

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，應諮詢證券經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有有線寬頻通訊有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、證券經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



有線寬頻通訊有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：1097)

與租賃要約有關的重大交易 及 股東大會通告

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至26頁。

本公司謹訂於二零二三年九月二十八日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號Victoria Dockside, K11 ATELIER, 10樓1001及07, 08室The GalaMuse舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁以及股東特別大會適用的代表委任表格已連同本通函一併寄發。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥、簽署及交回，並盡快並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。填妥代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票，於該情況下，閣下受委代表的授權將被撤銷。

二零二三年九月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
1. 緒言.....	7
2. 租賃要約.....	8
3. 有關訂約方的資料.....	22
4. 租賃要約的理由及裨益.....	23
5. 訂立租賃要約的財務影響.....	24
6. 上市規則涵義	25
7. 股東特別大會	25
8. 暫停辦理股東登記手續.....	26
9. 推薦建議.....	26
10. 額外資料.....	26
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 本集團的一般資料	III-1
股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「預付款項」	指	具有本通函董事會函件「預付款項」一節賦予該詞的涵義
「補貼協議」	指	具有本通函董事會函件「補貼要約函件的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「補貼成本」	指	具有本通函董事會函件「補貼要約函件的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「補貼要約函件」	指	要約以業主支付並由租戶於二零二三年七月二十一日就該等物業接納的裝修工程及購買業務相關項目的補貼成本，有關詳情載於本通函董事會函件「補貼要約函件的主要條款」一節
「董事會」	指	董事會
「樓宇」	指	位於香港新界荃灣海盛路9號的該等物業所在樓宇，即有線電視大樓
「業務相關項目」	指	具有本通函董事會函件「補貼要約函件的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「Celestial Pioneer」	指	Celestial Pioneer Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄭博士全資擁有，並為本公司主要股東
「交割日」	指	具有本通函董事會函件「租賃的條件」一節賦予該詞的涵義
「交割文件」	指	租賃契據、補貼協議、委任租戶為獨家代理的委任函件、有關特定許可區域的特許權協議、該等現有租賃協議的補充協議及擔保

釋 義

「CNCL」或「租戶」	指	CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED，為於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	有線寬頻通訊有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1097)
「完成日期」	指	具有本通函董事會函件「租賃的條件」一節賦予該詞的涵義
「租賃條件」	指	具有本通函董事會函件「租賃的條件」一節賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「租賃契據」	指	具有本通函董事會函件「租賃的條件」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「鄭博士」	指	鄭家純博士GBM,GBS，為董事會主席、非執行董事兼本公司主要股東
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二三年九月二十八日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號Victoria Dockside, K11 ATELIER, 10樓1001及07, 08室The GalaMuse舉行及召開的股東大會(不包括股東週年大會)或其任何續會，以供考慮及酌情批准股東特別大會通告所載的決議案，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁
「現有租賃協議A」	指	CNCL與New Tech Centre Limited就香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓地下1號、2號、3號及4號廠、4樓、5樓、12樓部分及天台3號儲物室訂立日期為二零二零年十二月三十一日的租賃協議

釋 義

「現有租賃協議B」	指	CNCL與New Tech Centre Limited就香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓6樓及7樓全層訂立日期為二零二零年十二月三十一日的租賃協議
「該等現有租賃協議」	指	現有租賃協議A及現有租賃協議B
「裝修工程」	指	具有本通函董事會函件「補貼要約函件的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「永升」	指	永升(亞洲)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由Celestial Pioneer擁有72%權益，並為本公司主要股東
「政府」	指	香港政府
「政府差餉」	指	政府就該等物業收取的差餉
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及綜合結構性實體
「擔保」	指	本公司將以各業主為受益人作出的擔保契據，有關詳情載於本通函董事會函件「公司擔保」一節
「夏利文」	指	夏利文物業管理有限公司，根據香港法例註冊成立的公司，為樓宇的樓宇管理人並為獨立第三方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	由本公司委任的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

釋 義

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方
「業主」	指	租賃要約及／或該等現有租賃協議項下的業主，即： (i) 就租賃要約1、租賃要約6、租賃要約7及該等現有租賃協議而言，指業主1； (ii) 就租賃要約2而言，指業主2； (iii) 就租賃要約3而言，指業主3； (iv) 就租賃要約4而言，指業主4；及 (v) 就租賃要約5而言，指業主5。
「業主1」	指	New Tech Centre Limited，根據香港法例註冊成立的公司
「業主2」	指	5G CTVT 04 Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的公司
「業主3」	指	5G CTVT 05 Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的公司
「業主4」	指	5G CTVT 06 Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的公司
「業主5」	指	5G CTVT 07 Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的公司
「最後實際可行日期」	指	二零二三年八月二十八日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃期限」	指	根據各租賃要約(或各租賃契據，如適用)授出的該等物業的租期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

- 「租賃要約」 指 租戶於二零二三年七月二十一日就該等物業接納的七份租賃要約，其主要條款載於本通函董事會函件「租賃要約」一節，而「租賃要約1」、「租賃要約2」、「租賃要約3」、「租賃要約4」、「租賃要約5」、「租賃要約6」及「租賃要約7」各自具有本通函董事會函件「租賃要約」一節賦予該詞的涵義
- 「該等物業」 指 根據租賃要約租賃的物業，即：
- (i) 就租賃要約1而言，指香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓地下1、2、3及4號廠；
 - (ii) 就租賃要約2而言，指香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓4樓；
 - (iii) 就租賃要約3而言，指香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓5樓；
 - (iv) 就租賃要約4而言，指香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓6樓；
 - (v) 就租賃要約5而言，指香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓7樓；
 - (vi) 就租賃要約6而言，指香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓12樓部分；及
 - (vii) 就租賃要約7而言，指香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓天台3號儲物室
- 「購買權」 指 具有本通函董事會函件「補貼要約函件的主要條款」一節賦予該詞的涵義

釋 義

「租金」	指	租戶根據各租賃要約應向相關業主支付的租金，各金額載於本通函董事會函件「租賃要約」一節
「免租期」	指	具有本通函董事會函件「該等現有租賃協議項下免租期及豁免」一節賦予該詞的涵義
「保證金」	指	具有本通函董事會函件「保證金」一節賦予該詞的涵義
「服務費」	指	租戶根據各租賃要約應向各業主支付的服務費，各金額載於本通函董事會函件「租賃要約」一節
「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	本公司普通股
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最終實益擁有人」	指	Famous Shore Limited、Pamfleet Real Estate III, L.P.、Pamfleet Real Estate Fund III, L.P.、Pamfleet International Limited、Schroders Plc、BGO 5G Investment HoldCo LLC、GreenOak Asia GP III, LP、GreenOak Asia III有限合夥及BentallGreenOak集團
「承諾」	指	具有本通函董事會函件「補貼要約函件的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「預扣租金」	指	具有本通函董事會函件「該等現有租賃協議項下免租期及豁免」一節賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比



有線寬頻通訊有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：1097)

鄭家純博士 *GBM, GBS*
(主席，非執行董事)

曾安業先生 *BBS*
(副主席，執行董事)

李國恒先生(執行董事)

杜之克先生(行政總裁，執行董事)

陸偉棋博士(執行董事)

吳旭茱女士(非執行董事)

林健鋒先生 *GBM, GBS, JP* (獨立非執行董事)

胡曉明教授 *GBS, JP* (獨立非執行董事)

陸觀豪先生 *BBS, JP* (獨立非執行董事)

湯聖明先生(獨立非執行董事)

註冊辦事處：
香港
荃灣
海盛路9號
有線電視大樓7樓

敬啟者：

與租賃要約有關的重大交易 及 股東大會通告

1. 緒言

茲提述日期為二零二三年七月二十一日有關租賃該等物業的租賃要約的公告。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供(i)有關租賃要約及其項下擬進行交易詳情的進一步資料；(ii)上市規則項下規定的其他資料；及(iii)就召開股東特別大會致股東的股東特別大會通告。

2. 租賃要約

誠如本公司日期為二零二三年七月二十一日的公告所披露，於二零二三年七月二十一日，本公司全資附屬公司CNCL(作為租戶)已正式接納業主(作為業主)發出的七份租賃要約及有關租賃該等物業的補貼要約函件。於訂立租賃要約前，本集團一直根據日期均為二零二零年十二月三十一日的該等現有租賃協議作為租戶佔用該等物業。

七份租賃要約的主要條款載列如下：

(i) 首份租賃要約(「租賃要約1」)

接納日期：	二零二三年七月二十一日
業主：	業主1
租戶：	CNCL
物業：	香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓地下1、2、3及4號廠
租賃期限：	自二零二四年一月一日至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期六年
許可用途：	除僅供作入口大堂、保管室、店舖、廠房單位及非住宅用途的配套設施外，不得用作任何其他用途，並以「CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED」的風格及名稱或業主1將批准的其他名稱進行交易
分租或轉授權利：	租戶可根據租賃要約1規定的條款及條件分租或轉授該物業或其任何部分

董事會函件

租金：	根據免租期，每月應付租金(不包括服務費、政府差餉及其他開支)為： <ul style="list-style-type: none">自二零二四年一月一日至十二月三十一日，1,070,897.00 港元；自二零二五年一月一日至十二月三十一日，1,194,895.60 港元；自二零二六年一月一日至十二月三十一日，1,318,894.20 港元；自二零二七年一月一日至十二月三十一日，1,442,892.80 港元；自二零二八年一月一日至十二月三十一日，1,566,891.40 港元；及自二零二九年一月一日至十二月三十一日，1,690,890.00 港元。
預付款項：	1,153,989.10 港元(有關進一步資料，請參閱下文「預付款項」一節)
保證金：	第一年為 3,622,601.85 港元(有關進一步資料，請參閱下文「保證金」一節)
服務費：	每月 83,092.10 港元(須定期審閱)
地租：	地租由業主 1 承擔
政府差餉：	租戶須每季支付政府差餉，惟須經政府評估或重新評估

(ii) 第二份租賃要約(「租賃要約 2」)

接納日期：	二零二三年七月二十一日
業主：	業主 2
租戶：	CNCL
物業：	香港新界荃灣海盛路 9 號有線電視大樓 4 樓
租賃期限：	自二零二四年一月一日至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期六年

董事會函件

- 許可用途： 除僅供作貨倉、倉庫、集裝箱裝卸區及非住宅用途的配套設施外，不得用作任何其他用途，並以「CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED」的風格及名稱或業主2將批准的其他名稱進行交易
- 分租或轉授權利： 租戶可根據租賃要約2規定的條款及條件分租或轉授該物業或其任何部分
- 租金： 根據免租期，每月應付租金(不包括服務費、政府差餉及其他開支)為：
- 自二零二四年一月一日至十二月三十一日，726,807.00港元；
 - 自二零二五年一月一日至十二月三十一日，810,963.60港元；
 - 自二零二六年一月一日至十二月三十一日，895,120.20港元；
 - 自二零二七年一月一日至十二月三十一日，979,276.80港元；
 - 自二零二八年一月一日至十二月三十一日，1,063,433.40港元；及
 - 自二零二九年一月一日至十二月三十一日，1,147,590.00港元。
- 預付款項： 772,375.30港元(有關進一步資料，請參閱下文「預付款項」一節)
- 保證金： 第一年為2,426,146.95港元(有關進一步資料，請參閱下文「保證金」一節)
- 服務費： 每月45,568.30港元(須定期審閱)
- 地租： 地租由業主2承擔
- 政府差餉： 租戶須每季支付政府差餉，惟須經政府評估或重新評估

董事會函件

(iii) 第三份租賃要約(「租賃要約3」)

接納日期：	二零二三年七月二十一日
業主：	業主3
租戶：	CNCL
物業：	香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓5樓
租賃期限：	自二零二四年一月一日至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期六年
許可用途：	除僅供作貨倉、倉庫、集裝箱裝卸區及非住宅用途的配套設施外，不得用作任何其他用途，並以「CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED」的風格及名稱或業主3將批准的其他名稱進行交易
分租或轉授權利：	租戶可根據租賃要約3規定的條款及條件分租或轉授該物業或其任何部分
租金：	根據免租期，每月應付租金(不包括服務費、政府差餉及其他開支)為： <ul style="list-style-type: none">• 自二零二四年一月一日至十二月三十一日，726,807.00港元；• 自二零二五年一月一日至十二月三十一日，810,963.60港元；• 自二零二六年一月一日至十二月三十一日，895,120.20港元；• 自二零二七年一月一日至十二月三十一日，979,276.80港元；• 自二零二八年一月一日至十二月三十一日，1,063,433.40港元；及• 自二零二九年一月一日至十二月三十一日，1,147,590.00港元。
預付款項：	772,375.30港元(有關進一步資料，請參閱下文「預付款項」一節)
保證金：	第一年為2,426,146.95港元(有關進一步資料，請參閱下文「保證金」一節)
服務費：	每月45,568.30港元(須定期審閱)

董事會函件

地租：地租由業主3承擔

政府差餉：租戶須每季支付政府差餉，惟須經政府評估或重新評估

(iv) 第四份租賃要約(「租賃要約4」)

接納日期：二零二三年七月二十一日

業主：業主4

租戶：CNCL

物業：香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓6樓

租賃期限：自二零二四年一月一日至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期六年

許可用途：除僅供作貨倉、倉庫、集裝箱裝卸區及非住宅用途的配套設施外，不得用作任何其他用途，並以「CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED」的風格及名稱或業主4將批准的其他名稱進行交易

分租或轉授權利：租戶可根據租賃要約4規定的條款及條件分租或轉授該物業或其任何部分

租金：根據免租期，每月應付租金(不包括服務費、政府差餉及其他開支)為：

- 自二零二四年一月一日至十二月三十一日，726,807.00港元；
- 自二零二五年一月一日至十二月三十一日，810,963.60港元；
- 自二零二六年一月一日至十二月三十一日，895,120.20港元；
- 自二零二七年一月一日至十二月三十一日，979,276.80港元；
- 自二零二八年一月一日至十二月三十一日，1,063,433.40港元；及
- 自二零二九年一月一日至十二月三十一日，1,147,590.00港元。

預付款項：772,375.30港元(有關進一步資料，請參閱下文「預付款項」一節)

董事會函件

保證金：	第一年為2,426,146.95港元(有關進一步資料，請參閱下文「保證金」一節)
服務費：	每月45,568.30港元(須定期審閱)
地租：	地租由業主4承擔
政府差餉：	租戶須每季支付政府差餉，惟須經政府評估或重新評估

(v) 第五份租賃要約(「租賃要約5」)

接納日期：	二零二三年七月二十一日
業主：	業主5
租戶：	CNCL
物業：	香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓7樓
租賃期限：	自二零二四年一月一日至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期六年
許可用途：	除僅供作貨倉、倉庫、集裝箱裝卸區及非住宅用途的配套設施外，不得用作任何其他用途，並以「CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED」的風格及名稱或業主5將批准的其他名稱進行交易
分租或轉授權利：	租戶可根據租賃要約5規定的條款及條件分租或轉授該物業或其任何部分

董事會函件

租金：	根據免租期，每月應付租金(不包括服務費、政府差餉及其他開支)為： <ul style="list-style-type: none">自二零二四年一月一日至十二月三十一日，726,807.00港元；自二零二五年一月一日至十二月三十一日，810,963.60港元；自二零二六年一月一日至十二月三十一日，895,120.20港元；自二零二七年一月一日至十二月三十一日，979,276.80港元；自二零二八年一月一日至十二月三十一日，1,063,433.40港元；及自二零二九年一月一日至十二月三十一日，1,147,590.00港元。
預付款項：	772,375.30港元(有關進一步資料，請參閱下文「預付款項」一節)
保證金：	第一年為2,426,146.95港元(有關進一步資料，請參閱下文「保證金」一節)
服務費：	每月45,568.30港元(須定期審閱)
地租：	地租由業主5承擔
政府差餉：	租戶須每季支付政府差餉，惟須經政府評估或重新評估

(vi) 第六份租賃要約(「租賃要約6」)

接納日期：	二零二三年七月二十一日
業主：	業主1
租戶：	CNCL
物業：	香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓12樓部分
租賃期限：	自二零二四年一月一日至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期六年

董事會函件

- 許可用途： 除僅供作貨倉、倉庫、集裝箱裝卸區及非住宅用途的配套設施外，不得用作任何其他用途，並以「CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED」的風格及名稱或業主1將批准的其他名稱進行交易
- 分租或轉授權利： 租戶可根據租賃要約6規定的條款及條件分租或轉授該物業或其任何部分
- 租金： 根據免租期，每月應付租金(不包括服務費、政府差餉及其他開支)為：
- 自二零二四年一月一日至十二月三十一日，195,548.00港元；
 - 自二零二五年一月一日至十二月三十一日，218,190.40港元；
 - 自二零二六年一月一日至十二月三十一日，240,832.80港元；
 - 自二零二七年一月一日至十二月三十一日，263,475.20港元；
 - 自二零二八年一月一日至十二月三十一日，286,117.60港元；及
 - 自二零二九年一月一日至十二月三十一日，308,760.00港元。
- 預付款項： 207,807.80港元(有關進一步資料，請參閱下文「預付款項」一節)
- 保證金： 第一年為652,755.60港元(有關進一步資料，請參閱下文「保證金」一節)
- 服務費： 每月12,259.80港元(須定期審閱)
- 地租： 地租由業主1承擔
- 政府差餉： 租戶須每季支付政府差餉，惟須經政府評估或重新評估

董事會函件

(vii) 第七份租賃要約(「租賃要約7」)

接納日期：	二零二三年七月二十一日
業主：	業主1
租戶：	CNCL
物業：	香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓天台3號儲物室
租賃期限：	自二零二四年一月一日至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期六年
許可用途：	除僅供作儲藏室及非住宅用途的配套設施外，不得用作任何其他用途，並以「CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED」的風格及名稱或業主1將批准的其他名稱進行交易
分租或轉授權利：	租戶可根據租賃要約7規定的條款及條件分租或轉授該物業或其任何部分
租金：	根據免租期，每月應付租金(不包括服務費、政府差餉及其他開支)為： <ul style="list-style-type: none">• 自二零二四年一月一日至十二月三十一日，9,880.00港元；• 自二零二五年一月一日至十二月三十一日，11,024.00港元；• 自二零二六年一月一日至十二月三十一日，12,168.00港元；• 自二零二七年一月一日至十二月三十一日，13,312.00港元；• 自二零二八年一月一日至十二月三十一日，14,456.00港元；及• 自二零二九年一月一日至十二月三十一日，15,600.00港元。
預付款項：	10,425.60港元(有關進一步資料，請參閱下文「預付款項」一節)
保證金：	第一年為32,758.80港元(有關進一步資料，請參閱下文「保證金」一節)
服務費：	每月545.60港元(須定期審閱)

董事會函件

地租：	地租由業主1承擔
政府差餉：	租戶須每季支付政府差餉，惟須經政府評估或重新評估

租賃要約的其他主要條款

除上文所述者外，各租賃要約亦須遵守以下主要條款。

租賃的條件

根據各租賃要約，下列條件(「租賃條件」)須於租賃要約日期起計90日屆滿前或相關業主與租戶相互協定的其他日期(以較早者為準)達成或獲豁免，且無論如何不得遲於二零二三年十一月一日(「交割日」)：

1. 相關業主已取得承按人同意；
2. 租戶已根據香港相關法律、規則及法規取得所有必要批准，包括但不限於就租賃要約及其項下擬進行交易取得股東批准；及
3. 相關業主擁有交割文件的最終簽立副本，各文件按相互協定的形式及條款編製，並可供執行。

於達成任何租賃條件後，相關業主或租戶(視情況而定)須即時發出書面條件完成通知以通知另一方。於發出最後條件完成通知後7日內，業主及租戶將簽立交割文件(擔保除外)，而租戶將促使本公司簽立擔保(「完成日期」)。為免生疑慮，租賃要約項下擬進行的最後完成日期為二零二三年十一月八日或之前。有關擔保的詳情載於下文「公司擔保」一節。

租賃契據、補貼協議、委任租戶為獨家代理的委任函件、有關特定許可區域的特許權協議及現有租賃協議A的補充協議相互依賴，而簽立一份文件取決於在完成日期簽立所有其他文件。

於最後實際可行日期，概無租賃條件已達成或獲豁免。

倘任何租賃條件於交割日前未達成或獲相關業主與租戶共同協定豁免，則租戶或相關業主將不得向另一方提出任何申索，及(a)各項租賃要約及補貼要約函件將告終止，(b)租戶將行使續租選擇權，前提為租戶根據現有租賃協議A向相關業主發出書面通知，(c)相關業主將於租戶根據現有租賃協議A行使續租

董事會函件

選擇權後使用預付款項支付預扣租金，及(d)相關業主將於現有租賃協議B最後一個月按現有租金向租戶授出不超過6個月的現有租賃協議B的租賃延期(於屆滿後可由相關業主全權酌情進一步延期)。

租賃契據

租戶及業主已同意，正式租賃協議(「租賃契據」)應按訂約方相互協定的形式及條款訂立，惟須受各租賃要約中明確載列的條款及條件所規限。

於達成所有租賃條件後(即發出最後條件完成通知後)，不論任何交割文件(包括租賃契據)是否於完成日期前簽立，各租賃要約、補貼要約函件及下文「特定許可區域及公共地方的特許權」一節所詳述的特定許可區域的特許權所載條款將仍具約束力以及維持十足效力及作用。

該等現有租賃協議項下免租期及豁免

根據租賃要約，租戶享有自二零二四年一月一日至二零二四年九月十五日(包括首尾兩日)止八個半月的免租期(「免租期」)。租戶毋須於免租期內支付租金，但須支付服務費、任何政府差餉及其他開支。

於簽訂租賃要約後，相關業主同意允許租戶預扣該等現有租賃協議項下自二零二三年八月一日至二零二三年十二月三十一日期間的租金付款(「預扣租金」)，直至達成所有租賃條件。於所有租賃條件達成後，相關業主將不可撤回地豁免支付預扣租金(不包括該等現有租賃協議所協定管理費、空調費、政府差餉及其他開支)，惟租戶須妥為遵守及遵循該等現有租賃協議的條款及條件，並於該等現有租賃協議的補充協議中予以記錄。

預付款項

租戶須於簽訂各租賃要約後向各業主作出預付款項(「預付款項」)。就各租賃要約應付的預付款項載於上文「租賃要約」一節，其金額為(a)租賃期限首年一個月租金及(b)就相關租賃要約應付一個月服務費的總和。

董事會函件

預付款項將自動用於支付上文「該等現有租賃協議項下免租期及豁免」一節所述緊隨免租期後的月份的租金。

然而，倘任何租賃條件於交割日前未達成或獲訂約方相互協定豁免，於租戶已根據現有租賃協議A行使續租選擇權後，則相關業主須首先將預付款項用於支付預扣租金，而租戶須於交割日起計45日內向相關業主支付預扣租金餘額。

保證金

根據各租賃要約，於租賃期限開始時，租戶須支付相當於(a)租賃期限首年應付租金，(b)服務費，及(c)政府差餉(估計不超過租金的5%)的三個月金額總和的保證金(「保證金」)。租戶根據各租賃要約初步應付的保證金金額載於上文「租賃要約」一節。

於租賃期限各年的首日，保證金須由租戶補足，金額相當於(a)該年每月租金、(b)服務費及(c)政府差餉的三個月價值。

自該等現有租賃協議轉撥保證金

根據租賃要約，於該等現有租賃協議屆滿後，相關業主於該等現有租賃協議項下存置的相關保證金部分將於租賃期限開始後轉撥以支付保證金。各相關業主須根據租戶發出的付款指示退還或轉讓該等現有租賃協議項下的保證金餘額。

特定許可區域及公共地方的特許權

根據租賃要約，業主已同意及承諾簽訂及各自竭誠盡力促使相關業主與租戶就租賃要約項下訂明的樓宇內相關許可區域簽訂特許權協議。

特許權期應與租賃期限同時終止。租戶應付的特許權費總額固定為每月22,740.00港元(不包括管理費(如有)及其他支出)。

此外，就樓宇的若干公共地方而言，訂約方同意：

- 於簽訂租賃要約後及不遲於完成日期，業主將竭誠盡力促使夏利文(樓宇的樓宇管理人及獨立第三方)磋商及簽訂重續租賃要約中指定的特許

董事會函件

權協議，其特許權期與租賃期限同時終止。該等重續特許權協議的條款及條件(如適用)須待樓宇管理人決定及樓宇的業主委員會批准後，方可作實；及

- 就相關業主與租戶訂立的若干現有轉授協議而言，業主已承諾不遲於完成日期更改現有轉授協議，或另行與租戶訂立新轉授協議，以將該等現有轉授協議的特許權期與租賃期限保持一致。

於租賃期限內，租戶就使用上述公共地方的特許權及轉授權應付的特許權費總額介乎每月58,670.00港元至63,213.50港元(不包括管理費(如有)及其他支出)。

公司擔保

根據各租賃要約，本公司向各業主提供擔保為一項條件。

根據擔保，倘租戶於租賃期限內拖欠支付租金及任何開支，在相關業主要求下，本公司將於有關要求起計30日內支付拖欠的租金及所有開支。此外，倘租戶未能履行或遵守其於租賃要約項下任何條文，本公司將向相關業主支付所有損失、損害賠償、開支及成本，而該等款項為相關業主在其提出要求並出示證明文件(如有)起計30日內可依法有權因有關違約而收回。

出售及重建

倘於租賃期限內，任何業主(i)就出售該等物業所在樓宇或其任何部分(包括該等物業)訂立合約，或(ii)議決重建樓宇或其任何部分，則業主有權透過向租戶發出不少於30個曆月的書面通知終止其各自與租戶的租賃。

租賃要約項下租賃將於有關通知屆滿後即時終止及無效，而租戶須向各業主交回該等物業的空置擁有權，前提是租賃契據將不會早於二零二七年十一月三十日終止。有關通知僅可一併送達各業主於樓宇租賃予租戶的所有該等物業。

倘該通知已送達租戶，則租戶將獲豁免復原該等物業。倘租賃契據因出售或重建樓宇而終止，租戶將毋須向各業主退還免租期內的租金及補貼成本。

續租選擇權

根據租賃要約，租戶可按公開市場租金重續相關該等物業兩次，每次為期兩年，上限為租賃期限最後一年或首個續租期(視情況而定)應付月租的20%，不包括服務費、政府差餉及其他開支。倘租戶重續相關該等物業，本公司將遵守上市規則項下適用規定。

補貼要約函件的主要條款

於租賃要約日期同日，租戶亦已接納業主提供的補貼要約函件，作為租戶同時訂立租賃要約的代價。

根據補貼要約函件，租戶獲委任為獨家代理，以於該等物業進行裝修工程及租戶裝修工程，涵蓋二零二一年七月一日起直至二零二五年五月十九日期間，包括但不限於錄影廠翻新及安裝、資訊科技基礎設施及工作站提升(「裝修工程」)，以及選擇及購買與租戶及／或本集團於該等物業的業務營運有關的動產及不動產(「業務相關項目」)。

此外，根據補貼要約函件的條款及條件，業主有責任就裝修工程及業務相關項目向租戶支付成本(「補貼成本」)。應付租戶的補貼成本最高總額為64,000,000.00港元。

各業主向租戶支付補貼成本的責任，應按租戶及／或本集團就各業主產生的補貼成本總額的順序及部分計算如下：

責任 順序	業主	租戶及／或本集團產生的補貼成本總額
1	業主1	最多19,600,000港元
2	業主2	超過19,600,000港元及最多30,700,000港元
3	業主3	超過30,700,000港元及最多41,800,000港元
4	業主4	超過41,800,000港元及最多52,900,000港元
5	業主5	超過52,900,000港元及最多64,000,000港元

董事會函件

業主各自(並非共同或共同及各自)承擔補貼成本，而各業主承擔的最高責任如下：

- (i) 業主1：19,600,000 港元；
- (ii) 業主2：11,100,000 港元；
- (iii) 業主3：11,100,000 港元；
- (iv) 業主4：11,100,000 港元；及
- (v) 業主5：11,100,000 港元。

相關業主支付補貼成本後，裝修工程物業及業務相關項目的擁有權及業權將歸屬並保留予相關業主，而租戶將獲授予獨家特許權，於租賃期限內使用裝修工程及業務相關項目，特許權費用為1.00港元。此外，業主承諾，在未經租戶同意的情況下不會出售、押記、按揭或以任何方式就裝修工程及業務相關項目的擁有權及業權設置任何產權負擔(「承諾」)。

租戶將有權向業主購買所有裝修工程及業務相關項目，代價為1.00港元(「購買權」)，而購買權可於以下情況予以行使：(i)於租賃期限最後12個月任何時間，或(ii)倘業主(a)按上文「出售及重建」一節所述向租戶發出通知，或(b)違反承諾及／或租賃契據，或(c)拖欠債權人或承按人款項。

根據補貼要約函件的明確條款及條件，業主及租戶同意按訂約方可能相互協定的形式及條款訂立正式補貼協議(「補貼協議」)。於簽署補貼協議前，補貼要約函件將維持具約束力及具有十足效力及作用，而業主及租戶將於租賃要約成為無條件後繼續履行彼等各自於補貼要約函件項下責任。

3. 有關訂約方的資料

本集團的主要業務包括媒體以及電訊業務。媒體分部包括經營本地免費電視節目服務、廣告、頻道轉播、電視轉播服務、節目特許權、戲院放映及其他相關業務，而電訊分部包括經營寬頻上網服務、網站訂購、電話服務、網絡租賃、網絡建設、流動通訊服務及流動電話代理服務以及其他相關業務。

董事會函件

租賃要約2、租賃要約3、租賃要約4及租賃要約5項下業主(即業主2、業主3、業主4及業主5)為業主1的間接全資附屬公司。業主1由(i) Famous Shore Limited間接擁有50.3%，而Famous Shore Limited由Pamfleet Real Estate Fund III, L.P.間接全資擁有；及(ii)BGO 5G Investment HoldCo LLC間接擁有49.7%。

Pamfleet Real Estate Fund III, L.P.為根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥，為由Pamfleet International Limited管理的房地產基金，擁有廣泛投資者基礎。Pamfleet International Limited為於開曼群島註冊成立的公司。Pamfleet International Limited為Schroders Plc的附屬公司，主要從事提供投資管理服務。Schroders Plc為環球投資經理，於倫敦證券交易所上市。

BGO 5G Investment HoldCo LLC為於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。BGO 5G Investment HoldCo LLC由GreenOak Asia GP III, LP(作為GreenOak Asia III有限合夥的普通合夥人，擁有廣泛投資者基礎)間接持有。GreenOak Asia GP III, LP為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限合夥，為BentallGreenOak集團成員公司。BentallGreenOak又稱BGO，為全球房地產投資管理顧問、房地產貸款人和房地產服務提供商。截至二零二三年六月三十日，BentallGreenOak集團為750多家機構客戶提供服務，管理資產約830億美元，在全球擁有房地產資產管理方面的專業知識¹。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

4. 租賃要約的理由及裨益

本集團認為該等物業為對本集團業務營運屬必要或重要的重大營運場所及配套設施。透過訂立租賃要約，董事認為，本集團將有權選擇根據租賃要約的條文按有利條款延長各租賃，此舉將穩定該等物業的可使用性，以支持本集團的持續業務營運。

租賃要約的條款，包括所收取的租金及服務費乃由本集團與各業主經參考可資比較物業(有關獨立物業估值師就該等物業的市值租金進行估值的估值報告載於本通函附錄二)的公開市場租金及本集團根據該等現有租賃協議支付的

¹ 上述管理資產包括由BentallGreenOak集團公司及其聯屬公司管理的房地產股本及按揭投資，截至二零二一年第一季度，包括若干用於全權股本的未催繳股本承諾，直至其依法到期，但不包括投資者對投資擁有完全酌情權的若干未催繳股本承諾。

租金後公平磋商釐定。預期租金、服務費及租賃要約項下應付其他開支(包括預付款項)將以本集團內部資源撥付。

訂立租賃要約對本集團於一般及日常業務過程中經營業務而言屬必要。經計及免租期、根據該等現有租賃協議將予豁免的預扣租金及補貼成本最高達64,000,000港元、租戶於租賃期限內應付的平均實際月租約每月3,851,052港元(僅包括特定許可區域的特許權費)低於本通函附錄二所載獨立物業估值師編製的估值報告所述市值租金(不包括於估值日期的地租、政府差餉及管理費)。因此，董事會認為，租賃要約的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃要約符合本公司及股東整體利益。

5. 訂立租賃要約的財務影響

根據租賃要約及補貼要約函件，本集團按照香港財務報告準則第16號將予確認使用權資產的未經審核價值約201百萬港元，乃經參考租賃要約及補貼要約函件項下應付租金總額及補貼成本的現值按增量借款利率約7.5%貼現計算。

於租賃要約及補貼要約函件生效日期後，透過確認使用權資產及租賃負債，本集團的綜合總資產及總負債估計將分別增加約201百萬港元及193百萬港元。

使用權資產將按租期以直線法折舊，每年折舊費用約32百萬港元，將於綜合損益及其他全面收益表扣除。租賃負債的利息開支將按租賃負債賬面值的年利率約7.5%確認，並就租期的租賃修訂(如有)作出調整及經扣除定期租賃付款。

使用權資產的折舊費用及租賃負債的利息開支均會導致本集團盈利減少的綜合效應。

6. 上市規則涵義

本公司收購資產

根據香港財務報告準則第16號，作為租戶訂立租賃要約及補貼要約函件將要求本集團確認與該等物業相關的應付租金及補貼成本為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃要約及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。本公司根據租賃要約及補貼要約函件確認的使用權資產價值約201百萬港元。

主要交易

由於根據租賃要約項下代價及其項下擬進行交易(包括該等補貼要約函件項下者)，本集團根據香港財務報告準則第16號確認的收購使用權資產的最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上但低於100%，故訂立租賃要約及其項下擬進行交易(包括該等補貼要約函件項下者)構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下通告、公告、通函及股東批准規定。

本公司將舉行及召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准訂立租賃要約及其項下擬進行交易。

據董事所深知、全悉及確信，由於概無股東或彼等各自的任何聯繫人於租賃要約及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准該等租賃要約及其項下擬進行交易放棄投票。

7. 股東特別大會

本公司將於二零二三年九月二十八日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號Victoria Dockside, K11 ATELIER, 10樓1001及07, 08室The GalaMuse舉行股東特別大會或其任何續會以批准本通函提述的事宜，本公司將於會上向股東提呈相關決議案以考慮及酌情批准租賃要約及補貼要約函件以及其項下擬進行所有交易。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥，且盡快並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六

董事會函件

號遠東金融中心十七樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，於該情況下，閣下受委代表的授權將被撤銷。

8. 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二三年九月二十五日(星期一)至二零二三年九月二十八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。為出席大會並於會上投票，未登記股東應確保所有過戶文件連同相關股票於二零二三年九月二十二日(星期五)下午四時三十分前遞交至過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理登記手續。

9. 推薦建議

董事會認為租賃要約及補貼要約函件項下擬進行交易乃於本公司的一般及日常業務過程中訂立，而租賃要約及補貼要約函件的條款屬公平合理並按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關租賃要約及補貼要約函件項下擬進行交易的決議案。

10. 額外資料

務請 閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
有線寬頻通訊有限公司
公司秘書
劉綺華
謹啟

二零二三年九月一日

1. 財務資料

本公司須於本通函載列或提述(i)本集團於二零二零財政年度的經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)；(ii)本集團於二零二一財政年度的經審核綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)；及(iii)本集團於二零二二財政年度的經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料存在重大關係的相關已刊發財務報表附註。

- 二零二零年財務報表載於本公司日期為二零二一年三月三十日的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)第86至151頁。二零二零年年報登載於本公司網站<http://www.i-cablecomm.com>。亦請參閱以下二零二零年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601939_c.pdf

- 二零二一年財務報表載於本公司日期為二零二二年三月三十一日的截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)第141至250頁。二零二一年年報登載於本公司網站<http://www.i-cablecomm.com>。亦請參閱以下二零二一年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042602185_c.pdf

- 二零二二年財務報表載於本公司日期為二零二三年三月二十七日的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)第154至262頁。二零二二年年報登載於本公司網站<http://www.i-cablecomm.com>。亦請參閱以下二零二二年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704018_c.pdf

- 除上述者外，截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告(「中期業績公告」)登載於本公司網站<http://www.i-cablecomm.com>。亦請參閱以下中期業績公告的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082502130_c.pdf

二零二零年財務報表、二零二一年財務報表、二零二二年財務報表及中期業績公告(但不包括二零二零年年報、二零二一年年報及二零二二年年報各自所載的任何其他部分)以提述方式載入本通函，並構成本通函的一部分。

2. 債務聲明

於二零二三年七月十三日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載若干資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

借款

本集團的無抵押銀行借款為295百萬港元，須按要求償還。借款由本公司擔保。本集團來自Celestial Pioneer的無抵押貸款總額約536百萬港元。

可換股債券

本集團有本金總額為768百萬港元及賬面值約559百萬港元的尚未償還可換股債券，而該等可換股債券的到期日分別為自發行日期二零一九年六月四日及二零二一年三月三十一日起計滿十週年當日。

租賃負債

於二零二三年七月十三日營業時間結束時，本集團有關使用權資產餘下租期的租賃負債總額約26百萬港元，由租金押金所抵押及為無擔保。

履約保證金

於二零二三年七月十三日營業時間結束時，本集團已與一間銀行作出安排，以向對手方提供兩項獨立履約保證金約40百萬港元，其中約10百萬港元以銀行存款作抵押。履約保證金旨在向對手方保證本集團將履行合約項下責任及監管機關發出牌照所載的規定。

或然負債

於二零二三年七月十三日營業時間結束時，本集團並無任何或然負債。

除上文所述或本通函其他部分所披露者外，以及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二三年七月十三日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外以及已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券，或定期貸款或其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔，或未償還按揭及押記，或或然負債或擔保。

3. 營運資金報表

永升已訂立不可撤回承諾契約，承諾於二零二四年九月三十日前，在有需要時向本集團提供財務支持，最高上限參考經本公司董事會批准的現金流量預測計算的最近期資金需求。永升亦已向其實益股東獲得背對背財務支持承諾。

經考慮本集團可動用財務資源(包括但不限於營運產生的資金、現金及銀行結餘、補貼要約函件主要條款項下安排以及來自永升的財務支持)，董事認為，本集團擁有充足營運資金應付其目前(即本通函日期起計未來至少12個月)的需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定取得其核數師的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本集團的主要業務包括媒體以及電訊業務。媒體分部包括有關電視用戶業務(自二零二三年六月一日起終止)、本地免費電視節目服務、廣告、電視轉播服務、節目特許權、戲院放映及其他相關業務。電訊分部包括有關寬頻上網服務、網站訂購、電話服務、網絡租賃、網絡建設、流動通訊服務及流動電話代理服務以及其他相關業務。

截至二零二三年六月三十日止期間，於香港特別行政區政府批准終止本地收費電視節目服務牌照後，本集團自二零二三年六月一日起終止其收費電視業務，並於截至二零二三年六月三十日止六個月的中期財務資料呈報為已終止經營業務。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團來自持續經營業務的收益增加至約263百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約262百萬港元)。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團來自已終止經營業務的收益約118百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約170百萬港元)。本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的持續經營業務的經營虧損約110百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約96百萬港元)，增加約15%。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得持續經營業務虧損淨額約149百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約173百萬港元)。

而經歷長達三年的疫情，本港媒體行業的競爭亦日趨劇烈，年輕的觀眾群已習慣收看不同的網上媒體平台，對選擇節目內容有更高的要求，本集團必須迅速應對觀眾習慣轉變以及激烈的市場競爭，因此積極整合旗下所有媒體平台，務求將接觸面進一步擴闊。

雖然營商環境存在隱憂，本集團上下仍會積極面對，以無限創意及高度的製作能力吸引觀眾注意，把握今年九月份獨家播放「第十九屆杭州亞運」的機會，為全港市民呈獻一連串精彩內容。同時集團將積極招攬及培育製作人材，推出更多具創意的節目，開拓不同年齡層的觀眾，冀能帶動收視，增加廣告收入。

一方面，就媒體分部而言，本集團於二零二三年六月一日正式向政府退回本地收費電視（「收費電視」）節目服務牌照。隨著資訊科技及網絡經濟的發展，本集團決定將改革方向轉到多媒體軌道上，集中資源發展免費電視、外牆屏幕廣告以及數碼媒體。

另一方面，電訊業務也為本集團持續帶來正面貢獻。作為香港主要固定電訊網絡服務營運商之一，本集團已建成覆蓋全港逾200萬個家庭的電訊網絡。在收費電視服務終止後，更多備用的資訊網絡資源相應增加，有助本集團開拓其他電訊業務機遇，未來，本集團將繼續投資擴大網絡覆蓋範圍及增強系統容量，並利用新技術將混合光纖或同軸網絡轉換為光纖網絡，實現千兆位高速寬頻接入。

本集團已將其電訊基礎設施擴展至主要商業及工業領域，進一步發展及加強網絡能力，以滿足新興數據中心業務的急劇增長。同時藉著與中國移動香港有限公司建立戰略合作關係，為本集團帶來了穩定的收入來源，並在網絡資源的使用上獲得了協同效應。

隨著經濟活動及旅遊業復甦，可望對二零二三年下半年度的廣告市場產生正面影響。本集團已全面審視旗下所有廣播平台，冀為廣告客戶提供一個全面性的銷售組合，以進一步吸引廣告商在本集團的平台上增加廣告投放，提升本集團收入。本集團亦捉緊粵港澳大灣區（「大灣區」）的發展機遇，計劃與內地的主要媒體及營運商合作，從而提升本集團知名度，擴大觀眾群體。本集團亦將繼續探索不同類型和風格的節目，為觀眾提供更優質的節目內容，以推動業務發展。

在電訊業務方面，本集團一方面將繼續尋找方法增加現有電訊業務收入，其中一個重點就是要大力發展B2B項目，同時增強產品組合；另一方面，會利用現有的專業知識和技能尋找新機會，進一步擴大業務範圍，例如商業寬頻業務、來自樓宇光纖佈線系統和備用頻寬容量租賃的額外收入，以及與其他戰略夥伴合作，創造雙贏局面。本集團將加強電話營銷和直銷隊伍；同時會豐富產品線並將推出更多新服務，以覆蓋更廣泛的客群及提升各項服務的市佔率。針對經常往返大灣區及熱愛旅遊的香港市民，亦快將推出大灣區、亞洲和全球漫遊數據服務計劃。

本集團有信心在電訊業務上能持續有效營運及取得滿意成績，亦展望在電訊領域內發掘更多商機，為本集團業務組合帶來新動力及提升整體業績增長。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本公司持有的物業權益於二零二三年七月二十一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。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

有關：釐定新界荃灣海盛路9號有線電視大樓地下1號、2號、3號及4號廠、4樓、5樓、6樓、7樓、12樓部分、天台3號儲物室及3樓、8樓至12樓多個許可區域(「該物業」)的市場租金。

吾等遵照有線寬頻通訊有限公司(「貴公司」)的指示就 貴公司的全資附屬公司將予租賃的該物業的市場租金提供意見，並確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以就通函披露目的，就該物業於二零二三年七月二十一日(「估值日期」)的市場租金向 閣下提供意見。

吾等的估值乃按市場租金基準進行。市場租金定義為「物業或物業內空間經適當推銷後，由自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當租賃條款以公平交易方式租賃(出租)的估計金額」。

吾等的租金意見乃假設該物業的月租不包括地租、政府差餉及管理費。

吾等的估值乃假設出租人於市場上租賃或出租物業權益，而並無受惠於可能影響物業權益的市場租金的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在租賃生效時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其租金價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對該物業進行估值時，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五章、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納就年期、樓面面積及其他相關事項向吾等提供的意見。尺寸及量度乃根據向 貴公司收集的文件副本，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等已獲提供樓面圖則副本及租約詳情概要，並已自土地註冊處、屋宇署及相關政府部門取得相關資料及作出相關查詢。

吾等並無獲提供有關香港物業權益的業權文件副本。吾等已向土地註冊處進行查冊，惟並無就業權提供任何法律意見。此外，吾等並無查閱文件正本以核實任何資料是否正確，或核實有否作出任何修訂而未有載於吾等所獲提供的副本。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，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。吾等亦無對任何設施進行測試。

實地視察於二零二三年七月六日由李明浩先生及譚如芊女士進行。李先生為皇家特許測量師學會見習測量師，於亞太區物業估值方面擁有逾15年經驗。譚女士為物業估值師，於香港擁有3年房地產估值經驗。

除另有說明者外，本報告所列全部貨幣數字均以港元為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
荃灣
海盛路9號
有線電視大樓7樓
有線寬頻通訊有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二三年九月一日

附註：陳志康為特許測量師，於香港物業估值方面擁有29年經驗，並於亞太地區物業估值方面擁有27年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 七月二十一日現況下的 市場租金 港元
新界荃灣海盛路9號有線電視大樓地下1、2、3及4號廠、4樓、5樓、6樓、7樓、12樓部分、天台3號儲物室及3樓、8樓至12樓多個許可區域	<p>該物業於一九九二年落成，包括香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓地下1、2、3及4號物業廠房、4樓、5樓、6樓、7樓、12樓部分、天台3號儲物室及3樓、8樓至12樓多個許可區域。</p> <p>該物業的總可出租面積約為222,134.1平方呎(詳情請參閱附註2)。</p> <p>該物業乃根據新批地契第TW5008號持有，自一九八八年七月一日起為期99年。根據一九八八年新界土地契約(續期)條例，標的土地租約已獲續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟自續期當日起須收取相當於該物業當時應課差餉租值3%的年度租金。</p>	根據7份租賃要約協議，該物業已出租予 貴公司作非住宅用途(詳情請參閱附註3至8)。	每月3,890,000 (參佰捌拾玖萬)， 為期6年，不包括地租、 差餉及管理費

附註：

- 根據吾等的土地查冊記錄，該物業的登記擁有人如下：

樓層	註冊擁有人	註冊摘要編號	文據日期
地下	New Tech Centre Limited	UB4631841	一九九零年七月二十日
3樓	New Tech Centre Limited	UB4631841	一九九零年七月二十日
4樓	5G CTVT 04 Limited	22051201690035	二零二二年四月十四日
5樓	5G CTVT 05 Limited	22051201690064	二零二二年四月十四日
6樓	5G CTVT 06 Limited	22051201690097	二零二二年四月十四日
7樓	5G CTVT 07 Limited	22051201690120	二零二二年四月十四日
8樓	5G CTVT 08 Limited	22051201690159	二零二二年四月十四日
9樓	New Tech Centre Limited	UB4631841	一九九零年七月二十日
10樓	5G CTVT 10 Limited	22051201690185	二零二二年四月十四日
11樓	5G CTVT 11 Limited	22051201690216	二零二二年四月十四日
12樓	New Tech Centre Limited	UB4631841	一九九零年七月二十日
天台	New Tech Centre Limited	UB4631841	一九九零年七月二十日

2. 據 貴公司告知，該物業的可出租面積如下：

地址	可出租面積 (平方呎)	類別
地下1號、2號、3號及4號廠、4樓、5樓、6樓、7樓、 12樓部分、天台3號儲物室	220,187.0	租賃面積
3樓、8樓至12樓的許可區域	1,947.1	許可區域
合計	222,134.1	

3. 根據租賃要約協議，該物業地下1號、2號、3號及4號廠已租賃予 貴公司，自二零二四年一月一日起至二零二九年十二月三十一日止，為期6年，第一年月租為每月1,070,897港元，第二年月租為每月1,194,895.6港元，第三年月租為每月1,318,894.2港元，第四年月租為每月1,442,892.8港元，第五年月租為每月1,566,891.4港元，第六年月租為每月1,690,890港元，不包括服務費、政府差餉及其他開支，免租期為8.5個月，自二零二四年一月一日起至二零二四年九月十五日止，作入口大堂、保管室、店舖、廠房單位及非住宅用途的配套設施。
4. 根據4份租賃要約協議，該物業4樓、5樓、6樓及7樓已租賃予 貴公司，自二零二四年一月一日起至二零二九年十二月三十一日止，為期6年，第一年的月租總額為每月2,907,228港元，第二年的月租總額為每月3,243,854港元，第三年的月租總額為每月3,580,481港元，第四年的月租總額為每月3,917,107港元，第五年的月租總額為每月4,253,734港元，第六年的月租總額為每月4,590,360港元，不包括服務費、政府差餉及其他開支，免租期為8.5個月，自二零二四年一月一日起至二零二四年九月十五日止，作貨倉、倉庫、集裝箱裝卸區及非住宅用途的配套設施。
5. 根據租賃要約協議，該物業12樓部分已租賃予 貴公司，自二零二四年一月一日起至二零二九年十二月三十一日止，為期6年，第一年的月租為每月195,548港元，第二年的月租為每月218,190.4港元，第三年的月租為每月240,832.8港元，第四年的月租為每月263,475.2港元，第五年的月租為每月286,117.6港元，第六年的月租為每月308,760港元，不包括服務費、政府差餉及其他開支，免租期為8.5個月，自二零二四年一月一日起至二零二四年九月十五日止，作貨倉、倉庫、集裝箱裝卸區及非住宅用途的配套設施。
6. 根據租賃要約協議，該物業天台3號儲物室已租賃予 貴公司，自二零二四年一月一日起至二零二九年十二月三十一日止，為期6年，第一年的月租為每月9,880港元，第二年的月租為每月11,024港元，第三年的月租為每月12,168港元，第四年的月租為每月13,312港元，第五年的月租為每月14,456港元，第六年的月租為每月15,600港元，不包括服務費、政府差餉及其他開支，免租期為8.5個月，自二零二四年一月一日起至二零二四年九月十五日止，作儲藏室及非住宅用途的配套設施。
7. 根據附錄二一7份租賃要約協議中與租賃期限相同的特定許可使用清單，該物業3樓、8樓至12樓的多個許可區域已租賃予 貴公司，自二零二四年一月一日起至二零二九年十二月三十一日止，為期6年，每月許可費總額為22,740港元(不包括服務費、政府差餉及其他開支)。
8. 根據補貼要約函件，該物業地下1號、2號、3號及4號廠、4樓、5樓、6樓、7樓、12樓部分、天台3號儲物室的業主已授權及委任 貴公司於二零二一年七月一日至二零二五年五月十九日期間在該物業進行裝修工程及租戶裝修工程，並選擇及購買與 貴公司業務營運相關的動產及不動產項目。業主須向 貴公司支付最多64,000,000港元作為裝修工程及業務相關項目的成本。
9. 根據城市規劃條例第5條刊憲的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/36，於二零二三年四月二十八日，該物業被劃為「其他指定用途」。

10. 於估值日期，該物業已登記以下產權負擔：
- a. 大廈名稱變更備忘錄，見日期均為一九九三年八月三十一日的註冊摘要編號TW912859及UB5771909；
 - b. 大廈名稱變更備忘錄，見日期均為一九九九年六月十日的註冊摘要編號TW1285922及UB7782408；
 - c. 豁免書連同有關3號廠部分的圖則，見日期為一九九八年二月十日的註冊摘要編號為TW1214443；
 - d. 修訂書，見日期均為一九九六年十一月一日的註冊摘要編號TW1116757及UB7101672；
 - e. 不可分割份數的分配備忘錄，見日期均為一九九五年十一月二十八日的註冊摘要編號TW1033134及UB6478757；
 - f. 公契及管理協議，見日期均為一九九二年七月十三日的註冊摘要編號TW1114057及UB6936717；
 - g. 有關作為管理人的權利、權益及責任的轉讓契約，見日期為二零零三年四月二十二日的註冊摘要編號TW1521441及日期均為二零零四年二月二十六日的註冊摘要編號TW1568301及UB9188851；
 - h. 有關作為管理人的權利、權益及責任的轉讓書，見日期為二零零三年四月二十二日的註冊摘要編號UB8926621；
 - i. 以CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED為受益人的對應租賃協議(附圖則)，租金為每月1,810,740港元(個百分點)，見日期為二零二零年十二月三十一日的註冊摘要編號21042002240088；
 - j. 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人(為其本身及作為擔保訂約方的擔保代理及受託人)的法定押記及債權證，連同定期貸款及循環信貸融資最高達1,614,000,000港元(個百分點)，見日期為二零二一年八月四日的註冊摘要編號21081102140032；
 - k. 部分解除契據，見日期為二零二二年四月十四日的註冊摘要編號22051201690019；
 - l. 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人的法定押記及債權證，連同定期貸款及循環信貸融資最高達1,614,000,000港元，見日期為二零二二年四月十四日的註冊摘要編號22051201690042、22051201690077、2051201690107及22051201690135；及
 - m. 不可分割份數的分配契約及指定額外公共地方(附圖則)，見日期為二零二一年二月十九日的註冊摘要編號21022500730017。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定提供有關本公司的資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益披露

(a) 董事於本公司股份及相關股份的權益或淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或本公司行政總裁或彼等各自的聯繫人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或被視為擁有(i)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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	透過受控制 法團持有的 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
鄭博士 ^(附註)	11,052,488,230	154.91%

附註：Celestial Pioneer由鄭博士全資擁有，並持有永升72.0%權益。因此，Celestial Pioneer及永升均為鄭博士的受控制法團。永升於10,568,899,364股股份中擁有權益，即(i)永升擁有的3,083,722,894股股份；(ii)本公司於二零一九年六月發行的非上市長期可換股債券項下兌換權獲悉數行使後將予發行的4,544,000,000股新股份；及(iii)本公司於二零二一年三月發行的非上市長期可換股債券項下兌換權獲悉數行使後將予發行的2,941,176,470股新股份。Celestial Pioneer於11,052,488,230股股份中擁有權益，即(i)Celestial Pioneer擁有的483,588,866股股份；及(ii)根據證券及期貨條例被視為於永升持有的10,568,899,364股股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，鄭博士被視為於該等11,052,488,230股股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，除鄭博士外，概無董事或本公司行政總裁為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3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的本公司董事或僱員。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉的人士及主要股東

據董事及本公司行政總裁所知，於最後實際可行日期，除董事或本公司行政總裁外，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3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士如下：

名稱/姓名	實益擁有人	配偶權益	受控制 法團權益	合計	佔已發行 股份總數 概約百分比 (%)
Celestial Pioneer	483,588,866	—	10,568,899,364 ⁽¹⁾	11,052,488,230	154.91
永升	10,568,899,364 ⁽¹⁾	—	—	10,568,899,364	148.14
吳鴻生先生	156,169,500	98,502,500 ⁽²⁾	464,376,000 ⁽³⁾	719,048,000	10.08
吳麗琮女士	98,502,500	620,545,500 ⁽⁴⁾	—	719,048,000	10.08
南華證券投資有限公司	463,000,000 ⁽³⁾	—	—	463,000,000	6.49

附註：

- (1) 該等10,568,899,364股股份指(i)永升擁有的3,083,722,894股股份；(ii)本公司於二零一九年六月發行的非上市長期可換股債券項下兌換權獲悉數行使後將予發行的4,544,000,000股新股份；及(iii)本公司於二零二一年三月發行的非上市長期可換股債券項下兌換權獲悉數行使後將予發行的2,941,176,470股新股份。於最後實際可行日期，Celestial Pioneer持有永升72.0%權益，故根據證券及期貨條例被視為於永升持有的所有權益中擁有權益。Celestial Pioneer由鄭博士全資擁有。因此，Celestial Pioneer及永升均為鄭博士的受控制法團，故根據證券及期貨條例，鄭博士被視為於該等10,568,899,364股股份中擁有權益。有關鄭博士於股份的權益詳情，請參閱上文「董事於本公司股份及相關股份的權益或淡倉」一段。
- (2) 根據證券及期貨條例，吳鴻生先生(吳麗琮女士的配偶)被視為於吳麗琮女士擁有權益的98,502,500股股份中擁有權益。

- (3) 根據證券及期貨條例，吳鴻生先生被視為於其受控制法團擁有權益的464,376,000股股份中擁有權益。南華財務及管理有限公司直接持有1,376,000股股份，而南華證券投資有限公司直接持有463,000,000股股份。該等公司均由南華金融控股有限公司全資擁有。根據本公司所得資料，南華金融控股有限公司約29.52%由吳鴻生先生持有，其中約25.66%乃透過其全資擁有公司持有，而根據公開可得資料，約3.86%乃由彼作為實益擁有人持有。
- (4) 根據證券及期貨條例，吳麗琼女士(吳鴻生先生的配偶)被視為於吳鴻生先生擁有權益的620,545,500股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事或本公司行政總裁所知，於最後實際可行日期，概無人士(董事或本公司行政總裁除外)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3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊內的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 董事的服務合約

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或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團有關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合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。

5. 董事於重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，除：

- (a) 本公司與永升就永升認購本金額為568百萬港元的非上市長期可換股債券訂立日期為二零一九年一月二十五日的非上市長期可換股證券認購協議，其已於二零一九年六月完成；

- (b) 本公司與永升就永升認購本金額為200百萬港元的非上市長期可換股債券訂立日期為二零二一年一月二十七日的非上市長期可換股證券認購協議，其已於二零二一年三月完成；
- (c) 香港有線電視有限公司(「有線電視」) (作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為70百萬港元的無抵押貸款所訂立日期為二零二二年一月二十一日的貸款協議，為期三年，年利率為2.5%；
- (d) 有線電視(作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為50百萬港元的無抵押貸款訂立日期為二零二二年四月四日的貸款協議，為期三年，年利率為3.0%；
- (e) 有線電視(作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為50百萬港元的無抵押貸款所訂立日期為二零二二年六月二十八日的貸款協議，為期三年，年利率為3.0%；
- (f) 有線電視(作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為80百萬港元的無抵押貸款所訂立日期為二零二二年八月二十四日的貸款協議，為期三年，年利率為3.0%；
- (g) 有線電視(作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為50百萬港元的無抵押貸款所訂立日期為二零二二年十一月八日的貸款協議，為期三年，年利率為3.0%；
- (h) 有線電視(作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為80百萬港元的無抵押貸款所訂立日期為二零二三年一月九日的貸款協議，為期三年，年利率為5.0%；
- (i) 有線電視(作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為80百萬港元的無抵押貸款所訂立日期為二零二三年四月三日的貸款協議，為期三年，年利率為5.0%；
- (j) 有線電視(作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為80百萬港元的無抵押貸款所訂立日期為二零二三年五月二十五日的貸款協議，為期三年，年利率為5.0%；及
- (k) 有線電視(作為借款人)與Celestial Pioneer (作為貸款人)就本金額為80百萬港元的無抵押貸款所訂立日期為二零二三年八月二日的貸款協議，為期三年，年利率為5.0%；

概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 董事及聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密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的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益(倘彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)，或根據上市規則與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所述意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司並無(i)於本集團任何成員公司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任何證券的任何權利或期權(不論是否可依法強制執行)；(ii)於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合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；(iii)於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，且並無權利(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的證券。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

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或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 租賃要約；及
- (b) 補貼要約函件。

10. 展示文件

下列文件的電子版本將自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.i-cablecomm.com)登載：

- (a) 租賃要約；
- (b) 補貼要約函件；
- (c) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的年報；
- (d) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一段所述專家同意書；及
- (f) 本通函。

11. 其他事項

- (a) 過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (b) 本公司的公司秘書為劉綺華女士。劉女士為特許秘書、特許企業管治專業人員以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員。
- (c) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



有線寬頻通訊有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：1097)

股東大會通告

茲通告有線寬頻通訊有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年九月二十八日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號Victoria Dockside, K11 ATELIER, 10樓1001及07, 08室The GalaMuse舉行股東週年大會以外的股東大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司CABLE NETWORK COMMUNICATIONS LIMITED(「CNCL」)(作為租戶)與New Tech Centre Limited、5G CTVT 04 Limited、5G CTVT 05 Limited、5G CTVT 06 Limited及5G CTVT 07 Limited(作為業主)(「業主」)就下列物業於二零二三年七月二十一日接納的七份租賃要約(定義見本公司日期為二零二三年九月一日的通函)：
- (i) 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓地下1、2、3及4號廠；
 - (ii) 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓4樓；
 - (iii) 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓5樓；
 - (iv) 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓6樓；
 - (v) 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓7樓；
 - (vi) 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓12樓部分；及

股東大會通告

(vii) 香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓天台3號儲物室

(統稱「該等物業」)，

(分別註有「A1」、「A2」、「A3」、「A4」、「A5」、「A6」及「A7」的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，以及其簽立及實施其項下擬進行交易(包括但不限於簽立及履行各交割文件(定義見本公司日期為二零二三年九月一日的通函(「通函」)))；

- (b) 謹此批准、確認及追認CNCL(作為租戶)與業主(作為業主)於二零二三年七月二十一日接納的補貼要約函件(定義見通函)，內容有關委任CNCL為獨家代理，以於該等物業進行裝修工程及租戶裝修工程，以及選擇及購買與租戶及/或本集團於該等物業的業務營運相關的動產及不動產(定義見通函)(註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)，以及其簽立及實施其項下擬進行交易(包括但不限於簽立及履行補貼協議(定義見通函))；及
- (c) 謹此授權本公司董事在彼等可能全權酌情認為就使租賃要約及補貼要約函件生效及實行其項下擬進行所有交易而言屬必要、適宜或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及/或事宜及/或簽立一切附帶於、附屬於或關於租賃要約及補貼要約函件以及其項下擬進行所有交易的相關文件，並同意本公司董事認為符合本公司利益的有關變動、修訂或豁免。」

承董事會命
有線寬頻通訊有限公司
公司秘書
劉綺華

香港，二零二三年九月一日

註冊辦事處：

香港
荃灣
海盛路9號
有線電視大樓7樓

股東大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表出席同一大會並於會上投票。
2. 隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。按指定方式填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願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，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。
3. 代表委任表格必須由閣下或閣下的正式書面授權代表簽署，如委任人為公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑒，或經由正式獲授權簽署的高級職員或代表親筆簽署。
4. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表出席股東特別大會並於會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，則僅排名較先者方有權親身或委派代表投票。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內有關聯名持股的排名次序而定。
5. 於投票表決時，每名出席股東特別大會的股東均有權就其持有的每股繳足股份投一票。有關投票表決的結果將被視為股東特別大會上規定或要求投票表決的決議案。
6. 本公司將於二零二三年九月二十五日(星期一)至二零二三年九月二十八日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，所有已正式填妥的過戶表格連同有關股票，必須於二零二三年九月二十二日(星期五)下午四時三十分前送達過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
7. 倘於大會當日下午一時正懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號或政府公佈的「超強颱風引致的極端情況」生效，大會將延期舉行或休會後另再舉行續會。本公司將於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.i-cablecomm.com)上載公告，通知股東重新安排的會議日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會由十名董事組成，分別為非執行董事鄭家純博士(主席)；執行董事曾安業先生(副主席)、李國恒先生、杜之克先生(行政總裁)及陸偉棋博士；非執行董事吳旭茱女士；以及獨立非執行董事林健鋒先生、胡曉明教授、陸觀豪先生及湯聖明先生。