團將(i)為客戶設計智能樓宇系統，該系統將應用於監控住宅或商業建築地盤中的日常活動；(ii)為建築地盤建立智能管理系統，以在預定參數和安全措施內監控建築工程；(iii)為智能樓宇系統提供售後服務。

我們預計這兩個項目將在二零二三財政年度產生總收入約11,300,000港元。目前正在與廣東一些主要房地產開發商談判，可能會在可預見的未來達成協議。

我們已向中國內地市場的用戶，尤其是房地產開發商推出此類業務解決方案。本集團管理層將繼續優化這一新業務線的產品，包括通過組織及硬件互配設計、軟件開發和許可及銷售、設計專業諮詢以及智慧城市系統的持續支持和維護。本集團還與雲技術專家緊密合作，以確保產品的靈活性，以適應客戶的不同需求，產品有獨立的解決方案、雲解決方案和兩者混合解決方案。

科技業務—逆變器相關業務

商業模式

逆變器相關業務的收入將來自(i)逆變器的銷售；及(ii)提供有關逆變器的技術輔導和支援，包括安裝前測試和調試以及售後維護。一般而言，逆變器相關業務的定價乃按成本加成基準釐定。根據客戶於二零二三年二月發出的首張訂單，本集團要求的利潤率約為15%。

產品特點

逆變器可以將從太陽能發電系統產生的直流電轉換為交流電，以進一步傳輸到住宅和商業領域的電力網絡。與太陽能發電系統相比，這種新型逆變器能夠儲存電能，這使得逆變器的使用者可以儲存多餘的電能以備後用。

競爭優勢

逆變器對於將從太陽能光伏系統（「太陽能發電系統」）產生的直流電轉換為交流電以進一步傳輸至住宅和商業領域的電力網絡是不可或缺的。與其他太陽能發電系統相比，這種新型逆變器能夠儲存大容量電力而衰減率甚低，這使得逆變器的用戶可以儲存多餘的電力並保留備用。

本集團在過去兩年中收到了許多客戶要求設計出一些能夠儲存電力的太陽能發電系統，因此在該領域進行了大量研究，從而建立了此類系統的聯繫和知識，這種系統對打算以環保方式發電以供自己使用，而不是將電力賣給電力公司的客戶很實用。由於受正在陷入消耗戰的烏克蘭衝突而引發的能源危機所影響，這種需求越來越受歡迎，尤其是在歐洲地區。

本集團在可再生能源行業擁有豐富經驗，並於近年建立了自己的聲譽。俄烏戰爭爆發後，俄羅斯與歐洲之間的敵對情緒導致了歐洲的能源危機，這促使在歐洲的家庭和遠程辦公室安裝更多的太陽能發電系統。就此，自二零二二年十月上旬起，一家來自歐洲的客戶（「歐洲客戶」）透過若干共同雙方都認識的聯絡人與本集團接洽，要求本集團以我們的專業認知，為其採購及供應逆變器，並提供相關技術輔導和支援。

具有蓄電功能的逆變器是太陽能發電系統中的高級版本。憑藉太陽能發電系統和逆變器的銷售，本公司可以滿足客戶的不同需求，包括電力存儲或使用更清潔、更便宜的能源。

業務發展

在敲定與歐洲客戶和供應商的第一份合同後，本集團預期逆變器相關業務將於二零二三年第一季產生收益約280萬港元。由於此為首宗採購訂單，故歐洲客戶希望以較小規模起步，讓雙方均可嘗試運行所有物流程序。根據我司最近與他們的談判，他們會在熟習所有物流程序後逐步增加採購規模。

二零二三年二月獲得歐洲客戶的第一筆採購訂單，合同金額約為320,000歐元。此乃為首筆試產訂單，而本公司在解決多項物流問題後已成功將所有產品運送予歐洲客戶。

歐洲客戶於二零二三年六月上旬來到香港到訪本公司，並向本公司諮詢有關最新型號逆變器以及太陽能相關電池等其他太陽能發電相關產品的應用。歐洲客戶已開始制訂二零二三年下半年的訂單計劃。管理層認為這是一個良好的開始。

烏克蘭戰爭導致的天然氣供應短缺，使歐洲人民更加依賴太陽能及部分替代清潔能源。鑑於本集團在設計和安裝太陽能發電系統方面的經驗和專業知識，歐洲的一些潛在客戶與我們接洽，他們有強烈的意願與本集團合作，採購合適的逆變器和相關的太陽能發電系統配件，以進口到歐洲，並同時為他們提供逆變器應用方面的相關技術諮詢和支持。管理層預計來自這些潛在客戶的採購訂單將在二零二三年兌現，並且，在最初的預熱階段後，持續下訂單的狀況將有所保證。

科技業務—互聯網數據中心業務

自5G網絡普及落地後，互聯網數據中心的需求激增，有見及此，管理層一直努力運用其人脈網絡資源，在國內尋找商機。自二零二三年三月初，本集團夥拍國內算力平台服務商積極在國內推動互聯網數據中心業務。

於二零二三年三月下旬，本集團成功簽訂相關協議，由本集團提供機房資源，包括機櫃、電源、IP地址、網絡帶寬而國內夥伴則向戶口提供算力及貯存服務並向本集團支付租金，在其收入超越一定程度後再支付額外租金給本集團。

科技業務—可充電電池和智能充電解決方案

於二零二二年十二月三十日，本集團簽署了一份收購協議，收購北京明信智聯技術有限公司（「北京明信智聯」）。本次交易於二零二三年一月十三日完成，詳情請參見二零二二年十二月三十日及二零二三年一月十三日的公告。

北京明信智聯為一家於二零一八年成立的中國公司，利用物聯網及大數據平台提供電動自行車智能安全充電解決方案，以及智慧城市安全用電管理及智慧消防。其「5U」品牌系列產品涵蓋智能充電櫃、換電櫃、充電樁、智能電源管理平台、消防物聯網雲平台等智能安全充電產品。

本集團收購北京明信智聯，預期收購事項將補充本集團現有產品組合，並使本集團進一步擴大業務規模以提升股東回報。

自二零二三年一月中旬以來積極參與北京明信智聯業務管理後，本公司注意到為智能充電櫃、換電櫃、充電樁、智能電源管理平台、消防物聯網雲平台及其他智能雲平台建立可觀及可持續發展之業務網絡需要極長時間及大量投資，並可能嚴重佔用本公司資源。因此，本公司一直與潛在買家磋商出售北京明信智聯全部股權，以變現該投資並增強本集團流動資金狀況。建議出售可能會或可能不會落實。本公司將於適當時候另行刊發公佈。

4. 物業權益對賬

下表載列(i)來自本集團截至二零二二年六月三十日經審核綜合財務報表的本集團物業權益(包括因與酒店營運商訂立分包協議而產生的應收融資租賃款項金額)與截至二零二三年三月三十一日本集團物業權益的未經審核賬面淨值的對賬;及(ii)截至二零二三年三月三十一日,本集團物業權益的未經審核賬面淨值與該等物業權益估值的對賬:

	千港元
截至二零二二年六月三十日本集團物業權益的賬面淨值:	
— 該物業	5,151
— 應收融資租賃款項	<u>38,068</u>
	43,219
減: 支付應收融資租賃款項	<u>(2,655)</u>
截至二零二三年三月三十一日本集團物業權益的賬面淨值	40,564
減: 公允價值變動	<u>(654)</u>
截至二零二三年三月三十一日本集團物業權益的估值*	<u><u>39,910</u></u>

* 於二零二三年三月三十一日的匯率: 人民幣兌港元為 1.14028

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函存在誤導成份。

2. 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

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、相關股份或債權證中擁有(a)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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事名稱	身份／權益性質	持有之 股份數目	佔已發行股本 概約百分比*
黃敏女士	受控制法團權益	442,359,000(L) (附註2)	16.17%
廖嘉濂先生	實益擁有人	1,992,000(L)	0.07%

附註：

1. 字母「L」表示董事於股份中之好倉。
2. 該等股份由遠年有限公司持有，遠年有限公司由本公司現任主席兼執行董事黃敏女士全資擁有。黃敏女士被視為於遠年有限公司持有的股份中擁有權益。黃敏女士為遠年有限公司的董事。

* 百分比按涉及的股份數目除以最後實際可行日期本公司已發行股份數目。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予保存之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則

向本公司及聯交所另行作出之通知，概無董事或本公司主要行政人員在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、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，董事概無於自二零二二年六月三十日（即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日期）起本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於任何在最後實際可行日期仍然存續、對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有本公司或本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無待決或面臨重大訴訟或申索。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所深知，概無彼等或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益或於本集團內產生任何其他利益衝突。

6. 專家資格及同意書

提供本通函所載意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
中寧評估有限公司	物業估值師
國浩律師(深圳)事務所	中國法律顧問

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載形式及內容引述其名稱或其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利(不論是否可依法執行)。

上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零二二年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)起已收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) 本公司與結好證券有限公司及金利豐證券有限公司所訂立日期為二零二一年五月十八日的包銷協議(經日期為二零二一年十月十五日的補充協議修訂及補充)，內容有關按每持有一(1)股現有股份獲發三(3)股供股股份之基準以每股供股股份0.1港元的認購價進行供股。根據包銷協議支付予結好證券有限公司及金利豐證券有限公司的包銷佣金分別為2,549,308.24港元及1,750,000港元；
- (b) 城創投資有限公司與本公司就本公司向城創投資有限公司出售看通集團有限公司已發行股本中的128,137,958股普通股所訂立日期為二零二一年五月

三十一日的買賣協議(經日期為二零二一年八月十六日及二零二一年九月十五日的補充協議修訂及補充),現金代價為59,071,598.64港元;

- (c) 北京明信智創科技中心(有限合夥)及北京明信智研科技中心(有限合夥)(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司駿沛通訊器材(深圳)有限公司(「駿沛」)(作為買方)就駿沛收購北京明信智聯全部股權所訂立的日期為二零二二年十二月三十日的股權轉讓協議,總現金代價為人民幣7,000,000元;
- (d) 該協議;及
- (e) 黃敏女士、Gan Shanghua先生、楊智恒先生及Elite Plan Investments Limited(作為賣方)與本公司之全資附屬公司Power Favour Holdings Limited(作為買方)就Power Favour Holdings Limited以總代價33,676,616.9港元收購Wise Win Holdings Limited已發行股份之51.15%所訂立日期為二零二三年六月八日之買賣協議。

8. 展示文件

下列文件自本通函日期起計14日期間內在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.champion.hk>)可供查閱:

- (a) 該協議;
- (b) 中寧評估有限公司所發出有關該物業的估值報告,其全文載於本通函附錄一;及
- (c) 本附錄第6段所述的書面同意書。

9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港干諾道西188號香港商業中心42樓4214-15室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

- (d) 公司秘書為陳偉先生。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



CHAMPION TECHNOLOGY HOLDINGS LIMITED

冠軍科技集團有限公司

(延續於百慕達之有限公司)

(股份代號：92)

股東特別大會通告

茲通告冠軍科技集團有限公司(「本公司」，及連同其附屬公司「本集團」)謹訂於二零二三年七月十八日(星期二)下午四時三十分假座香港九龍九龍灣宏照道38號企業廣場5期1座36樓3601室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認本公司、朱英文先生及廉城企業有限公司所訂立日期為二零二三年五月二日有關買賣廉城企業有限公司的全部已發行股本的有條件買賣協議(一份註有「A」字樣之上述協議副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事就與此有關或據此擬進行的交易採取彼等認為所需、適宜或可取的任何行動及簽署任何文件(如有需要，則加蓋公司印鑑)及修訂和補充所有該等文件。」

承董事會命
冠軍科技集團有限公司
主席
黃敏

香港，二零二三年六月二十七日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
干諾道西188號
香港商業中心
42樓4214-15室

股東特別大會通告

附註：

- (i) 為釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自二零二三年七月十三日(星期四)至二零二三年七月十八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間，將不會辦理股份過戶。為符合出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二三年七月十二日(星期三)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (ii) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或(如持有兩股或以上股份)一名以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (iii) 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表於股東特別大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會，則在排名首位之持有人(無論親身或由受委代表)投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
- (iv) 委任受委代表之文據以及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或簽署證明之有關授權書或授權文件副本必須於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即二零二三年七月十六日(星期日)下午四時三十分(香港時間)或之前)或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)進行登記，方為有效。
- (v) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。倘本公司股東於提交代表委任表格後出席股東特別大會，則其代表委任表格將被視作被撤回論。

於本通告日期，執行董事為黃敏女士(主席)；非執行董事為廖嘉濂先生及杜妍芳女士；及獨立非執行董事為梁文輝先生、陳易希先生及黃育文先生。