
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天順聯(國際)控股有限公司之股份，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、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以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，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。



CT Vision S.L. (International) Holdings Limited 中天順聯(國際)控股有限公司 (於開曼群島註冊成立之有限公司) (股份代號:994)

有關出售目標公司全部股權之 主要交易

本公司之財務顧問



Donvex Capital Limited
富域資本有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至19頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及出售事項取得持有本公司全部已發行股本超過50%之股東之書面股東批准。因此，誠如上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准買賣協議及出售事項召開股東特別大會。

本通函寄發予股東僅供參考。

2022年12月23日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

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：

「2022年中期報告」	指	本公司2022年六個月的中期報告
「2022年六個月」	指	截至2022年6月30日止六個月
「該公告」	指	本公司於2022年11月29日刊發的公告，內容有關出售事項
「建築工程業務」	指	本集團於最後實際可行日期的建築工程業務
「屋宇署」	指	香港屋宇署
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門進行日常銀行業務之日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或「賣方」	指	中天順聯（國際）控股有限公司（股份代號：994），一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成(i)出售銷售股份；及(ii)賣方以買方為受益人轉讓及轉移債務
「代價」	指	有關出售事項之代價56,436,592港元
「發展規劃」	指	中國政府發佈的《「十四五」可再生能源發展規劃》
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	(i)根據買賣協議擬出售銷售股份；及(ii)賣方根據買賣協議以買方為受益人轉讓及轉移債務

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港現時的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「債務」	指	於買賣協議日期結欠賣方的所有債務54,436,592港元，其中WWW Construction (BVI)及恆誠建築工程(香港)分別結欠40,000,000港元及14,436,592港元
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非為本公司的關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及其最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	2022年12月22日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬先生」	指	馬建國先生，為中國公民及獨立第三方
「胡先生」	指	胡穎俊先生，為香港公民及獨立第三方
「訂約方」	指	賣方及買方的統稱
「樁柱貿易業務」	指	本集團於最後實際可行日期的樁柱貿易業務
「PHC樁柱」	指	預應力高強混凝土樁柱

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言及除文義另有所指外，本通函所指「中國」並不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	榮發創富有限公司，一間於2022年9月11日根據香港法例註冊成立的有限公司
「可再生能源業務」	指	本集團於最後實際可行日期的可再生能源業務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「塞班」	指	北馬里亞納群島聯邦的自治市
「塞班項目」	指	位於北馬里亞納群島聯邦塞班聖安東尼奧的一項度假酒店建築工程，由恆誠建築工程(香港)(作為總承建商)承接
「買賣協議」	指	本公司(作為賣方)與買方(作為買方)就出售事項訂立的日期為2022年11月29日的買賣協議
「銷售股份」	指	30,000股股份，相當於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
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「四川亞飛」	指	四川亞飛工程設計有限公司，於最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	Win Win Way Investment Holdings Limited，本公司直接全資附屬公司並為一間於2015年7月31日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值」	指	估值師對目標集團全部股權進行的估值
「估值日期」	指	2022年9月30日，即就估值而言所採納的估值日期
「估值師」	指	國際評估有限公司，本公司就進行估值所委聘的本集團獨立估值師
「WWW Construction (BVI)」	指	Win Win Way Construction Holdings Co., Limited，一間於2014年10月29日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「恆誠建築工程(香港)」	指	恆誠建築工程有限公司，一間於1999年5月7日根據香港法例註冊成立的有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「恆誠物料」	指	恆誠物料有限公司，一間於2004年10月20日根據香港法例註冊成立的有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



CT Vision S.L. (International) Holdings Limited
中天順聯(國際)控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號:994)

執行董事

吳瑞先生(副主席)

何俊傑博士(行政總裁)

郭劍峰先生

黃紀宗先生

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事

杜毅女士(主席)

陸齊偉先生

香港總辦事處及主要營業地點

香港灣仔

港灣道30號

新鴻基中心

8樓808-814室

獨立非執行董事

連達鵬博士

湯大杰博士

吳冠雲先生

敬啟者：

**有關出售目標公司全部股權之
主要交易**

緒言

茲提述該公告。

於2022年11月29日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司100%股權；及(ii)賣方已有條件同意向買方轉讓及轉移債務，代價為56,436,592港元。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

2022年11月29日

訂約方

- (i) 本公司(作為賣方)；及
- (ii) 買方(作為買方)

標的事項

在受買賣協議所載條款及條件規限的前提下：

- (i) 賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買銷售股份，不附帶一切產權負擔，並連同銷售股份附帶(或日後可能附帶)之所有權利，包括收取於完成時或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利；及
- (ii) 賣方已有條件同意於完成後向買方轉讓及轉移債務連同其附帶或享有的所有權利，而不附帶任何產權負擔。

代價

代價將為56,436,592港元，其中2,000,000港元用於買賣銷售股份及54,436,592港元用於買賣債務。

代價56,436,592港元乃經參考(i)銷售股份於2022年9月30日的評估值為零；(ii)債務於2022年10月31日的賬面淨值54,436,592港元；及(iii)買賣雙方之磋商，包括(a)註冊一般建築承建商；(b)拆卸工程類別的註冊專門承建商；(c)地基工程類別的註冊專門承建商；及(d)目標集團地盤平整工程類別的註冊專門承建商的資格價值而釐定，而該等價值已由買賣雙方協定。下表載列銷售股份及債務的賬面淨值／資產淨值與代價的比較：

董事會函件

	賬面淨值／ 資產淨值 千港元	代價 千港元
於2022年9月30日的銷售股份	662	2,000
於2022年10月31日的債務	54,437	54,437

代價已由買方悉數支付予賣方。

買賣銷售股份之代價(即2,000,000港元)超出目標集團於2022年10月31日之負債淨額約2,024,000港元。該超出部分主要歸因於賣方與買方協定的上述四項資格的價值。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得控股股東(定義見上市規則)之書面批准；
- (ii) 已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有必要同意、授權及批准(如相關)；
- (iii) 於完成日期，賣方成為銷售股份及債務之唯一法定及實益擁有人；及
- (iv) 除轉讓予買方之債務外，於完成後，目標集團不再結欠賣方進一步或其他債務。

完成

由於條件已於買賣協議日期獲達成，故完成已於買賣協議日期落實。

董事會函件

估值

估值師

本公司已委聘國際評估有限公司進行估值。

於評估估值師的經驗時，董事已向估值師要求並取得一份清單，當中顯示彼等對主要從事與目標集團類似業務之公司之股權進行估值之往績記錄。根據董事的審閱，董事了解到，估值師已完成三間建築公司全部股權的估值，並且在評估從事與目標集團類似建造業務的公司方面已積累豐富經驗。

此外，董事亦已審閱進行估值的個別估值師(即林詠瑜女士及陳嘉豪先生)的資格，並注意到林詠瑜女士為特許金融分析師持證人，而陳嘉豪先生為註冊金融風險管理師(FRM)。因此，董事認為估值師有能力進行估值。

鑒於上文所述，董事認為，估值師乃合資格且有能力進行估值。

主要假設

董事注意到，估值師已就估值作出以下假設：

- (i) 本公司管理層提供的目標集團截至2021年12月31日止三個月及截至2022年9月30日止九個月的未經審核管理賬目可合理反映目標集團於估值日期的財務狀況及表現，原因為無法獲得於估值日期的經審核財務賬目；
- (ii) 目標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，並且目標集團將遵守所有適用法律及法規；
- (iii) 該等地區的政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現對目標集團應佔收益及盈利能力造成不利影響的重大變動；
- (iv) 目標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；

董事會函件

- (v) 目標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；
- (vi) 相關行業的行業趨勢及市況將不會嚴重偏離經濟預測；及
- (vii) 本公司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。

董事認為，上述主要假設一般於對建築公司全部股權進行估值時採納。因此，董事認為估值師就估值所採用的假設屬公平合理。

估值方法

董事注意到，估值師已考慮收入法、市場法及成本法以評估目標集團全部股權之市值。董事知悉：

- (i) 估值師並無採納收入法，原因是受多項假設及或然因素影響，無法可靠獲得未來財務預測。此外，本公司已終止對目標集團的持續投資，且並無業務發展計劃為未來財務預測提供合理基礎。
- (ii) 估值師並無採用成本法，原因為成本法可能無法反映可盈利業務的預期未來經濟利益；及
- (iii) 估值師採用市場法，原因為市場法可反映當前市場的投資偏好或投資習慣，並顯示有關目標集團全部股權市值的最新公開市場資料。

經計及(i)目標公司於完成後將不再為本公司之附屬公司；(ii)由於目標集團能夠產生收益，因此成本法無法反映目標集團的預期未來經濟利益；及(iii)市場法可反映有關目標集團全部股權市值之最新市場資料，董事認為估值師所採用的估值方法就估值而言屬公平合理。

董事會函件

估值法

董事注意到，估值師已就估值考慮可資比較公司的多個估值倍數，包括企業價值／銷售額（「**企業價值／銷售額**」）、市銷率（「**市銷率**」）、企業價值／除息稅前盈利率（「**企業價值／EBIT率**」）、企業價值／除息稅折舊及攤銷前盈利率（「**企業價值／EBITDA率**」）、市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）倍數。董事知悉：

- (i) 由於無法預測目標集團之盈利能力或盈利潛力且目標集團於估值日期並無擁有重大固定資產，故並無採用市賬率倍數；
- (ii) 由於根據目標集團截至2021年12月31日止三個月及截至2022年9月30日止九個月的未經審核管理賬目，目標集團錄得虧損淨額、負除息稅前盈利及負除息稅折舊及攤銷前盈利，故並無採納市盈率、企業價值／EBIT率及企業價值／EBITDA率倍數；
- (iii) 由於市銷率倍數並無計及目標集團與可資比較公司之間的資本架構差異，故並無採用市銷率倍數；及
- (iv) 由於企業價值受公司管理層酌情融資決定的影響較小，故估值採用企業價值／銷售額倍數。企業價值反映企業核心業務的價值，而不論其融資方式如何。因此，企業價值／銷售額倍數可更好地比較目標集團與具有不同資本結構的可資比較公司。

鑒於上文所述，董事認為估值法屬公平合理。

可資比較公司之選擇

董事注意到，估值師已設定以下標準以就估值選擇可資比較公司：

- (i) 該等公司主要於香港從事地基工程、配套服務及一般建築工程，與目標集團的業務相近；
- (ii) 於前一個財政年度，該等公司逾50%的總收益來自香港的地基工程、配套服務及一般建築工程；及
- (iii) 該等公司積極於香港上市，上市時間均已逾兩年。

董事會函件

董事已審閱所有可資比較公司，並發現該等公司均符合上述標準。因此，董事認為可資比較公司具代表性，且可資比較公司數目充足。

基於上文所述，董事認為可資比較公司之選擇屬公平合理。

目標集團全部股權的評估值的計算

董事注意到，目標集團全部股權的評估價值乃參考(i)目標集團最近12個月的銷售額；(ii)可資比較公司的企業價值／銷售倍數的中位數；(iii)目標集團的現金；及(iv)目標集團的非經營負債淨值計算。

最近12個月的銷售額乃按截至2022年9月30日止九個月的收益加截至2021年12月31日止三個月的收益計算。董事認為計算目標集團最近12個月的銷售額屬公平合理。

就採納可資比較公司的企業價值／銷售倍數中位數而言，估值師認為，採納可資比較公司的企業價值／銷售倍數中位數較採納相同公司的平均值更為合理，原因為中位數受異常值影響較小。董事同意估值師的意見，並認為採納可資比較公司的企業價值／銷售倍數中位數屬公平合理。

董事關於代價的觀點

根據上文所述董事對估值的評估，董事認為銷售股份的代價屬公平合理。

就債務的代價而言，由於其乃參考債務的賬面淨值而釐定，並等於債務的賬面淨值，故董事認為債務的代價屬公平合理。

鑒於上文所述，董事認為代價屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

董事會函件

有關本公司及本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事建築工程業務、可再生能源業務、電子商務業務以及其他業務（主要包括建築信息模型及銷售樁柱）。

有關買方之資料

買方於2022年9月11日根據香港法例註冊成立為有限公司。買方為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，買方由胡先生及馬先生分別最終控制90%及10%。

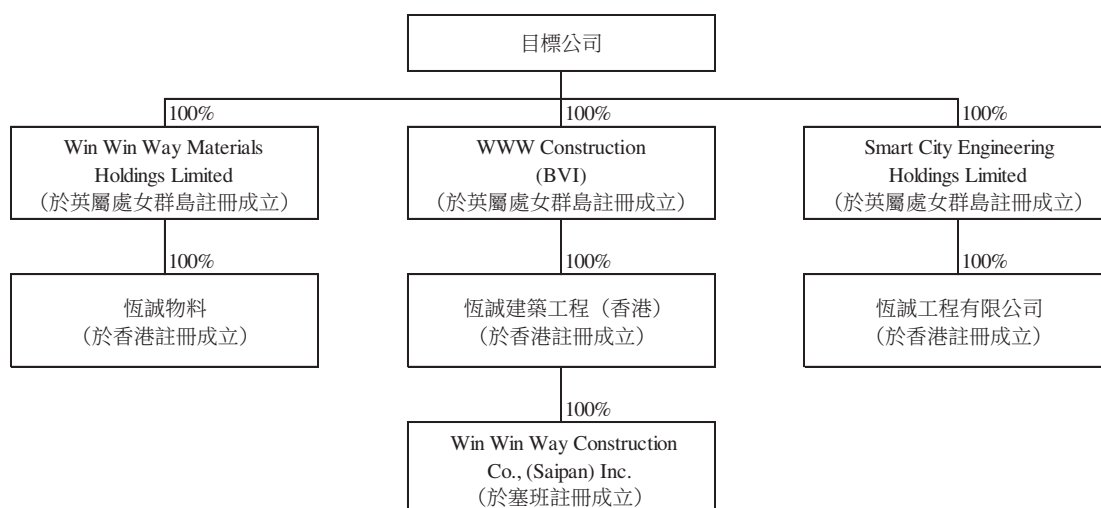
胡先生為香港公民，已於香港建築項目方面累積了豐富的項目管理經驗。

馬先生為中國公民，已於中國建築項目方面累積了豐富的項目管理經驗。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關目標集團之資料

下圖載列目標集團於最後實際可行日期之股權架構：



董事會函件

目標公司為本公司之直接全資附屬公司，於2015年7月31日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司。目標公司為一間投資控股公司，而目標集團主要從事建築工程業務及銷售樁柱。

下表載列目標公司各附屬公司的主要業務：

附屬公司	主要業務
Win Win Way Materials Holdings Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股
WWW Construction (BVI) (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股
Smart City Engineering Holdings Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股
恆誠物料 (於香港註冊成立)	樁柱貿易
恆誠建築工程(香港) (於香港註冊成立)	建築工程
恆誠工程有限公司 (於香港註冊成立)	建築工程
Win Win Way Construction Co., (Saipan) Inc. (於塞班註冊成立)	建築工程

下表載列目標集團手頭建築項目的詳情：

序號	項目	開始日期	預計竣工日期	經營所在地區
1	香港薄扶林住宅發展項目	2019年11月	2023年3月	香港
2	新界西貢區住宅、商業及社區設施發展項目	2020年8月	2023年11月	香港

董事會函件

序號	項目	開始日期	預計竣工日期	經營所在地區
3	新界西貢區住宅、商業及社區設施發展項目	2020年11月	2023年11月	香港
4	香港渣甸山拆卸工程	2020年12月	2022年12月	香港
5	香港摩星嶺住宅發展項目	2021年1月	2022年12月	香港
6	九龍大角咀住宅發展項目	2021年3月	2024年1月	香港
7	香港太平山頂住宅發展項目	2021年2月	2022年12月	香港
8	九龍大學發展項目	2021年4月	2023年2月	香港
9	香港灣仔住宅發展項目	2021年7月	2023年2月	香港
10	香港渣甸山住宅發展項目	2021年9月	2023年3月	香港
11	新界荃灣及屯門區社區設施發展項目	2022年7月	2023年7月	香港
12	香港上環住宅發展項目	2022年5月	2023年10月	香港
13	九龍何文田住宅發展項目	2022年7月	2023年10月	香港
14	塞班項目	2015年5月	2023年12月	塞班

董事會函件

下表載列目標集團之主要財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	27,853	60,770
除稅後虧損淨額	27,853	60,743

下表載列目標集團於2020年12月31日、2021年12月31日及2022年10月31日的主要資產及負債：

	於		
	2020年 12月31日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (未經審核)	2022年 10月31日 千港元 (未經審核)
貿易應收款項、按金及 其他應收款項	215,616	122,502	119,244
合約資產	109,843	85,276	48,711
現金及銀行結餘	28,656	6,521	2,075
其他資產	27,266	869	358
資產總額	<u>381,381</u>	<u>215,168</u>	<u>170,388</u>
貿易及其他應付款項	99,198	95,475	92,054
合約負債	14,600	7,393	14,446
即期稅項負債	10,615	6,870	6,760
應付本公司款項	83,985	54,437	54,437
銀行借貸	60,078	–	2,536
租賃負債	1,789	585	179
負債總額	<u>270,265</u>	<u>164,760</u>	<u>170,412</u>
資產淨值／(負債淨額)	<u>111,116</u>	<u>50,408</u>	<u>(24)</u>

根據目標集團之未經審核綜合財務資料，目標集團於2022年10月31日之負債淨額約為24,000港元。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標集團之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。於完成後，本公司將不會持有目標公司任何股份。

經計及代價、目標集團於2022年10月31日之負債淨額、債務之賬面淨值及相關交易成本後，預期於完成後將會就出售事項錄得收益淨額約944,000港元。於完成後，本集團之資產將減少約170.4百萬港元，而本集團之負債將減少約170.4百萬港元。

上述財務影響僅作說明用途。本集團將錄得的實際收益或虧損須待本公司核數師審閱。

出售銷售股份之所得款項淨額

經扣除估計開支(包括但不限於專業費用)後，出售銷售股份之所得款項淨額約為920,000港元，擬用作一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

(1) 建築工程業務的財務表現轉差

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個連續財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，建築工程業務產生分部虧損約91.4百萬港元、25.5百萬港元、60.8百萬港元及42.1百萬港元，主要由於(i)香港市場競爭激烈，令地基工程及配套服務定價競爭激烈，導致建築工程業務於所述期間產生的收益減少；及(ii)由於2019冠狀病毒病疫情爆發導致建築項目意外延遲，恆誠建築工程(香港)向工人支付加班費以趕上建築工程項目的建築進度，因此產生額外分判費用及勞工成本。

董事會函件

此外，目標集團亦已重新評估上文「有關目標集團之資料」一節所示現有項目之盈利能力，而董事已審閱有關評估。根據於該公告日期的可得資料，包括(i)項目擁有人與目標集團所討論截至2023年3月31日止期間進行中項目的預期工作時間表及餘下合約金額；(ii)目標集團估計及本公司評估的進行中項目將產生的成本，預期進行中項目於截至2023年3月31日止期間仍將產生虧損淨額，乃由於受2019冠狀病毒病疫情影響，建築項目意外延遲，為追趕建築工程項目的施工進度而產生額外分判費用及勞工成本。

鑒於上文所述，考慮到(i)建築工程業務於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個連續財政年度以及截至2022年6月30日止六個月持續錄得虧損及截至2023年3月31日止期間的估計虧損淨額；及(ii)尚不清楚2019冠狀病毒病疫情導致的超支成本對建築工程業務的不利影響何時能得以減緩，董事已議決出售建築工程業務，以(a)降低經營成本及虧損淨額，從而提高本集團的盈利能力；及(b)終止對建築工程業務的持續投資，因該項業務只會為本集團帶來虧損。

(2) 終止樁柱貿易業務

恆誠物料主要從事PHC樁柱貿易。恆誠物料於2016年開始經營PHC樁柱貿易業務，當時恆誠物料唯一客戶按照其主要僱主的要求需要採購PHC樁柱以進行地基工程。然而，上述唯一客戶自2020年起並無向恆誠物料下達採購訂單，因為其主要僱主並無需要使用PHC樁柱的新物業建設工地。

考慮到香港面積較小及／或地形陡峭的建築工地難以使用大型及重型機械將PHC樁柱注入地面，大多數建築工程公司將避免使用PHC樁柱在香港進行地基工程。因此，香港對PHC樁柱之需求並不重大。

董事會函件

於該公告日期，PHC樁柱為屋宇署批准恆誠物料的唯一樁柱類型。恆誠物料曾考慮從中國進口PHC樁柱以外的樁柱，並將其售予香港客戶以維持樁柱貿易業務。然而，於香港使用任何新類型樁柱須獲屋宇署批准。恆誠物料僅於屋宇署批准在香港使用該新類型樁柱的情況下，方會進口該類型樁柱並售予香港客戶。恆誠物料須向屋宇署提交相當耗時的申請，包括但不限於實施新類型樁柱的可行性分析，其一般需耗時約24個月。鑒於上文所述，本公司不再計劃分配資源發展樁柱貿易業務。

(3) 可再生能源業務的前景

根據發展規劃，預計(i)於2025年，可再生能源年發電量將約為3,300百萬兆瓦時，其約為2021年可再生能源發電量的133%；(ii)於2021年至2025年，至少50%消耗的電力來自可再生能源；及(iii)於2021年至2025年，風電及太陽能發電量將實現翻倍。

鑒於上文所述，預期於發展規劃頒佈後將設立更多可再生能源發電廠。考慮到建設上述發電廠的潛在需求及本集團於可再生能源行業的豐富經驗，董事預計，發展規劃的預期將推動可再生能源業務的增長，並為本集團的可再生能源建築項目帶來更多商機。因此，董事擬出售建築工程業務，以將其內部資源重新分配至可再生能源業務。預期於完成後，額外營運資金將分配至可再生能源業務，作為可再生能源建設項目的前期成本，以於日後取得更多大型可再生能源建設項目。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於買賣協議及出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及出售事項，概無股東須放棄投票。鑒於上文所述，根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准以代替舉行股東大會。

本公司已就出售事項向中天宏信投資有限公司（為本公司控股股東，持有389,160,000股已發行股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約51.15%）取得股東書面批准。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟出售事項乃按正常商業條款訂立，且買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，倘召開股東大會以批准買賣協議及出售事項，董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准有關事項的決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中天順聯（國際）控股有限公司
行政總裁及執行董事
何俊傑
謹啟

2022年12月23日

1. 本集團財務資料概要

本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2020年7月17日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發之2019年年報第70至199頁。亦請參閱以下本公司2019年年報之鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0717/2020071700725_c.pdf

本集團截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2021年12月24日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發之2020年年報第76至195頁。亦請參閱以下本公司2020年年報之鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1224/2021122400400_c.pdf

本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2022年4月28日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發之2021年年報第86至199頁。亦請參閱本公司2021年年報之鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802244_c.pdf

本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表載於2022年8月29日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發的2022年中期報告第23至44頁。請參閱2022年中期報告之鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0829/2022082900440_c.pdf

上述所有本公司年報及中期報告亦已刊載於本公司網站(www.ctvision994.com)。

2. 債務聲明

借貸

於2022年10月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團並無未償還借貸。

租賃負債

於2022年10月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團租賃負債約為如下：

	港元
有抵押及有擔保	3,253,000
無抵押及無擔保	<u>5,937,000</u>
	<u><u>9,190,000</u></u>

於2022年10月31日，有抵押及有擔保租賃負債包括太陽能發電站及汽車。太陽能發電站的租賃負債約2,358,000港元以貿易應收款項約64,000港元、使用權資產約3,811,000港元及一間全資附屬公司的註冊資本人民幣10,000,000元作抵押，並由上述附屬公司及何俊傑博士擔保。租賃負債約895,000港元以約1,023,000港元的使用權資產作抵押，及部分由何俊傑博士擔保。

擔保及或然負債

於2022年10月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團有關履約保證金的或然負債為7,993,000港元。

集團資產押記

於2022年10月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，授予本集團的太陽能發電站的租賃負債以貿易應收款項約64,000港元以及一間全資附屬公司的註冊資本人民幣10,000,000元作抵押。

除上文所披露者外，於2022年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、押記、債權證、其他已發行債務資本、銀行透支、借款、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、未償還可換股債務證券或其他類似債務、任何擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團的營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及出售事項、本集團現有內部資源以及本集團可動用之銀行及其他融資後，在並無不可預見情況之情形下，本集團將擁有充足營運資金應付自本通函日期起計至少12個月所需。

4. 重大不利變動

誠如2022年中期報告所披露，於2022年六個月，本公司擁有人應佔虧損約為57.8百萬港元，較截至2021年6月30日止六個月的約42.0百萬港元減少37.6%。本公司擁有人應佔虧損增加乃主要由於（其中包括）以下各項的綜合影響所致：

- (i) 建築工程業務項下兩個建築項目的可能算定及確定的賠償金約為27.4百萬港元。上述賠償金於本集團2021年12月31日的財務報表中被披露為或然負債，並根據該兩個建築項目的僱主的確認，於本集團2022年六個月的未經審核綜合管理賬目中確認為收益成本。本集團與僱主已同意，有關賠償金將從上述僱主應付的建築服務費中扣除；及
- (ii) 建築工程業務於2022年六個月產生的收益較截至2021年6月30日止六個月減少，原因是建築工程業務項下的建築工程因香港爆發2019冠狀病毒病疫情而大幅延遲。有關建築工程自2022年4月中旬起已陸續復工。

除上文所披露者外，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2021年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

建築工程業務

自2021年12月底以來，第五波2019冠狀病毒病疫情爆發，並在社區蔓延。為應對確診個案激增，政府採取了嚴格的社交距離措施以遏止疫情擴散。該等措施不僅令勞動力供應短缺，亦令部份與建築相關的供應鏈中斷。上述原因令建築工程業務項下的建築工程大幅延誤，相關建築成本亦因而有所提高。

於疫情陰霾下，投資氣氛備受影響，建築市場的競爭更為激烈，惟工程招標程序亦因疫情關係有所延誤，導致本期間建築工程業務的收入大幅下降。

可再生能源業務

展望

於「碳達峰、碳中和」（「雙碳」）的相關政策陸續出台下，清潔低碳轉型步伐加快，2022年6月1日，《「十四五」可再生能源發展規劃》明確提出，到2025年，可再生能源年發電量達到3.3萬億千瓦時左右。「十四五」期間，中國可再生能源發電量增量在全社會用電量增量中的佔比將超過50%，風電和太陽能發電量將實現翻倍。雙碳目標的落地以及構建以新能源為主體新型電力系統的確定，標誌著新能源行業將迎來真正的爆發期。

應對雙碳目標，國務院發佈了《關於完整準確全面貫徹新發展理念做好碳達峰碳中和工作的意見》，各省也相繼出台各項鼓勵政策，加之風電、光伏等成本持續減低，標誌著新能源行業將迎來新一輪的爆發期。

隨著國家的政策利好及成本減低，新能源市場投資量的加大，將為本集團的可再生能源業務提供更多的機遇。惟預期能源轉型及雙碳目標仍依賴政策指引，於競爭加劇的同時，亦需防範盈利能力惡化的風險。

本集團的發展計劃

下表載列於最後實際可行日期可再生能源業務的手頭項目詳情：

序號	項目名稱	合約金額 (含增值稅) 人民幣千元
1	中國山東省風力發電項目的建設工程	161,800
2	中國安徽省風力發電項目的建設工程	36,011
3	中國安徽省光伏發電項目的建設工程	141,475
4	中國遼寧省風力發電項目的建設工程	30,300
5	中國安徽省光伏發電項目的建設工程	42,001
6	中國江西省風力發電項目的建設工程	265,000
	總計	<u>676,587</u>

本集團已制定下述實施計劃，以期充分利用國家政策，透過壓減成本及加大對新能源市場投資力度，達致可再生能源業務的可持續增長：

- (i) 於2022年9月，本公司與一名獨立於本集團的客戶（「客戶A」）就江蘇省光伏發電項目的建設工程訂立諒解備忘錄；
- (ii) 預期於2022年12月，四川亞飛與客戶A的一間全資附屬公司將就建造200兆瓦光伏發電項目訂立具法律約束力的協議，總合約金額約為人民幣119百萬元（含增值稅）；

- (iii) 預期四川亞飛、客戶A及一名獨立於本集團的客戶(「客戶B」)將於2023年第一季度就於客戶B倉庫屋頂建造太陽能電池板系統訂立三方諒解備忘錄；及
- (iv) 預期四川亞飛與一名獨立於本集團的客戶(「客戶C」)將於2023年第三季度就於中國廣東省建設200兆瓦光伏發電項目訂立具法律約束力的協議。

電子商務業務

中國發展數字農業(涉及向農業提供的場外服務,如電子商務平台)為大勢所趨,近年已進入加速發展的新階段,海洋經濟和數字農業存在潛在的巨大增長空間。隨著數字農業的蓬勃發展及本集團提供的冷鏈物流服務的支持,本集團相信其能夠向農業客戶提供一站式服務,包括農產品製冷及為上述產品提供銷售平台,並招攬對新鮮農產品等產品有嚴格要求的客戶。本集團將會抓緊中國推動農業數字化帶來的契機,在貫徹服務國家發展戰略的同時,亦為本集團的電子商務業務拓展更多的業務機遇。

本集團與華際科工(北京)衛星通信科技有限公司(「華際科工」)簽訂諒解備忘錄。華際科工從事魚類捕獲業務。於捕獲魚類時，本集團協助華際科工(i)冷藏及儲存魚類；(ii)透過本集團的電子商務平台分銷魚類產品；及(iii)通過冷鏈向客戶交付魚類產品。根據上述備忘錄，本集團通過可變動權益實體安排實際控制華際科工部分權益及其成立的合營公司，結合華際科工擁有的技術成果，開拓中國智慧漁業市場，擴大本集團的業務範疇及收入來源，並透過與體系建設者的共同合作及優勢互補，打造完整中國漁業數字化產業生態體系，助力中國漁業數字化轉型。

本公司擬利用華際科工的技術特性，包括但不限於智能船舶、港口智慧化、衛星應急調度業務，對華際科工漁業環境進行監控，及時響應華際科工的漁業產品保鮮需求。憑藉本公司兩家附屬公司(即浙江中宏順聯網絡科技有限公司及黑貓天華(深圳)智慧冷鏈科技有限公司)於電子商務業務方面的技術優勢，包括(i)農產品冷藏，(ii)於理想的低溫範圍內交付農產品，及(iii)為上述產品提供銷售平台，本集團可透過向華際科工提供冷鏈供應服務精簡其電子商務業務，滿足華際科工的漁業產品保鮮需求，進而向消費者出售。預期上述業務模式能夠令華際科工與本集團之間產生協同效應，並能夠為本集團注入新的增長動力。

建築信息模型服務

本集團透過附屬公司南京中天宏信智慧城市發展有限公司經營建築信息模型服務，包括為政府及企業提供基於建築信息模型(BIM)、物聯網、區塊鏈等技術的數字園區、智慧建設、智慧城市等信息管理平台業務。

近年來本集團加大研發投入，拓展了行業應用範圍，相繼在園區、城市公交、地鐵、港口等領域簽訂了《綜保大廈B座電子沙盤採購項目》、《蘇州公交中心大樓智慧樓宇》、《蘇州公交場站智慧管理平台開發》、《黃石新港碼頭數字孿生系統開發》、《蘇州軌道交通八號線BIM項目》、《蘇州地鐵VIIIITS-10標仁愛路站、松濤街站項目》等一批項目。

概要

展望未來，為實現本集團業務的可持續發展，本集團將：

- (i) 透過垂直整合物色合適的投資機會以精簡本集團的業務營運；及
- (ii) 積極評估可能對本集團業務產生重大影響的新技術，以應對潛在市場變化及挑戰。

以下為獨立估值師國際評估有限公司就Win Win Way Investment Holdings Limited全部股權的估值發出的估值報告全文，以供載入本文件。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

參考編號：20222074

敬啟者：

轉讓事項概述

國際評估有限公司（「國際評估」）已完成有關Win Win Way Investment Holdings Limited（「目標公司」）及其附屬公司（「目標集團」）全部股權的分析。是次委聘旨在估計目標集團全部股權於2022年9月30日（「估值日期」）的市值。

我們的工作僅為協助中天順聯（國際）控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之管理層（「管理層」）釐定目標集團全部股權於估值日期之市值，以供主要交易作參考用途。

本報告乃根據《國際評估準則（2022年版）》編製。於估計是次委聘所評估股權的市值時，我們的工作將基於以下有關市值的描述：「市值指資產或負債經過適當推銷後由自願買方與自願賣方在各自均知情及審慎行使且並無受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。除另有說明外，目標集團全部股權之市值乃按大多數股份及持續經營基準釐定。

我們分析中所使用的程序包括我們認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不限於以下各項：

- 與管理層討論目標集團之歷史及未來營運；
- 與管理層討論以獲得所提供數據的闡釋及澄清；
- 開發估值模型以對目標集團進行估值，包括收集市場及行業資料以支持多項假設；
- 與管理層進行討論以：
 - 了解目標集團的更多詳情；
 - 更加深入了解目標集團的性質及營運，包括估計市場趨勢；
- 分析目標集團經營所在地區的行業狀況及經濟前景；及
- 分析被視為與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標集團之股權價值。

於估值過程中，我們使用管理層提供的財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠的私人及公開來源獲得的財務及其他資料，且我們的結論依賴於所有重大方面均屬完整及準確之資料。

資料來源

作為我們盡職審查的一部分，我們依賴管理層向我們提供的資料及文件，包括以下各項：

- 目標集團之整體描述及背景；
- 貴集團就出售目標集團全部股權訂立的購股協議；
- 貴公司有關出售目標集團全部股權之公告；及
- 目標集團截至2021年12月31日止三個月及截至2022年9月30日止九個月的未經審核管理賬目。

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為可靠的來源。此外，我們已就目標集團之財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依賴管理層提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據屬可取得及合理。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證我們的調查已反映進行審核或更深入查核後可能披露的所有事宜。

我們亦使用自我們認為可靠的私人及公開來源獲得的財務及其他資料，且我們的結論依賴於所有重大方面均屬完整及準確之資料。

估值目的

國際評估知悉，本報告僅為協助管理層釐定目標集團全部股權於估值日期的市值而編製。我們了解本報告僅供主要交易作參考用途。我們的估值報告不擬定或不應作其他用途。

我們概不就本報告內容或就此產生的任何責任對 貴集團以外之任何人士負責。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔所有風險。

目標集團概覽

業務概述

目標公司為一間於2015年7月31日根據英屬處女群島法律註冊成立的投資控股有限公司。目標集團透過其附屬公司主要從事：

- a) 建築工程業務：向香港及塞班的客戶提供地基工程及配套服務以及一般建築工程；及
- b) 向香港客戶銷售樁柱（據管理層告知，自2020年起並無營收）。

經濟概覽

香港經濟概覽

政治穩定性：行政長官李家超先生於2022年10月19日在特區立法會宣讀2022年施政報告。該施政報告涵蓋不同範疇，包括：加強管治及行政部門管理制度、吸引戰略企業及優質人才到港、促進目標行業發展及配合國家戰略，包括「十四五」規劃、大灣區建設及「一帶一路」倡議。

經濟增長：根據香港政府刊發的《2022年半年經濟報告》，香港經濟於2022年第二季度的增長慢於預期。實際國內生產總值（「**國內生產總值**」）自上個季度收縮3.9%後同比小幅下跌1.3%。有關改善乃由於本地疫情緩和及相關政府措施所致，然而，由於全球經濟疲弱及2019冠狀病毒病病例增加，金融狀況收緊，導致增長勢頭減弱。

通貨膨脹：根據政府統計處的資料，香港的年通脹率由2022年8月的1.9%激增至2022年9月的4.5%。根據消費者物價指數（「**消費者物價指數**」）月度報告，較之2021年9月，2022年9月的水電氣的綜合消費者物價指數增幅最大，達14.5%；住房升6.4%及基本食物升4.3%。

匯率：港元由2021年9月30日的7.7864港元兌1美元跌至2022年9月30日的7.8657港元兌1美元。

外部行業：根據《2022年半年經濟報告》，2022年第二季度外部經濟環境急劇惡化。貨物出口總額同比實際減少8.6%，較上個季度的下降4.5%降幅擴大。服務出口總額由上個季度的下降2.9%恢復至同比實際微升2.3%。根據政府統計處的資料，香港的外部金融資產淨值於2022年第二季末為148,045億港元，為國內生產總值的5.2倍，而2022年第一季末為155,981億港元，為國內生產總值的5.5倍。香港的外部金融資產淨值對國內生產總值的比率為全球最高，為經濟提供了強大的緩衝，以應對突如其來的外部衝擊。

行業概覽

隨著全球自2019冠狀病毒病的影響中恢復，本地建造業已逐漸恢復正常，並自香港第四波及第五波疫情後得以恢復增長。根據政府統計處，於2022年第二季度，主要承建商所進行的建造工程總值（「**建造工程總值**」）共為595億港元，較去年增長8%。於公營地盤進行的建造工程總值為228億港元，而於私人地盤進行的建造工程總值為152億港元，按名義價值計分別較去年增長33.9%及10.2%。就承建商於建造地盤以外的地點所進行的建造工程（包括新建造活動及裝修、建築及電氣設備安裝以及維修保養）而言，建造工程總值為215億港元，按名義價值計其較去年下跌11.5%。

根據政府統計處發佈的《建造工程完成量按季統計調查報告》，於2022年第二季度，主要承建商進行的地盤平整及拆除工程達1,671百萬港元，較2022年第一季度的1,879百萬港元有所下跌，同比下跌43.8%。

價值的定義

本報告乃根據《國際評估準則（2022年版）》編製。於估計是次委聘所評估股權的市值時，我們的工作將基於以下有關市值的描述：「*市值指資產或負債經過適當推銷後由自願買方與自願賣方在各自均知情及審慎行使且並無受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額*」。除另有說明外，目標集團全部股權之市值乃按大多數股份及持續經營基準釐定。

一般估值概覽

通常用於制定業務或資產價值的近似指標的方法為收入法、市場法及成本法。

收入法

收入法專注於業務或資產的創收能力。收入法透過計算業務或資產的未來經濟利益(如現金盈利、成本節省、稅項扣減及處置所得款項)的現值，以計量其現值。價值指標乃將預期現金流量按回報率貼現至其現值而制定，回報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。所選擇的貼現率一般基於類似類型及質素的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出售或銷售衡量業務或資產的價值。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之間的差異作出調整。

市場法用於對存在已知二手市場的資產進行估值。假設有足夠盈利能夠持續使用的前提下，則須考慮於二手市場購入類似項目的成本；其後會計提撥備以反映貨運及安裝成本。

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的效用低於新資產的情況下，應調整新資產的再生產或替換成本，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支付較換新更高的成本。

選定方法

於達致我們意見時，我們已考慮資產類別的所有三種估值方法，並就各類資產選用最為合適之方法。我們的結論乃基於我們分析之目的及範圍而言屬最為合適之方法，以及我們可獲取數據之性質及可靠性。

於估計目標集團股權之市值時，我們主要依賴市場法。根據市場法，我們依賴目標集團之公開交易指引公司的交易倍數。市場法透過調查各公司的財務表現，按公開交易實體基準釐定目標集團的權益價值。市場法不僅反映當前市場的投資偏好或投資環境，亦提供最新的公開市場資料，從而使管理層能夠作出更明智的決策。

由於成本法未必能反映可盈利業務的預期未來經濟利益，故並無採納成本法。由於從市場參與者的角度看，受多項假設及或然因素影響的未來財務預測並不可靠，故亦無採納收入法。鑒於目標集團財務表現轉差，管理層已終止對目標集團的持續投資，且並無業務發展計劃為未來財務預測提供合理基礎。

目標集團全部股權市值的估計

緒言

於本報告本節，我們概述得出目標集團全部股權最終市值所用之估值分析。

估值法

市場法使用與其他企業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的市值。市場法根據其他類似企業或可資比較交易顯示的價值進行市場價值計量。根據此方法，非關連方於標的企業中可資比較股本證券的投資或可資比較企業中可資比較股本證券的交易將獲審查。常用的「市場可資比較公司」方法之一為指引公眾公司法。

為採納市場法下的指引公眾公司法，我們須釐定可資比較公司的適當估值倍數，當中我們已考慮企業價值／銷售額（「**企業價值／銷售額**」）、市銷率（「**市銷率**」）、企業價值／除息稅前盈利率（「**企業價值／EBIT率**」）、企業價值／除息稅折舊及攤銷前盈利率（「**企業價值／EBITDA率**」）、市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）倍數。

由於無法預測目標集團之盈利能力或盈利潛力且目標集團截至估值日期並無擁有重大固定資產，故並無採用市賬率倍數。由於根據目標集團截至2021年12月31日止三個月及截至2022年9月30日止九個月的未經審核管理賬目，目標集團錄得虧損淨額、負EBIT及負EBITDA，故並無採納市盈率、企業價值／EBIT率及企業價值／EBITDA率倍數。企業價值／銷售額倍數優於市銷率倍數，原因為其可考慮目標集團與可資比較公司之間的資本架構差異。因此，截至估值日期，我們於目標集團的估值中採用企業價值／銷售額倍數。

於達致可資比較公司的企業價值（「企業價值」）時，可資比較公司的市值已根據彼等各自優先股、債務、少數權益以及現金及現金等價物作出調整，公式如下：

$$\text{企業價值} = \text{市值} + \text{優先股} + \text{債務} + \text{少數權益} - \text{現金及現金等價物}$$

由於企業價值為公司營運所有資金來源的價值，故其被視為「資本架構中性」標準。有別於市值，企業價值受公司管理層的酌情融資決定影響較小。其反映一項業務核心營運的價值，而不論如何獲取資金。因此，企業價值／銷售額倍數優於市銷率倍數，此乃由於其能夠更好地比較目標集團與具不同資本架構的可資比較公司。

我們透過了解估值目標的主要業務並盡可能尋找與估值目標業務相似的公眾公司以選擇指引公司。一般而言，會優先考慮位於同一地理位置的公司，如同一地理位置並無產生有意義的結果，則會擴大至其他地理位置。

我們盡力查詢與目標集團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：

- 該等公司主要於香港從事地基工程、配套服務及一般建築工程，與目標集團的業務相近；
- 於前一個財政年度，該等公司逾50%的總收益來自香港的地基工程、配套服務及一般建築工程；及
- 該等公司積極於香港上市，上市時間均已逾兩年。

下表呈列評估目標集團全部股權所採納的可資比較公司：

可資比較公司	業務概述
日贏控股有限公司 (1741 港股)	日贏控股有限公司提供工程服務。該公司提供地基工程、地盤平整工程及其他相關服務。日贏控股向香港客戶提供服務。
亞洲聯合基建 控股有限公司 (711 港股)	亞洲聯合基建控股有限公司提供工程服務。該公司提供土木工程、機電工程、地基及樓宇建築服務以及其他服務。亞洲聯合基建控股亦提供物業管理服務。
泰昇集團控股有限公司 (687 港股)	泰昇集團控股有限公司提供工程服務。該公司透過其附屬公司提供地基打樁服務、機電工程以及建設及建造工程。泰昇集團控股亦買賣機械、提供物業管理服務及投資房地產。
歐科雲鏈控股有限公司 (1499 港股)	歐科雲鏈控股有限公司為一間建築公司，提供地基工程、配套服務及建築廢物處理服務。歐科雲鏈控股亦透過其附屬公司發掘全球資訊科技及金融科技領域的新機遇。
義合控股有限公司 (1662 港股)	義合控股有限公司提供工程服務。該公司負責政府及私人項目，包括地基、道路及基建。
中國紅包控股有限公司 (8316 港股)	中國紅包控股有限公司為分包商，主要從事地基工程、側向承托工程、樁基工程及其他項目。中國紅包控股於中國提供服務。

可資比較公司	業務概述
創業集團(控股)有限公司 (2221 港股)	創業集團(控股)有限公司為承建商，主要於香港從事地基、土木工程及一般屋宇工程。
建業建榮控股有限公司 (1556 港股)	建業建榮控股有限公司為一間建築公司，從事地基工程、現場勘探工程及地盤平整工程。
龍昇集團控股有限公司 (6829 港股)	龍昇集團控股有限公司提供總承建服務。該公司提供地基建築、地盤平整及拆除、處置挖掘物料、鑽孔樁安裝及紮固鋼筋服務。龍昇集團為香港客戶提供服務。
現恆建築控股有限公司 (1500 港股)	現恆建築控股有限公司為透過其附屬公司向香港建築及建造業提供服務的地基總承建商。該公司為地基、拆卸、地盤平整及現場土地勘測工程類別的專門承建商，並為屋宇署的註冊建築總承建商。
廣聯工程控股有限公司 (1413 港股)	廣聯工程控股有限公司為地基工程承建商，承包樁帽工程、地下排水工程、地盤平整工程及其他工程。廣聯工程控股於香港提供服務。
劍虹集團控股有限公司 (1557 港股)	劍虹集團控股有限公司為註冊地基承建商。

可資比較公司	業務概述
凌銳控股有限公司 (784 港股)	凌銳控股有限公司為一間控股公司。該公司透過其附屬公司提供地基工程，包括樁帽工程、地盤平整、管壁安裝、挖掘、地下排水及其他配套服務。凌銳控股為香港客戶提供服務。
宏基集團控股有限公司 (1718 港股)	宏基集團控股有限公司主要於香港從事提供地基及現場土地勘測工程。
三和建築集團有限公司 (3822 港股)	三和建築集團有限公司為香港地基行業的承建商，主要從事提供：(i)地基工程，包括建造鑽孔樁、套入岩石工字樁及挖掘及側向承托工程；及(ii)配套服務(包括地盤勘測及清拆已搭建的樁柱)。
上諭集團控股有限公司 (1633 港股)	上諭集團控股有限公司為一間控股公司。該公司透過其附屬公司設計、承接及服務地基基建項目。上諭集團為香港及澳門的客戶提供服務。
榮智控股有限公司 (6080 港股)	榮智控股有限公司提供地基及地盤平整服務。該公司提供樁帽建設工程、機械租賃、工程及挖掘服務。榮智控股為香港客戶提供服務。

可資比較公司	業務概述
Vicon Holdings Ltd (3878 港股)	Vicon Holdings Limited為香港一家私營部門的專門地基承建商，專注於設計及建造地基項目。其地基工程涉及於香港不同類別的建造工程，如打樁施工、挖掘及側向承托工程及樁帽建造。其亦從事提供建設服務，包括建築機械租賃。
基地錦標集團 控股有限公司 (8460 港股)	基地錦標集團控股有限公司提供建築工程服務。該公司提供地基工程、地盤平整工程及其他服務。基地錦標集團控股於香港經營業務。
WT集團控股有限公司 (8422 港股)	WT集團控股有限公司提供工程服務。該公司提供建築、裝飾、文物、保護工程，以及地基工程、地盤平整及其他相關服務。WT集團控股為香港客戶提供服務。

資料來源：彭博及可資比較公司的年度報告

我們並不知悉任何其他可資比較公司符合選擇標準，惟並無於我們估值中選用。因此，所採納的可資比較公司均被視為全面詳盡。

以下為摘錄自彭博的可資比較公司截至估值日期的企業價值／銷售額倍數，以得出目標集團的市值。

可資比較公司	企業價值／ 銷售額倍數
日贏控股有限公司(1741 港股)	(附註2) 4.999倍
亞洲聯合基建控股有限公司(711 港股)	0.357倍
泰昇集團控股有限公司(687 港股)	0.222倍
歐科雲鏈控股有限公司(1499 港股)	(附註2) 3.018倍
義合控股有限公司(1662 港股)	0.945倍
中國紅包控股有限公司(8316 港股)	(附註2) 5.543倍
創業集團(控股)有限公司(2221 港股)	0.601倍
建業建榮控股有限公司(1556 港股)	(附註1) 不適用
龍昇集團控股有限公司(6829 港股)	0.191倍
現恆建築控股有限公司(1500 港股)	0.142倍
廣聯工程控股有限公司(1413 港股)	0.265倍
劍虹集團控股有限公司(1557 港股)	0.500倍
凌銳控股有限公司(784 港股)	0.475倍
宏基集團控股有限公司(1718 港股)	(附註1) 不適用
三和建築集團有限公司(3822 港股)	0.304倍
上諭集團控股有限公司(1633 港股)	0.638倍
榮智控股有限公司(6080 港股)	0.156倍
Vicon Holdings Ltd (3878 港股)	0.476倍
基地錦標集團控股有限公司(8460 港股)	0.322倍
WT集團控股有限公司(8422 港股)	(附註1) 不適用
中位數	0.475倍
平均數 (不含異常值)	0.400倍

資料來源：彭博

附註1：截至估值日期，該公司於最近財政年度錄得負企業價值。

附註2：假設任何企業價值／銷售額倍數超過±1標準偏差會被視為異常值。

根據我們對上述可資比較公司企業價值／銷售額的觀察，多項價值明顯異常較高。如上表所示，企業價值／銷售額倍數(不包括異常值)的平均數為0.400倍，接近其中位數0.475倍。儘管平均數及中位數均為集中趨勢的慣用計量數字，但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。

我們將截至估值日期可資比較公司的企業價值／銷售額倍數中位數乘以目標集團最近12個月的銷售額，以得出目標集團的企業價值。最近12個月的銷售額乃根據目標集團截至2021年12月31日止三個月及截至2022年9月30日止九個月的未經審核管理賬目得出。我們隨後以現金／(債務)淨額及非經營資產／(負債)調整目標集團的衍生企業價值，以得出目標集團的股權價值。此外，我們已就缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)及控制權溢價對目標集團的衍生股權價值作出調整，以說明目標集團於估值日期為私人集團及標的股權乃按控股基準進行。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

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。

我們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性折讓。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，但對市場流通性有短期限制。在轉讓受限制股份時，該等研究可提供證據證明對低流通性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) (2021年版)，我們採納的市場流通性折讓約為20.6%。

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多數股權價值基礎上支付的溢價。由於自可資比較公司得出的估值為少數權益，因此已作出調整以反映與目標集團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)，我們採納的控制權溢價約為27.4%。

計算概要

使用企業價值／銷售額倍數計算目標集團市值的詳情說明如下：

截至2022年9月30日

	港元
最近12個月的銷售額	94,466,000
乘以：截至估值日期的中位數市場倍數	0.475倍
企業價值 (附註)	44,916,390
加：現金	1,988,003
減：債務	0
加／減：非營運資產／(負債)	(61,019,758)
股權價值 (基於流通性及少數股東權益基準)	0
加：控制權溢價	0
減：缺乏市場流通性折讓	0
目標集團全部股權之市值	0

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。

截至2022年9月30日目標集團的非經營負債61,019,758港元主要包括應付 貴公司款項。詳情列示如下：

非經營負債	港元
遞延稅項負債	123,455
應付 貴公司款項	54,136,592
應付稅項	6,759,712
總計	61,019,758

附註：由於四捨五入，數字相加結果可能不等於所列總數。

我們獲管理層告知，截至2022年9月30日應付 貴公司款項為目標集團於估值日期結欠 貴公司的債務，目標集團有義務進行結付，而並非視為目標集團的營運資金。因此，其分類為非經營負債，及於達致其股權價值時以該金額調整目標集團的企業價值。

主要假設

於是次評估中，我們須作出多項假設，為我們得出的目標集團價值提供充分依據。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：

- 管理層提供的目標集團截至2021年12月31日止三個月及截至2022年9月30日止九個月的未經審核管理賬目可合理反映目標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賬目；
- 目標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，並且目標集團將遵守所有適用法律及法規；
- 目標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目標集團應佔收益及盈利能力造成不利影響的重大變動；
- 目標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；
- 目標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。

估值結論

根據獲提供的資料及所進行的分析，在主要假設及限制條件說明的規限下，我們合理認為目標集團全部股權截至2022年9月30日的市值約為**零港元(0港元)**。

本報告以及觀察及分析僅供 貴集團使用，以協助 貴集團管理層評估目標集團全部股權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，惟根據我們的委聘函條款則另作別論。本報告所載資料可能包括未經公開披露的專有、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

香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
8樓808-814室
中天順聯(國際)控股有限公司
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
陳嘉豪，財務風險管理師
謹啟

2022年12月23日

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、金融工具估值、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。

陳嘉豪先生於估值及財務分析領域擁有約三年經驗，包括商業估值、無形資產、金融工具估值及購買價分配。陳先生為認證財務風險管理師(FRM)，其畢業於香港大學，獲得理學士學位，主修風險管理，副修數學。

限制性條件說明

是次分析受以下限制性條件的規限：

1. 未經國際評估有限公司(「國際評估」)事先書面同意，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 貴集團之需要及本報告所述之擬定用途。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 貴集團、其財務會計公司及律師、監管機構以外的第三方。我們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 貴集團報告及記錄、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。我們概不保證該等資料的準確性。我們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。我們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. 我們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。我們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評估日期之當日財務狀況進行估計。

7. 就於本報告評估日期後發生之事件而言，儘管我們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)，惟我們概不承擔任何責任，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，我們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. 我們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。我們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 貴集團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. 我們的估值僅為於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. 據我們所深知及所確信，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 貴集團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。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之內容，以提供關於本公司之資料，各董事對其共同及個別負全責。董事經作出所有合理查詢後確認，據董事所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦概無遺漏其他事宜，令本通函當中任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員（「**主要行政人員**」）於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份或相關股份或（視情況而定）股本權益及債權證之百分比中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於該條所指本公司存置之登記冊登記的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事／行政總裁姓名	身份	權益總額	佔本公司 股權百分比
何俊傑博士(行政總裁)	實益擁有人	448,000	22.4%
吳瑞先生	實益擁有人	156,000	7.8%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 股東及其他人士於股份及相關股份之權益或淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士或公司（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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉，或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 股權百分比
中天宏信投資有限公司	實益權益	389,160,000	51.15%
林志凌女士(附註1)	受控制法團權益	389,160,000	51.15%
Condover Assets Limited (「Condover Assets」)	實益權益	71,880,000	9.45%
簡厚錫博士(「簡博士」)(附註2)	受控制法團權益	71,880,000	9.45%
李世民先生(「李先生」)(附註3)	受控制法團權益	71,880,000	9.45%
黃紹桂先生(附註4)	受控制法團權益	71,880,000	9.45%
潘敏兒女士(附註5)	配偶權益	71,880,000	9.45%
戴芷英女士(附註6)	配偶權益	71,880,000	9.45%
何麗娟女士(附註7)	配偶權益	71,880,000	9.45%
富榮信貸有限公司(附註8)	股份的抵押權益	71,880,000	9.45%
富榮控股有限公司(附註8)	受控制法團抵押權益	71,880,000	9.45%
百川金融集團有限公司(附註8)	受控制法團抵押權益	71,880,000	9.45%
卞策先生(附註8)	受控制法團抵押權益	71,880,000	9.45%
郭珉先生(附註8)	受控制法團抵押權益	71,880,000	9.45%
郭洪安先生	實益權益	60,000,000	7.89%

附註：

- 林志凌女士實益擁有中天宏信投資有限公司已發行股本的44.80%。因此，就證券及期貨條例而言，林志凌女士被視為或當作於中天宏信投資有限公司所持有的所有股份中擁有權益。
- 簡博士實益擁有Condover Assets已發行股本的33 $\frac{1}{3}$ %。因此，就證券及期貨條例而言，簡博士被視為或當作於Condover Assets所持有的所有股份中擁有權益。

3. 李先生實益擁有Condoever Assets已發行股本的33⅓%。因此，就證券及期貨條例而言，李先生被視為或當作於Condoever Assets所持有的所有股份中擁有權益。
4. 黃紹桂先生實益擁有Condoever Assets已發行股本的33⅓%。因此，就證券及期貨條例而言，黃紹桂先生被視為或當作於Condoever Assets所持有的所有股份中擁有權益。
5. 潘敏兒女士為簡博士的配偶。因此，就證券及期貨條例而言，潘敏兒女士被視為或當作於簡博士擁有權益的所有股份中擁有權益。
6. 戴芷英女士為李先生的配偶。因此，就證券及期貨條例而言，戴芷英女士被視為或當作於李先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
7. 何麗娟女士為黃紹桂先生的配偶。因此，就證券及期貨條例而言，何麗娟女士被視為或當作於黃紹桂先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
8. 根據向本公司提交之通知書，於2022年5月16日，71,880,000股股份已抵押予富榮信貸有限公司，其由卞策先生及百川金融集團有限公司分別擁有50%及50%權益。百川金融集團有限公司為富榮控股有限公司的全資附屬公司，而富榮控股有限公司由郭珉先生全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，富榮控股有限公司、百川金融集團有限公司、卞策先生及郭珉先生被視為或當作於富榮信貸有限公司所持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士或公司（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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉，或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立若未作出賠償（法定賠償除外）則不會於一年內屆滿或本集團任何成員公司不可於一年內終止之服務合約。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍然生效且對本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任何權益。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大不利變動

除附錄一第I-3頁所披露者外，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自2021年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為本通函所載或引述意見或建議之專家之資格：

姓名	資格
國際評估有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，獨立估值師已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，獨立估值師並無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，獨立估值師並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 重大合約

本集團於緊接本通函刊發前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (i) 於2021年8月23日，恆誠建築工程（香港）與捷榮國際投資有限公司（「捷榮」）訂立協議（「該協議」），據此，恆誠建築工程（香港）已有條件同意轉讓及約務更替恆誠建築工程（香港）有關塞班項目的所有權利、所有權、權益、利益、契諾、負債、責任及義務，以及向捷榮供應塞班項目相關貨品的分包合約及／或合約，代價為179,584,366港元；

- (ii) 於2021年11月2日，恆誠建築工程(香港)與捷榮訂立終止契據(「終止契據」)，以終止該協議，並即時生效。自終止契據日期起，恆誠建築工程(香港)及捷榮根據該協議各自的未完成責任(如有)將即時獲全面解除及免除，而任何一方毋須承擔該協議項下的進一步責任或享有該協議的進一步權利，亦不得根據該協議向另一方提出任何申索；
- (iii) 於2022年1月7日，恆誠建築工程(香港)、簡博士、李先生及Win Win Way Investment Limited訂立正式協議契據，據此，簡博士、李先生及Win Win Way Investment Limited各自共同及個別同意就誠澤國際有限公司根據付款時間表妥善履行償還179,584,366港元未償還款項的責任以恆誠建築工程(香港)為受益人提供若干擔保；及
- (iv) 買賣協議。

除上文所披露者外，本公司或其任何其他附屬公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立)。

11. 雜項

- (i) 本公司之公司秘書為盧俊文先生，彼獲英國倫敦大學專業會計學碩士學位及香港理工大學會計學(榮譽)文學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (ii) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心8樓808-814室。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號31樓。
- (iv) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 展示文件

下列文件之副本可於本通函日期起直至本通函日期起計14日（包括該日）於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ctvision994.com)查閱：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所述之專家同意書；及
- (iii) 目標集團之估值報告，其載於本通函附錄二。