

---

## 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  
物業出售  
及  
股東特別大會通告**

---

股東特別大會謹訂於二零一九年五月十七日(星期五)下午五時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3、4及5號會議室舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第33至34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(即二零一九年五月十五日(星期三)下午五時正(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

二零一九年四月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 物業估值報告 .....	15
附錄二 — 本集團財務資料 .....	25
附錄三 — 一般資料 .....	28
股東特別大會通告 .....	33

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有下列涵義：

「代理」	指	中原地產代理有限公司，一家提供房地產代理服務的公司
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「千全」	指	千全有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(9樓、10樓及天台)的註冊及實益擁有人
「本公司」	指	冠軍科技集團有限公司(股份代號：92)，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	該等交易的完成
「完成賬目」	指	經執業會計師審核的各目標公司財務報表，包括截至完成日期止期間的損益表以及於完成日期的財務狀況表
「完成日期」	指	完成之日期，即二零一九年七月八日或之前，或該等賣家與買家可能書面協定的其他日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買家就根據臨時買賣協議的條款收購目標公司全部已發行股本須向該等賣家支付總額125,000,000港元(可予調整)
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「除外物業」	指 出售前由禧聯及祥通擁有的物業，且隨後轉讓予本公司其他集團公司，地址如下：  (a) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期24樓B座(包括其中露台及附設的儲物室)；  (b) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期25樓A座(包括其中露台)；  (c) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期25樓B座(包括其中露台及附設的儲物室)；  (d) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期25樓C座(包括其中露台)；及  (e) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期1樓第39號停車位
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「禧聯」	指 禧聯發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(3樓)的註冊及實益擁有人
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及本公司關連人士的第三方

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月十七日，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
「運成」	指	運成發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(5樓)的註冊及實益擁有人
「祥通」	指	祥通投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(7樓)的註冊及實益擁有人
「有形資產淨值」	指	目標公司於完成日期的所有有形流動資產的總額，即可轉換為現金或現金等價物(不包括該等物業、任何無形資產及其他固定資產以及遞延稅項)，扣減目標公司的所有負債(實際、或然或其他，但不包括待售債務)以及撥備
「備考完成賬目」	指	目標公司財務報表，包括截至完成日期止期間損益表以及於完成日期的財務狀況表
「該等物業」	指	物業(2樓)、物業(3樓)、物業(5樓)、物業(7樓)及物業(9樓、10樓及天台)之統稱
「物業(2樓)」	指	香港柴灣寧富街1號2樓
「物業(3樓)」	指	香港柴灣寧富街1號3樓
「物業(5樓)」	指	香港柴灣寧富街1號5樓
「物業(7樓)」	指	香港柴灣寧富街1號7樓
「物業(9樓、10樓及天台)」	指	香港柴灣寧富街1號9樓、10樓及天台
「臨時買賣協議」	指	該等賣家、買家與代理就該交易於二零一九年三月二十二日訂立的臨時買賣協議

---

## 釋 義

---

「買家」	指	三興國際有限公司
「待售債務」	指	目標公司於完成時欠負每名該等賣家的所有債務
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	將於二零一九年五月十七日(星期五)下午五時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3、4及5號會議室舉行之本公司股東特別大會及其任何續會，通告載於本通函第33至34頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	大樂、禧聯、運成、祥通及千全之統稱
「交易」	指	買賣大樂、禧聯、運成、祥通及千全的全部已發行股本
「賣家I」	指	Champion (Cook Islands) Limited，於庫克群島註冊成立的公司，為本公司直接全資附屬公司
「賣家II」	指	KTT (Cook Islands) Limited，於庫克群島註冊成立的公司，為本公司直接全資附屬公司
「該等賣家」	指	賣家I及賣家II之統稱
「大樂」	指	大樂國際有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(2樓)的註冊及實益擁有人
「%」	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)

廖嘉濂先生

非執行董事：

杜妍芳女士

陳崇煒先生

獨立非執行董事：

梁文輝先生

陳易希先生

黃育文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港上環

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

34樓3412室

敬啟者：

**主要交易**  
**物業出售**

**1. 緒言**

誠如本公司於二零一九年三月二十二日的公告所示，本集團於二零一九年三月二十二日訂立臨時買賣協議。臨時買賣協議及據此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有關於股東特別大會上提呈決議案的資料，以批准交易及據此擬進行的交易。

## 2. 臨時買賣協議

於二零一九年三月二十二日，該等賣家(均屬本公司直接全資附屬公司)、買家與代理訂立臨時買賣協議，據此，該等賣家有條件同意出售待售股份，而買家則有條件同意購買待售股份，總代價為125,000,000港元(在若干情況下可予調整)。

臨時買賣協議的主要條款如下：

**日期：**

二零一九年三月二十二日

**訂約方：**

該等賣家：                    Champion (Cook Islands) Limited  
                                    KTT (Cook Islands) Limited

買家：                            三興國際有限公司

代理：                            中原地產代理有限公司

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，買家、代理及其各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

### 臨時買賣協議的條款

根據臨時買賣協議，該等賣家有條件同意出售待售股份，而買家有條件同意購買待售股份。

待售股份相當於有關該等賣家實益擁有100%權益的目標公司之全部已發行股本。目標公司主要於香港持有物業，為該等物業的唯一法定實益擁有人。根據臨時買賣協議的條款，該等賣家及買家將誠信磋商且合理地盡力於二零一九年六月十二日或之前訂立正式買賣協議。於最後實際可行日期，預計正式買賣協議將於二零一九年六月十二日或之前訂立。

董事預計，正式協議的條款與臨時買賣協議相比不會有重大變動。



---

## 董事會函件

---

倘若該等賣家及買家於上述日期或之前未能就正式買賣協議之條款達成協議，臨時買賣協議仍屬有效且具十足效力及作用，訂約雙方須繼續據此履行其各自的責任。

### 該等物業

該等物業為工業用物業，位於香港柴灣寧富街1號2樓、3樓、5樓、7樓、9樓、10樓及天台。

物業(2樓)的實用面積約4,183平方呎。於最後實際可行日期，物業(2樓)出租予獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租13,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

物業(3樓)的實用面積約4,183平方呎。於最後實際可行日期，物業(3樓)出租予獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租13,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

物業(5樓)的實用面積約4,183平方呎。於最後實際可行日期，物業(5樓)出租予獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租13,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

物業(7樓)的實用面積約4,183平方呎。於最後實際可行日期，物業(7樓)出租予兩名獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租分別為3,500港元及10,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

物業(9樓、10樓及天台)的實用面積約6,481平方呎，平台約1,854平方呎及天台約2,510平方呎。於最後實際可行日期，物業(9樓、10樓及天台)之9樓及10樓出租予獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租19,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

按照獨立合資格估值師建盟顧問有限公司編製的估值報告(全文載於本通函附錄一)，該等物業於二零一九年三月十五日的總估值為120,800,000港元。

### 除外物業

禧聯及祥通曾是除外物業的業主。於最後實際可行日期，除外物業已根據臨時買賣協議出售及轉讓予本公司其他集團公司。

---

## 董事會函件

---

本公司董事預計銷售除外物業所得現金將用作償還本集團內公司間之債項，如有任何餘額，則於完成前以股息方式分派予該等賣家。

### 擔保

根據臨時買賣協議，本公司將就該等賣家妥善履行臨時買賣協議項下的責任作出擔保。

### 代價及付款條款

代價為125,000,000港元，買家須按下列方式以現金支付予該等賣家：

- (a) 簽署臨時買賣協議後支付初始按金6,250,000港元；
- (b) 於二零一九年四月十一日已支付另一筆按金6,250,000港元；及
- (c) 餘額112,500,000港元（「餘額」）（可予調整）須於完成時按臨時買賣協議及正式買賣協議訂明的方式支付。

代價經買家與該等賣家公平磋商後釐定，其中已考慮毗鄰地區商業物業的市值。

### 代價調整

代價餘額112,500,000港元（即代價扣減初始按金及另一筆按金後的金額）將按下列方式向上或向下調整（視乎情況而定）：

- (a) 餘額應加入目標公司的所有流動有形資產，包括備考完成賬目所示截至完成日期（不包括該日）止與該等物業有關的應收租金、水電費及其他雜費按金、預付差餉及地租以及樓宇管理費；及
- (b) 餘額應扣減備考完成賬目所示目標公司的所有負債（待售債務除外）。

該等賣家須於完成日期起計30個工作天內向買家或買家之律師交付完成賬目。如完成賬目所示的有形資產淨值有別於備考完成賬目所示的有形資產淨值，買家或該等賣家（視乎情況而定）須於接獲完成賬目日期起計五天內向對方支付差額。

**先決條件**

完成須待下列先決條件達成後，方告作實：

- (i) 買家已完成對目標公司的盡職審查且合理信納其結果；
- (ii) 該等賣家促使目標公司提供該等物業的業權且證明業權妥善；
- (iii) 該等賣家證明彼等為待售股份及待售債務的擁有人；
- (iv) 該等賣家根據臨時買賣協議作出的所有聲明、承諾及保證在各重大方面於作出時且截至完成為止仍屬真實、準確、正確及完整，並且不含誤導成份；及
- (v) 臨時買賣協議所載的所有事實陳述為真實、準確及正確。

買家可(但並無責任)豁免上列第(i)至第(v)項任何條件。如完成日期或之前，上列任何條件未能達成，或未有獲買家豁免(視乎情況而定)，則該等賣家或彼等律師須於七天內向買家退還初始按金及另一筆按金。

於最後實際可行日期，上列任何條件尚未達成。

此外，該等賣家須於完成前促使領取下列批准：

- (i) 本公司就完成根據臨時買賣協議及／或正式買賣協議擬進行交易，根據上市規則及／或任何其他適用法律、規則或規例可能規定的所有必要批准、同意、批文及豁免(如有)，且持續具十足效力及作用；及
- (ii) 就臨時買賣協議、正式買賣協議及／或據臨時買賣協議擬進行交易根據上市規則及／或任何其他適用法律、規則或規例，獲本公司股東授出所有必要批准，且持續具十足效力及作用。

**完成**

完成將於二零一九年七月八日或之前或該等賣家與買家可能書面協定的其他日期落實。

完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司。

## 董事會函件

### 有關訂約各方的資料

本集團主要從事系統銷售(包括軟件特許權及訂製以及提供服務)、租賃系統產品(包括智慧通訊方案)、策略性投資、汽油貿易及文化產品銷售。

該等賣家為本公司直接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

買家主要從事投資控股業務。

### 目標公司的財務資料

下表載列目標公司截至二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止兩個年度的若干財務資料，資料摘錄自其經審核財務報表：

	截至六月三十日止年度	
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
<b>禧聯</b>		
收益	158	168
除稅前溢利／(虧損)	5,024	(203)
除稅後溢利／(虧損)	5,026	(203)
<b>運成</b>		
收益	107	120
除稅前溢利／(虧損)	957	(37)
除稅後溢利／(虧損)	966	(37)
<b>祥通</b>		
收益	280	321
除稅前溢利／(虧損)	10,487	(127)
除稅後溢利／(虧損)	10,510	(127)
<b>千全</b>		
收益	153	150
除稅前溢利	5,403	29
除稅後溢利	5,422	29
<b>大樂</b>		
收益	107	120
除稅前溢利／(虧損)	1,501	(73)
除稅後溢利／(虧損)	1,501	(73)

---

## 董事會函件

---

於二零一八年十二月三十一日，目標公司未經審核資產淨值如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>禧聯</b>	
現售該物業(3樓)賬面值	15,300
除外物業	12,200
其他資產及負債	<u>(9,105)</u>
資產淨值	<u><u>18,395</u></u>

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>運成</b>	
現售該物業(5樓)賬面值	15,700
其他資產及負債	<u>(4,549)</u>
資產淨值	<u><u>11,151</u></u>

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>祥通</b>	
現售該物業(7樓)賬面值	15,600
除外物業	35,300
其他資產及負債	<u>(9,971)</u>
資產淨值	<u><u>40,929</u></u>

---

## 董事會函件

---

於二零一八年  
十二月三十一日  
千港元  
(未經審核)

### 千全

現售該等物業(9樓、10樓及天台)賬面值	24,500
其他資產及負債	<u>(3,855)</u>
資產淨值	<u><u>20,645</u></u>

於二零一八年  
十二月三十一日  
千港元  
(未經審核)

### 大樂

現售該物業(2樓)賬面值	15,400
其他資產及負債	<u>(5,828)</u>
資產淨值	<u><u>9,572</u></u>

### 潛在財務影響及所得款項用途

本集團從該交易將錄得賬面收益約41,000,000港元(須經審核)，金額為代價與該等物業於二零一八年十二月三十一日未經審核賬面總值之差額，再扣除本集團就該交易應付估計交易成本。完成後，本集團流動資產總額將增加約124,715,000港元(扣除有關開支前)；非流動資產總額將減少86,500,000港元；負債總額將減少約2,431,000港元。因此，本集團的流動資金狀況將會改善。

本集團擬動用該交易所得款項作本集團一般營運資金(包括適當時償還債項)以及發展本集團現有項目。

### 進行交易的原因

董事會認為，該交易為本集團將該等物業的投資變現之良機，同時亦有助改善本集團的流動資金狀況以及整體的財務狀況。

考慮到臨時買賣協議乃按正常商業條款訂立，代價則參照同類地區同類物業的市值，董事認為該交易的條款公平合理，符合本公司股東及本公司的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於臨時買賣協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司的主要交易。

### 3. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年五月十七日(星期五)下午五時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3、4及5號會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該交易及據此擬進行的交易。股東特別大會之通告載於本通函第33至34頁。

董事經作出一切合理查詢後盡悉，於最後實際可行日期，概無股東須就批准該交易的決議案放棄投票。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(即二零一九年五月十五日(星期三)下午五時正(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。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。

---

## 董事會函件

---

### 4. 推薦意見

董事認為，該交易項下擬進行的交易符合本公司及股東之最佳利益，故推薦股東投票贊成將於股東特別大會通告所載之有關決議案。

### 5. 其他資料

閣下務請垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
冠軍科技集團有限公司  
主席  
黃敏  
謹啟

二零一九年四月二十四日



以下為獨立物業估值師建盟顧問有限公司就物業價值意見編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。

**建盟顧問有限公司**

香港中環  
永和街17-19號  
偉興商業大廈8樓

敬啟者：

**指示**

吾等根據冠軍科技集團有限公司(「**貴公司**」)向吾等發出之指示，對**貴公司**及／或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)訂約出售位於香港的房地產進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必需之該等其他資料，以向閣下提供吾等對該等房地產於二零一九年三月十五日(「**估值日**」)之市場價值及提供意見。

**估值基準**

吾等對該等房地產的估值乃基於市值作出，香港測量師學會定義市值為「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日達成公平交易之估計金額」。市值亦可理解為一項資產或負債之估計價值，當中並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

**估值方法**

在以市場價值基準對該等房地產進行估值時，吾等亦採用了直接比較法，假設其以現況空置出售和用途及參照市場上可比較之銷售證據而作出估值。吾等已就該等房地產與可比較物業在

位置、可達性、規模、樓宇設施、時間、樓齡、樓層、樓面及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

### 產權調查

吾等已於香港土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂並無載入交予吾等之文件摘要。所有文件僅供參考用途。

### 估值假設

吾等的估值乃假設該等房地產以現況在市場出售和用途並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排以致影響該等房地產的市場價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何致使達成該等房地產成交的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無收回房地產的情況。

### 估值考慮因素

吾等於二零一九年四月八日委派黃雍盛先生為隨附的估值證書所載的該等房地產作實地視察。吾等曾視察該等房地產之外部，並在可能情況下視察該等房地產之內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。吾等因此未能報告該等房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在吾等之估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別資料及任何其他相關資料之該等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等房地產之地盤／樓面面積是否準確無誤，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示之地盤／建築面積為準確無誤。除另有指明外，估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃按 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，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，且吾等亦倚賴 閣下之確認，提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該等房地產之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項。

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(二零一七年版)及皇家特許測量師學會刊發二零一七年紅皮書編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規定。

### 備註

除另有說明者外，本函件所列全部金額均以港元(港元)列值，且並未就任何估值日與本通函日期之間的貨幣匯率波動作出撥備。

吾等謹此確認，吾等概無就本報告所呈報之估值於 貴集團擁有現時及潛在利益。

隨函附奉吾等之市值概要及估值證書。

此 致

香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
34樓3412室  
冠軍科技集團有限公司

列位董事 台照

代表  
建盟顧問有限公司  
黃雍盛

*LLB(Hon.) (London) Prof. Dip. (Est. Mgt) (HK Poly U)*  
*B.Sc.(Land Administration) (Hons.) (London),*  
*MHKIS, MRICS, ACI Arb, MHKI Arb, MHKIREA, RPS(GP), FBuildE*  
副總監  
謹啟

二零一九年四月二十四日

附註：黃雍盛先生自九十年代早期開始便為香港測量師學會(產業測量組)及英國皇家特許測量師學會(估值路徑)的專業會員。自一九八九年起，彼一直從事多種用途的物業及非物業物業以及無形資產、企業及業務項目估值，包括香港及中華人民共和國的物業估值，並專門從事財產糾紛、民用航空、機場建設基礎設施及估價的專家證人服務。彼是英聯邦國家及香港法律制度的唯一業務估值記錄保存者(香港終審法院案件號：FAMV 18/2010)。

## 估值概要

貴集團持作銷售位於香港之房地產

編號	房地產	於二零一九年 三月十五日 現有狀況之 市場價值 港元
1.	香港 柴灣 寧富街1號 2樓	21,500,000
2.	香港 柴灣 寧富街1號 3樓	21,400,000
3.	香港 柴灣 寧富街1號 5樓	21,100,000
4.	香港 柴灣 寧富街1號 7樓	20,900,000
5.	香港 柴灣 寧富街1號 9樓	19,800,000
6.	香港 柴灣 寧富街1號 10樓及天台	16,100,000
		總計： <u><u>120,800,000</u></u>

## 估值證書

## 貴集團持作銷售位於香港之房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 三月十五日 現有狀況之 市場價值 港元
1.	香港 柴灣 寧富街1號 2樓  柴灣內地段第9號之 40/400份同等不分割 的份數	該房地產包括約於 一九六八年落成11層高 工業大廈內2樓全層。  該房地產的實用面積約 4,183平方呎。  該房地產根據賣地條件 第7914號持有，為期 75年，且可自一九六三 年九月十五日起重續75 年。柴灣內地段第9號現 時的地租為每年112港 元。	於估值日，該房地產 租予一名獨立第三 方，為期三年，自 二零一七年九月一 日至二零二零年八月 三十一日，月租合共 13,000港元(包括管 理費、差餉及地租)。	21,500,000

## 附註：

- 該房地產位於香港柴灣區，鄰近柴灣港鐵站。大廈一帶屬工業及住宅區。
- 該房地產的登記業主為大樂國際有限公司，請參閱日期為一九九二年十月三日之契約備忘錄UB5475737號。
- 除上述租賃外，概無針對該房地產的其他已登記的重大產權負擔。

## 估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 三月十五日 現有狀況之 市場價值 港元
2.	香港 柴灣 寧富街1號 3樓  柴灣內地段第9號之 40/400份同等不分割 的份數	該房地產包括約於 一九六八年落成11層高 工業大廈內3樓全層。  該房地產的實用面積約 4,183平方呎。  該房地產根據賣地條件 第7914號持有，為期 75年，且可自一九六三 年九月十五日起重續75 年。柴灣內地段第9號現 時的地租為每年112港 元。	於估值日，該房地產 租予一名獨立第三 方，為期三年，自 二零一七年九月一 日至二零二零年八月 三十一日，月租合共 13,000港元(包括管 理費、差餉及地租)。	21,400,000

## 附註：

- 該房地產位於香港柴灣區，鄰近柴灣港鐵站。大廈一帶屬工業及住宅區。
- 該房地產的登記業主為禧聯發展有限公司，請參閱日期為一九九四年十月十日之契約備忘錄UB6165244號。
- 除上述租賃外，概無針對該房地產的其他已登記的重大產權負擔。

## 估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 三月十五日 現有狀況之 市場價值 港元
3.	香港 柴灣 寧富街1號 5樓  柴灣內地段第9號之 40/400份同等不分割 的份數	該房地產包括約於 一九六八年落成11層高 工業大廈內5樓全層。  該房地產的實用面積約 4,183平方呎。  該房地產根據賣地條件 第7914號持有，為期 75年，且可自一九六三 年九月十五日起重續75 年。柴灣內地段第9號現 時的地租為每年112港 元。	於估值日，該房地產 租予一名獨立第三 方，為期三年，自 二零一七年九月一 日至二零二零年八月 三十一日，月租合共 13,000港元(包括管 理費、差餉及地租)。	21,100,000

## 附註：

1. 該房地產位於香港柴灣區，鄰近柴灣港鐵站。大廈一帶屬工業及住宅區。
2. 該房地產的登記業主為運成發展有限公司，請參閱日期為一九九二年十二月五日之契約備忘錄UB5537038號。
3. 除上述租賃外，概無針對該房地產的其他已登記的重大產權負擔。

## 估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 三月十五日 現有狀況之 市場價值 港元
4.	香港 柴灣 寧富街1號 7樓  柴灣內地段第9號之 40/400份同等不分割 的份數	該房地產包括約於 一九六八年落成11層高 工業大廈內7樓全層。  該房地產的實用面積約 4,183平方呎。  該房地產根據賣地條件 第7914號持有，為期 75年，且可自一九六三 年九月十五日起重續75 年。柴灣內地段第9號現 時的地租為每年112港 元。	於估值日，該房地產 租予兩名獨立第三 方，為期三年，自 二零一七年九月一 日至二零二零年八月 三十一日，月租合共 13,500港元(包括管 理費、差餉及地租)。	20,900,000

## 附註：

1. 該房地產位於香港柴灣區，鄰近柴灣港鐵站。大廈一帶屬工業及住宅區。
2. 該房地產的登記業主為祥通投資有限公司，請參閱日期為一九九四年七月十一日之契約備忘錄UB6210517號。
3. 除上述租賃外，概無針對該房地產的其他已登記的重大產權負擔。



## 估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 三月十五日 現有狀況之 市場價值 港元
5.	香港 柴灣 寧富街1號 9樓  柴灣內地段第9號之 40/400份同等不分割 的份數	該房地產包括約於 一九六八年落成11層高 工業大廈內9樓全層。  該房地產的實用面積約 3,977平方呎以及露台約 222平方呎。  該房地產根據賣地條件 第7914號持有，為期 75年，且可自一九六三 年九月十五日起重續75 年。柴灣內地段第9號現 時的地租為每年112港 元。	於估值日，該房地產 連同第6號房地產租 予一名獨立第三方， 為期三年，自二零 一七年九月一日至二 零二零年八月三十一 日，月租合共19,000 港元(包括管理費、 差餉及地租)。	19,800,000

## 附註：

1. 該房地產位於香港柴灣區，鄰近柴灣港鐵站。大廈一帶屬工業及住宅區。
2. 該房地產的登記業主為千全有限公司，請參閱日期為一九八九年二月二十日之契約備忘錄UB4013048號。
3. 除上述租賃外，概無針對該房地產的其他已登記的重大產權負擔。

## 估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 三月十五日 現有狀況之 市場價值 港元
6.	香港 柴灣 寧富街1號 10樓及天台	該房地產包括約於 一九六八年落成11層高 工業大廈內10樓全層及 天台的若干部份。	於估值日，該房地產 連同第5號房地產租 予一名獨立第三方， 為期三年，自二零 一七年九月一日至二 零二零年八月三十一 日，月租合共19,000 港元(包括管理費、 差餉及地租)。	16,100,000
	柴灣內地段第9號之 20/400份同等不分割 的份數	該房地產的實用面積約 2,504平方呎連同平台約 1,854平方呎及天台約 2,510平方呎。		
		該房地產根據賣地條件 第7914號持有，為期 75年，且可自一九六三 年九月十五日起重續75 年。柴灣內地段第9號現 時的地租為每年112港 元。		

## 附註：

1. 該房地產位於香港柴灣區，鄰近柴灣港鐵站。大廈一帶屬工業及住宅區。
2. 該房地產的登記業主為千全有限公司，請參閱日期為一九八九年二月二十日之契約備忘錄UB4013048號。
3. 除上述租賃外，概無針對該房地產的其他已登記的重大產權負擔。

## 1. 債務聲明

於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，即刊印本通函前編製本債務聲明的最後實際可行日期，本集團未償還借貸約305,818,000港元，詳情如下：

	概約千港元
其他計息借貸，有抵押及擔保	230,000
應付一名董事款項，無抵押	4,180
應付承兌票據，無抵押	62,519
孖展貸款，有抵押	3,117
應付融資租賃款項，有抵押	444
應付其他賬款，無抵押	5,558
	<u>305,818</u>

### 證券

於二零一九年二月二十八日，其他借貸230,000,000港元以本公司附屬公司看通集團有限公司（「看通」）128,137,958股股份（相等於64.94%）的已質押資產以及本公司執行董事兼主要股東黃敏女士提供的個人擔保作抵押，看通為於香港聯合交易所有限公司主板上市公司。

於二零一九年二月二十八日，本集團賬面值約為33,722,000港元按公平價值計入損益之上市金融資產已被抵押，以擔保香港持牌證券公司向本集團授出之孖展融資。

於二零一九年二月二十八日，本集團貿易融資額以本集團已質押定期存款23,000,000港元作抵押。

除上文所披露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外，於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，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

董事經計入內部資源、現有及預計可得銀行融資後認為，本集團將具充足營運資金以應付本通函刊發日期後起至少十二個月之現有需求。

## 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：(i)擴大本集團智慧通訊方案銷售、租賃及特許權業務之客戶群；(ii)促進本集團之貿易業務；(iii)重組物業組合及進軍中國地產行業；及(iv)於香港發展可再生能源領域，以進一步擴展其於技術領域的業務。

### 擴大客戶基礎

本集團將繼續開拓智慧通訊方案銷售、租賃及特許權業務之商機，從而擴大客戶群的地域覆蓋範圍，尤其為香港及中國市場。

通過本集團位於歐洲的一家主要附屬公司，其業務主要為銷售及租賃其設計、製造及提供之集成無線通訊系統及解決方案，本集團將繼續投資於新產品及市場開發，以鞏固其作為關鍵信息傳遞市場領導者的地位。藉以帶來關鍵信息傳遞及智慧城市適用的先進系統及產品，本集團一直致力在中國建造自有基地及合作平台，藉以把歐洲的智慧通訊方案打進中國。本集團將繼續應用及採用嶄新技術，以及開發其創新產品。

與此同時，本集團一直物色電信及互聯網相關技術而有利於本集團進軍亞洲及其現有歐洲業務，藉以擴大本集團於電信及互聯網行業的覆蓋率。

### 改善本集團之貿易業務

中國於中國中南半島經濟走廊之投資將為區內注入新動力。中老鐵路及中泰鐵路之建設將推動越南、老撾、柬埔寨、泰國及緬甸之經濟增長，從而增加區內對石油之需求。

亞洲之石油供應預期將不足以應付區內所有國家之消耗，導致油價上升，從而為石油產品之市場提供了一個繁榮的前景。

#### 重組物業組合及進軍中國地產市場

本集團已委聘專家研究如何重組本集團於香港及中國的物業組合，藉以提升物業價值及增加本集團的收入，包括以合法方式修改物業用途。在於二零一七年七月十九日完成收購新金域地產有限公司51%股權後，本集團將進一步擴大其於中國地產市場的業務組合，使業務更多元化，且管理層正在研究將物業重建為商業及住宅綜合項目之途徑，此方式在中國推廣的大灣區發展計劃中越來越常見。

#### 可再生能源分部

發展再生能源是先進社會的長遠目標。為支持政府的環保政策，應對氣候變化，中華電力（「中華電力」）及香港電燈（「港燈」）（統稱「電力公司」）一直推廣可再生能源上網電價（「上網電價」）計劃及可再生能源證書，以鼓勵低碳生活及根據公司的新管制計劃協議開發可再生能源。電力公司一直向有意於社區採用可再生能源的人士提供諮詢及技術幫助，包括專門的熱線、電網接駁支持服務及精簡的申請流程。上網電價計劃適用於發電量最高為1兆瓦的太陽能系統產生的電力。當已批准的可再生能源系統成功接駁至該公司的電網，電力公司將購買系統產生的電力。公司將安裝智能電錶記錄可再生能源系統產生的電力。

#### 4. 重大不利變動

董事未悉本集團自二零一八年六月三十日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表結算日）以來的財務狀況或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 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關聯法團(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該等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	股份數目 (附註2)	佔已發行 股本概約 百分比*
黃敏女士(「黃女士」) (附註1)	受控制法團權益	63,103,750股股份(L)	9.23%
廖嘉濂先生	實益擁有人	498,000股股份(L)	0.07%

附註：

- 該等本公司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女士全資擁有。黃女士被視為遠年有限公司持有的本公司股份中擁有權益。
- 字母「L」表示本公司股份中董事之好倉。

\* 百分比按最後實際可行日期涉及的股份數目除以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關聯法團(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，董事概無於自二零一八年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日期)起經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. 主要股東於股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)(a)於本公司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3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉；或(b)直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本公司或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擁有10%或以上權益：

董事名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註)	佔已發行 股本概約 百分比*
遠年有限公司	實益擁有人	63,103,750 (L)	9.23%
潘德俊	實益擁有人	54,112,500 (L)	7.91%

附註：字母「L」表示本公司股份中股東之好倉。

\* 百分比按最後實際可行日期涉及的本公司股份數目除以本公司已發行股份數目。

除本通函所披露者外，就本公司任何董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，並無其他人士在本公司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3分部條文須向

本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本公司或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擁有10%或以上權益。

#### 4. 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。

#### 5. 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。

#### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務有競爭的任何業務擁有權益。

#### 7. 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
建盟顧問有限公司	物業估值師

建盟顧問有限公司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，建盟顧問有限公司概無於本集團任何成員公司的股本中擁有直接或間接權益，或擁有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)。

建盟顧問有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一八年六月三十日(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。



## 8. 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) 本公司直接全資附屬公司廉城企業有限公司、富迪亞洲有限公司(「富迪」)、楊智恒先生及新金域地產有限公司(「新金域」)於二零一七年七月十九日訂立的買賣協議，內容有關收購新金域的5,100,000股普通股(相當於其已發行股本51%)，本公司向富迪支付30,000,000港元以及發行承兌票據；
- (b) 本公司與結好證券有限公司及聯合證券有限公司(統稱「該等配售代理」)於二零一七年七月二十六日訂立一份配售協議，據此，該等配售代理已同意按竭力基準以每股配售股份0.105港元之配售價向承配人配售最多合共1,266,356,000股配售股份；
- (c) 本公司與結好證券有限公司於二零一七年十二月十五日訂立一份配售協議，據此，結好證券有限公司已同意按竭力基準以每股配售股份0.860港元之配售價向承配人配售最多合共75,980,000股配售股份；
- (d) 本公司與結好證券有限公司及聯合證券有限公司於二零一八年五月三十日訂立包銷協議，內容有關本公司建議按每股供股股份0.40港元之認購價格以供股形式提呈發售227,943,616股供股股份；及
- (e) 臨時買賣協議。

## 9. 備查文件

以下文件的副本自二零一九年四月二十四日起至股東特別大會日期(包括該日)止的一般營業時間內在香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3412室可供查閱：

- (a) 本公司的公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年六月三十日止兩個年度的年報；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止六個月的中期報告；
- (d) 臨時買賣協議；

- (e) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (f) 建盟顧問有限公司編製的估值報告，全文載於本通函附錄一；及
- (g) 本通函。

#### 10. 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上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3412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，地址香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司的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」謹訂於二零一九年五月十七日(星期五)下午五時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3、4及5號會議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Champion (Cook Islands) Limited、KTT (Cook Islands) Limited、三興國際有限公司與中原地產代理有限公司訂立日期為二零一九年三月二十二日的臨時買賣協議，內容有關買賣大樂國際有限公司、禧聯發展有限公司、運成發展有限公司、祥通投資有限公司及千全有限公司全部已發行股本(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)。」

承董事會命  
冠軍科技集團有限公司  
主席  
黃敏

香港，二零一九年四月二十四日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
34樓3412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，本公司將自二零一九年五月十日(星期五)至二零一九年五月十七日(星期五)(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二零一九年五月九日(星期四)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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(即二零一九年五月十五日(星期三)下午五時正(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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，本公司執行董事為黃敏女士及廖嘉濂先生；本公司非執行董事為杜妍芳女士及陳崇煒先生；及本公司獨立非執行董事為梁文輝先生、陳易希先生及黃育文先生。