
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。



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4至9頁。

出售交易已根據上市規則第14.44條經股東以書面方式批准，以取代本公司召開股東大會。本通函僅供股東參考。

2026年7月23日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料	10
附錄二 — 該物業的估值報告	13
附錄三 — 一般資料	19

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	本公司日期為2026年5月22日、2026年6月15日、2026年6月23日、2026年6月30日、2026年7月13日及2026年7月17日的公佈，內容有關出售交易；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「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，其股份由麥先生實益持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益持有49%；
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益持有49%；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「本公司」	指	中建富通集團有限公司(股份代號：00138)，一家於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「完成」	指	根據正式協議的條款及條件完成出售交易；
「完成日期」	指	完成當日；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；
「代價」	指	出售該物業的現金總代價42,450,000港元；
「董事」	指	本公司不時的董事；
「出售交易」	指	賣方根據臨時買賣協議及正式協議的條款及條件向買方出售該物業；
「正式協議」	指	賣方及買方就出售交易所訂立日期為2026年6月5日的正式買賣協議；

釋 義

「測建行香港有限公司」	指	獨立估值師測建行香港有限公司；
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人；據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，該等人士或公司乃根據上市規則規定，獨立於相關公司及其關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	2026年7月17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；
「標準守則」	指	上市規則附錄C3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；
「麥俊翹先生」	指	麥俊翹先生，為Blackbird集團主席兼行政總裁，亦為本公司控股股東及麥先生的兒子；
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，其股份由麥先生實益持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益持有49%；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；
「該物業」	指	香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈18樓01、02、03、05、06、07、08、09及10號單位；
「臨時買賣協議」	指	賣方與買方於2026年5月22日就買賣該物業而訂立的臨時買賣協議；

釋 義

「買方」	指	世界之龍有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並由潘鐵榮先生、潘黃玉蓮女士及潘嘉慶先生分別持有50%、40.9%及9.1%；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	金立投資有限公司，一家於香港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。



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：

麥紹棠先生

(主席兼執行董事)

鄭玉清女士

(副主席)

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

獨立非執行董事：

陳力先生

鄒小岳先生

劉可傑先生

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

告士打道77-79號

富通大廈26樓A

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，概無股東或其任何相關聯繫人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119,954,272股股份，相當於本公司日期為2026年5月22日的公佈當日本公司已發行股份總數約74.98%)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。

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)該物業的估值報告；及(iv)根據上市規則的其他披露。

於2026年5月22日刊發的該公佈宣佈，已就出售交易訂立臨時買賣協議。出售交易的主要條款載列如下。

2. 臨時買賣協議及正式協議

(i) 臨時買賣協議

日期：2026年5月22日

訂約方：(i) 金立投資有限公司，作為賣方；及

(ii) 世界之龍有限公司，作為買方。

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第三方。

(ii) 正式協議

正式協議由賣方及買方於2026年6月5日訂立。

正式協議的主要條款載列如下。

日期：2026年6月5日

訂約方：(i) 金立投資有限公司，作為賣方；及

(ii) 世界之龍有限公司，作為買方。

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第三方。

主要內容：出售位於香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈18樓01、02、03、05、06、07、08、09及10號單位的物業

條件：出售交易並沒有附加條件。

代價

代價為42,450,000港元，將以現金支付。

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。

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的整體利益。

誠如載於本通函附錄二的估值報告所披露，該物業的估值約為42,000,000港元。2025年年報所採納的估值方法及方式與附錄二相符。儘管該物業的經審核賬面值為68,300,000港元，且預期該交易將導致估計虧損約26,400,000港元，但代價42,450,000港元為本集團所能獲得的最高現金要約。董事會認為，此乃經過數月積極市場測試後所能達致的最佳實際要約價格。在此過程中，本集團曾以貼近其賬面值的初步叫價於公開市場積極推廣該物業。然而，儘管透過多家代理進行廣泛推廣，但並無接獲任何實質要約，這客觀證明在當前市道疲弱的情況下，歷史賬面值乃無法達致。由於該物業的估值低於代價，故董事(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

代價支付如下：

- (a) 買方於簽訂臨時買賣協議時，已向賣方律師以銀行支票支付1,230,000港元的臨時訂金；
- (b) 買方已於簽訂正式協議時，即於2026年6月5日或之前，再向賣方律師以銀行支票支付2,870,000港元的追加訂金；及
- (c) 買方將於完成出售交易時及2026年7月31日或之前，向賣方支付代價的餘額38,350,000港元。

完成

該物業將於2026年7月31日或之前完成買賣。

3. 出售交易的理由

該物業於1998年購入，自2014年以來一直由本集團持有作投資用途。其後，該物業於2018年10月至2023年9月曾臨時用作本集團的辦公地址，期間該物業仍在市場上放售。於2023年9月，本公司將其辦事處地址由該物業遷往現時位於香港告士打道77-79號富通大廈26樓A的地址，其後，該物業一直為空置狀態。由於本公司不再需要該物業作為自用，董事會認為本公司應套現在該物業的投資。董事認為，出售交易不會對本集團的業務營運有任何重大不利影響。

儘管將確認一筆一次性會計虧損，但出售交易符合本公司及股東的利益，原因如下：

- (i) 停止使用與風險緩解：該物業目前處於空置狀態，且本集團已不再使用該物業。鑒於市場前景不明朗，且若物業持續未售出，可能面臨被迫進一步調低叫價的風險，接受當前要約可避免本集團資產進一步貶值；及
- (ii) 緩解利息融資壓力：出售交易的現金所得款項將進一步改善本集團的財務狀況及現金流量，原因是該等所得款項將用於償還本集團尚未償還的循環貸款，而該等貸款以該物業的按揭作為擔保。此舉將立即減少本集團持續的利息融資開支並緩解其財務壓力，相較於保留閒置資產，能為本集團帶來更佳的現金流效益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事交易不會對本集團的業務營運有任何重大不利影響。董事(包括獨立非執行董事)認為臨時買賣協議及正式協議乃經公平磋商訂立，且臨時買賣協議、正式協議及出售交易的條款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。

4. 財務影響

該物業自2014年起被歸類為投資物業，且於2025年12月31日的經審核賬面值為68,300,000港元。根據臨時買賣協議及正式協議項下之代價，該物業於2025年12月31日的經審核賬面值68,300,000港元，以及出售交易之相關開支約580,000港元，本集團目前估算該物業於截至2026年12月31日止年度將錄得未經審核虧損合共約26,430,000港元。出售交易所產生的實際收益或虧損須以本公司核數師最終審核結果為準。

5. 出售交易所得款項的運用

出售交易的所得款項淨額約41,870,000港元將會全數用於償還本集團尚未償還的循環貸款，而該等貸款以該物業的按揭作為擔保。

6. 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。

本公司為本集團的控股公司，主要從事(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii)Blackbird集團的多面體汽車業務和富價值的收藏品的投資；及(iv)文化娛樂業務。

7. 有關買方的資料

買方為一家於香港註冊成立的有限公司，並主要從事投資。該公司由潘鐵榮先生、潘黃玉蓮女士及潘嘉慶先生分別持有50%、40.9%及9.1%。

據董事於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均為獨立第三方。

8. 上市規則的涵義

由於上市規則所載有關出售交易的一項或多項適用百分比率超過25%但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的一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及需股東批准的規定。

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的話，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119,954,272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74.98%)的書面同意。在相關股東實益擁有的119,954,272股股份當中，麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner分別實益擁有2,558,965股、25,292,179股、45,260,761股及46,842,367股，相當於最後實際可行日期已發行股份總數分別約1.6%、15.81%、28.29%及

董事會函件

29.28%。Capital Force、New Capital及Capital Winner各自由麥先生實益持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益持有49%。

因此，本公司將不會就批准正式協議及出售交易召開股東大會。

10. 推薦意見

基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為出售交易及正式協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘若本公司召開股東大會以批准正式協議及出售交易，則董事將建議股東投票贊成相關決議案。

11. 聯交所授予的豁免

由於需要額外時間編製及落實本通函所載的若干資料，故本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，將寄發本通函的截止日期延至本公司日期為2026年5月22日的公佈刊發後超過15個營業日之日。誠如本公司日期為2026年6月15日、2026年6月23日、2026年6月30日、2026年7月13日及2026年7月17日的公佈所披露，聯交所已批准豁免，將寄發本通函的截止日期延至2026年7月23日。

12. 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

2026年7月23日

1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至2025年12月31日止年度的經審核財務資料載於本公司日期為2026年3月30日的2025年年報第62至164頁；(ii)截至2024年12月31日止年度的經審核財務資料載於本公司日期為2025年3月31日的2024年年報第61至164頁；及(iii)截至2023年12月31日止年度的經審核財務資料載於本公司日期為2024年4月11日的2023年年報第47至144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)。請同時參閱以下相關年報的連結：

本公司2025年年報(第62至164頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042800897_c.pdf

本公司2024年年報(第61至164頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042800772_c.pdf

本公司2023年年報(第47至144頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900692_c.pdf

本集團上述各項綜合財務報表均透過引用方式納入本通函，並構成本通函的一部分。

2. 本集團的債務聲明

於2026年5月31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88,000,000港元，該等負債為無抵押及無擔保；
- (b) 銀行及其他借款總額約1,621,000,000港元，其中1,093,000,000港元為有擔保，而528,000,000港元則為無擔保，並由以下各項作抵押：(i)本集團所持有若干資產(包括物業)的押記，該等資產於2026年5月31日的賬面淨值合共約為1,650,000,000港元；及(ii)質押本集團於2026年5月31日所擁有若干定期存款約17,000,000港元；及

除上文所述者及集團內公司間的負債外，於2026年5月31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、債權證或其他貸款資本、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：本第2節所呈列的所有數字均未經審核。)

3. 營運資金

於2026年5月31日，本集團的流動負債淨額約為300,000,000港元。於2026年5月31日，本集團的現金及銀行結餘約為12,000,000港元，而計息銀行及其他借款則約為1,621,000,000港元，其中約497,000,000港元須於2026年5月31日起計12個月內償還，且可換股債券約88,000,000港元已於2025年12月31日到期須償還。為滿足本集團的日常營運需求及其定期貸款的每月還款，本集團一直出售若干資產(例如分類為持作出售的出售組別資產及持作投資的收藏品)，以產生現金流量滿足營運資金需求。於2026年5月31日，本集團違反其銀行借款約1,030,000,000港元的若干財務契諾，惟已獲相關銀行豁免，且該豁免有效期至2026年12月31日止。此外，本集團的循環貸款約214,000,000港元須由貸款人酌情決定每三(3)至十二(12)個月續期一次。上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團能否持續經營構成重大疑慮。

鑒於上述情況，董事已審慎考慮本集團未來的流動資金需求、營運表現及可動用的融資來源，以評估本集團持續經營的能力。董事已審閱本集團自本通函日期起計最少十二個月的現金流量預測。在經審慎周詳查詢及考慮後，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最少12個月的當前所需。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定，從其核數師取得有關本集團營運資金是否充足的確認。

(附註：本第3節所呈列的所有數字均未經審核。)

4. 重大不利變動

董事確認，自2025年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目的結算日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

本集團主要從事(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii) Blackbird集團的多面體汽車業務和富價值的收藏品的投資；及(iv)文化娛樂業務。本集團將繼續探索新機遇，以鞏固其現有業務，從而提升盈利能力並改善財務狀況。

就物業業務而言，預計受惠於低利率、交易限制放寬及需求增加，香港房地產市場(尤其是豪宅市場)將於2026年出現輕微復甦。本集團將與地產代理保持密切聯繫，把握合適時機，以具吸引力的價格出售物業，從而產生額外現金流入或減少貸款規模。

至於Blackbird集團的多面體汽車業務(主要包括法拉利業務及瑪莎拉蒂業務)，本集團將繼續發展相關業務，目標是在不久的將來成為汽車行業的全球領導者。就法拉利業務而言，據悉法拉利將推出不少於四款備受矚目的新車型。加上2025年業務表現持續強勁，Blackbird與法拉利之間的合作關係依然穩固，雙方將繼續落實其多年策略計劃，以在瞬息萬變的市場環境中提升市場佔有率並增加業務回報。

就瑪莎拉蒂業務而言，作為香港及澳門地區的瑪莎拉蒂獨家進口商，本集團將持續拓展業務版圖、提升品牌知名度，並透過參與大型路演活動，探索拓展本地客戶群的新契機，從而延續2025年的佳績，持續改善財務表現。

在文化娛樂業務方面，由於近年製作成本低、週期短且效率高的短視頻及微電影日趨流行，故本集團計劃在傳統電影製作之外，同步探索該領域的投資機會。為支持此項舉措，本集團將評估相關項目的可行性，並尋求不同融資渠道以增加營運資金，確保文化娛樂業務的可持續增長及提升盈利能力。

以下為獨立估值師測建行香港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2026年5月20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
德輔道中244號
東協商業大廈
3樓(接待處)及2樓

根據中建富通集團有限公司(下稱「貴公司」)對吾等就上述位於香港的物業(下稱「該物業」)進行估值的指示，吾等確認曾進行一次視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2026年5月20日(下稱「估值日」)市值的意見，以供閣下作出售用途。

本函件為本估值報告一部份，識別出所估值標的物業、解釋吾等估值的基準及方法、列出吾等進行估值時的假設及已進行的業權調查，以及受到的條件限制。

估值基準

就標的物業而言，根據貴公司提供的資料，業權及主要證書、批文及執照的批授狀況載於相關估值報告附註。

吾等對該物業的物業權益估值乃吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日公平交易買賣資產或負債的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況(如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。在就標的物業的市值進行估計時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關的稅項。

在進行該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)以及國際估值準則委員會於2025年1月頒佈的國際估值準則所載的規定。

估值方法

吾等採用直接比較法進行估值。此方法涉及選擇合適的可資比較交易及根據各方面調整可資比較交易／詢價，例如時間、樓齡、樓層、面積、朝向、景觀、發展質素、設施、交通及環境等。調整乃反映可資比較者與該物業於各方面的差異。於吾等的估值中，可資比較者的總調整乃計及所有調整因素。

估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設註冊擁有人於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益。

吾等的估值乃假設該物業在公開市場出售，而並無因為遞延定期合同、售後租回、合資經營或用作影響其價值的任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出售該物業的選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式的強制出售情況。

吾等的估值並無計及該物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有訂明外，吾等假設該物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值的繁重支出。

除非估值報告內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。

業權調查

吾等並無驗證該等文件的正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等的副本上。吾等並無調查該物業的法定業權或其涉及的任何負債。全部文件僅供參考用途。

限制條件

吾等曾於2026年6月8日視察該物業的外觀，並在情況許可下由廖仲卿先生視察該物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就該物業的任何設施進行任何測試。因此，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毀。惟於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面的情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等的視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有有關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤及樓面圖則、地盤及樓面面積以及其他於識別註冊擁有人具該物業的有效權益時的有關事宜向吾等提供的意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設該物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形式及內容之前，除 貴公司就有關該物業出售交易發出的公開通函披露目的以外，不得將本估值報告或其所載任何引述的全部或任何部分載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

獨立性確認

吾等謹此確認，測建行香港有限公司及下述簽署人並無任何金錢或其他利益，會與該物業的妥善估值產生衝突，或可合理地被視為可能影響吾等提供公正意見的能力。吾等確認，吾等乃香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等之估值報告。

代表

測建行香港有限公司

管理合夥人、企業諮詢

廖仲卿

MBA、MRICS、MHKIS、RPS (GP)、CIREA

謹啟

2026年7月23日

廖仲卿先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，取得資格後在香港特別行政區、中華人民共和國及亞太區擁有超過45年物業估值經驗。彼亦為獲認可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併的估值的物業估值師。

估值證書

物業	持有概況	佔用詳情	於2026年5月20日 現狀下的市值
香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈18樓01、02、03、05、06、07、08、09及10號單位	該物業由一幢約建於1996年的22層高工業大廈(中建電訊大廈)18樓的九個分隔辦公室單位組成。該大廈位於沙田火炭，該地區主要為工業區。	目前空置，持作投資用途	42,000,000港元
	中建電訊大廈的主要樓宇服務及設施如下： — 空調：獨立／個別空調系統(每個單位可獨立控制其空調)。 — 電梯：4-6部客用電梯及2部貨用電梯 — 樓面系統：無飾面水泥地台。 — 裝卸／通道：支援20呎及40呎貨櫃，設有裝卸區通道。 — 停車位：設有現場停車位 九個分隔單位已合併為一個單位，佔據18樓全層。該物業總建築面積約為14,427平方呎，目前用作辦公室、商業及倉儲用途。 該物業根據政府新批地第11163號持有，年期由1898年7月1日至1997年6月30日，並根據《政府租契續期條例》自動延長至2047年6月30日。地租為每年300元(沙田市地段第17號) 該物業位於沙田分區計劃大綱(S/ST/39，日期為2026年1月16日)範圍內，並劃為工業用途。		

附註：

1. 根據中建富通集團有限公司日期為2026年5月22日的公佈，該物業受金立投資有限公司(作為賣方)與世界之龍有限公司(作為買方)之間訂立的臨時買賣協議所規限。代價為42,450,000港元，須以現金支付，且銷售完成日期為2026年7月31日或之前。
2. 賣方為本公司的間接全資附屬公司。
3. 根據2026年6月7日向土地註冊處進行查冊所得的土地登記冊資料，該物業具有以下產權負擔：
 - 登記業權及所有權由金立投資有限公司持有，請參閱日期為1998年6月20日的註冊摘要編號ST1042935。
 - 以新聯銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，請參閱日期為2023年12月14日的註冊摘要編號23122201710065。

- 以新聯銀行(香港)有限公司為受益人的租金轉讓及租金轉讓通知書，請參閱日期為2023年12月14日的註冊摘要編號23122201710078。
- 押記備忘錄(備註：由黃開基測計師行有限公司提交)，請參閱日期為2025年3月26日的註冊摘要編號25033101890015。
4. 在進行估值過程中，吾等已選取沙田區火炭地區的數幢可資比較工業樓宇，分析其成交價格作為比較基礎，並作出適當調整以反映時間因素、面積(規模折扣)、樓齡及樓宇狀況，從而得出估值結論。吾等選取的市場可資比較物業列表如下：

物業名稱	地址	交易日期	樓齡	面積 (平方呎)	價格 (港元)	每平方呎	經調整	加權 百分比 %	每平方呎 加權價格 (港元)
						價格 (港元)	每平方呎 價格 (港元)		
中建電信大廈23樓10號單位	火炭禾盛街11號	2026年1月6日	1996年	1,469	5.45百萬元	3,710元	2,894元	42.5%	1,230元
中建電信大廈23樓06、07號單位	火炭禾盛街11號	2025年6月12日	1996年	3,344	13.6百萬元	4,067元	3,457元	35.0%	1,210元
峯達工業大廈10樓6號單位	火炭坳背灣街37-39號	2026年6月1日	1981年	724	2.55百萬元	3,522元	2,465元	5.0%	123元
峯達工業大廈5樓13號單位	火炭坳背灣街37-39號	2026年1月30日	1981年	847	2.9百萬元	3,424元	2,431元	5.0%	122元
威力工業中心6樓1單位	火炭坳背灣街2-12號	2026年5月28日	1982年	1,956	5.3百萬元	2,710元	1,571元	5.0%	79元
威力工業中心1樓H單位	火炭坳背灣街2-12號	2026年3月16日	1982年	1,548	4.18百萬元	2,700元	1,882元	2.5%	47元
華衛工貿中心10樓11號單位	火炭坳背灣街38-40號	2026年5月17日	1988年	2,037	4.0百萬元	1,964元	2,060元	2.5%	52元
華衛工貿中心6樓10號單位	火炭坳背灣街38-40號	2026年5月16日	1988年	1,726	4.06百萬元	2,352元	2,160元	2.5%	54元
									2,917元
									該物業的樓面面積(平方呎)
									14,427
									市價(概約)
									<u>42,000,000港元</u>

資料來源：中原數據庫

5. 本行測建行香港有限公司為獨立估值師，已考慮吾等的估值假，即該物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值的繁重支出，且並無就按揭或於銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。本行的估值中並無就按揭或於銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

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. 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相關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部或上市規則所載上市發行人董事證券交易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／最高 行政人員姓名	身份／權益性質	所持有現有股份數目		所持有 股份總數	佔已發行股份 總數的股權 概約百分比
		實益權益	公司權益		
麥先生	實益擁有人及 受控制法團權益	2,558,967	117,395,307 (附註1)	119,954,272	74.98%

* 該百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份159,967,545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117,395,307股股份。上述公司均為私人公司，由麥先生實益持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益持有49%。根據證券及期貨條例，麥先生被視為持有117,395,307股股份的權益。Capital Force、New Capital及Capital Winner的權益亦載於本通函第20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。

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／或任何彼等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相關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：

主要股東名稱	股份／相關股份數目			佔本公司全部已發行股本的概約百分比*
	身份／權益性質	股份數目	總權益	
Capital Force (附註1)	實益擁有人	25,292,179	25,292,179	15.81%
New Capital (附註1)	實益擁有人	45,260,761	45,260,761	28.29%
Capital Winner (附註1)	實益擁有人	46,842,367	46,842,367	29.28%
麥俊翹先生	受控制法團權益	117,395,307	117,395,307 (附註1及2)	73.39%

* 該百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份159,967,545股計算。

附註：

1. Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益持有49%。
2. 所披露的權益代表於最後實際可行日期由Capital Force、New Capital及Capital Winner持有的合共117,395,307股股份。根據證券及期貨條例，麥俊翹先生被視為擁有117,395,307股股份的權益(根據上文附註1所述的股權架構)。

除身為上文所披露主要股東的董事及實益擁有主要股東已發行股本51%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。

3. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，沒有董事於本集團自2025年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。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。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，沒有董事於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事服務合約

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)。

6. 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。

7. 訴訟

於2017年及於2018年8月或前後，若干物業買家(「原告」)向本公司的一家附屬公司(「有關附屬公司」)就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的有關附屬公司作出之失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月，法庭下令將有關附屬公司的所有個別訴訟整合為一項法律訴訟。自2020年10月起及直至最後實際可行日期，原告並未採取任何進一步行動。根據現有法律文件及本公司法律顧問的意見，董事認為無需就該法律訴訟所產生的索償在最後實際可行日期作出撥備。

除上文所述者外，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。

8. 專家資格及同意書

名稱

資格

測建行香港有限公司

專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：(i)並無於本集團任何成員公司持有任何直接或間接股權，亦並無權利(不論是否具有法律強制執行力)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及(ii)並無於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以其所示形式及內容，在本通函載入其函件、報告或意見(視乎情況而定)以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

9. 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) 臨時買賣協議；及
- (ii) 正式協議。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而本公司的總辦事處及香港主要營業地點則位於香港告士打道77-79號富通大廈26樓A。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司的公司秘書為郭芝聰先生，彼為全球特許管理會計師、英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本通函以中英文編製。本通函的中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件將自本通函日期起不少於14日內，於聯交所(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司(www.cct-fortis.com)網站刊載：

- (a) 臨時買賣協議；
- (b) 正式協議；
- (c) 目標物業的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄三中「8.專家資格及同意書」一節所述的專家同意書；及
- (e) 本通函。