
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已將名下香港通訊國際控股有限公司之股份全部售出或轉讓，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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



HKC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

香港通訊國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：248)

主要交易
出售物業

該協議及據此擬進行之交易已根據上市規則第14.44(2)條以股東書面批准方式獲批准，以代替本公司股東大會。本通函僅供股東參考之用，並不會召開股東大會。

* 僅供識別

二零二六年二月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就買賣該物業於二零二六年一月二十八日訂立的臨時買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零二六年一月二十八日之公佈，內容有關出售事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	香港通訊國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：248)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「代價」	指	13,200,000港元，為根據該協議所訂該物業的代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件出售該物業予買方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零二六年二月十三日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳重義先生，本公司控股股東、主席、首席執行官兼執行董事
「該物業」	指	香港新界將軍澳景嶺路8號，都會駅2期，城中駅10座45樓G室，實用面積約為914平方呎

釋 義

「買方」	指	Lam Yi Toi
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Generalvestor (HK) Limited，一家本公司間接全資擁有之附屬公司



HKC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

香港通訊國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：248)

執行董事：

陳重義先生 (主席及行政總裁)

陳重言先生

陳明謙先生

胡國林先生

葉文瀚先生

林文厚先生

溫文麗女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

朱初立醫生

趙雅穎先生

羅家熊博士

黃國樑先生

香港主要營業地點：

香港

黃竹坑道二十九號

維他大廈B座十四樓

敬啟者：

**主要交易
出售物業**

1. 緒言

茲提述該公佈，內容有關出售事項。出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

* 僅供識別

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議及出售事項之詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)該物業之估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料。

該協議

該協議的主要條款載列於下文。

(1) 日期

二零二六年一月二十八日

(2) 訂約方

賣方：Generalvestor (HK) Limited

買方：Lam Yi Toi

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，董事確認買方及物業代理以及彼等各自的董事及最終實益擁有人乃獨立於本公司之第三方且非本公司之關連人士(定義見上市規則)。

(3) 代價

代價為13,200,000港元，將以現金支付。

代價為按公平原則磋商及經參考(其中包括)該物業位處的同一幢大廈及鄰近地區的物業的現行市價及由獨立估值師於二零二六年一月二十八日採用市場法對該物業估值進行的初步估值評估之金額13,000,000港元後釐定。董事相信代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

(4) 付款條款

買方將按下列方式向賣方支付：

- (i) 660,000港元之款項已於二零二六年一月二十八日簽署該協議時支付，作為初步按金；
- (ii) 660,000港元之款項將於二零二六年二月十日或之前就買賣該物業簽署正式協議時支付，作為進一步之按金；
- (iii) 11,880,000港元之代價餘額將於二零二六年三月二十七日或以前完成時支付。

於最後實際可行日期，首兩筆款項總額1,320,000港元已由買方支付予賣方。

(5) 出售事項的先決條件

- (i) 買方對該物業的業權滿意；及
- (ii) 出售事項須於完成日期至少七日前獲得到本公司股東批准。

於最後實際可行日期，上述條件(ii)已獲達成。

(6) 完成

買賣該物業將於二零二六年三月二十七日或之前完成。

(7) 該物業資料

該物業位於香港新界將軍澳景嶺路8號，都會駅2期，城中駅10座45樓G室，實用面積約為914平方呎。於二零二五年三月三十一日，該物業於本集團賬目中列作投資物業。

於二零二五年三月三十一日，該物業經審核賬面淨值為13,500,000港元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

經考慮該物業於二零二五年三月三十一日之賬面值13,500,000港元及該物業代價13,200,000港元之間的差額，以及出售事項的相關開支約200,000港元，本集團預期，完成出售事項後，於截至二零二六年三月三十一日止財政年度將因出售事項錄得虧損約500,000港元（除稅前及待審核）及每月租金收入將減少32,000港元。

以下載列該物業於二零二四年及二零二五年三月三十一日之若干財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	港元	港元
收益	360,000	360,000
除稅前盈利／（虧損）淨額	309,197	(494,086)
除稅後盈利／（虧損）淨額	309,197	(494,086)

截至二零二五年三月三十一日止年度之虧損乃由於公平值減少800,000元所致。
截至二零二四年三月三十一日止年度之公平值並無變更。

出售事項產生所得款項淨額(即代價扣除相關開支)估計約為13,000,000港元。本集團擬將出售事項產生所得款項淨額用於償還銀行貸款。

除上文所披露者外，出售事項對本集團盈利、資產及負債將不會構成任何重大影響。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)銷售物聯網(「物聯網」)解決方案；(ii)銷售流動電話；及(iii)物業租賃及相關投資業務。

董事認為，此為本集團出售該物業之良機，可藉此清償銀行借款、降低資產負債比率及相關利息開支，並鞏固其財務狀況，並相信出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%但全部均低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘若本公司召開股東特別大會批准出售事項，概無股東須就有關決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可接受股東給予書面批准代替召開股東大會以批准出售事項。本公司已就出售事項取得陳先生及Light Emotion Limited(由陳先生及其妻子劉文婷女士擁有之公司)之書面批准，彼等為本公司控股股東，合共持有85,219,029股股份，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約54.7%。因此，概不會召開股東大會以批准出售事項。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項及該協議條款(包括代價)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

附加資料

亦敦請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
香港通訊國際控股有限公司
主席
陳重義

二零二六年二月二十日

1. 本集團財務資料概要

以下文件載列本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度經審核財務資料及本公司截至二零二五年九月三十日止六個月未經審核財務資料詳情，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.hkc.com.hk/>)刊發：

- (i) 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度年報(第35至123頁)，於二零二三年七月十八日刊發，可透過以下連結查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0718/2023071800199_c.pdf
- (ii) 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(第35至121頁)，於二零二四年七月二十三日刊發，可透過以下連結查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0723/2024072300120_c.pdf
- (iii) 本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報(第34至114頁)，於二零二五年七月二十二日刊發，可透過以下連結查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0722/2025072200262_c.pdf
- (iv) 本公司截至二零二五年九月三十日止六個月之中期報告(第3至15頁)，於二零二五年十二月十二日刊發，可透過以下連結查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1219/2025121900751_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年十二月三十一日營業時間結束時(即本通函付印為確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)，本集團尚有下列未償還債務：

- (a) 銀行貸款及透支及其他借款
 - (i) 於二零二五年十二月三十一日，銀行借款未償還總額約為124.6百萬港元，按年利率2.25%至5.25%計息。銀行借款以(a)本集團物業、廠房及設備、投資物業、若干透過損益以公平值列賬之金融資產及銀行存款作抵押或質押；(b)本公司及其若干附屬公司提供的擔保作抵押。
 - (ii) 於二零二五年十二月三十一日，尚未償還應付一名董事款項約2.5百萬港元，該款項為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，本集團因租賃一項辦公室設備及一處作辦公室用途的物業而產生之無抵押及無擔保應付租賃款項約0.22百萬港元。

(c) 或然負債

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，由銀行以本集團一名客戶為受益人簽發的履約債券約11,538,000港元，由(a)本集團物業、廠房及設備、投資物業及銀行存款的按揭或質押；及(b)本公司及其若干附屬公司提供的擔保作抵押。
- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，由銀行以本集團一名客戶為受益人簽發的擔保約2,310,000港元，由本公司一家附屬公司向該銀行存入存款約2,310,000港元作為抵押。

除上文所披露及集團內公司間負債外，本集團於二零二五年十二月三十一日營業時間結束時，並無任何銀行貸款、銀行透支及承兌負債（正常貿易票據除外）或其他類似債務、債券或其他貸款資本、按揭、押記、融資租賃或租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎考慮後，認為在無不可預見情況下，並經評估本集團業務前景、現有內部資源、本集團從出售事項所收取之所得款項及按每股供股股份0.28港元按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準建議發行供股股份之預計所得款項淨額後，本集團將擁有充足營運資金以應付自本通函日期起計至少十二個月的業務運作。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自本公司最近期刊載之經審核財務報表編製日期二零二五年三月三十一日起，本公司財務或經營狀況及前景概無重大變動。

5. 本集團財務及經營前景

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團收入為32百萬港元，較去年同期48百萬港元減少約33%；本公司權益持有人應佔虧損為9百萬港元，而截至二零二四年九月三十日止六個月虧損為3百萬港元。

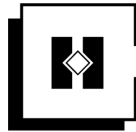
手機銷售方面，收益為2百萬港元，較去年同期（二零二四年：3百萬港元）減少33%，此乃由於市場需求疲弱所致。該業務分部錄得虧損0.6百萬港元（二零二四年：0.7百萬港元）。

物聯網解決方案銷售方面，營業額為29百萬港元（二零二四年：44百萬港元）。此分部錄得虧損8百萬港元（二零二四年：1百萬港元）。

物業投資方面，租金收入增加0.4百萬港元至1.2百萬港元(二零二四年：0.8百萬港元)。此部門錄得虧損0.3百萬港元(二零二四年：1.8百萬港元)。

關於手機業務，本集團為諾基亞及vivo品牌的授權分銷商。鑒於可預見未來需求疲弱，本集團將減少此業務環節的資源投入以盡量減少虧損。物聯網解決方案業務方面，受經濟前景不明朗影響，市場需求疲弱。本集團將持續強化成本管控並開發新產品以滿足市場需求，減輕對業務的負面影響。本集團已將人工智慧技術整合至產品中，包括為香港公共圖書館開發的智能分揀機，該設備可提升預測封閉式CD盒內容物的準確度。此外，本集團率先為新加坡樟宜機場快閃圖書館開發並部署首創的自動化倉儲系統(ASRS)。憑藉在人工智慧與機器人技術的專業優勢，本集團持續探索跨領域的創新應用。

以下乃獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就其於二零二六年一月二十八日對本集團指定物業權益進行估值之估值報告，該報告乃為納入本文件而編製。



利駿行測量師有限公司
LCH(Asia-Pacific) Surveyors Limited
PROFESSIONAL SURVEYOR
PLANT AND MACHINERY VALUER
BUSINESS & FINANCIAL SERVICES VALUER

謹此提醒讀者，下文所載報告乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒布之《香港測量師學會估值標準》（「香港測量師學會標準」）所訂立之報告指引編製而成。該標準賦予估值師作出假設之權力，而該等假設經進一步調查後（例如由讀者之法律代表進行調查），可能被證實為不準確。任何例外情況均於下文明確載明。標題僅為方便參閱而設，對其所指段落之表述均無限制或擴充效力。本報告內任何英文或中文術語之譯文，僅供讀者識別之用，不具法律效力或涵義。分段引用本報告被視為不當，吾等對此類引用概不承擔責任。特此強調，下文所述之調查結果與結論均基於截至最後實際可行日期所知悉之文件及事實。若後續取得新增文件或事實，吾等保留修訂本報告及其結論之權利。另提醒讀者，因轉換時採用四捨五入法，所列數值之總和可能與各數值相加不符。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照香港通訊國際控股有限公司現任管理層（下稱「指示方」）向吾等作出的指示，對香港通訊國際控股有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（與貴公司合稱「貴集團」）在香港擁有權益的指定房地產（在本報告中與「物業」一詞相同）進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以支持吾等對

物業於二零二六年一月二十八日（下稱「估值日期」）之價值評估結果及意見。據吾等理解，本工作成果供 貴公司內部管理參考之用，並將納入 貴公司通函供股東參閱。本估值報告包含文字部分及物業詳情與估值部分。

吾等理解指示方將把吾等的工作成果（無論呈現形式為何）納入其商業盡職調查範疇，且吾等受委聘目的並非提供具體買賣建議或針對任何融資安排發表意見。吾等進一步理解，指示方在就所評估物業作出商業決策時，使用吾等的工作成果不應取代其應自行進行的其他盡職調查。吾等的工作僅限於提供獨立估值報告，以供指示方作出知情決定。

估值基礎與假設

本次服務中，吾等已就物業的市值提供估值意見。市值概念乃假設價格是在開放具競爭性的市場中經自由參與者協商達成。

根據香港測量師學會標準，「市值」定義為「在適當推廣後，於估值日期由知情、審慎且不受強逼的自願買方與自願賣方，在公平交易中應交換的資產或負債估計金額」。

除非另有說明，吾等對物業的估值乃基於下列假設：於估值日期當日，

1. 物業的法定權益持有人擁有自由且不受干擾的權利，可將其相關物業權益在已授予的未屆滿期限內轉讓，且任何應付溢價已悉數繳付；及
2. 物業之法定權益持有人於現行狀態下出售其相關物業權益時，未透過遞延條款合約、售後租回協議、合資企業、管理協議或其他任何可能提升物業權益價值之類似安排獲益。

倘上述任何假設與實際情況不符，將對所呈報之價值產生不利影響。

價值評估方法

在絕對產權基礎上（即自由指讓、轉讓、出租及抵押）釐定物業市值時，普遍採用三種公認方法：銷售比較法（亦稱市場法）、成本法及收益法。

在評估物業按「現況」及受現有租約約束之市場價值時，吾等採用了市場法中的市場比較法，以及年期及復歸法（亦稱投資法，有時此法亦被歸類為市場法，因復歸權益與回報率均源自市場）。評估租期價值時，吾等考量現有租賃協議的應收租金，並採用市場衍生收益率折現未來租金收入。評估復歸價值時，吾等採用市場比較法評估租約屆滿後的物業權益市值。此方法的基本假設為：投資者對物業的出價，不會高於其對另一項具有可比金額、期限及確定性的收入流之物業所願支付的價格。吾等的估值結論乃租期價值與復歸價值之總和。

除另有說明外，吾等未對物業進行重建估值，且研究可能的替代開發方案及相關經濟效益亦不屬於本工作成果範圍。

可能影響所報價值之事項

本估值報告未就物業之任何押記、按揭、未繳地價或欠款，以及可能影響物業銷售之各項開支或稅項作出任何扣減。除另有說明外，本報告假設物業不存在任何可能影響價值之負擔性產權負擔、限制條款及支出。

本估值假設物業可在市場上自由買賣且無任何法律障礙（特別是來自監管機構的限制）。若實際情況與此不符，將對呈報價值產生重大影響。讀者應自行就相關事項進行法律盡職調查，本報告對此不承擔任何責任。

確立產權

吾等已於香港土地註冊處對物業進行業權查冊，並獲提供物業租賃協議副本。然吾等未曾查閱原始文件以核實業權，亦未核實可能未載於所獲副本之任何修訂。吾等並非法律專業人士，無法確定業權狀況，亦無法報告物業是否存在任何已登記之產權負擔（如有）。概不承擔任何責任或法律責任。

在本報告中，吾等已假設物業登記業主享有完整且不受干擾的權利，可於獲批的未屆滿年期內自由佔用、轉讓、按揭或出租其相關物業權益（在本假設下為絕對業權），且該權益不受任何產權負擔限制。同時假設登記業主延續物業法定業權時不存在法律障礙（特別是來自監管機構的限制）。若實際情況與此假設不符，將對本報告之評估結果或價值結論構成重大影響。特此提醒讀者應自行就相關事項進行法律盡職調查。概不承擔任何責任或法律責任。

物業視察與調查

吾等已對物業進行檢查，並依賴指示方就物業內部狀況所提供的資訊。該等資訊乃應吾等要求而提供，以供估值之用。該物業已於二零二六年二月由梁柏軒先生進行視察。吾等無法就物業狀況發表意見或提供建議，且吾等之工作成果不應被視為對物業狀況作出任何默示陳述或聲明。本所未進行建築測量、結構測量、調查或檢查，但在視察過程中，未發現所查物業存在任何嚴重缺陷。然而，吾等無法保證物業完全沒有腐朽、蟲害或其他結構性缺陷。吾等假設物業已配備水、電、電話及水渠等常規主要設施。吾等未對相關設施(如有)進行測試，亦無法辨識哪些設施屬覆蓋狀態、未暴露狀態或無法接觸狀態。

本估值乃基於物業未曾進行任何未經授權的改建、擴建或增建之假設而作出，且本報告之用途不應作為物業之建築測量報告。倘指示方或任何對物業有權益之人士欲確認物業狀況，應自行委聘測量師進行詳細視察並取得報告。

吾等並未進行實地測量以核實物業樓面面積之正確性，惟假設吾等獲提供之文件及官方平面圖所示樓面面積均屬準確。所有尺寸、測量數據及面積均為近似值。

吾等的委託範圍不包含土地測量以核實物業的法定邊界及確切位置。吾等必須聲明，吾等並非從事土地測量專業，因此無權核實或確認 貴公司人員就物業法定邊界及位置所作陳述的正確性。概不就此承擔任何責任。

資訊來源及其核實

吾等僅依賴指示方或 貴公司指定人員所提供之資訊，並採納其就規劃批准或法定通知、地役權、租住權、佔用狀況、租賃安排、租金、地盤及樓面面積等事項所提供之意見。

當吾等在估值過程中採用其他專業人士、外部數據供應商及／或指示方或 貴公司指定人員的工作成果時，其形成意見所採用的假設與保留條款亦適用於本估值。吾等所採取的程序無需如核數師般審查所有證據以達致意見。由於吾等未執行審核程序，故本估值報告不會發表審核意見。

於最後實際可行日期，吾等未能識別任何可能影響本報告所載估值之物業負面消息。因此，吾等無權就其對物業之潛在影響(如有)作出報告及評論。然而，倘後續證實該等消息於估值日期確實存在，吾等保留調整本報告所載估值之權利。

吾等概不會就並非由指示方或 貴公司指定人員提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已向指示方或 貴公司指定人員尋求並取得確認，獲提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析與估值乃基於指示方與吾等之間對可能影響估值之重大及潛在事實進行全面披露。

據吾等所知，本報告所載所有數據均屬真實準確。儘管資料來源可靠，對於本報告所採用之由他人提供之數據、意見或估計的準確性，吾等不作任何保證亦不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司指定人員所提供資訊的真實性與準確性。吾等認為已獲取充分資訊以達致知情觀點，且無理由懷疑存在任何重大資訊被隱瞞。

除另有說明外，所有貨幣金額均以港元（「港元」）計價。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為物業於估值日期按現況（假設不附帶任何產權負擔）之市值（供 貴公司內部管理層參考）約為**壹仟叁佰萬港元正（13,000,000港元）**。

限制條件

本報告所載物業價值意見僅適用於估值日期所載之指定用途，且僅供指示方或 貴集團使用。本報告對市場狀況之變動概不負責，亦無義務修訂報告以反映本報告日期後發生之事件或狀況。

本報告乃根據上市規則第五章及香港測量師學會標準所載之報告指引編製。估值工作由吾等以外部估值師身分執行，並具備進行估值之專業資格。

除非事先另有具體安排，否則吾等或任何簽署本委託書或其相關人士，均無義務為是次委聘之理由提供進一步諮詢、作證，或出庭或參與其他法律程序。

吾等就本報告所提供服務之相關責任（不論訴訟形式為何，包括合約、過失或其他）的最高賠償責任，乃以不超過就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之費用款額為限。在任何情況下，即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）承擔責任。

指示方與 貴公司須對吾等就基於有關吾等工作成果所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等人員所耗費之時間）向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、支出、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有重大過失所致者則除外。本條款效力將持續至本委託關係終止後，無論終止原因為何。

未經吾等書面批准其呈現形式與語境，本報告全文或任何部分內容，以及任何對此報告的引用，均不得納入任何公開文件、通函或聲明，亦不得以任何形式發布。惟吾等同意將本報告刊載於本文件中，供 貴公司股東參閱。

吾等將保留本報告副本及編製報告所依據的數據，根據香港法律規定，該等數據及文件將自提供予吾等之日起保存六年，期滿後予以銷毀。吾等視該等記錄為機密文件，除經指示方授權及事先與吾等作出安排外，任何人士均不得查閱，惟執法機關或法院頒令除外。此外，吾等將於客戶名單中納入 貴公司資料以供日後參考。

吾等謹此聲明，是次服務之費用與估值結論無關，且吾等對物業、 貴集團或所呈報之估值中均無重大權益。

此致

香港
黃竹坑道二十九號
維他大廈B座十四樓
香港通訊國際控股有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司
何誠謙
R.P.S. (GP)(PD)
執行董事

參與估值師
梁柏軒 B.Sc.
謹啟

二零二六年二月二十日

何誠謙測量師為香港測量師學會會員，自二零一零年起為香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值。

物業詳情及估值

物業	物業描述及年期	佔用詳情	於二零二六年 一月二十八日 現況下之估值金額
香港 新界 將軍澳 景嶺路8號 都會駅第二期 城中駅10座45樓G室	該物業為一幢59層 高綜合大廈第45層 的住宅單位。 該大廈於二零零七 年落成。	據 貴公司委任人 員告知，於估值日 期，該物業訂有租 約，租期自二零 二五年五月二十七 日起至二零二七年 五月二十六日屆 滿，月租為32,000港 元，已包含大廈管 理費及差餉，惟不 包括其他支出。	13,000,000港元 (100%權益)
將軍澳市地段 第73號(「該地段」) 之第543,502份 之87份	根據吾等掌握的資 料，該物業實用面 積約為914平方呎 (約84.91平方米)。 該地段乃按新批地 條件第SK9700號持 有，期限自二零零 三年二月十一日起 為期50年。		

附註：

- 該物業之登記業主為 貴公司附屬公司Generalvestor (H.K.) Limited，文書日期為二零零八年五月九日之附圖則轉讓契據，並於二零零八年六月四日以註冊摘要編號08060400750093於土地註冊處註冊。
- 該物業訂有文書日期為二零零六年十一月二十四日以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人之主公契及管理協議(附圖則)，並於二零零六年十二月六日以註冊摘要編號06120600740029於土地註冊處註冊。
- 該物業訂有文書日期為二零零七年十月二十五日之佔用許可證，編號PR10/2007(OP)，並於二零零七年十一月六日以註冊摘要編號07110601570015於土地註冊處註冊。
- 該物業訂有由地政總署鐵路發展組署長簽發日期為二零零八年四月十六日的合規證明書，並於二零零八年四月二十二日以註冊摘要編號08042202080013在土地註冊處註冊。
- 該物業訂有文書日期為二零零八年四月二十三日以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人之副公契及管理協議(附圖則)，並於二零零八年五月六日以註冊摘要編號08050600280036於土地註冊處註冊。
- 該物業訂有文書日期為二零一九年二月一日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，按所有款項作為代價，並於二零一九年二月十二日以註冊摘要編號19021200330018於土地註冊處註冊。
- 該物業訂有文書日期為二零一九年二月一日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓，並於二零一九年二月十二日以註冊摘要編號19021200330023於土地註冊處註冊。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之條款被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司股份的好倉

董事姓名	所持股份數目		總計	概約百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	公司權益 (控制企業 權益)		
陳重義	82,467,519	2,751,510 (附註)	85,219,029	54.7
陳重言	11,724,398	—	11,724,398	7.5
陳明謙	327,124	—	327,124	0.2
葉文瀚	192,200	—	192,200	0.1
林文厚	78,125	—	78,125	0.1
胡國林	375	—	375	0.0002
溫文麗	18,125	—	18,125	0.01

附註：該等股份由Light Emotion Limited（陳重義先生及其妻子劉文婷擁有之公司）持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無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）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東之權益

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，本公司主要股東（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉如下：

股東姓名	身份／權益性質 (附註1)	股份數目	概約百分比 %
劉文婷 (附註1)	配偶權益	85,219,029	54.7
劉慧嫻 (附註2)	配偶權益	11,724,398	7.5

附註：

- (i) 劉文婷女士乃陳重義先生妻子，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部，劉文婷女士被視為於陳重義先生擁有之全部股份中擁有權益。
- (ii) 劉慧嫻女士乃陳重言先生妻子，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部，劉慧嫻女士被視為於陳重言先生所擁有之全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他法團或人士（本公司董事或行政總裁除外）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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有於任何情況下附帶於本公司股東大會上投票的權利的任何類別股本中擁有5%或以上權益，或根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司存置之登記冊所記錄的權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或相聯公司訂立任何現存或擬訂立並非於一年內屆滿或可由該本集團成員公司終止而無須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自聯繫人於本公司或其附屬公司業務外的任何與本公司或其附屬公司業務構成直接或間接競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

5. 董事於資產、合約及其他權益之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於任何自二零二五年三月三十一日（即本公司最近期刊載經審核財務報表之編製日期）以來已由本公司收購或出售、租賃予本公司，或擬由本公司收購或出售、租賃予本公司的資產中擁有權益。

6. 重大合約

除下文所披露者外，本公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何重大合約（不包括本公司於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司間接全資附屬公司香港通訊有限公司於二零二六年一月六日向富達人壽保險（百慕達）有限公司退保一份人壽保險單，現金退保價值為6,585,000港元；及
- (ii) 該協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司概無涉及任何將對本公司營運產生重大或不利影響之訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本公司亦無任何尚未了結或威脅提出之將可能對本公司營運構成重大或不利影響之訴訟、仲裁或申索。

8. 專家及同意書

於本通函中提供意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司（「利駿行」）	專業測量師

上述專家已就本通函之刊發給予同意書，同意其函件及名稱分別以現有形式及內容載於通函內，且並未撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無權利（不論是否具法律強制執行力）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，自二零二五年三月三十一日（即本公司最近期刊載經審核賬目之編製日期）起，上述專家概無直接或間接於任何(i)由本集團任何成員公司收購或出售；或(ii)出租予本集團任何成員公司；或(iii)擬由本集團任何成員公司收購或出售；或(iv)擬出租予本集團任何成員公司之任何資產中擁有權益。

9. 展示文件

以下文件之副本將自本通函日期起計14天期間登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.hkc.com.hk/>)：

- (i) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之同意書；
- (ii) 本通函附錄二所載之物業估值報告；
- (iii) 本附錄「6.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (iv) 本通函。

10. 一般資料

本公司之公司秘書為胡國林先生。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。

本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司於香港的主要營業地點位於香港黃竹坑道二十九號維他大廈B座十四樓。

本公司於香港之股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

本通函之英文版本與中文版本有任何歧義，概以英文版本為準。