

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所有名下的CCT Tech International Limited(中建科技國際有限公司*)的證券，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主、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商，或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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份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。

CCT TECH INTERNATIONAL LIMITED

(中建科技國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

非常重大收購 關連交易 及 更改公司名稱

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至第27頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第28至第29頁。第一上海融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第30至第41頁。

本公司謹訂於2013年7月8日(星期一)上午十時正假座香港告士打道77-79號富通大廈31樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告已載於本通函第125至第127頁。股東委任代表出席股東特別大會的適用表格亦已隨附於本通函內。無論閣下會否親身出席股東特別大會並在會上投票，務請閣下在實際情況許可下盡速將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在任何情況下，最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。股東委任代表出席股東特別大會的適用表格亦已刊登於聯交所網站內(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-tech.com.hk/chi/investor/statutory.php)。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時閣下仍可按本身意願親身出席股東特別大會並在會上投票。

* 公司中文名稱僅供識別之用

2013年6月14日

目 錄

	頁次
用詞定義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	28
第一上海函件.....	30
附錄一 — 本集團的財務資料.....	42
附錄二 — 該房地產集團的會計師報告.....	58
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	85
附錄四 — 該等物業的估值報告.....	100
附錄五 — 一般資料.....	118
股東特別大會的通告.....	125

用詞定義

除文義另有所指外，下列於本通函內的用詞具有以下定義：

「該協議」	指	本公司、中建電訊及該房地產公司等訂約方，就該等重組事項在2013年4月19日所訂立的有條件協議；
「該公告」	指	本公司及中建電訊就有關該協議及該等重組事項而在2013年4月24日刊發的聯合公告；
「該債權轉讓」	指	中建電訊根據該協議的條款及條件，按帳面值向本公司或其指定提名人轉讓該股東貸款的事項；
「聯繫人」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行對外營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)；
「中建電訊」	指	CCT Telecom Holdings Limited (中建電訊集團有限公司*)，一家在開曼羣島註冊成立並在百慕達存續的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「中建電訊董事會」	指	中建電訊董事的董事會；
「中建電訊董事」	指	中建電訊不時的董事(包括獨立非執行董事)；
「中建電訊集團」	指	中建電訊及其不時的附屬公司，包括本集團；
「中建電訊餘下集團」	指	不包括本集團的中建電訊集團，按此，在該完成後將不包括該房地產集團；
「中建電訊股東特別大會」	指	就讓中建電訊股東考慮及在認為合適的情況下(其中包括)批准及追認該協議；批准該認繳事項、該債權轉讓及更改中建電訊的名稱(有關中建電訊名稱的更改詳情請參閱該公告)而召開的中建電訊的股東特別大會；

* 公司中文名稱僅供識別之用

用詞定義

「中建電訊股份」	指	中建電訊股本每股面值0.10港元的股份；
「中建電訊股東」	指	已發行的中建電訊股份的持有人；
「更改公司名稱」	指	更改本公司名稱的建議，具有本通函「董事會函件」內「更改公司名稱的建議」一節中所載的定義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「本公司」或 「中建科技」	指	CCT Tech International Limited (中建科技國際有限公司*)，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「該完成」	指	根據該協議條款完成該等重組事項；
「完成日期」	指	緊隨該協議項下的先決條件(除在本通函「董事會函件」內「該協議及該等重組事項」一節下「該協議的先決條件」分節中第(a)及(b)段所列的先決條件應緊接該完成前達成或獲豁免外)達成或獲豁免之日後的第二個營業日當天或之前日期或訂約雙方以書面同意的較後日期；
「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「該代價」	指	具有本通函「董事會函件」內「該協議及該等重組事項」一節下「該認繳價及該等重組事項的代價」分節中所載的定義；
「董事」	指	本公司不時的董事(包括獨立非執行董事)；
「經擴大集團」	指	在該等重組事項後經擴大的本集團，在該完成後將包括該房地產集團；

* 公司中文名稱僅供識別之用

用詞定義

「第一上海」	指	第一上海融資有限公司為一家證券及期貨條例項下可進行第6款(就機構融資提供意見)受規管之持牌法團。該公司已被委任為獨立財務顧問就該協議及該等重組事項(包括本公司發出該承兌票據以滿足該代價)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「中證」	指	中證評估有限公司，一家獨立專業估值師；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司，按此，在該完成後將包括該房地產集團；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由沒有在該協議及該等重組事項中擁有重大利益的本公司獨立非執行董事—劉可傑先生—組成的本公司獨立董事委員會，負責就該等重組事項向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	中建電訊及其聯繫人以外的股東；
「該房地產公司」	指	CCT Land (China) Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期及於該完成前為中建電訊的間接全資附屬公司；
「該房地產集團」	指	該房地產公司及其不時的附屬公司；
「房地產公司股份」	指	該房地產公司股本中每股面值1.00美元的普通股股份；
「最後實際可行日期」	指	2013年6月7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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	2013年9月15日或該協議各訂約方書面同意的其他日期；

用詞定義

「中國內地」	指	中國內地；
「該承兌票據」	指	本公司根據該協議將向中建電訊或其提名人作為受益人所發出的用以滿足該代價的承兌票據，其中載列延遲支付該代價的條款；
「該等物業」	指	該房地產集團擁有的該等物業，詳情請參閱本通函「董事會函件」內「該房地產集團的資料」一節中所載的定義；
「該房地產發展業務」	指	該房地產集團現時從事的業務，詳情請參閱本通函「董事會函件」內「該房地產集團的資料」一節中所載的定義；
「該等重組事項」	指	根據該協議的條款及條件訂立的該認繳事項、該債權轉讓、為滿足該代價而由本公司發出的該承兌票據及就該協議項下擬進行的任何其他事項；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	讓股東考慮及在認為合適的情況下(其中包括)批准及追認該協議；批准該等重組事項(包括本公司發出該承兌票據以滿足該代價)及更改公司名稱而召開的股東特別大會；
「股份」	指	本公司股本每股面值0.01港元的股份；
「股東」	指	本公司已發行股份持有人；
「該股東貸款」	指	於該完成時該房地產公司結欠中建電訊的未償還免息股東貸款，該股東貸款於2013年3月31日及該協議日期的金額為664,001,821港元；

用詞定義

「DN1地塊」	指	由該房地產集團的相關成員持有的一塊待發展土地，詳情請參閱本通函「董事會函件」內「該房地產集團的資料」一節中所載的土地資料；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該認繳事項」	指	中建科技或指定提名人根據該協議的條款及條件認繳的該等認繳股份，該等認繳股份將由該房地產公司按每股面值1.00美元發行及分配；
「該認繳價」	指	具有本通函「董事會函件」內「該協議及該等重組事項」一節下「該認繳價及該等重組事項的代價」分節中所載的定義；
「該等認繳股份」	指	該房地產公司根據該協議的條款及條件向本公司或其指定的提名人新發行及分配的19,999股房地產公司股份；
「附屬公司」	指	與公司條例賦予該詞的定義相同；
「主要股東」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「電訊產品業務」	指	具有本通函「董事會函件」內「本公司及中建電訊的資料」一節中所載的定義；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

CCTITECH INTERNATIONAL LIMITED

(中建科技國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

執行董事：

麥紹棠

鄭玉清

譚毅洪

William Donald Putt

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

劉可傑

鄒小岳

陳力

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31樓

敬啟者：

(1) 非常重大收購
認繳該房地產公司新發行的股份及受讓股東貸款
(2) 關連交易
及
(3) 更改公司名稱

緒言

董事會與中建電訊董事會於2013年4月24日透過該公告聯合公佈了本公司、中建電訊及該房地產公司已訂立該協議，按照該協議，本公司或其提名人同意認繳該等認繳股份及受讓該股東貸款。

緊接該完成後，本公司(或其指定提名人)將會實益持有該房地產公司在經該等認繳股份擴大股本後的全部已發行股本的99.995%。該房地產集團在中國內地從事住宅及商業房地產項目的發展，並於最後實際可行日期仍然擁有該等物業。

* 公司中文名稱僅供識別之用

董事會函件

於最後實際可行日期，中建電訊是本公司的最終控股股東，間接持有33,026,391,124股本公司股份，相當於本公司在最後實際日期的全部已發行股本約50.49%。因此，根據上市規則，中建電訊是本公司的主要股東並因此成為本公司的關連人士。該協議項下的該等重組事項按上市規則構成本公司的一項關連交易。

由於按上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率超過100%，因此根據上市規則，該等重組事項亦構成本公司的一項非常重大收購事項。因此，根據上市規則，本公司訂立該協議及根據該協議擬進行的所有事項，須待獨立股東在股東特別大會上以書面點票方式投票批准後，方可作實。

獨立董事委員會已經成立，就該協議及該等重組事項(包括本公司為滿足該代價而發出的該承兌票據)的條款向獨立股東提供意見。

第一上海已被委任為獨立財務顧問，就該協議及該等重組事項(包括本公司為滿足該代價而發出的該承兌票據)的條款對獨立股東而言是否公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

董事會亦建議將本公司的名稱更改為「CCT Land Holdings Limited 中建置地集團有限公司」，藉此更新本公司的企業形象。

本通函目的為：

- (i) 向股東提供該協議、該認繳事項、該債權轉讓及該承兌票據的進一步詳情；
- (ii) 提供已載列於附錄二的該地產集團的財務資料；
- (iii) 提供載列於附錄四該等物業的估值報告；
- (iv) 獨立董事委員會就有關該協議及該等重組事項的條款向獨立股東提供的推薦建議；
- (v) 第一上海就構成本公司一項關連交易的該協議及該等重組事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東所提供的意見；
- (vi) 有關更改公司名稱的進一步資料；及

董事會函件

(vii) 給予股東召開股東特別大會的通告，讓股東考慮及在認為合適的情況下，批准及追認該協議，和批准該等重組事項及更改公司名稱的建議。

該協議及該等重組事項

該協議由本公司、中建電訊及該房地產公司等各訂約方訂立，其主要條款載列如下：

日期： 2013年4月19日

訂約方： (i) 中建科技 ： 中建科技國際有限公司*
(ii) 中建電訊 ： 中建電訊集團有限公司*
(iii) 該房地產公司 ： CCT Land (China) Holdings Limited

該協議的主要內容

根據該協議的所有條款及條件，本公司或其指定提名人將按每股面值1.00美元認繳該等認繳股份，並將按帳面值向中建電訊受讓該股東貸款。中建電訊將促使該房地產公司按該認繳價發行及分配該等認繳股份及按帳面值轉讓該股東貸款予本公司或其指定提名人。緊接該完成後，本公司(或其指定提名人)將持有該房地產公司經被該等認繳股份擴大股本後的全部已發行股本約99.995%。該等認繳股份於發行後與原有房地產公司股份具有同等地位。

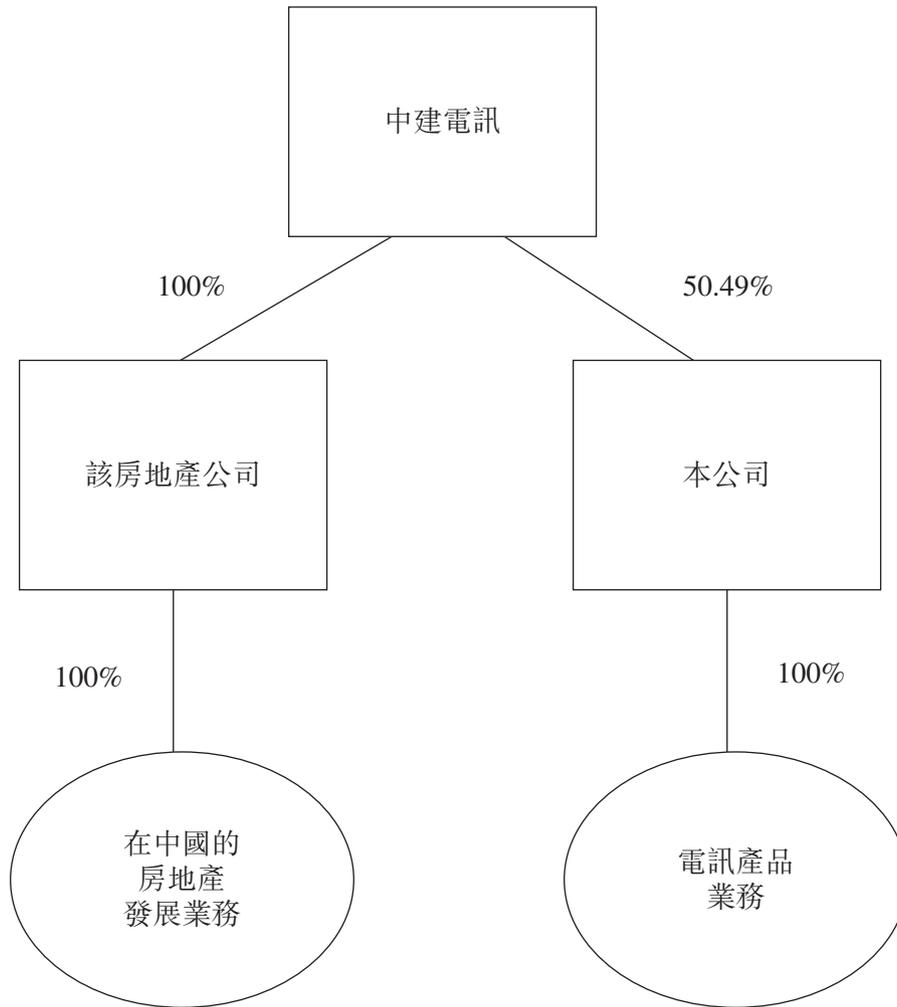
於該公告刊發日期及最後實際可行的日期，中建電訊間接持有該房地產公司100%的股權。中建電訊亦同時是本公司的最終控股股東，間接持有33,026,391,124股本公司股份，相當於本公司在最後實際可行日期的全部已發行股本約50.49%。因此，根據上市規則，中建電訊是本公司的主要股東並因此成為其關連人士。於該完成後，該房地產集團所有成員將成為本公司的附屬公司。由於中建電訊將仍然持有本公司50.49%的股權權益，而本公司於該完成後亦差不多持有該房地產公司的全部已發行股本，因此該等重組事項將實際地攤薄了中建電訊在該房地產集團持有的股權權益約49.51%。

* 公司中文名稱僅供識別之用

董事會函件

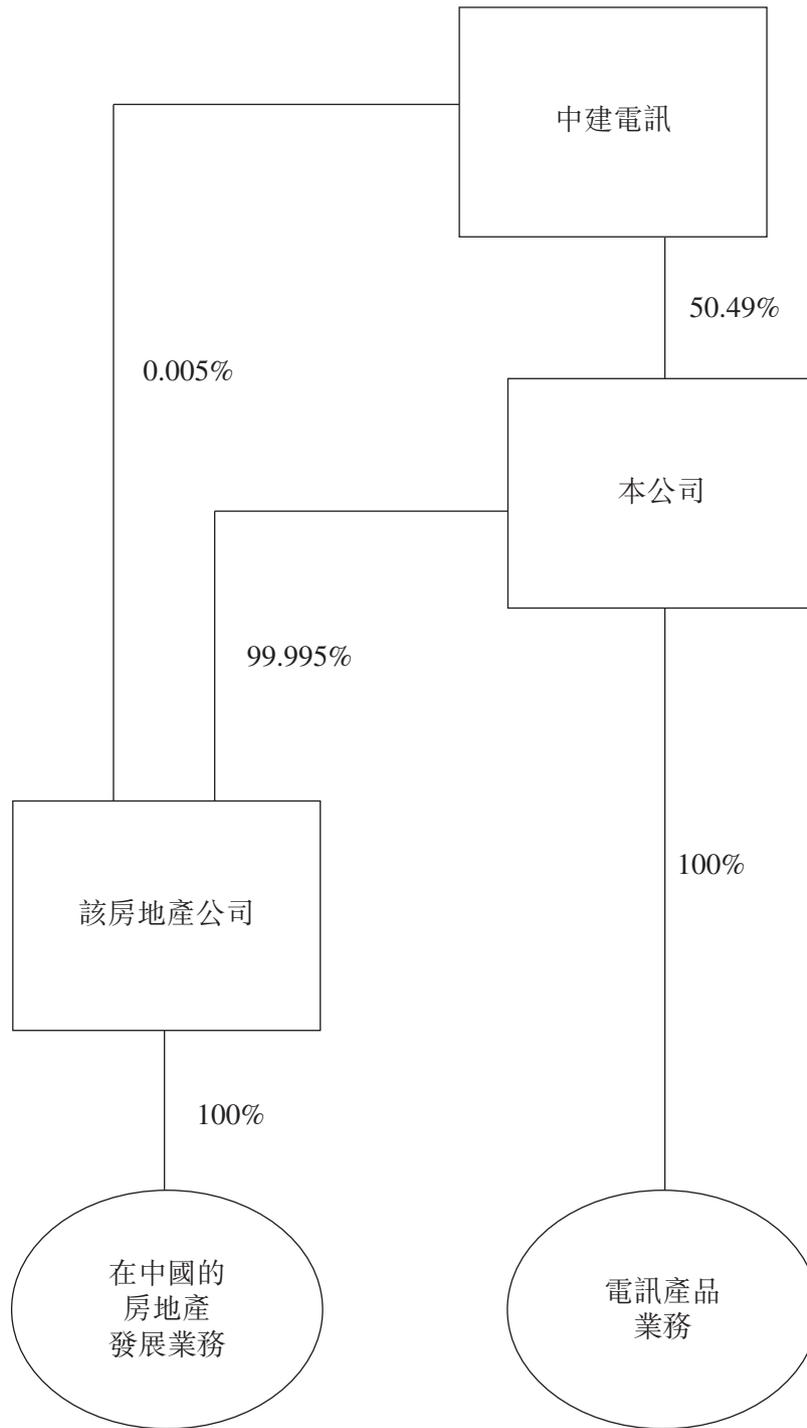
下列圖表旨在說明有關中建電訊、本公司及該房地產公司於緊接該協議完成前及後的企業組織及股權簡化架構：

於最後實際可行日期，並緊接於該協議完成前



董事會函件

緊接該協議完成後



該認繳價及該等重組事項的代價

該認繳價

該認繳價的總額為19,999美元(相當於約155,992港元) (「該認繳價」)，用以認繳該等認繳股份。該認繳價亦相當於該等認繳股份的面值，並將由本公司或其指定提名人於完成日期或之前以美元或港元存入該房地產公司的銀行戶口作為支付，該認繳價將用作該房地產集團的營運資金。

該代價

該重組事項的補償及代價合共900,000,000港元(「該代價」)是指(a)中建電訊同意該認繳事項及接受因該認繳事項而導致其在該房地產公司的股權被攤薄的影響；及(b)該債權轉讓的總代價，該代價將由本公司向中建電訊或其指定提名人發出該承兌票據作為償付，該承兌票據的條款及條件於下文「該承兌票據」一分節中再作詳述。

該股東貸款將於該完成時按帳面值轉讓予本公司或其指定提名人。

該代價是按以下各數字的淨金額釐定：

- (a) 中證對該等物業(包括DN1地塊)於2013年3月31日所作出的評估價值1,052,700,000港元；
- (b) 於2013年3月31日，該房地產集團的未經審核綜合其他負債淨值78,751,055港元(該金額是指不包括該股東貸款的未經審核其他負債的綜合帳面值減去不包括該等物業帳面值的未經審核其他資產的綜合帳面值後的綜合負債淨值)；及
- (c) 上述(a)及(b)項兩數的淨金額折讓約7.59%。

本公司及中建電訊經考慮以下因素後釐定該代價：

- (i) 現時中國房地產市場的環境；
- (ii) 該房地產集團現時的財務狀況及其過往的財務表現；
- (iii) 中證對該等物業於2013年3月31日作出的評估價值；
- (iv) 該房地產集團於未來的潛在收入及前景；

董事會函件

(v) 以承兌票據方式償付該代價將不會令本公司需要即時承擔現金支出的好處；及

(vi) 上述提及的淨金額折讓約7.59%。

基於上述各項因素，本公司董事認為該認繳價及該代價屬一般商業條款且屬公平合理，並符合本公司及整體股東的利益。

該承兌票據

該承兌票據的條款及條件載列如下：

- 到期日： 該承兌票據發出日期起計第3個週年日當天，如當天不是營業日，則為最近的下一個營業日
- 年期： 由該承兌票據的發出日期起計3年
- 利率： 免息
- 償還款項： 未清還的本金應於到期日全數付清
- 提早還款： 在給予中建電訊5個營業日的事先書面通知的情況下，本公司有權提早償還該承兌票據任何1,000,000港元或以上的本金

該協議的先決條件

該協議須待下列先決條件達成或獲豁免後，方告完成：

- (a) 本公司在該協議中作出的各項保證於該完成時及由該協議日期起至該完成時期間的任何日子仍屬真確，且不含誤導成份；
- (b) 中建電訊在該協議中作出的各項保證於該完成時及由該協議日期起至該完成時期間的任何日子仍屬真確，且不含誤導成份；
- (c) 獲本公司獨立股東在本公司股東特別大會上批准本公司訂立該協議、該認繳事項、該債權轉讓、為滿足該代價而發出的該承兌票據和就該協議項下擬進行的任何其他事項，有關獲取獨立股東批准在各方面均遵守及符合上市規則的要求；

董事會函件

- (d) 獲中建電訊股東在中建電訊股東特別大會上批准中建電訊及該房地產公司訂立該協議、該認繳事項、該債權轉讓及該協議項下擬進行的任何其他事項，有關獲取中建電訊股東批准在各方面均遵守及符合上市規則的要求；
- (e) 除上述(c)點外，本公司就該協議項下擬進行的該等重組事項已取得政府或官方機關或其他第三方所有必要的同意書，且任何政府或官方機構並沒有建議、頒布或作出任何禁止、限制或嚴重延誤該認繳事項、該債權轉讓及該承兌票據的發行的法規、規例或決定；及
- (f) 除上述(d)點外，中建電訊就該協議項下擬進行的該等重組事項已取得政府或官方機關或其他第三方所有必要的同意書，且任何政府或官方機構並沒有建議、頒布或作出任何禁止、限制或嚴重延誤該認繳事項及該債權轉讓的法規、規例或決定。

本公司有權隨時向中建電訊發出書面通知，豁免上文(b)及(f)段的先決條件。本公司董事會在決定行使其豁免權時，將以本公司及獨立股東的整體利益為依歸，並且祇會豁免一些次要或對該等重組事項沒有實際影響的事項。中建電訊則有權隨時向本公司發出書面通知，豁免上文(a)及(e)段的先決條件。於最後實際可行日期，本公司及中建電訊均無意圖就任何先決條件行使其各自的豁免權。

倘任何先決條件未能於最後截止日期或完成日期或之前達成或獲豁免，該協議將告失效，惟因任何先前違反該協議的索償除外。

該完成

該等重組事項將會在所有先決條件達成或獲豁免後在完成日期下午五時正或之前在中建電訊的辦公室(或該協議訂約方書面同意的其他地方及/或時間)完成。該認繳事項及該債權轉讓將同時完成。

由於本公司是中建電訊的附屬公司，該房地產集團所有成員公司在該完成後將仍然是中建電訊的附屬公司。

待該完成後，本公司將擁有99.995%該房地產公司的股權，而該房地產集團所有成員公司將成為本公司的附屬公司。

董事會函件

除於本公司2012年報中披露(例如通用特許權業務的終止)和該協議及該等重組事項外，本公司或董事會均沒有：

- (i) 進行任何有關出售／終止／收縮本集團現有業務的協議、安排、共識、意向或磋商(不論是否已落實)；及
- (ii) (a)已訂立或可能訂立有關任何收購資產的協議、安排、共識、意向或磋商(不論是否已落實)及(b)已協定或在磋商的注資。

該房地產集團的資料

該房地產公司是該房地產集團各成員公司的控股公司，該房地產集團主要在中國內地從事住宅及商業房地產項目的發展(「該房地產發展業務」)。所有該房地產集團於2013年3月31日擁有的物業(「該等物業」)均位於中國遼寧省鞍山市，並由以下物業發展項目組成：

(A) 已落成的物業項目：

項目名稱	地點	項目的地盤面積約(平方米)	未出售住宅物業	未出售商舖	未出售車位	未售出物業總面積
置地新城第1期及第2期	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號	33,000	21,500	1,200	—	22,700
依雲山莊第1期	中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號(DN3地塊)	41,000	38,800	—	12,000	50,800

董事會函件

(B) 發展中物業項目：

項目名稱	地點	項目的 地盤面積 約(平方米)	計劃的 住宅物業 (可出售建築面積的平方米約數)	計劃的 商舖	計劃的 車位	計劃物業的 總面積
置地新城 第3期	中國遼寧省 鞍山市鐵西區 九道街253號	36,000	89,500	10,200	8,700	108,400
依雲山莊 第2期	中國遼寧省 鞍山市高新區 千葉街37號 (DN3地塊)	34,000	51,700	1,800	11,300	64,800

(C) 未動工土地：

項目名稱	地點	項目的 地盤面積 約(平方米)	計劃的 住宅物業 (可出售建築面積的平方米約數)	計劃的 商舖	計劃的 車位	計劃物業的 總面積
依雲花園	中國遼寧省 鞍山市高新區 越嶺街以北 一塊土地 (「DN1地塊」)	83,000	210,600	10,300	60,000	280,900

附註：

- (1) 以上項目是由位於中國的已發展及待發展的住宅物業、商舖及車位項目所組成。
- (2) 有關在建物業項目發展情況：置地新城第3期的建築已於2012年開始並預計於2013年下半年完成。該項目的總估算發展成本(不包括地價)為人民幣311,000,000元。有關依雲山莊第2期的建設期，預期該項目的建築工程將在今年下半年開始並預計在明年完成。該項目總估算發展成本(不包括地價)為人民幣248,820,000元。

董事會函件

- (3) 有關未動工土地：由在DN1地塊將來發展成的依雲花園所組成。預計該項目將於明年開工，項目預計需要2年發展完成。該項目的總估算發展成本(不包括地價)為人民幣660,000,000元。
- (4) 所有在建中項目包括置地新城第3期及依雲山莊第2期和未動工項目(即依雲花園)的地價已全部支付。有關發展成本方面，該房地產集團計劃以銷售已落成物業和預售在建中的項目，以及在可行的情況下，向銀行借貸。該房地產集團亦將盡力爭取向該等項目的承建商給予較長工程款付款期，因而可給予本集團額外時間去出售及預售物業，以改善現金流。
- (5) 除DN1地塊外，該房地產集團已為所有該等物業取得國有土地使用權證。

該房地產集團的有關成員已於2009年全數支付有關DN1地塊的土地出讓金及相關費用。至於尚未取得DN1地塊的國有土地使用權證的原因是由於當地政府仍未全部完成該地盤的清拆工作，加上該房地產集團過去數年尚有其他項目以供發展，而領取該國有土地使用權證將涉及印花稅費用，因此該房地產集團沒有迫切需要領取該國有土地使用權證。根據一家鞍山市認可的中國律師事務所的法律意見：

- (a) 雖然該地塊的國有土地使用權證尚未獲取，該房地產集團的有關成員已擁有DN1地塊不可逆轉及合法的土地使用權益；及
- (b) 由於獲取該土地使用權證不存在任何法律障礙，該房地產集團的有關成員可隨時去領取該國有土地使用權證。

據此，中建電訊董事會認為對不能取得DN1地塊的國有土地使用權證的風險是零，而該房地產集團的管理層計劃於開始發展DN1地塊時去領取有關的土地使用權證。雖然中證將不會對DN1地塊評定其商業價值，惟中證已在載列於本通函附錄四的估值報告中，以附註形式註明在假設有關的國有土地使用權證已獲取的情況下，DN1地塊的市場價值為301,800,000港元。董事會認為應以包括DN1地塊的該等物業的總評估價值來釐定該代價的做法屬公平合理，原因如下：

- (a) 該房地產集團的有關成員已經履行了購買該地塊的支付代價義務，支付了全部土地出讓金及相關費用；
- (b) 該房地產集團的有關成員已擁有DN1地塊的合法及沒有爭議的土地使用權益，因此，領取相關國有土地使用權證祇是行政手續而獲取該土地證不存在任何法律障礙，而且有關成員是可隨時前往領取該証的；

董事會函件

- (c) DN1地塊以地盤面積及計劃的可出售建築面積計算是該等物業項目中最大的發展項目，而該發展項目擁有十分良好的發展潛力及前景；及
- (d) 該發展項目在發展完成後可能於未來年間提供重大收入及盈利。

獨立專業估值師中證已對該等物業進行估值，該等物業(不包括DN1地塊)於2013年3月31日的評估總值為750,900,000港元，而假設DN1地塊的國有土地使用權證已獲發出的情況下，中證對DN1地塊於2013年3月31日市場價格則評估為301,800,000港元。故此，該等物業(包括DN1地塊)於2013年3月31日的總評估市場價值為1,052,700,000港元，評估價值詳情已載列於本通函附錄四的估值報告內。

截至12月31日止的2011年及2012年的兩個年度，該房地產集團的經審核綜合營業額分別約為259,000,000港元及139,000,000港元。截至12月31日止的2011年及2012年的兩個年度，該房地產集團的經審核綜合除稅前盈利分別約為45,000,000港元及14,000,000港元，而截至12月31日止的2011年及2012年的各年度，該房地產集團的經審核綜合除稅後盈利則分別約為28,000,000港元及8,000,000港元。於2012年12月31日，該房地產集團在未扣除該股東貸款前的經審核綜合資產淨值為726,000,000港元，而在扣除該股東貸款後的經審核綜合資產淨值則為63,000,000港元。該房地產集團是由中建電訊成立，因此，中建電訊最初購入該房地產集團的原始成本應為中建電訊透過該股東貸款對該房地產集團所作出的投資額，該股東貸款於該協議日的未經審核帳面值為664,001,821港元。

該房地產發展業務於過往3個年度均錄得盈利。誠如在中建電訊2012年報中主席函件一節內披露，雖然中國政府現行推出了對住房市場一系列的緊縮措施，中建電訊董事會對該房地產發展業務的長遠前景仍然樂觀。中建電訊董事會認為由於該房地產集團的借貸比率偏低，因而較一些借貸過度的其他物業發展商更具優勢。該房地產集團穩健的財政狀況容許其管理層可較彈性地因應市場的轉變更有效地調整項目的銷售策略。該房地產集團的管理層將繼續為住房買家提供富設計意念、面積組合適中及擁有良好居住環境的優質住房，以提高其品牌在區內的認受性。於2012年末，該等鞍山物業發展項目由已落成項目、在建項目和待發展土地所組成，合共的已完成未出售及計劃建設的總可出售建築面積約達500,000平方米，因此，該房地產集團的房屋、土地儲備充足，足夠該房地產發展業務未來數年的發展所需，與此同時，該房地產集團將把握機會，在適當時候增加土地儲備以作日後發展用途。由於中國城市化發展的提倡及國

董事會函件

民收入的不斷提升，這將不斷推動住房市場的長遠發展，故此中建電訊董事會對該房地產集團的房地產項目充滿信心並預期該業務將於未來數年提供強大的收入來源。

本公司及中建電訊的資料

本公司為本集團的控股公司。本集團主要從事設計、發展、製造及銷售電訊、電子及兒童產品（「電訊產品業務」）。

中建電訊是中建電訊集團的控股公司。中建電訊集團主要從事以下業務：(i) 透過本集團從事電訊產品業務；(ii) 原部件的製造；(iii) 證券業務；(iv) 透過該房地產集團從事該房地產發展業務；及(v) 物業投資及持有。

進行該等重組事項的理由及好處

本集團在該等重組事項完成前主要從事電訊產品事務，根據本集團的年報，本公司於2011年及2012年12月31日止兩個財政年度分別錄得重大綜合除稅後虧損165,000,000港元及58,000,000港元，過去兩年出現的虧損，主要是受累於歐元債務危機、通用電氣特許權業務的終止、環球經濟放緩、激烈的競爭環境及生產成本上漲等問題所致，因而對電訊產品業務產生重大不利影響。董事預期未來電訊產品業務的營商環境將持續不明朗及困難，董事預計廣東省勞工短缺、原材料價格及工資上升仍然是影響本集團未來年份的生產成本的主要不明朗因素。競爭預期亦將持續激烈，而歐元主權債務危機仍然對全球經濟構成最大的風險，這或會對電訊產品業務的主要銷售市場造成不利影響。

基於上述情況，本公司因此主動尋求其他業務領域的發展機會，希望藉此更多樣化發展及擴大其業務及收入來源，從而提高盈利能力。董事看中了該房地產集團從事的該房地產發展業務，因該業務的規模較大並且已擁有盈利能力的記錄。由於中國的長期經濟前景仍然強健而未來年間中國住房需要將持續供不應求，本公司董事因此認為中國的房地產發展業務應擁有良好前景。據此，本公司董事主動與中建電訊董事探討其有意進入中國房地產發展業務的意向，並最終達成該協議及進行該等重組事項。

董事會函件

本公司董事認為，該等重組事項將為本集團帶來下列好處：

- (a) 該等重組事項將大幅擴大本集團的資產和增加本集團現有的流動資產多於一倍，因此將改善本集團的財政狀況。
- (b) 該等重組事項可讓本集團擴充其業務至該房地產發展業務並使其業務更具多元化，繼而增加其收入來源，這將可舒緩因其電訊產品業務近年的收入減少造成的部份影響。
- (c) 該房地產發展業務在過往三年均錄得盈利記錄，因此該等重組事項將提升本集團的盈利能力並減低其對電訊產品業務的依賴。
- (d) 該房地產集團的資產及收入主要是以人民幣結算，而人民幣相對港元的匯率最近幾年已經升值，而且在該協議簽訂後，人民幣匯率已創出歷史高位。董事會認為人民幣相對港元將會持續升值。因此，該擴大集團可能在該房地產集團以人民幣結算的資產及收入中，因人民幣升值而受惠潛在重大匯兌收益的好處，而該等匯兌收益將分類為換算匯兌收益並將在經擴大集團的綜合全面收益表中以其他全面收益入帳。
- (e) 該等重組事項可讓本集團受惠於該房地產發展業務的前景，誠如上文「該房地產集團的資料」一分節所詳述，董事會相信該業務擁有良好的增長潛力。
- (f) 在該等重組事項完成後，本集團將受惠於資產及收入的大幅增加和該房地產發展業務的良好前景及增長潛力，這將可提升本公司的公司形象。
- (g) 由於該代價是以為期3年的免息承兌票據作為償付，這種支付方式讓可以毋須即時就該等重組事項承擔任何現金支出的負擔，對中建科技而言，是有利條件。

董事會函件

- (h) 本公司已在廣東省經營工廠多年並已與當地地方政府建立長遠的合作關係，由於在廣東省的房屋建築活動是可全年進行的，不會出現如在遼寧省受冬季嚴寒天氣影響建築活動須暫時停工的情況，中建科技董事相信中建科技集團在廣東省已建立的廣泛本地經驗及關係將有助該房地產集團在廣東省尋找購入土地的機會，雖然在目前為止，該房地產集團尚未在廣東省找到任何目標土地及發展項目。

基於上述好處，所有董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬一般商業條款且屬公平合理，並符合本公司及整體股東的利益。

該等重組事項的財務影響

本公司董事擬在該完成後繼續經營電訊產品業務。因此，在該完成後，本集團將繼續從事電訊產品業務並擴充其業務至擁有更好增長潛力的該房地產發展業務。

在該完成後，該房地產集團所有成員將成為本公司的附屬公司，因此，該房地產集團的資產、負債及業績將在該完成後綜合到本集團入帳，由於該房地產發展業務規模很大，在該完成後，本集團無論在資產、營業額及業績各方面將受惠於該房地產集團而有所提升。然而該代價將以該承兌票據償付，因此將會增加本集團的長期負債。

(a) 資產淨值

基於已載列於本通函附錄三(1)經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表，該表是根據附錄三的假設而編制，以說明該等重組事項對經擴大集團的財務狀況的影響，在此基礎下，經擴大集團於2012年12月31日的資產總值將增加約1,112,000,000港元(該增加主要是將該等物業的估計公平價值匯總到經擴大集團的帳目中引起)，另外，總負債亦會增加大約1,063,000,000港元(主要是計入該承兌票據的估計公平值、因該等物業公平值入帳而引起的遞延稅項的估計撥備及該地產集團的其他債務)。經擴大集團的備考資產淨值將會增加大約49,000,000港元至540,000,000港元。備考資產淨值的增加主要是一筆議價收購收益約50,000,000港元在扣除與該等重組事項有關的估計支出及專業費用大約1,000,000港元後引起。

(b) 業績

如在本公司2012年報所披露，本集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合虧損約58,000,000港元，基於載列於本通函附錄三(2)經擴大集團的未經審核備考綜合收益表，該表是根據附錄三的假設，以說明該等重組事項對經擴大集團的業績的影響，在此基礎下，經擴大集團在截至2012年12月31日止年度的未經審核虧損會減少32,000,000港元至26,000,000港元，該備考綜合淨虧損因該等重組事項而減少，這是由下述調整得出來：(i)貸方記入該等地產集團截至2012年12月31日止年度的淨溢利8,000,000港元；(ii)貸方記入備考議價收購收益約50,000,000港元；(iii)借方記入與該等重組事項有關的支出及法律及專業費用約1,000,000港元；以及(iv)借方記入承兌票據的估算財務開支約25,000,000港元。

上述該等重組事項對本集團的財務影響是根據僅用作說明用途的經擴大集團未經審核備考綜合財務資料編制而成。由於該等未經審核備考財務資料是根據若干假設編制而成，因此以上闡述的該等重組事項的財務影響未必能真實顯示該等重組事項對本集團的實際財務影響，而實際影響將視乎可識別資產及負債於該完成日的公平價值以及該地產集團於該完成後的業績而定。

經擴大集團的業務前景

經擴大集團的業務趨勢

經擴大集團主要從事電訊產品業務，在該完成後，亦將會從事該房地產發展業務。

就如在本公司2012年報所披露，本公司2012年的稅後綜合虧損為約58,000,000港元。集團的虧損主要是受到歐元主權債務危機、環球經濟減慢、激烈的競爭及生產成本的不斷上升等因素引起。這些因素已對電訊產品業務造成不利影響。預期美國將會繼續緩慢地復甦，而歐元主權債務危機則仍然是對世界經濟構成最大危機。董事認為不斷上升的生產成本，尤其是工人工資，將仍然對電訊產品業務的表現構成主要的挑戰。為了抗衡這些挑戰，本集團將會繼續運用本身的競爭優勢及保持以往推出創新產品的良好記錄。本集團的管理層

董事會函件

亦將繼續優化生產程序及控制成本。本集團將會加強日常運作的監控，對每項生產程序的成本進行嚴緊的檢討及控制，以求達到減省成本的效益。

該房地產集團的業務是在中國內地從事住宅及商業房地產項目的發展，該房地產發展業務過往3年均錄得盈利。截至每年12月31日止的2010年、2011年及2012年的三個年度，該房地產集團的經審核綜合營業額分別約為85,000,000港元、259,000,000港元及139,000,000港元。截至每年12月31日止的2010年、2011年及2012年的三個年度，該房地產集團的經審核綜合除稅後盈利分別約為8,000,000港元、28,000,000港元及8,000,000港元。就如在中建電訊的2012年報所披露，該房地產發展業務的營業額在2012年有所減少，是受到中國政府對住房市場採取的緊縮措施所影響，如本通函內「進行該等重組事項的理由及好處」一節中所述，由於中國的長期經濟前景仍然強健而未來年間中國住房需要將持續供不應求，董事因此認為在中國經營的房地產發展業務應有良好前景。

經擴大集團的業務及財務前景

電訊產品業務的管理層預期該業務的經營環境將會仍然是充滿挑戰及困難的。歐元主權債務危機將繼續對電訊產品業務的主要市場構成最大風險，另外，不斷上升的工資及生產成本將仍然構成經擴大集團的電訊產品業務的最大挑戰並對該業務造成影響。為了對抗這挑戰，經擴大集團將繼續採取各項措施，例如發展及推出符合客戶需要而價格具競爭力的創新產品，以及嚴加控制成本等。

經擴大集團的財務狀況保持堅穩及健康。預期該房地產集團將來可能提供的重大收入及現金流，將會改善經擴大集團未來年間的財務狀況。

基於中國城市化發展策略及國民收入不斷上升，因此董事對中國內地的房地產市場充滿信心。由於該房地產集團的借貸比率很低，故此較一些借貸過度的中小型物業發展商更具優勢。該房地產集團穩健的財政狀況容許其管理層因應市場的轉變更有效地調整項目的銷售策略。該房地產發展業務的物業發展項目規模不小，況且其房屋、土地儲備充足，足夠該業務未來數年的發展所需，故此董事對該房地產集團的房地產項目充滿信心，亦預期該業務將於未來數年提供強大的收入及現金流。

更改公司名稱的建議

董事會建議本公司的公司名稱由「CCT Tech International Limited」更改為「CCT Land Holdings Limited 中建置地集團有限公司」（「更改公司名稱」），而現有沿用作識別用途的中文名稱「中建科技國際有限公司」，在更改公司名稱生效後將不會再為本公司所使用。

更改公司名稱的條件

更改公司名稱的建議須待下列各項條件達成，方可作實：

- (a) 本公司股東在股東特別大會上通過一項特別決議案，批准更改公司名稱；
- (b) 獨立股東在股東特別大會上通過所需決議案，批准該協議及該等重組事項；
- (c) 中建電訊股東於中建電訊股東特別大會上通過所需決議案，批准該協議、該認繳事項、該債權轉讓及該協議項下擬進行的任何其他事項；及
- (d) 百慕達公司註冊處處長批准更改公司名稱。

待百慕達公司註冊處處長批准後，更改公司名稱將從百慕達公司註冊處就本公司名稱的更改發出更改名稱的公司註冊書的日期起生效。待更改公司名稱生效後，本公司將辦理所有在香港必須的登記存檔手續。

更改公司名稱的原因

該等重組事項完成後，本公司的總資產值及主要業務將分別擴大至包括該等物業及該房地產發展業務，而非只集中於電訊產品業務。鑒於本公司從事的電訊產品業務近年面對的困難經營環境，而該房地產發展業務則擁有較良好的長遠前景，故此董事會相信於該完成後，該房地產發展業務的表現可能較電訊產品業務優勝，並可能成為本公司未來收入及盈利增長的主要動力。鑒於上述原因，董事會認為更改公司名稱的建議將有助更新本集團的企業身份及形象，並反映該房地產發展業務對本集團帶來的發展潛能及重要性。董事會因此認為更改公司名稱的建議符合本公司及股東的整體利益。

更改公司名稱的影響

更改公司名稱將不會影響本公司的證券持有人的任何權利。以本公司現有名稱已發出的證券證明書將於更改公司名稱的建議生效後，繼續是該等證券的擁有權證明，而現有的股票證明書將可繼續有效地作為買賣、交收、登記及交付用途。本公司將不會安排將現有的證券證明書轉換為載有本公司新名稱的新證明書。於更改公司名稱生效後，新證券證明書將僅會以本公司的新名稱發行。

本公司將於適當時候就有關本公司的證券以新名稱於聯交所主版買賣及交易的安排及本公司新名稱的生效日，另行刊發公告。

上市規則的影響

由於按上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率超過100%，因此根據上市規則，該等重組事項構成本公司的一項非常重大收購事項。中建電訊是本公司的最終控股股東，並間接持有33,026,391,124股本公司股份，相當於本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約50.49%。中建電訊是本公司的主要股東並因此成為其關連人士。因此，根據上市規則，該等重組事項構成本公司的一項不獲豁免關連交易。

由於麥紹棠先生是中建電訊及中建科技的執行董事及行政總裁，並有權控制行使中建電訊三分之一以上的股權，他屬於中建電訊的一名聯繫人，並因此被視為於該協議及該等重組事項中擁有重大利益。就中建科技而言，鑒於麥紹棠先生於該協議及該等重組事項中擁有重大利益，他因此已於批准該協議及該等重組事項的董事會決議案中放棄表決。除上文所述者外，沒有董事(麥紹棠先生除外)於該協議及該等重組事項中擁有任何重大利益，因此除麥紹棠先生以外並沒有其他董事於批准該協議及該等重組事項的董事會決議案中放棄表決。

該協議及該協議項下擬進行的所有事項，包括發行該承兌票據將須待獨立股東在股東特別大會上以書面點票方式投票批准後，方可作實。中建電訊及其聯繫人將在股東特別大會上就批准該協議及該等重組事項的決議案放棄表決。

董事會函件

由於陳力先生及鄒小岳先生均同時是中建電訊及本公司的獨立非執行董事，因此陳力先生及鄒小岳先生均不符合資格出任獨立董事委員會成員，就該協議及該等重組事項提供意見。劉可傑先生是本公司的獨立非執行董事，他並沒有於該協議及該等重組事項中擁有重大利益。因此，劉可傑先生符合資格獲委任為獨立董事委員會成員，就該協議的條款及該等重組事項提供意見。一個由劉可傑先生組成的獨立董事委員會經已成立，就該協議的條款及該等重組事項是否公平合理，且是否符合本公司及獨立股東整體利益，向本公司獨立股東提供意見。另外，本公司已委任第一上海為獨立財務顧問，就該協議及該等重組事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

更改公司名稱的建議將須待(其中包括)股東在股東特別大會上以書面點票方式投票通過一項特別決議案後，方可作實。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於沒有任何股東於更改公司名稱的建議上擁有重大利益，故此並沒有任何股東須於股東特別大會上就批准更改公司名稱的決議案放棄表決。

股東特別大會

本公司謹訂於2013年7月8日(星期一)上午十時正假座香港告士打道77-79號富通大廈31樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第125至第127頁。於股東特別大會上，將提呈予獨立股東就批准該協議、該認繳事項、該債權轉讓及發行該承兌票據等事項所構成的非常重大收購事項及關連交易的普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情通過。同時，本公司將在股東特別大會上提呈更改公司名稱之特別決議案，以供股東考慮及酌情通過。

隨函附奉股東於股東特別大會上適用之代表委任表格，(i)讓獨立股東委任代表就批准該協議及該等重組事項的普通決議案進行表決；及(ii)讓股東委任代表就批准更改公司名稱的特別決議案進行表決。無論閣下會否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下在實際可行之情況下盡速將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥，並無論如何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，交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。於股東特別大會上適用之代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-tech.com.hk/chi/investor/statutory.php)。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上之投票須以書面點票方式進行。股東特別大會之主席因此將根據本公司之公司細則第70條，要求以書面點票方式表決於股東特別大會上提呈之決議案。於最後實際可行日期，本公司之控股股東—中建電訊—透過其間接全資附屬公司Jade Assets Company Limited、Expert Success International Limited及CCT Assets Management Limited分別持有並有權控制29,326,391,124股股份、2,350,000,000股股份及1,350,000,000股股份的投票權，連同其聯繫人，將於股東特別大會上就批准該協議及該等重組事項(包括發出該承兌票據以滿足該代價)的普通決議案放棄投票。

由於沒有股東於更改公司名稱的建議中擁有重大利益，故此並沒有股東須在股東特別大會上就批准更改公司名稱而放棄投票。

有關股東特別大會之書面點票結果的公告將於股東特別大會後，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-tech.com.hk/chi/investor/statutory.php)刊登。

推薦建議

務請閣下垂注(i)本通函第28至第29頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就該協議及該等重組事項之條款向獨立股東提供之推薦建議；及(ii)本通函第30至第41頁所載第一上海之意見函件，當中載有其就該協議及該等重組事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，及載有其於作出該等意見時所考慮的因素及原因。

基於考慮到上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及該等重組事項對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及整體股東的利益。因此，董事們推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該協議及該等重組事項(包括本公司發出該承兌票據以滿足該代價)的普通決議案。

基於考慮到上述有關更改公司名稱的理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為更改公司名稱的建議符合本公司及整體股東的利益。因此，董事推薦股東於股東特別大會上提呈批准更改公司名稱的特別決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注構成本通函其中部份之附錄所載之其他資料以及股東特別大會之通告。

此致

列位股東 台照

代表董事會
CCT TECH INTERNATIONAL LIMITED
(中建科技國際有限公司*)

主席
麥紹棠
謹啟

2013年6月14日

* 公司中文名稱僅供識別之用

CCTITECH INTERNATIONAL LIMITED

(中建科技國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

獨立董事委員會：
劉可傑

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

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31樓

敬啟者：

非常重大收購事項 及 關連交易

本人謹此提述公司在2013年6月14日致股東之通函(「通函」)，而本函件構成其中部份。除文義另有規定者外，本函件的用詞與通函「用詞定義」一節中所界定者具有相同涵義。

本人已獲董事會委任為獨立董事委員會，就該協議及該等重組事項(包括本公司為滿足該代價而發出的承兌票據)的條款是否對獨立股東公平合理及是否符合本公司及整體股東的利益提供意見。第一上海已獲委任為獨立財務顧問，就該協議及該等重組事項(包括本公司為滿足該代價而發出的承兌票據)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本人懇請閣下垂注通函第6至第27頁所載董事會函件以及通函第30至第41頁所載第一上海之意見函件。

* 公司中文名稱僅供識別之用

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)第一上海之意見函件所載有關第一上海曾考慮之因素及理由以及其意見後,本人認為,該協議及該等重組事項(包括本公司為滿足該代價而發出的承兌票據)之條款為一般商業條款,對獨立股東而言屬公平及合理,並且符合本公司及整體股東之利益。因此,本人推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上(其中包括)就批准及追認該協議及批准該等重組事項(包括本公司為滿足該代價而發出的該承兌票據)提呈之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
CCT TECH INTERNATIONAL LIMITED
(中建科技國際有限公司*)
獨立非執行董事
劉可傑
謹啟

2013年6月14日

* 公司中文名稱僅供識別之用

第一上海函件

以下是第一上海向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

非常重大收購事項 及 關連交易

緒言

茲提述我們獲委任就該協議及該等重組事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該協議及該等重組事項之詳情載於 貴公司在2013年6月14日致股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件的用詞與通函所界定者具相同涵義。

貴公司、中建電訊和該房地產公司(它為中建電訊一家全資附屬公司)於2013年4月19日訂立了該協議，根據該協議的條款，貴公司或其指定提名人將認繳該等認繳股份，並受讓該股東貸款。緊接該完成後，貴公司(或其指定提名人)將持有該房地產公司經被該等認繳股份擴大股本後的全部已發行股本約99.995%。該房地產集團主要在中國從事開發住宅及商業物業，該房地產集團現時擁有的該等物業全部位於中國遼寧省鞍山市。

第一上海函件

根據上市規則，中建電訊是 貴公司的控股股東並因此成為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則，該等重組事項構成 貴公司的一項關連交易而須待(其中包括)獲得獨立股東在股東特別大會通過後，才可作實。由 貴公司獨立非執行董事—劉可傑先生—組成的獨立董事委員會經已成立，它會就該協議和該等重組事項的條款向獨立股東提供意見。我們，第一上海，已被委任為獨立財務顧問就該等事項上向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在達致我們之意見及推薦意見時，我們依賴通函所載以及 貴集團管理層向我們所提供資料及聲明之準確性，並已假設通函所作出或提述以及 貴集團管理層向我們提供之資料及聲明於作出時乃屬真實，且於股東特別大會舉行時仍屬真實。我們亦假設通函所發表之一切看法、意見及意向聲明乃經審慎查詢後合理作出。我們並無理由懷疑 貴集團管理層向我們提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性，我們亦已獲知會，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。我們認為，我們已審閱充足資料以達致知情意見及相信通函所載資料之準確性值得信賴以及就我們之意見提供合理基礎。然而，我們並無獨立核證通函所載 貴集團管理層向我們提供之資料，亦無對 貴集團及該房地產集團之業務、事務或未來前景進行任何形式之調查。

所考慮之主要因素及理由

於制訂我們就該協議和該等重組事項的條款之意見時，我們曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

中建電訊為 貴公司的控股公司而中建電訊主要從事以下業務：(i)通過 貴集團從事電訊產品業務；(ii)製造塑膠原部件；(iii)證券業務；(iv)通過該房地產集團從事房地產發展業務；及(v)物業投資及持有。

貴集團的資料

貴集團主要從事電訊產品業務，誠如在 貴公司截至2012年12月31日止的年報(「**2012年報**」)所披露， 貴集團從事的單一業務，即生產及銷售電訊、

第一上海函件

電子和兒童產品業務，貢獻了 貴集團所有的營業額和業績。以下表格是節錄自 貴公司截至每年的12月31日止的2010年、2011年及2012年各年度的年報內 貴集團的主要財務表現資料的概要：

	截至12月31日止年度			2011年比對	2012年比對
	2010	2011	2012	2010年的	2011年的
	百萬港元 (經審核)	百萬港元 (經審核)	百萬港元 (經審核)	年增長率	年增長率
收入	1,573	1,553	1,342	-1%	-14%
毛利	108	47	45	-56%	-4%
除稅前虧損	(2)	(164)	(24)	—	—
母公司股權擁有人 應佔虧損	(5)	(165)	(58)	—	—

貴集團的收入從截至2010年12月31日止年度的約1,573,000,000港元下跌至截至2012年12月31日止年度的約1,342,000,000港元，顯示這段期間的收入的複合年度負增長率約達8%。收入下跌的主要原因是：(i)受累於歐元主權債務危機令歐洲經濟呆滯，導致來自歐洲的收入下跌；及(ii)如在 貴公司於2011年12月29日發出的公告中披露，與GE Trademark Licensing, Inc(「通用」)的特許權協議已被終止。 貴集團的毛利率亦由截至2010年12月31日止年度的大約7%下降至分別截至12月31日止的2011年及2012年的各年度的3%。母公司股權擁有人應佔虧損從截至2010年12月31日止年度約5,000,000港元大幅上升至截至2011年12月31日止年度的165,000,000港元，虧損上升是受到以下原因(其中包括)所致：(i)與通用特許權業務經營及終止相關的虧損和因改革 貴集團製造業務所產生的重組費用等特殊虧損；(ii)廣東省勞工短缺及最低工資的上升；(iii)地區政府新徵稅費；和(iv)原材料及商品的價格上漲所致。母公司股權擁有人應佔虧損則從截至2011年12月31日止年度的約165,000,000港元，收窄至截至2012年12月31日止年度的約58,000,000港元。虧損收窄的原因(其中包括)為：處於虧損通用特許權業務的終止和 貴集團因重組及改革製造業務運作的努力達到減省成本的效益所致。

第一上海函件

2. 該房地產集團的背景

該房地產公司是中建電訊的一家全資附屬公司，該房地產集團主要在中國內地從事住宅及商業房地產項目的發展。所有該等物業均位於中國遼寧省鞍山市，並由已完成物業、發展中物業和未開發的土地所組成，該等物業的可出售建築面積約達500,000平方米，而該等物業詳情，請參閱載列於 貴公司通函的「董事會函件」內。

以下表格是節錄自通函附錄二該房地產集團分別截至12月31日止的2010年、2011年及2012年各年度的會計師報告中的有關該房地產集團的主要財務資料及表現：

	截至12月31日止年度			2011年比對 2010年的	2012年比對 2011年的
	2010年	2011年	2012年	年度增長率	年度增長率
	百萬港元 (經審核)	百萬港元 (經審核)	百萬港元 (經審核)		
收入	85	259	139	205%	-46%
毛利	25	72	37	188%	-49%
除稅前利潤	11	45	14	309%	-69%
除稅後利潤	8	28	8	250%	-71%

該房地產集團的收入從截至2010年12月31日止年度的大約85,000,000港元上升至截至2011年12月31日止年度的約259,000,000港元，然後又回落至截至2012年12月31日止年度的139,000,000港元，這段期間收入出現上落波動。 貴集團的管理層告訴我們，該等收入的波動是反映該房地產集團各個房地產項目的發展及銷售情況，因物業項目一般需要較長時間發展才能完成而物業的銷售量則受市場情況影響而每年有所波動。 貴集團的管理層向我們解釋：受到中國領導人對住房市場的持續緊縮政策影響，中國物業市場在截至2012年12月31日止年度有所放緩，從而對該房地產集團的表現帶來負面影響。該房地產集團的毛利率從截至2010年12月31日止年度的大約29%下降至截至2011年12月31日止年度的28%，然後再下降至截至2012年12月31日止年度的27%。 貴集團的管理層告知我們，毛利率從截至2010年12月31日止年度至截至2012年12月31日止年度期間持續下跌，其原因是由於建築成本受到通脹及建築材料價格上升的影響。該房地產集團在截至12月31日止的2010年、2011年及2012年各年度的除稅後淨利潤分別約為8,000,000港元、28,000,000港元及8,000,000港元，而各該年度的淨利潤率分別為9%、11%及6%。 貴集團的管理層解釋：(i)截至2011年12月31日止年度的淨利潤率出現的改善，主要受惠於當年的收入大幅上升所致，因而將

第一上海函件

固定費用如行政費用相對收入的比率拉低；(ii)截至2012年12月31日止年度的淨利潤率有所下跌，主要原因是受累於如上述的毛利率減少的原因及因收入下降導致固定費用相對收入比率上升的綜合影響所致。

以下表格列出了從通函附錄二節錄的該房地產集團截至2012年12月31日止的經審核財務狀況的明細表：

	在2012年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產	1
流動資產	850
資產總額	851
非流動負債	—
流動負債	788
負債總額	788
母公司股權擁有人應佔資產淨值	63
非控股權益	—
淨資產	63

如上列表格所顯示，在2012年12月31日，該房地產集團的資產淨值約為63,000,000港元。上表中的流動資產主要包含已建成但還未售出的物業達351,000,000港元，在建中的物業約248,000,000港元及預付款、按金及其他應收帳約197,000,000港元(此金額包括了為購入DN1地塊的土地使用權的預付款約192,000,000港元)。非流動資產代表物業、機器及設備約1,000,000港元。流動負債主要由該股東貸款約663,000,000港元、付息銀行貸款約63,000,000港元和應付帳款約44,000,000港元所組成。

3. 進行重組事項及訂立該協議的理由和好處

貴集團經營的電訊產品業務近年來已產生重大虧損。猶如在通函中「董事會函件」所述，電訊產品業務的未來經營環境仍然是不明朗及艱難的，而激烈的競爭、廣東省嚴重的勞工短缺情況以及原材料和工資的不斷上升都是主要不明朗因素在未來年份持續對電訊產品業務造成影響。而且，歐元主權債務危機仍對全球經濟構成重大風險，而因此或對電訊產品的主要市場帶來不利的影響。我們已審閱了iSuppli Corporation（「iSuppli」）網站中由iSuppli公佈公開的行業的資料，這網站提供了電子元件研究和特定設備應用的市場預測。我們注意到iSuppli公佈的行業資料，已被其他刊物其中包括多家香港上市公司的上市文件中引用。根據於iSuppli網站中於2012年7月2日上載的標題為「電子消費產品的收入增長將在2015年放緩」的文章中，預測電子消費產品行業的收入將從2012年的2,840億美元，增長至2015年的2,950億美元，這代表了每年的複合增長率祇有1%，而預期在2015年的年增長率則祇有大約0.1%。該篇文章中指出，雖然工廠生產預料將會上升，但不斷下降的電子消費產品的價格可能將電子消費產品收入帶到一個持平的景況。在iSuppli上載的該篇文章對行業增長的預測表示了該電子產品業務在未來數年內將仍然是在一個低增長的環境中運作。

該房地產集團在過去的三個財政年度都有盈利的。該等重組事項預期將會擴充 貴集團的業務至擁有增長潛力的該房地產發展業務。為此，我們已審閱了相關中國政府網站刊載的行業資料，並注意到鞍山市（該等物業全部都是位於該城市的）的商品房的銷售額從截至2008年12月31日止年度的人民幣70億元大幅增加至截至2012年12月31日止年度的人民幣310億元，代表了在這4年期間每年的複合增長率達45%之多。根據鞍山市政府於2013年在其網站中所公佈的一篇標題為「鞍山市2013年政府工作報告」中所透露，預期鞍山市在截至2013年12月31日止年度的商品房總銷售額增長率將超過15%。這預測數字表示了該房地產發展業務將受惠於該城市的物業市場的潛在增長。況且，誠如通函內董事會函件中所披露， 貴集團可以利用其在廣東省的長期業務經驗及與地方政府的緊密合作關係，去幫助該房地產集團發掘在這南方省份的收購土地機會，從而減輕了該房地產集團太過依賴單一城市的情況。

第一上海函件

該等重組事項可以令 貴集團受惠於該房地產集團將來在房地產項目發展及出售後帶來的重大潛在收入及現金流入。誠如在通函內董事會函件中所述，該房地產集團借貸率偏低，而且其資產主要由該等物業組成，因此該等重組事項應可提升 貴集團的財務狀況。如在通函內「董事會函件」中所披露，該房地產集團的資產及收入主要以人民幣為結算單位，而人民幣相對港元的匯率在最近數年已經升值，而且更從該協議簽訂後創出歷史高位，董事預期人民幣對港元的匯率將在未來繼續升值。因此，經擴大集團將可能受惠於該房地產集團以人民幣結算的資產及收入因人民幣升值而帶來的潛在重大匯兌收益，而該匯兌收益將分類為換算匯兌收益並將在經擴大集團的綜合全面收益表中以其他全面收益入帳。

該代價將以 貴公司發出的該承兌票據方作償付，該承兌票據的期限為3年且是免利息的。因此，該等重組事項將可容許 貴集團在無需承擔任何即時重大的現金支出下擁有該房地產集團差不多全部股權，這方式可令 貴集團保留現金資源以應付業務發展及流動資本的需要。

在作出意見時，我們已考慮下述主要因素：(i) 貴集團近年來已持續虧損而預期電子消費品行業將來的增長率將會偏低；(ii) 該房地產集團在過去三個財務年度均錄得盈利而該行業是擁有增長潛力的；(iii) 預期該等重組事項將使 貴集團的業務擴大及更多元化，而因此擴闊 貴集團的收入來源；(iv) 該等重組事項將會令 貴集團可受惠於該房地產集團潛在的重大收入及現金流的貢獻；(v) 由於該代價是以免息的承兌票據的方式所償付，這償付方式將不會令 貴集團需要承擔任何即時重大現金支出；及(vi) 該協議的條款如在以下討論中均是公平合理。基於上述因素，我們因此認為該協議的訂立對 貴公司及整體股東均是有利的。

4. 該協議的主要條款

貴公司或其指定提名人將會以每股面值1美元價格認繳該認繳股份。緊接該完成後， 貴公司(或其指定的提名人)將會實益擁有該房地產公司當時被該認繳股份擴大後的總發行股份數目的99.995%。同時， 貴公司或其指定的提名人亦將會以貸款的面值受讓中建電訊轉讓的該股東貸款。按照該協議，該代價港幣900,000,000元是：(i) 中建電訊同意該認繳事項及因而令其在該房地產公司的股權有所攤薄的代價及補償，以及(ii) 該股東貸款轉讓。該代價是以 貴公司發出的承兌票據方式得到全部滿足。

(a) 該代價

如通函內董事會函件中所詳述，該代價港幣900,000,000元是以該房地產集團的經調整後的資產淨值(「經調整資產淨值」)再折讓約8%釐定出來，該經調整資產淨值則是以下述各數字的淨額計算得來：(i)中證對該等物業於2013年3月3日評估的總市值(包括DN1地塊的參考市值)約港幣1,053,000,000元，而有關的評估報告(「評估報告」)已在通函附錄四中載列；及(ii)該房地產集團於2013年3月31日的未經審核綜合其他淨負債約港幣79,000,000元，而該綜合其他淨負債是沒有計算該等物業及該股東貸款於2013年3月31日的帳面值得出來的。

基於該代價主要是按經調整資產值釐定，而該資產值主要由該等物業的評估價值所組成，因此我們已審閱了評估報告，亦已與中證就評估該等物業所採用的方法及假設作出討論。另外，我們亦已查閱中證的專長及審閱其委任條件，我們亦已與中證和 貴集團管理層討論，因而了解到：(i)除提供獨立評估服務外，中證與 貴公司、中建電訊及各自的關連人士現在及以前都不存在任何關係；和(ii)就該等物業的評估， 貴公司及中建電訊均沒有對中證作出任何正式或非正式聲明。我們從中證了解到中證主要用直接比較法來評估該等物業，而該方法是評估類似該等物業的其他物業發展項目的慣常的評估方法。而且我們在與中證討論的過程中，並沒有發現任何主要因素令我們對評估該等物業所採用的主要基礎及假設的公平性及合理性產生懷疑。根據評估報告，由於地塊DN1尚未取得國有土地使用權証，因此中證沒有給予該DN1地塊任何商業價值，但在附註中假設在國有土地使用權証已獲取的情況下，表示該DN1地塊的參考市值為港幣302,000,000元。經考慮下述在董事會函件列明的主要因素包括：(i)該DN1地塊的土出讓金已全部支付；及(ii)根據中國律師發出的法律意見，領取DN1地塊的國有使用權証不存在法律障礙，因此，我們認為採用包含DN1地塊的參考市值的物業估值來計算經調整資產淨值是可以接受的。

我們在考慮到下述的綜合原因，認為採用比較分析方法，例如以市帳率及市盈率作分析，在本次個案均不合適：(i)該900,000,000港元的代價涉及取得該房地產公司資本權益和購入帳面值超過660,000,000港元及組成該代價大部份的股東貸款；(ii)該房地產集團的帳面值相當於該房地產集在2012年12月31日的資產總值超過90%，而該代價是根據(其中包括)反映該等物業市價的評估價值計算出來；(iii)該房地產集團資產負債表的其他項目是以它們各自的帳面值來評估它們的價值；(iv)地產公司的價值一般是根據物業發展的前景的主要因素來評估，而市值比率則是以歷史財務資料計算出來，因此市值比率不能反映地產公司的價值；(v)物業發展項目的前景是決定地產公司的價值的主要因素，而物業項目的價值亦受不同因素，包括地點、項目的種類及規模、當地市場情況及政府政策所影響。因此，地產公司擁有的有關物業的前景可能與該房地產集團的物業項目不能作出比較(而我們亦不可能去緊密地調查及核證)；及(vi)該代價以零息的該承兌票據作全部償付，這安排對 貴公司是有利，而其他上市公司的相關交易的支付條款與本個案非常不同。因此，我們認為我們現在對該代價的評審，考慮到該代價相對經調整的資產淨值(而該淨值是根據該股東貸款的帳面值、該等物業的估值及該房地產集團資產負債表中的其他較次要的組成帳目計算得來)有所折讓，是合適及足夠支持我們認為該代價是公平合理的意見。

考慮到各種因素尤其是下述因素：(i)該等物業是該房產集團的主要資產；(ii)該房地產發展業務的增長潛力；(iii)該代價是按經調整資產淨值折讓8%釐定，而該經調整資產淨值主要按中證在2013年3月31日評定該等物業的市值及該房地產集團在該日的綜合其他淨負債計算得來；(iv)我們沒有發現評估該等物業所採用的主要基礎及假設的公平性及合理性存在疑點；和(v)該代價全部是以零息的承兌票據所償付(詳情見下一段)，因此，我們認為釐定該代價的準則是慣常的商業條款並且對獨立股東是公平合理。

(b) 承兌票據

該承兌票據有效期為三年，零息及無抵押保證的。該承兌票據的未償還金額將於到期日一次性償還，但 貴公司有權在5個工作天前向中建電訊發出書面通知，提前償還該承兌票據的港幣1,000,000元及以上的款項。我們已審閱了2012年報而且注意到於截至2012年12月31日止年度， 貴集團的非長期無抵押銀行借款的有效息率為約2.31%至7.05%。考慮到 貴集團向外借款的條件與該承兌票據的條件的比較，我們認為該承兌票據的主要條款是對 貴公司有利的。

董事會告訴我們， 貴集團曾考慮以其他方式支付該代價，其中包括以內部現金資源支付、向外借債、發行股份支付代價或進行公開配股集資。董事會認為以承兌票據償付該代價的方式最好，原因是：(i)使用 貴公司內部現金資源支付該代價對 貴集團的流動資金造成不利影響，因為該等資金可以更好地運用作應付業務發展及流動資金的需要；(ii)在目前中國政府執行的收緊物業貸款的政策下，向外借款並不容易，而向外借款將涉及重大利息成本及抵押擔保；(iii)發行股份以支付代價將會攤薄獨立股東的股權利益；及(iv)進行供股或公開配股需要一段頗長時間才能完成而且亦會攤薄獨立股東股權利益。因此我們同意董事會的意見，認為發出該承兌票據既可保留現金資源又可節省利息，更可避免攤薄獨立股東利益，這有效安排是一種可行及可以接受的支付方式。

基於上述原因，尤其是該承兌票據的零息及無抵押的條款，我們認為該票據的條款是以一般商業原則釐定並且對獨立股東屬公平合理。

5. 該等重組事項對 貴集團的可能財務影響

(a) 盈利

在該完成後，該房地產集團的每一個成員將會成為 貴公司的附屬公司(貴公司將會擁有該等公司的差不多全部股權)，因此，該房地產集團的業績將會綜合匯總至 貴集團的帳目內。猶如2012年報所披露， 貴集團在截至2012年12月31日止年度的母公司股權擁有人應佔虧損約為58,000,000港元。根據通函附錄三所載列的經擴大集團的備考綜合收益表所顯示，在假設該等重組事項已在2012年1月1日完成，則經擴大集團在2012年12月31日止年度會錄得母公司股權擁有人應佔淨虧損26,000,000港元。備考虧損收窄的主要原因是由於：預期該等重組事項會產生一次性議價收購收益約50,000,000港元(「**一次性收益**」)，加上該房地產集團截至2012年12月31日止年度母公司股權擁有人應佔淨利潤約8,000,000港元，再扣除該承兌票據的估算財務支出約25,000,000港元及該等重組事項引起的開支及專業費用約1,000,000港元後所造成。獨立股東須注意該一次性收益的實際金額應在該完成日按該房地產集團的可識別的資產及負債的公平價及它們的帳面值重新評定。獨立股東應注意與該承兌票據相關的估算財務支出對經擴大集團的備考綜合收益表在承兌票據的期限內是有持續性的影響。雖然如此， 貴集團的管理層已告知我們，該估算財務支出只是一筆會計記帳，不會涉及經擴大集團的任何現金流出。

(b) 資產淨值

在該完成後，該房地產集團的每一個成員將成為 貴公司的附屬公司，因此該房地產集團的資產、負債及儲備將綜合在 貴集團入帳。誠如2012年報所披露， 貴集團母公司股權擁有人於2012年12月31日應佔的資產淨值約為港幣491,000,000元。根據本通函附錄三所載列的經擴大集團的備考綜合財務狀況表(「**備考綜合財務狀況表**」)所顯示，假設該等重組事項在2012年12月31日完成，經擴大集團於2012年12月31日母公司股權擁有人應佔資產淨值約為港幣540,000,000元。當計算經擴大集團的備考資產淨值時，作為償付該代價的該承兌票據的公平價值將在備考資產負債表中分類為非流動負債入帳。 貴集團管理層向我們解釋，經擴大集團的備考資產淨值相對 貴集團的資產淨值有所改善的主要原因是由該一次性收益引起。獨立

第一上海函件

股東須注意，經擴大集團的資產淨值的實際增加數字須視乎在該完成日重新評定該一次性收益的實際金額而定，如以上(a)段所敘述。

(c) 流動資金及資本負債比率

如2012年報所披露，貴集團在2012年12月31日的現金及現金等值項目約為港幣263,000,000元。根據備考綜合財務狀況表，經擴大集團於2012年12月31日的現金及現金等值項目約達港幣281,000,000元，增加的金額是因為該房地產集團的現金及現金等值項目綜合入帳引起。

根據2012年報，貴集團的資本負債比率，是以借款總額除以資產淨值總額加借款總額的和計算得來。以此方程式計算出來的貴集團在2012年12月31日的資本負債比率為大約49%。按照備考綜合財務狀況表，經擴大集團在2012年12月31日的資本負債比率則約為50%。當計算經擴大集團的備考資本負債比率時，該承兌票據不作借款處理而排除在計算過程中。這是因為該三年期零息的承兌票據是一種延遲支付該代價的方式，有別於一般商業貸款。考慮到各種因素，尤其是：(i)資本借貸比率祇增加了1%，微不足道；(ii)該承兌票據的發出，是為配合貴集團取得該房地產集團絕大部份股權而毋需即時承擔任何現金支出的安排；(iii)該房地產集團將來在房地產項目開發完成及銷售後或會產生重大的收入及現金流給予貴集團，因而會改善經擴大集團的財務狀況；及(iv)上述有關該等重組事項可帶來的其他好處，尤其是該房地產集團的前景；因此，我們認為該資本負債比率的輕微上升是可以接受的。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，我們認為該協議的訂立及該等重組事項對貴公司及股東是有利的而該協議的條款是按一般慣常商業條款而制定，對獨立股東而言屬公平和合理的。因此，我們向獨立委員會推薦亦建議獨立股東在股東特別大會中就批准及追認該協議及批准該等重組事項包括貴公司發出承兌票據滿足該代價的有關決議案中投票贊成。

此 致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

董事總經理

李翰文

董事總經理

李崢嶸

謹啟

2013年6月14日

1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至2010年12月31日止年度的財務資料已在2011年3月29日刊發的本公司2010年報中的第36至91頁披露；(ii)截至2011年12月31日止年度的財務資料已在2012年3月29日刊發的本公司2011年報中的第38至93頁披露；及(iii)截至2012年12月31日止年度的財務資料已在2013年3月27日刊發的本公司2012年報中的第40至95頁披露。

所有該等財務報表已刊登於聯交所的網站 — www.hkexnews.hk及本公司的網站 — <http://www.cct-tech.com.hk/chi/investor/annual.php>。

2. 本集團的管理層討論及分析

(a) 本集團截至2010年12月31日止年度的管理層討論及分析

在2010年，本集團主要以製造及銷售電訊及電子產品及配件作為其核心業務，該業務佔本集團總營業額的100%。

本集團營業額在2010年達1,573,000,000港元，較2009年同比年份增長8.8%。

儘管面對普遍不利的經營環境，本集團於2010年仍能改善其業績表現，集團淨虧損收窄73.7%，由2009年的約19,000,000港元減少至2010年的僅約5,000,000港元。

資本結構及負債比率

於2010年12月31日，本集團的負債比率增加至約35.3% (2009年12月31日：25.3%)，負債比率增加主要原因是銀行及其他借款淨額於2010年內有所增加。計及已抵押存款及手頭現金後，本集團並沒有借款淨額，反映本集團保持穩健的財務狀況。

截至2010年12月31日，本集團的未償還銀行及其他借款達389,000,000港元(2009年12月31日：243,000,000港元)。銀行及其他借款的增加，主要用以應付業務所需的流動資金。截至2010年12月31日，本集團須於1年內、第2年至第5年及第6年至第10年到期償還的銀行及其他借款，分別是264,000,000港元、82,000,000港元及43,000,000港元(2009年12月31日：分別為243,000,000港元，零元及零元)。

所有本集團的銀行及其他借款均用作支付本集團日常業務所需。本集團的借款需求並沒有重大周期增減。

流動資金及財務資源

本集團持續保持穩健的財務狀況。流動比率由2009年12月31日的110.2%，上升至2010年12月31日的125.5%。本集團的現金結餘為471,000,000港元(2009年12月31日：411,000,000港元)，其中約83,000,000港元(2009年12月31日：62,000,000港元)已作為一般銀行信貸的抵押。

於2010年底，按本集團2010年末的現金結餘、經營業務所產生資金以及備用銀行信貸額的可動用資金情況，本集團的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2010年12月31日，本集團的資本承擔約為9,000,000港元(2009年12月31日：4,000,000港元)，資本承擔部份將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的風險控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

在2010年，本集團的收入主要以美元結算，部分則以港元及歐元結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算，部分則以歐元結算。現金一般作港元及美元的短期存款及中期存款。於2010年12月31日，本集團的借款主要以港元及美元結算。於2010年底，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於極低水平，故本集團並沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兌風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元結算的收入及以人民幣結算的中國生產成本(包括工資及經常開支)。就美元匯兌風險而言，由於港元仍然與美元掛鈎，預期匯率不會有重大波動。此外，由於本集團大部分採購乃以美元結算，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團面對的美元匯兌風險並不重大。

對於人民幣匯兌風險，本集團中國廠房的員工工資及經常開支以人民幣支付，本集團的生產成本將會隨著人民幣可能進一步升值而增加。儘管美國不斷要求中國加快人民幣兌美元的升值，本集團相信為免對國家經濟帶來重大損害，中國政府於2011年，祇會讓人民幣兌美元逐步溫和地升值。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

在2010年，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2010年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2009年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2010年12月31日，本集團已將帳面淨值468,000,000港元的若干資產(2009年12月31日：461,000,000港元)及約83,000,000港元的定期存款(2009年12月31日：62,000,000港元)抵押給銀行以保證一般銀行信貸。

或然負債

於2010年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2010年12月31日的僱員總數為4,685人(2009年12月31日：5,108人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授優先認股權。於2010年12月31日，尚未行使的優先認股權約有600,000,000股(2009年12月31日：600,000,000股)。

(b) 本集團截至2011年12月31日止年度的管理層討論及分析

在2011年，本集團繼續專注於電訊產品業務作為其核心業務，該業務佔本集團總營業額的100%。

於2011年，本集團營業額達1,553,000,000港元，較同比年份的1,573,000,000港元下跌1.3%。受累於經營成本大幅上漲，本集團的毛利及毛利率由2010年的108,000,000港元及6.9%分別減少至2011年的祇有47,000,000港元及3.0%。

在2011年，全球發生的多項事件(「**主要不利事件**」)已給本集團帶來許多挑戰，該等主要不利事件的有關詳情已在本公司於2011年12月29日刊發的公佈中披露。主要不利事件已促使本集團由2011年12月31日起終止與GE Trademark Licensing, Inc. (「**通用**」)的特許權協議(「**該停止事項**」)，繼而停止進行生產及全球分銷通用特許權產品的業務活動(「**特許權業務**」)。受累於主要不利事件，本集團已產生若干與特許權業務、該停止事項以及與重整本集團製造業務措施相關的一次性成本及虧損，其總金額達107,000,000港元(「**特殊虧損**」)。該等特殊虧損已對本集團截至2011年12月31日止年度的業績產生重大負面影響。

急升的成本及特殊虧損已令本集團的淨虧損由2010年的祇有5,000,000港元激增至2011年的165,000,000港元。

資本結構及負債比率

於2011年12月31日，本集團的負債比率增加至約46.3%(2010年12月31日：35.3%)，負債比率增加主要原因是銀行及其他借款淨額於2011年內有所增加。計及已抵押存款、沒有抵押的定期存款及手頭現金後，本集團並沒有借款淨額，反映本集團保持穩健的財務狀況。

截至2011年12月31日，本集團的未償還銀行及其他借款達473,000,000港元(2010年12月31日：389,000,000港元)，主要由於用以對沖人民幣升值的新增港元借款約126,000,000港元所致。截至2011年12月31日，本集團須於1年內、第2年至第5年及5年以上到期償還的銀行及其他借款，分別是368,000,000港元、86,000,000港元及19,000,000港元(2010年12月31日：分別是264,000,000港元、82,000,000港元及43,000,000港元)。

所有本集團的銀行及其他借款均用作支付本集團日常業務及對沖人民幣升值所需。本集團的借款需求並沒有重大周期增減。

流動資金及財務資源

於2011年12月31日，本集團的流動比率為109.2%(2010年12月31日：125.5%)，屬穩健水平。流動比率下降是由於為對沖人民幣升值而借入的新增港元借款所引致。本集團的現金結餘為545,000,000港元，其中約217,000,000港元(2010年12月31日：83,000,000港元)已用作一般銀行信貸及對沖人民幣升值安排的抵押。

於2011年底，按本集團2011年末的現金結餘以及備用銀行信貸額的可動用資金情況，本集團的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2011年12月31日，本集團的資本承擔約為4,000,000港元(2010年12月31日：9,000,000港元)，資本承擔部份將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致最佳的風險控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

在2011年，本集團的收入主要以美元結算，部分則以港元及歐元結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算，部分則以歐元結算。現金一般作港元、美元及人民幣的短期存款。於2011年12月31日，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於極低水平，故本集團並沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兌風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元結算的收入及以人民幣結算的中國生產成本(包括工資及經常開支)。就美元匯兌風險而言，由於港元仍然與美元掛鈎，預期匯率不會有重大波動。此外，由於本集團大部分採購乃以美元結算，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團面對的美元匯兌風險並不重大。

對於人民幣匯兌風險，本集團中國廠房的員工工資及經常開支以人民幣支付，本集團的生產成本將會隨著人民幣的可能進一步升值而增加。在2011年，本集團已將部份剩餘的港元資金兌換成人民幣，此等人民幣資金已存放為短期存款並用以抵押等值的港元借款以作本集團流動資金之用。由於本集團將可受惠於因人民幣升值而從人民幣存款中獲得匯兌收益，本集團相信此安排將有效對沖人民幣升值風險的主要部份。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

在2011年，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2011年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2010年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2011年12月31日，本集團已將帳面淨值467,000,000港元的若干資產(2010年12月31日：468,000,000港元)及約217,000,000港元的定期存款(2010年12月31日：83,000,000港元)抵押給銀行以保證一般銀行信貸及作為對沖人民幣升值風險的抵押。

或然負債

於2011年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2011年12月31日的僱員總數為4,247人(2010年12月31日：4,685人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授優先認股權。於2011年12月31日，尚未行使的優先認股權約有600,000,000股(2010年12月31日：600,000,000股)。

(c) 集團截至2012年12月31日止年度的管理層討論及分析

在2012年，本集團主要以電訊產品業務作為其核心業務，該業務佔本集團總營業額的100%。

於2012年，本集團營業額達1,342,000,000港元，較2011年錄得的營業額1,553,000,000港元下跌13.6%，主要是由於通用特許權業務的停止及ODM業務收入減少所致。合約生產業務的收入增長及從中建電訊收購回來的兒童產品業務的第一年貢獻，則抵銷了營業額下跌的部份影響。

在2012年，所得稅開支較2011年增加33,000,000港元，主要是就過往年份的香港稅務審查而產生的一次性和解開支所引起。儘管如此，集團錄得的淨虧損由2011年的165,000,000港元，大幅收窄64.8%至2012年的58,000,000港元，全賴集團不斷對其業務進行重組及改革的努力的成果。

資本結構及負債比率

於2012年12月31日，本集團的負債比率增加至49.4%(2011年12月31日：46.3%)，負債比率增加主要原因是銀行及其他借款淨額於2012年有所增加。

截至2012年12月31日，本集團的未償還銀行及其他借款增加至479,000,000港元(2011年12月31日：473,000,000港元)。本集團須於1年內、第2年至第5年及5年以上到期償還的銀行及其他借款，分別是397,000,000港元、82,000,000港元及零元(2011年12月31日：分別是368,000,000港元、86,000,000港元及19,000,000港元)。

上述本集團的銀行及其他借款，其中合共379,000,000港元(2011年12月31日：358,000,000港元)的借款是為應付本集團日常業務所需而借入，其餘的100,000,000港元(2011年12月31日：115,000,000港元)的借款則是以人民幣存款作抵押，為對沖人民幣升值的風險而借入的港元借款。本集團的借款需求並沒有重大周期增減。

流動資金及財務資源

流動比率為107.5% (2011年12月31日：109.2%)，屬穩健水平。本集團的現金結餘為457,000,000港元，其中186,000,000港元 (2011年12月31日：217,000,000港元) 已用作一般銀行信貸及對沖人民幣升值安排的抵押。

於2012年底，按本集團2012年末的現金結餘以及備用銀行信貸額的可動用資金情況，本集團的財務狀況仍然保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2012年12月31日，本集團的資本承擔為2,000,000港元 (2011年12月31日：4,000,000港元)，資本承擔部份將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

於2012年內，本集團的收入主要以美元結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算。現金一般作港元、美元及人民幣的短期存款。在2012年，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於極低水平，故本集團並沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兌風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元結算的收入及以人民幣結算的在中國發生的生產成本 (包括工資及經常開支)。就美元匯兌風險而言，由於港元仍然與美元掛鈎，預期匯率不會有重大波動。此外，由於本集團大部分採購以美元結算，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團面對的美元匯兌風險並不重大。

對於人民幣匯兌風險，由於廠房的工資及經常開支以人民幣支付，集團的生產成本將會隨著人民幣的可能進一步升值而增加。在2012年，我們繼續利用以人民幣存款作抵押，為對沖人民幣升值的風險而借入的港元借款對沖人民幣升值風險。儘管人民幣在2012年有所波動，本集團相信此安排將可對沖人民幣的長遠升值所帶來的部份風險。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

在2012年，除向中建電訊收購回來的兒童產品業務外，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2012年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2011年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2012年12月31日，本集團已將帳面淨值499,000,000港元的若干資產(2011年12月31日：467,000,000港元)及186,000,000港元的定期存款(2011年12月31日：217,000,000港元)抵押給銀行以保證一般銀行信貸及作為對沖人民幣升值風險的抵押。

或然負債

於2012年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2012年12月31日的僱員總數為4,690人(2011年12月31日：4,247人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授優先認股權。於2012年12月31日，沒有未行使的優先認股權的存在(2011年12月31日：600,000,000股)。

3. 該房地產集團的管理層討論及分析

(a) 該房地產集團截至2010年12月31日止年度的管理層討論及分析

在2010年，該房地產集團主要在中國內地從事住宅及商業房地產項目的發展。該房地產發展業務於年內首次錄得營業額85,000,000港元(2009年12月31日：零元)，收入來源主要是該房地產集團位於鞍山市鐵西區的第一期物業發展項目經已完工。由於置地新城的第一期建成住宅單位的銷售，該房地產集團於2010年錄得除稅前經營溢利淨額11,000,000港元。於2010年，該房地產發展業務首次錄得年度除稅後溢利淨額8,000,000港元。

資本結構及負債比率

截至2010年12月31日，該房地產集團的未償還銀行借款達24,000,000港元。

由於股東貸款是該房地產公司的控股公司對該公司的一種投資，因此在計算該房地產集團的負債比率時被視為資本權益。因此，該房地產集團的經調整負債比率是以銀行借款總額除以資本權益總額(包括股東貸款)加借款總額之和計算，以此方式計算，2010年12月31日的負債比率僅為4.0%。

截至2010年12月31日，該房地產集團須於1年內到期償還的銀行借款為24,000,000港元。該房地產集團的借款需求並沒有重大周期增減。

流動資金及財務資源

截至2010年12月31日，該房地產集團流動比率為98.8%。流動負債主要包括應付控股公司免息及沒有固定還款期的股東貸款。倘若股東貸款被視為資本權益且不分類為流動負債，該房地產集團於2010年12月31日的經調整流動比率則調整為681.6%。按此，於2010年底，該房地產集團的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2010年12月31日，該房地產集團的資本承擔約為11,000,000港元(2009年12月31日：42,000,000港元)，主要是一項物業發展項目建築費用引起。資本承擔部份將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

該房地產集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致最佳的風險控制及有效資金管理，該房地產集團的庫務活動均由中央統籌。

該房地產集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。外匯風險方面，該房地產集團僅須承受人民幣的匯兌風險。由於人民幣對港元升值，該房地產集團在2010年沒有承受任何外幣匯兌虧損的風險。另外，於2010年，受惠於人民幣升值，該房地產集團位於鞍山的項目公司因將帳目換算為港元綜合入帳而產生被確認為其他全面收益的匯兌收益19,000,000港元。由於該房地產集團在2010年底並沒有任何重大對外借款，故該房地產集團並沒有任何重大利率風險。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

在2010年，該房地產集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2010年12月31日，該房地產集團並沒有持有任何重大投資(2009年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2010年12月31日，該房地產集團已將位於中國內地帳面總值約101,000,000港元的若干已落成可出售物業抵押給一家銀行以保證一般銀行信貸。

或然負債

於2010年12月31日，該房地產集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

該房地產集團於2010年12月31日的僱員總數為34人。該房地產集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。

(b) 該房地產集團截至2011年12月31日止年度的管理層討論及分析

在2011年，該房地產發展業務繼續為該房地產集團的主要業務。該房地產集團於2011年的營業額錄得顯著增長達259,000,000港元，較2010年錄得的營業額85,000,000港元，上升204.7%。該營業額的顯著增長，主要是由於鞍山的物業發展項目的住房單位及零售商舖銷售理想所致。由於營業額錄得顯著增長，該房地產集團於2011年產生經營溢利淨額約45,000,000港元，較2010年錄得經營溢利11,000,000港元大升309.1%。受惠於營業額急升，該房地產集團錄得除稅後溢利淨額28,000,000港元，上升250.0%。

資本結構及負債比率

截至2011年12月31日，該房地產集團的未償還銀行借款達61,000,000港元(2010年12月31日：24,000,000港元)。當年新增的銀行借款，主要是用以支付發展項目成本所需。

於2011年12月31日，該房地產集團的負債比率約為56.5%。倘若股東貸款被視為資本權益，該房地產集團的經調整負債比率應以銀行借款總額除以資本權益總額(包括股東貸款)加借款總額之和計算，以此方式計算2011年12月31日的負債比率僅為8.3%。

截至2011年12月31日，該房地產集團須於1年內到期償還的銀行借款為61,000,000港元(2010年12月31日：24,000,000港元)。該房地產集團的借款需求並沒有重大周期增減。

流動資金及財務資源

截至2011年12月31日，該房地產集團流動比率為105.3%(2010年12月31日：98.8%)。倘若股東貸款被視為資本權益且不分類為流動負債，該房地產集團於2011年12月31日的經調整流動比率則調整為412.1%。按此，於2011年底，該房地產集團的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2011年12月31日，該房地產集團的資本承擔約為4,000,000港元(2010年12月31日：11,000,000港元)，主要是一項物業發展項目建築費用引起。資本承擔部份將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

該房地產集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效資金管理，該房地產集團的庫務活動均由中央統籌。

該房地產集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的风险減至最低。外匯風險方面，該房地產集團僅面對人民幣的匯兌風險。由於人民幣對港元升值，該房地產集團在2011年沒有承受任何外幣匯兌虧損的風險。另外，於2011年，受惠於人民幣升值，該房地產集團位於鞍山的項目公司因將帳目換算為港元綜合入帳而產生被確認為其他全面收益的匯兌收益25,000,000港元。由於該房地產集團在2011年底並沒有任何重大對外借款及人民幣利率於2011年並沒有上升太多，故該房地產集團並沒有任何重大利率風險。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

在2011年，該房地產集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2011年12月31日，該房地產集團並沒有持有任何重大投資(2010年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2011年12月31日，該房地產集團已將位於中國內地帳面總值約151,000,000港元的若干已落成可出售物業抵押給一家銀行以保證一般銀行信貸。

或然負債

於2011年12月31日，該房地產集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

該房地產集團於2011年12月31日的僱員總數為48人(2010年12月31日：34人)。該房地產集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。

(c) 該房地產集團截至2012年12月31日止年度的管理層討論及分析

在2012年，該房地產發展業務繼續為該房地產集團的主要業務。該房地產集團於2012年錄得營業收入達139,000,000港元，2011年度則為259,000,000港元。銷售收入下跌原因是由於中國政府—尤其在2012年下半年—對住房市場作出的調控，導致房地產市場疲弱。由於收入減少，該房地產集團在該年內祇貢獻除稅前經營溢利淨額14,000,000港元，較2011年減少31,000,000港元。除稅後溢利淨額由2011年的28,000,000港元減少至2012年的8,000,000港元，主要是由於銷售額顯著減少。

資本結構及負債比率

截至2012年12月31日，該房地產集團的未償還銀行借款達63,000,000港元(2011年12月31日：61,000,000港元)。

於2012年12月31日，該房地產集團的負債比率約為50.0%(2011年12月31日：56.5%)。倘若股東貸款被視為資本權益，該房地產集團的經調整負債比率應以銀行借款總額除以資本權益總額(包括股東貸款)加借款總額之和計算，以此方式計算2012年12月31日的負債比率僅為8.0%。

截至2012年12月31日，該房地產集團須於1年內到期償還的銀行借款為63,000,000港元(2011年12月31日：61,000,000港元)。該房地產集團的借款需求並沒有重大周期增減。

流動資金及財務資源

截至2012年12月31日，該房地產集團流動比率是107.9%(2011年12月31日：105.3%)。倘若股東貸款被視為資本權益且不分類為流動負債，該房地產集團於2012年12月31日的經調整流動比率則調整為680.0%。按此，於2012年底，該房地產集團的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2012年12月31日，該房地產集團的資本承擔約為9,000,000港元(2011年12月31日：4,000,000港元)，主要是一項物業發展項目建築費用引起。資本承擔部份將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

該房地產集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效資金管理，該房地產集團的庫務活動均由中央統籌。

該房地產集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。外匯風險方面，該房地產集團僅面對人民幣的匯兌風險。由於人民幣對港元升值，該房地產集團在2012年沒有承受任何外幣匯兌虧損的風險。另外，於2012年，受惠於人民幣升值，該房地產集團位於鞍山的項目公司因將帳目換算為港元綜合入帳而產生被確認為其他全面收益的匯兌收益8,000,000港元。由於該房地產集團在2012年底並沒有任何重大對外借款及人民幣利率於2012年並沒有上升太多，故該房地產集團並沒有任何重大利率風險。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

在2012年，該房地產集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2012年12月31日，該房地產集團並沒有持有任何重大投資(2011年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2012年12月31日，該房地產集團已將位於中國內地帳面總值約120,000,000港元的若干已落成可出售物業抵押給一家銀行以保證一般銀行信貸。

或然負債

於2012年12月31日，該房地產集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

該房地產集團於2012年12月31日的僱員總數為58人(2011年12月31日：48人)。該房地產集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。

4. 債務聲明

於2013年4月30日(即就確定本債務聲明資料而言的最後實際可行日期)，經擴大集團的未償還定期借款約289,000,000港元，全部均為抵押借款。當中約226,000,000港元的定期借款由本公司及其附屬公司提供擔保。其他借款約257,000,000港元包括抵押信託收據及保理貸款約255,000,000港元和融資租賃合約責任約2,000,000港元。全部其他借款均由本公司及其附屬公司提供擔保。

定期借款及其他借款是以下列方式作保證：(i)以經擴大集團持有的若干資產(包括物業)作抵押，該等資產於2013年4月30日總帳面淨值約611,000,000港元；和(ii)以經擴大集團的若干定期存款作抵押，該等存款於2013年4月30日的金額約為189,000,000港元。

除上文披露及經擴大集團內公司間的負債外，於2013年4月30日營業時間結束時，經擴大集團並沒有任何未償還銀行借款、銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、債券或其他借貸資本、按揭、抵押、融資租約或租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

編制上述債務聲明時，外幣金額按2013年4月30日營業時間結束時的當時匯率換算為港元。

5. 營運資金

在經審慎周詳查詢及考慮，董事認為：考慮到該等重組事項對經擴大集團的影響以及經擴大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，經擴大集團具備充足營運資金，以應付由本通函日期起未來12個月的資金所需。

以下為獨立申報會計師 — 安永會計師事務所 — 發出的報告全文，供載入本通函之用。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

中建電訊集團有限公司
中建科技國際有限公司

吾等謹此就CCT Land (China) Holdings Limited (「該房地產公司」)及其附屬公司(統稱「該房地產集團」)的財務資料提呈報告，包括按下文第二節附註2.1的編製基準所編製的該房地產集團於2010年、2011年及2012年各年截至12月31日止年度(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表及於2010年、2011年及2012年各年末的12月31日的該房地產集團綜合財務狀況表及該房地產公司財務狀況表，連同相關附註(「財務資料」)，以供載入中建電訊集團有限公司(「中建電訊」)及中建科技國際有限公司(「中建科技」)於2013年6月14日刊發的通函(「通函」)，有關該房地產集團的重組事項，而構成中建電訊一項視作為重大出售和構成中建科技一項非常重大收購及關連交易。

該房地產公司於2003年10月1日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。

於本報告日期，由於該房地產公司所成立的司法管轄區所屬的國家並沒有法定審計要求及規則，因此，沒有編製該房地產公司的法定財務報表。

於有關期間期末，該房地產公司擁有下文第二節附註1所列的主要附屬公司的直接及間接股本權益。所有包括在該房地產集團的公司均已採納12月31日為其財政年度結算日。組成該房地產集團的公司已根據其註冊/成立國家相關會計準則編製了法定財務報表。有關於此等公司於有關期間內的法定審計師的詳情已列於下文第二節附註1。

就此報告目的，該房地產公司董事須根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務準則、香港會計準則及詮釋)編製該房地產集團綜合財務報表(「**相關財務報表**」)。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核2010年、2011年及2012年各年截至12月31日止年度的相關財務報表。

於本報告的財務資料已根據相關財務報表編製且並沒有作出任何調整。

董事的責任

該房地產公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列相關財務報表及財務資料，以及釐定必要的內部控制，以確保編製相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」就財務資料進行核實程序。

財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映該房地產集團及該房地產公司於2010年、2011年及2012年各年末的12月31日的綜合財務狀況以及於各有關期間內該房地產集團的綜合業績及現金流量。

I. 財務資料

綜合收益表

百萬港元	附註	截至12月31日止年度		
		2010	2011	2012
收入	5	85	259	139
銷售成本		<u>(60)</u>	<u>(187)</u>	<u>(102)</u>
毛利		25	72	37
銷售費用		(3)	(8)	(3)
行政費用		(10)	(19)	(15)
融資成本	7	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>(5)</u>
除稅前收益	6	11	45	14
所得稅開支	9	<u>(3)</u>	<u>(17)</u>	<u>(6)</u>
母公司股權擁有人應佔 年度收益	10	<u><u>8</u></u>	<u><u>28</u></u>	<u><u>8</u></u>

綜合全面收益表

百萬港元	截至12月31日止年度		
	2010	2011	2012
母公司股權擁有人應佔年度收益	8	28	8
其他全面收益：			
換算海外業務的匯兌差額	<u>19</u>	<u>25</u>	<u>8</u>
母公司股權擁有人應佔 年度全面收益總額	<u><u>27</u></u>	<u><u>53</u></u>	<u><u>16</u></u>

綜合財務狀況表

百萬港元	附註	於12月31日		
		2010	2011	2012
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	2	3	1
非流動資產總額		2	3	1
流動資產				
發展中物業	15	305	192	248
已落成可出售物業	16	101	440	351
應收帳款	17	—	34	35
預付帳款、按金及 其他應收款項	18	199	193	197
現金及銀行結存	19	63	23	19
流動資產總額		668	882	850
資產總額		670	885	851
股東權益／(資產虧損)及負債				
母公司股權擁有人應佔				
股東權益				
已發行股本	24	—	—	—
儲備	25(a)	(6)	47	63
股東權益／(資產虧損)總額		(6)	47	63
流動負債				
應付帳款	20	30	122	44
應付稅項		3	6	8
其他應付款項及應計負債	21	2	22	8
預收帳款	22	39	3	2
應付關聯公司款項	29(b)	578	624	663
付息銀行借款	23	24	61	63
流動負債總額		676	838	788
負債總額		676	838	788
股東權益及負債總額		670	885	851
流動資產／(負債)淨額		(8)	44	62

綜合股東權益變動表

百萬港元	母公司股權擁有人應佔			總額
	已發行 股本	匯兌波動 儲備*	累計虧損*	
於2010年1月1日	—	16	(49)	(33)
本年度收益	—	—	8	8
本年度其他全面收益： 換算海外業務的匯兌差額	—	19	—	19
本年度全面收益總額	—	19	8	27
於2010年12月31日及 2011年1月1日	—	35	(41)	(6)
本年度收益	—	—	28	28
本年度其他全面收益： 換算海外業務的匯兌差額	—	25	—	25
本年度全面收益總額	—	25	28	53
於2011年12月31日及 2012年1月1日	—	60	(13)	47
本年度收益	—	—	8	8
本年度其他全面收益： 換算海外業務的匯兌差額	—	8	—	8
本年度全面收益總額	—	8	8	16
於2012年12月31日	—	68	(5)	63

* 此等儲備帳目包括計入於2010年、2011年及2012年各年末的12月31日的綜合財務狀況表的綜合儲備。

綜合現金流量表

百萬港元	附註	截至12月31日止年度		
		2010	2011	2012
來自經營業務的現金流量				
除稅前收益		11	45	14
按下列各項調整：				
融資成本	7	1	—	5
折舊	6	—	—	2
		12	45	21
發展中物業(增加)/減少		(12)	116	(56)
已落成可出售物業(增加)/減少		(101)	(339)	89
應收帳款增加		—	(34)	(1)
預付帳款、按金及其他應收款項(增加)/減少		(21)	6	(4)
應付帳款、其他應付款及應計負債增加/(減少)		31	112	(92)
預收帳款增加/(減少)		39	(36)	(1)
匯率變動的影響淨額		19	22	8
		(33)	(108)	(36)
用於經營業務的現金		(2)	(3)	(5)
已付利息		—	(14)	(4)
已付中國內地稅項				
經營業務所用的現金流量淨額		(35)	(125)	(45)
來自投資活動的現金流量				
購置物業、廠房及設備項目		(1)	(1)	—
投資活動所用現金流量淨額		(1)	(1)	—
來自融資活動的現金流量				
應付關聯公司款項增加		73	46	39
新增銀行貸款		24	61	—
償還銀行貸款		—	(24)	—
匯率變動的影響淨額		—	—	2
融資活動所得現金流量淨額		97	83	41
現金及現金等值項目				
增加/(減少)淨額		61	(43)	(4)
於年初的現金及現金等值項目		2	63	23
匯率變動的影響淨額		—	3	—
於年終的現金及現金等值項目		63	23	19
現金及現金等值項目結餘分析				
現金及銀行結存	19	63	23	19

財務狀況表

百萬港元	附註	於12月31日		
		2010	2011	2012
資產				
非流動資產				
於附屬公司的投資	14	<u>528</u>	<u>580</u>	<u>623</u>
非流動資產總額		<u>528</u>	<u>580</u>	<u>623</u>
流動資產				
預付帳款	18	2	—	—
現金及銀行結存	19	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
流動資產總額		<u>2</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
資產總額		<u><u>530</u></u>	<u><u>581</u></u>	<u><u>623</u></u>
資產虧損及負債				
已發行股本	24	—	—	—
儲備	25(b)	<u>(48)</u>	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>
資產虧損總額		<u>(48)</u>	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>
流動負債				
應付關聯公司款項	29(b)	<u>578</u>	<u>621</u>	<u>663</u>
流動負債總額		<u>578</u>	<u>621</u>	<u>663</u>
負債總額		<u><u>578</u></u>	<u><u>621</u></u>	<u><u>663</u></u>
股東權益及負債總額		<u><u>530</u></u>	<u><u>581</u></u>	<u><u>623</u></u>
流動負債淨額		<u><u>(576)</u></u>	<u><u>(620)</u></u>	<u><u>(663)</u></u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

該房地產公司是於英屬處女群島成立的有限公司。該房地產公司註冊辦事處是位於P. O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，主要營業地點則位於香港告士打道77-79號富通大廈31樓。

該房地產公司為投資控股公司。該房地產集團在有關期間是從事物業發展業務。

董事認為，該房地產公司的母公司為於英屬處女群島成立的CCT Land Holding Limited，而該房地產公司最終控股公司則為中建電訊，中建電訊於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

在有關期間的期末，該房地產公司的直接及間接主要附屬公司的投資，全部為私人有限責任公司(或如在香港以外地方成立其性質與香港成立的私人有限責任公司相近)，有關資料如下：

公司名稱	成立/註冊及 經營地點及日期	已發行普通股 股份面值/ 註冊資本	該房地產公司 應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中建置地(鞍山)房地產 開發有限公司 ¹	中華人民共和國 (「中國」) 2007年7月24日	380,000,000港元	—	100	物業發展
中置(鞍山)房地產 開發有限公司 ¹	中國 2008年11月8日	人民幣200,000,000	—	100	物業發展

¹ 各成員根據中國法例註冊的外商獨資企業註冊。截至2010年及2011年12月31日的法定財務報表已於中國由遼寧永信達會計師事務所有限公司中國會計師審核，而截至2012年12月31日的法定財務報表已於中國由中國會計師鞍山鑫鑫會計師事務所有限公司審核。

上表列示該房地產公司的附屬公司，董事認為是主要影響有關期間業績或組成該房地產集團於每個有關期間期末的資產淨值的主要部份，詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。

2.1 編製基準

本財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則的規定而編製。該房地產集團在編制財務資料並在有關期間提早應用於2012年1月1日生效的所有香港財務報告準則連同有關過渡條文。

本財務資料按歷史成本編製。本財務資料乃以港元呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近的百萬數的數目為準。

綜合基準

財務資料包括該房地產集團有關期間的財務報告。附屬公司採用與該房地產公司相同的財務報告的報告期，並採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績由收購日起，即該房地產集團取得控制權當天，直至該等控制權終止為止綜合列帳。所有集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易所引致的未實現收益及虧損及股息均於綜合時全數抵銷。

2.2 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

該房地產集團並未在本財務資料應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—政府貸款」 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	修訂香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—金融資產及金融負債的抵銷」 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過度指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011)修訂本	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011)—投資實體 ³
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港會計準則第1號修訂本	修訂香港會計準則第1號「財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列」 ¹
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合營公司的投資 ²
香港會計準則第32號修訂	修訂香港會計準則第32號「金融工具：呈列—金融資產及金融負債的抵銷」 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝採成本 ²
2009年至2011年週期的年度改進	於2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

該房地產集團正就該新訂及經修訂香港財務報告準則於初始採納時的影響作出評估。目前，該房地產集團認為，該新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對該房地產集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

倘該房地產公司直接或間接控制一間公司的財務及營運政策以從其業務中獲利，該公司便屬附屬公司。

附屬公司的業績按已收及應收股息列入該房地產公司收益表。該房地產公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列帳。

非財務資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試，則需要評估資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值扣除銷售成本兩者中較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

減值虧損僅於資產帳面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自收益表內該資產減值功能一致的開支類別中扣除。

於各有關期間期末會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計方法有變時，方會回撥該資產(商譽除外)先前確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過過往年度倘沒有就該項資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損乃於產生期間計入收益表。

關連人士

該名人士倘符合以下情況即屬該房地產集團的關連人士：

- (a) 倘若該名人士是個人，該名人士及其家族的近親：
 - (i) 對該房地產集團擁有控制權或聯合控制權；
 - (ii) 對該房地產集團擁有重大影響；或
 - (iii) 為該房地產集團或其母公司的主要管理層人員；或
- (b) 倘若該名人士是實體，其於適用以下任何條件時：
 - (i) 實體與該房地產集團為同一集團成員；
 - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營公司，或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司；
 - (iii) 實體均為該房地產集團同一第三方的合營公司；
 - (iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體的合營公司為第三實體的聯營公司；
 - (v) 實體是為該房地產集團或與該房地產集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；及

(vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入帳。物業、廠房及設備項目的成本由購入價與將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途的任何直接相關成本構成。物業、廠房及設備項目投入運作後所發生如維修及保養等支出，通常於其產生的期間自收益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產帳面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部份，則該房地產集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產並據此對其作出折舊計提。

折舊以直線法計算，按每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期攤銷其成本至其剩餘價值。就此目的所用的主要年率如下：

傢俬及辦公室設備	20%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部份之間分配，而各部份乃分別折舊。至少於各財政年度末，就剩餘價值、可使用年期及折舊方法檢討一次，並予以調整(如適用)。

倘出售物業、廠房及設備項目及任何初始確認的重要部份或預期日後使用或出售該項目不會帶來未來經濟利益，則予以撤銷確認有關項目。於該資產撤銷確認的年度，在收益表確認的出售或報廢盈虧乃該資產的出售所得款項淨額與帳面值的差額。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

發展中物業乃按成本及可實現淨值兩者之較低者列帳，並包括發展期間就該等物業所產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接應佔成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售物業。

已落成可出售物業

已落成可出售物業按成本及可變現淨值的較低者列帳。

已落成可出售物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額的比例計算。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

財務資產

該房地產集團的財務資產包括應收及其他應收款項、按金及現金及銀行結存。

該房地產集團根據收購資產的目的於最初時將其財務資產分類為貸款及應收款項。其買賣的財務資產概於交易日予以確認。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中沒有報價的非衍生財務資產。貸款及應收款項首次按公平價值加任何直接應佔交易成本入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備計量。

如果有客觀證據顯示有貸款或一組貸款出現減值，該房地產公司會適當地確認其貸款減值虧損。減值撥備會按個別重大貸款作出評估或全體地按每組具有相似信貸風險特性的組別貸款，包括該被評估沒有減值撥備的個別餘額作出評估。

若在往後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則可透過調整撥備帳目增加或減少先前確認的減值虧損。倘往後要作出回撥，回撥金額則計入損益帳中。

撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產的一部份或一組同類財務資產的一部份(倘合適))在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 該房地產集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已就所得現金流量全數承擔付款的責任；以及(a)該房地產集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)該房地產集團並沒有轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

該房地產集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或訂立一項「通過」安排，但並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並沒有轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入帳，條件為該房地產集團須持續涉及該項資產。在該情況下，該房地產集團亦確認附帶責任。已轉讓資產及附帶責任以反映該房地產集團保留的權利及責任的基準計算。持續涉及指該房地產集團就已轉讓資產作出的一項擔保，按轉讓資產的原帳面值及該房地產集團或須償還的代價數額上限兩者中較低者計算。

財務負債

首次確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍的財務負債分類為貸款及借款，或分類為在實際對沖中獲指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。該房地產集團於首次確認時釐定財務負債的分類。

所有財務負債初步按公平價值確認，及就貸款及借款而言，以直接應佔交易成本的淨額確認。

該房地產集團的財務負債包括應付帳款及其他應付款項、應計負債及付息銀行借款。

其後計量

財務負債根據其分類的其後計量如下：

貸款及借款

在首次確認後，付息貸款及借款其後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘折現影響不大，則以成本列帳。有關盈虧於負債撤銷確認時以及進行實際利息法攤銷時在收益表確認入帳。

計算攤銷時將考慮任何收購折扣或溢價，並包括屬實際利率必要部份的費用或成本。實際利息法攤銷在收益表入帳列為融資成本。

撤銷確認財務負債

當負債責任已獲履行、取消或屆滿，該房地產集團即撤銷確認財務負債。

倘同一貸款人按大致不同的條款以另一項財務負債取代現有財務負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，而有關帳面值的差額會於收益表確認。

抵銷財務工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則財務資產及財務負債均可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。有關損益帳外確認項目的所得稅，於損益帳外確認即於其他全面收益內或直接於股東權益中確認。

本期及以往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於各有關期間期末已大致頒佈的稅率(及稅法)，並考慮該房地產集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

遞延稅項就於各有關期間期末資產及負債的稅項基準及其於財務報告中的帳面值的所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自首次確認的商譽或於進行交易(該交易並非業務合併)時的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關對附屬公司的投資產生的應課稅暫時性差額，倘回撥暫時性差額的時間可受控制及暫時性差額於可預見的將來可能不會回撥。

所有可扣減的暫時性差額及未動用的稅項抵免與未動用的稅務虧損的結轉均被確認為遞延稅項資產，但只限於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額，及未動用的稅項抵免與未動用的稅務虧損的結轉，惟下文所述者除外：

- 有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產由初次確認非業務合併交易的資產或負債所產生，而交易時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司的投資產生的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額可能於可預見將來回撥及可動用應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的帳面值於各有關期間期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。未被確認遞延稅項資產乃於各有關期間期末重新評估，及於有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債按已實現資產或清還負債期間的預期適用稅率計量，根據於各有關期間期末已制定或實際會制定的稅率(及稅務法律)計算。

倘存在法律上存在可強制執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務局的流動稅項資產及流動稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

僱員福利

退休金計劃

該房地產集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與的僱員設立一項固定比例供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員的基本薪金的若干百分比計算，有關供款於根據強積金計劃規則應支付時於收益表中扣除。強積金計劃的資產由一項獨立管理之基金持有，並與該房地產集團資產分開。該房地產集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就該房地產集團的僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動回撥該房地產集團。

該房地產集團於中國內地經營的附屬公司僱員為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時自收益表扣除。

借款成本

直接用於購置、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方可作擬定用途或出售的資產)的借款成本撥充為該等資產的部份成本。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，則該等借款成本將不再撥充資本。有關借款成本未用於合資格資產前的短暫特定借款投資所得的投資收入，從已撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括公司因借入資金而產生的利息及其他成本。

外幣

財務報告以港元呈報，即該房地產公司的功能及呈報貨幣。該房地產集團內各實體各自決定其功能貨幣，各實體的財務報告項目均以所定功能貨幣計量。該房地產集團各實體記錄的外幣交易初步先按交易日有關功能貨幣的匯率換算入帳。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於各有關期間期末的匯率再換算。所有匯兌貨幣資產及負債差額撥入收益表處理。按歷史成本列帳、以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日期的匯率換算。按公平價值列帳、以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公平價值日期的匯率換算。重新換算非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公平值變動的盈虧一致的方法處理(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公平值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或盈虧確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於各有關期間期末，有關實體的資產與負債按各有關期間期末的匯率換算為該房地產公司的呈報貨幣，其收益表則按本年度的加權平均匯率換算為港元。因此而產生的滙兌差額於其他全面收益確認，並累積於股東權益的獨立部份。出售外國業務時，就該項外國業務的其他全面收益部份會在收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量之日的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量乃按年內的加權平均匯率換算為港元。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及無需通知即可隨時兌換為已知數額的現金、價值波動風險較微並一般於購入後三個月內到期的短期、高度流動投資。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制的手頭及存放於銀行的現金，包括定期存款。

收入確認

當經濟效益將極可能流入該房地產集團且收入可作出可靠計量時，才確認收入，並按下列基準入帳：

- (a) 銷售已落成物業收入，當物業擁有權的重大風險及回報轉予買家，而該房地產集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或已落成物業的有效控制權，即相關物業的施工已完成，並已根據銷售協議交付予買家時，以及可合理確定相關應收款項的可收回性時入帳；及
- (b) 利息收入，以應計方式利用實際利率法將財務工具估計可用年期或較短期間(如適用)內的未來估計現金收入實際折現成財務資產帳面淨值。

3. 重大會計估計

該房地產集團編製財務資料時，管理層須作出估計與假設，有關估計與假設的收入、開支、資產與負債及相關披露的報告金額，以及或然負債的披露，均有影響。鑒於有關假設與估計的不確定性，所得結果可能會導致需要於未來對受影響資產或負債的帳面值作出重大調整。

不確定性的估計

下文詳述於各有關期間期末的將來及其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計存在或需重大調整下一個財政年度的資產及負債帳面值的重大風險。

非財務資產的減值(商譽除外)

該房地產集團於各有關期間期末評估全部非財務資產是否存在任何減值。非財務資產於有跡象顯示帳面值可能不能收回時進行減值測試。倘資產的帳面值高於按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值扣除銷售成本兩者較高者計算的資產可收回數額，則存在減值風險。計算公平價值扣除銷售成本乃根據類似資產於正常有約束力交易的數據計算或出售相關資產的市場價格減增量成本。

4. 經營分部資料

該房地產集團僅有單一業務呈報分部為物業發展。

以上可呈報的業務分部並沒有合併計算其他業務分部。

地域資料

該房地產集團的來自外間客戶收入只有來自其中國內地的業務。

該房地產集團的非流動資產位於中國內地。

有關主要客戶的資料

在有關期間，沒有來自單一外間客戶的交易收入超過該房地產集團的總收入10%或以上。

5. 收入

收入亦即該房地產集團的營業額，指在有關期間內扣除營業稅及其他與收入有關的稅項後出售物業所得款項。

收入的分析如下：

百萬港元	該房地產集團		
	截至12月31日止年度		
	2010	2011	2012
出售物業	85	259	139

6. 除稅前收益

該房地產集團的除稅前收益已扣除下列各項：

百萬港元	附註	該房地產集團 截至12月31日止年度		
		2010	2011	2012
已出售物業成本		60	187	102
董事酬金*		—	—	—
僱員福利：				
工資及薪金		3	6	4
退休金計劃供款		—	1	1
		<u>3</u>	<u>7</u>	<u>5</u>
折舊	13	—	—	2
核數師酬金#		—	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

* 於有關期間，沒有任何董事收取任何服務袍金及酬金的安排。

截至2010年、2011年及2012年各年的12月31日的核數師酬金分別為80,000港元、80,000港元及60,000港元。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	該房地產集團 截至12月31日止年度		
	2010	2011	2012
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	2	3	5
減：資本化利息	(1)	(3)	—
	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>5</u>

8. 五位最高薪酬僱員

於有關期間，五位最高薪酬僱員既非該房地產公司董事亦非行政總裁，而其酬金詳情如下：

百萬港元	該房地產集團 截至12月31日止年度		
	2010	2011	2012
薪金、津貼及實物利益	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

酬金處於下列範圍以內的既非該房地產公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目		
	截至12月31日止年度		
	2010	2011	2012
零–1,000,000 港元	5	4	4
1,000,001 港元–1,500,000 港元	—	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

9. 所得稅開支

由於該房地產集團並沒有在有關期間產生任何應課香港利得稅溢利，因此沒有就香港利得稅作出撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按該房地產集團經營所在國家的司法權的現有規例、詮釋及慣例的現行稅率而計算。

百萬港元	該房地產集團		
	截至12月31日止年度		
	2010	2011	2012
本年度—中國內地			
本年度中國內地企業所得稅撥備	3	11	3
中國內地土地增值稅	—	6	3
本年度稅項支出總額	<u>3</u>	<u>17</u>	<u>6</u>

按適用於該房地產公司及其大部份附屬公司所註冊國家的的司法權的法定稅率計算除稅前收益的稅項開支與實際稅率的稅項開支對帳，以及適用稅率與實際稅率的對帳如下：

百萬港元	該房地產集團		
	截至12月31日止年度		
	2010	2011	2012
除稅前收益	<u>11</u>	<u>45</u>	<u>14</u>
按法定及適用稅率計算的稅項	3	12	4
不獲扣稅費用	—	1	—
已運用過往期間的稅務虧損	—	(1)	—
土地增值稅	—	6	3
其他	—	(1)	(1)
按該房地產集團的實際稅率計算的稅項開支	<u>3</u>	<u>17</u>	<u>6</u>

10. 母公司股權擁有人應佔年度收益

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的母公司股權擁有人應佔綜合收益並不包括已於該房地產公司財務報告內入帳的收益。

11. 股息

該房地產公司在有關期間並沒有派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股收益

就本報告而言，並沒有呈列每股收益資料，原因是呈列該等資料被視為沒有意義。

13. 物業、廠房及設備

該房地產集團

百萬港元	傢俬及 辦公室 設備	汽車	總額
於2010年1月1日，扣除累計折舊	—	1	1
添置	—	1	1
於2010年12月31日及2011年1月1日，扣除累計折舊	—	2	2
添置	1	—	1
於2011年12月31日及2012年1月1日，扣除累計折舊	1	2	3
本年度折舊撥備	(1)	(1)	(2)
於2012年12月31日，扣除累計折舊	—	1	1
於2010年12月31日：			
成本	—	3	3
扣除累計折舊及減值	—	(1)	(1)
帳面淨值	—	2	2
於2011年12月31日：			
成本	1	3	4
扣除累計折舊及減值	—	(1)	(1)
帳面淨值	1	2	3
於2012年12月31日：			
成本	1	3	4
扣除累計折舊及減值	(1)	(2)	(3)
帳面淨值	—	1	1

14. 附屬公司投資

百萬港元	該房地產公司 於12月31日		
	2010	2011	2012
非上市股份，按成本	—	—	—
應收附屬公司款項	528	580	623
總額	528	580	623

附屬公司結存乃沒有抵押、免息及沒有指定還款期。

15. 發展中物業

百萬港元	該房地產集團 於12月31日		
	2010	2011	2012
預期於正常營運週期內落成的發展中物業 計入流動資產及收回：			
1年內	162	—	248
1年後	143	192	—
	<u>305</u>	<u>192</u>	<u>248</u>

該房地產集團所有發展中物業均位於中國內地，並按中期租約持有。

16. 已落成可出售物業

該房地產集團所有已落成可出售物業位於中國內地，並按中期租約持有。所有已落成可出售物業均按成本列帳。

於2010年、2011年及2012年各年的12月31日，該房地產集團若干已落成可出售物業的帳面總淨值分別約為101,000,000港元、151,000,000港元及120,000,000港元，用作該房地產集團一般銀行信貸的抵押(附註23(a))。

17. 應收帳款

百萬港元	該房地產集團 於12月31日		
	2010	2011	2012
應收帳款	<u>—</u>	<u>34</u>	<u>35</u>

應收帳款按買賣合同條款收回。該房地產集團一直保持對未收回應收款項嚴格監控，並設有信貸監控部門務求將信貸風險降至最低。高級管理層會定期檢討逾期欠款。該房地產集團並沒有就此等結餘持有任何抵押或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

於各有關期間期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	該房地產集團 於12月31日		
	2010	2011	2012
現時至30日	—	34	30
90日以上	—	—	5
總額	<u>—</u>	<u>34</u>	<u>35</u>

未被視作需要減值的應收帳款帳齡分析如下：

百萬港元	該房地產集團 於12月31日		
	2010	2011	2012
未逾期亦未減值	—	34	30
逾期但未減值—6個月內	—	—	5
總額	<u>—</u>	<u>34</u>	<u>35</u>

未逾期亦未減值的應收款項與近期並沒有拖欠款項記錄的客戶有關。

就逾期但未減值的應收款項，該房地產公司已考慮這些帳款的信貸質素及其後收款情況並認為此等結餘仍被視為可全數收回，毋須就此等結餘作出減值撥備。

18. 預付帳款、按金及其他應收款項

百萬港元	該房地產集團 於12月31日			該房地產公司 於12月31日		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
預付帳款	192	192	194	2	—	—
按金及其他應收款項	<u>7</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>199</u>	<u>193</u>	<u>197</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述結餘包括有關該房地產集團物業發展業務購入於中國內地的土地使用權的預付款項，於2010年、2011年及2012年各年的12月31日分別約為186,000,000港元、192,000,000港元及192,000,000港元。

上述資產並沒有逾期或減值。計入上述結餘的財務資產為於近期沒有違約歷史的應收款項。

19. 現金及銀行結存

百萬港元	該房地產集團 於12月31日			該房地產公司 於12月31日		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
現金及銀行結存	<u>63</u>	<u>23</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>

於2010年、2011年及2012年各年的12月31日，該房地產集團以人民幣計值的現金及銀行結存分別為63,000,000港元、20,000,000港元及19,000,000港元。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定》，該房地產集團可透過獲授權經營外幣業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款的利率以浮息賺取利息。銀行結存已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。

20. 應付帳款

於各有關期間期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	該房地產集團 於12月31日		
	2010	2011	2012
現時至30日	30	116	8
31至60日	—	1	2
61至90日	—	—	—
90日以上	—	5	34
	<u>30</u>	<u>122</u>	<u>44</u>

21. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	該房地產集團 於12月31日		
	2010	2011	2012
其他應付款項	—	21	1
應計負債	2	1	7
	<u>2</u>	<u>22</u>	<u>8</u>

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

22. 預收帳款

預收帳款指於有關期間內從買方收取的物業預售款。

23. 附息銀行借款

該房地產集團

	2010			於12月31日 2011			2012		
	實際 利率 (%)	到期	百萬 港元	實際 利率 (%)	到期	百萬 港元	實際 利率 (%)	到期	百萬 港元
流動									
銀行貸款—有抵押	6.39	2011	<u>24</u>	8.65	按通知	<u>61</u>	8.00	按通知	<u>63</u>

(a) 該房地產集團所有銀行貸款均以位於中國內地的已落成可出售物業作抵押，其於2010年、2011年及2012年各年的12月31日的帳面總值分別約為101,000,000港元、151,000,000港元及120,000,000港元(附註16)。

(b) 該房地產集團所有銀行貸款以人民幣計值。

該房地產集團的借款帳面值與其公平價值相若。

24. 股本

	於12月31日		
	2010 美元	2011 美元	2012 美元
法定股本：			
50,000股每股面值1美元的普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
	港元	港元	港元
已發行及繳足：			
1股每股面值1美元的普通股	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

在有關期間，沒有任何涉及該房地產公司已發行普通股股本的交易。

25. 儲備

(a) 該房地產集團

該房地產集團於有關期間的儲備金額及其變動已於綜合股東權益變動表呈列。

(b) 該房地產公司

百萬港元	累計虧損
於2010年1月1日，2010年12月31日及2011年1月1日 截至2011年12月31日的收益及全面收益總額	(48) <u>8</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日及2012年12月31日	<u>(40)</u>

26. 或然負債

於各有關期間期末，該房地產公司及該房地產集團並沒有重大或然負債。

27. 抵押資產

該房地產集團以該房地產集團資產作抵押的銀行貸款的詳情載於財務資料附註23。

28. 承擔

該房地產集團於各有關期間期末有以下承擔項目：

資本承擔項目

百萬港元	該房地產集團 於12月31日		
	2010	2011	2012
已訂約惟尚未撥備： 發展中物業的建築成本	11	4	9

於各有關期間期末，該房地產公司並沒有任何重大承擔。

29. 關連人士結餘及交易**(a) 該房地產集團主要管理人員的薪酬**

百萬港元	截至12月31日止年度		
	2010	2011	2012
短期僱員福利	1	4	3

(b) 應付關聯公司款項

應付關聯公司款項沒有抵押、免息及沒有指定還款期。

30. 按類別劃分財務工具

該房地產集團及該房地產公司於各有關期間期末的所有財務資產及負債分別為貸款及應收款項及與按攤銷成本列帳的財務負債。

31. 財務風險管理的目的及政策

該房地產集團的主要財務工具包括銀行借款、應付關聯公司款項及現金及銀行結存。持有該等財務工具主要旨在為該房地產集團的經營籌集資金。此外，該房地產集團亦有從業務經營直接產生的應收帳款及應付帳款等各類其他財務資產及負債。

該房地產集團財務工具所涉及的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

利率風險

該房地產集團所面對的市場利率變動風險，主要與該房地產集團的浮息借款有關。該房地產集團的負債比率偏低，加上利率穩定及維持於較低水平，故該房地產集團並沒有任何重大利率風險。

下表列示在全部其他變數維持不變的情況下，該房地產集團除稅前收益對利率出現合理可能變動時的敏感度分析(透過對浮息借款的影響)。

	該房地產集團	
	基點增加/ (減少)	除稅前 收益增加/ (減少) 千港元
2010		
人民幣	100	(145)
人民幣	<u>(100)</u>	<u>145</u>
2011		
人民幣	100	不適用
人民幣	<u>(100)</u>	<u>不適用</u>
2012		
人民幣	100	(625)
人民幣	<u>(100)</u>	<u>625</u>

信貸風險

該房地產集團的應收帳款由大量客戶及借款人組成。按照該房地產集團的政策，所有擬進行信貸交易的客戶，必須經過信貸核實程序，方可落實。此外，該房地產集團會持續監察應收結餘的情況。

該房地產集團因對方違約而產生的其他財務資產包括現金及銀行結存的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

除應收帳款外，該房地產集團的財務資產並沒有重大信貸風險集中的情況。有關該房地產集團面對應收帳款信貸風險數據，已於財務資料附註17作出披露。

流動資金風險

該房地產集團的目的是要充分利用銀行透支及銀行貸款等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，該房地產集團亦安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述該房地產集團根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

百萬港元	該房地產集團		
	2010	2011	2012
一年內或按通知			
應付帳款	30	122	44
其他應付款項及應計負債	2	22	8
應付關聯公司款項	578	624	663
附息銀行借款	<u>25</u>	<u>67</u>	<u>68</u>
	<u>635</u>	<u>835</u>	<u>783</u>

資本管理

該房地產集團資本管理的主要目的為保障該房地產集團以維持經營為基準運作的能力。該房地產集團並沒有特定政策資本管理，但將繼續利用中建電訊的資金維持健康的資本比率，從而支持其業務。

III. 其後財務報告

於2012年12月31日後，該房地產集團或其任何附屬公司沒有編製任何經審核財務報表。

此 致

中建電訊集團有限公司
列位董事 台照
及
中建科技國際有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2013年6月14日

以下為中建科技委任的獨立申報會計師—安永會計師事務所—就本公司為該等重組事項而編制的經擴大集團未經審核備考財務資料發出的函件，連同經擴大集團的未經審核備考財務資料一併載列。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

中建科技國際有限公司

吾等謹此呈報 中建科技國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的未經審核備考財務資料，有關資料由 貴公司的董事(「董事」)編製，僅作為說明用途，就呈載列於2013年6月14日刊發的 貴公司的通函(「通函」)內有關該等重組事項(定義見通函)對 貴集團的財務資料可能造成的影響，提供資料。有關編製經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)的基準載列於通函附錄三。

有關董事及會計師責任

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函而編製未經審核備考財務資料。

吾等負責根據上市規則第4.29(7)條就未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下呈報。對於吾等以往發出任何用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料報告，除對該等報告在發出當日指明的收件人所負責任外，吾等概不承擔任何其他責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮用以支持調整的憑證以及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事進行討論，惟並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港保證應聘準則進行的審核或審閱，因此，吾等並未就未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等所計劃及進行的有關工作，目的為取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠憑證合理確保未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按所述基準妥善編製，且該基準與 貴集團的會計政策一致，並確保所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，並根據 貴公司董事的判斷及假設而作出，基於其假定性質，未經審核備考財務資料並不保證或顯示未來可能出現的任何事項，亦不一定能反映：

- 貴集團於2012年12月31日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2012年12月31日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準由 貴公司董事妥善編撰；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整實屬恰當。

此 致

中建科技國際有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2013年6月14日

經擴大集團的未經審核備考財務資料介紹

本附錄使用詞彙與通函使用者具有相同涵義。

隨附經擴大集團的未經審核備考財務資料，編製該等資料旨在說明該等重組事項可能對本集團財務資料的影響。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2012年12月31日的經審核綜合財務狀況表編製，已作出下文附錄闡釋的備考調整，以假設該等重組事項已於2012年12月31日進行，用以說明該等重組事項對經擴大集團財務狀況的影響。

經擴大集團的未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表是分別根據本集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編製，並已作出下文附錄闡釋的備考調整和假設該等重組事項已於2012年1月1日進行，該等未經審核備考財務資料是用以說明該等重組事項分別對經擴大集團的業績及現金流量的影響。

編製經擴大集團的未經審核備考財務資料，僅供說明用途，基於其假設性質，未必能真實反映假如該等重組事項於2012年12月31日或任何未來日期完成時經擴大集團的財務狀況，以及假設該等重組事項於2012年1月1日或任何未來日期完成時，經擴大集團截至2012年12月31日止年度或任何未來期間的實際業績及現金流量狀況。

(1) 經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

百萬元	本集團 於2012年 12月31日 附註(a)	該房地產 集團 於2012年 12月31日 附註(b)	備考調整	附註	未經審核 備考 經擴大集團
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	306	1	—		307
投資物業	178	—	—		178
預付土地租賃支出	78	—	—		78
商譽	22	—	—		22
非流動資產總額	<u>584</u>	<u>1</u>	<u>—</u>		<u>585</u>
流動資產					
存貨	88	—	—		88
發展中物業	—	248	40	(c)(i)	288
已落成可出售物業	—	351	112	(c)(i)	463
應收帳款	306	35	—		341
預付款項、按金及其他 應收款項	35	197	110	(c)(i)	342
存款期超過三個月的定期存款	8	—	—		8
已抵押定期存款	186	—	—		186
現金及現金等值項目	263	19	(1)	(e)	281
流動資產總額	<u>886</u>	<u>850</u>	<u>261</u>		<u>1,997</u>
資產總額	<u>1,470</u>	<u>851</u>	<u>261</u>		<u>2,582</u>
股東權益及負債					
母公司股權擁有人應佔					
股東權益					
已發行股本	654	—	—		654
儲備	(163)	63	(14)	(d)	(114)
股東權益總額	<u>491</u>	<u>63</u>	<u>(14)</u>		<u>540</u>

百萬元	本集團 於2012年 12月31日 附註(a)	該房地產 集團 於2012年 12月31日 附註(b)	備考調整	附註	未經審核 備考 經擴大集團
非流動負債					
付息銀行及其他借款	82	—	—		82
遞延稅項負債	6	—	114	(c)(ii)	120
承兌票據	67	—	824	(c)(iv)	891
非流動負債總額	155	—	938		1,093
流動負債					
應付帳款及票據	309	44	—		353
應付稅項	3	8	—		11
其他應付款項及應計負債	115	8	—		123
預收帳款	—	2	—		2
應付關聯公司	—	663	(663)	(c)(iii)	—
付息銀行及其他借款	397	63	—		460
流動負債總額	824	788	(663)		949
負債總額	979	788	275		2,042
股東權益及負債總額	1,470	851	261		2,582
流動資產淨額	62	62	924		1,048
總資產減流動負債	646	63	924		1,633

附註：

- (a) 本集團於2012年12月31日的經審核綜合財務狀況表，摘錄自本公司2012年報。
- (b) 該房地產集團於2012年12月31日的經審核綜合財務狀況表，摘錄自該房地產集團的會計師報告，而該會計師報告已載列於通函附錄二。

- (c) 本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)的收購會計法內把該等重組事項計入到經擴大集團的未經審核備考財務狀況表。該等重組事項對本集團的財務狀況帶來下列估算的備考調整：

	附註	百萬港元
該房地產集團於2012年12月31日的淨資產總額		63
該等物業公平價值的調整總額：	(i)	262
發展中物業		40
已落成可出售物業		112
購入土地的預付款項(DN1地塊)		110
附註(i)確認公平價值調整相關的遞延稅項負債	(ii)	(114)
於2012年12月31日該房地產公司的股東貸款	(iii)	663
該房地產集團的可識別淨資產的備考公平價值		874
以承兌票據的公平價值作滿足	(iv)	(824)
議價收購利益		50

該房地產集團的可識別淨資產及負債採用香港財務報告準則第3號以收購會計法按估算的公平價值計入經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表。該等物業公平價值調整的計算基準見下述附註(i)。除該等物業外，假設該房地產集團的其他可識別淨資產及負債的公平價值與其帳面值相若，因此該等帳項的帳面值已綜合計入經擴大的未經審核備考財務狀況表。該等重組事項可能產生的備考議價收購利益約50,000,000港元，這收益是由於在完成時備考可識別淨資產及負債的公平價值大於該代價的公平價值所引起。

於該完成後，該房地產集團的可識別淨資產及負債將重新評估，在完成日期的有關公平價值將可能有別於編製經擴大集團的未經審核備考財務狀況表時採用的公平價值。因此，在完成日期的實際議價收購利益將取決於該房地產集團的可識別淨資產及負債在完成日期的公平價值及帳面值，因此，該收益金額可能有別於上文所述。

- (i) 有關發展中物業、已落成可出售物業及購入土地的預付款項(指DN1地塊的購買代價)的估算公平價值調整是按載列於通函附錄四中證對該等物業發出的估值報告計算得來。有關調整根據中證於2013年3月31日對該等物業各項目評估的市場價值及各該等項目於2012年12月31日的經審核淨帳面值的差額計算得來。

- (ii) 有關調整是指遞延稅項負債約114,000,000港元，該調整是根據上文附註釋(i)詳述該等物業的公平價值調整按中國內地於2012年12月31日適用的稅率計算得來。該遞延稅項負債僅供編制未經審核備考財務資料而估算得來，實際的稅項負債應根據銷售該等物業時的實際利潤按中國內地當時適用的稅率計算。
- (iii) 有關調整是指於2012年12月31日該房地產公司結欠控股公司的股東貸款，而把該貸款在綜合計入該房地產集團帳目時，與本集團之間結餘對銷。該股東貸款將於完成後以帳面值轉讓給本公司或其提名人。
- (iv) 該代價900,000,000港元將以免息及為期3年的該承兌票據方式滿足。該承兌票據將分類為非流動負債在經擴大集團入帳。該承兌票據的備考調整是指該承兌票據按攤銷成本計算的公平價值。
- (d) 有關調整是指(i)抵銷該房地產集團於2012年12月31日收購前的儲備63,000,000港元；(ii)上述附註(c)計算的議價收購利益50,000,000港元；及(iii)該等重組事項引起的開支及專業費用估計約1,000,000港元的綜合影響。
- (e) 有關調整是指支付該等重組事項引起的開支及專業費用估計約1,000,000港元現金減少。

(2) 經擴大集團的未經審核備考綜合收益表

百萬港元	本集團 截至 2012年 12月31日 止年度 附註(a)	該房地產 集團截至 2012年 12月31日 止年度 附註(b)	備考調整	附註	未經審核 備考 經擴大集團
收入	1,342	139	—		1,481
銷售成本	(1,297)	(102)	—		(1,399)
毛利	45	37	—		82
其他收入及收益	43	—	50	(c)	93
銷售及分銷費用	(32)	(3)	—		(35)
行政費用	(59)	(15)	—		(74)
其他費用	(4)	—	(1)	(d)	(5)
融資成本	(17)	(5)	(25)	(e)	(47)
除稅前(虧損)/溢利	(24)	14	24		14
所得稅開支	(34)	(6)	—		(40)
母公司股權擁有人應佔年度 (虧損)/溢利	<u>(58)</u>	<u>8</u>	<u>24</u>		<u>(26)</u>

附註：

- (a) 本集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合收益表，摘錄自本公司2012年報。
- (b) 該房地產集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合收益表，摘錄自該房地產集團的會計師報告，而該會計師報告已載列於通函附錄二。

- (c) 本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)的收購會計法內把該等重組事項計入到經擴大集團的未經審核備考財務狀況表。該等重組事項對本集團的財務狀況帶來下列估算的備考調整：

	附註	百萬港元
該房地產集團於2012年12月31日的淨資產總額		63
該等物業公平價值的調整總額：	(i)	262
發展中物業		40
已落成可出售物業		112
購入土地的預付款項(DN1地塊)		110
附註(i)確認有關公平價值調整相關的遞延稅項負債	(ii)	(114)
於2012年12月31日該房地產公司的股東貸款	(iii)	663
該房地產集團的可識別淨資產的備考公平價值		874
以承兌票據的公平價值作滿足	(iv)	(824)
議價收購利益		50

該房地產集團的可識別淨資產及負債採用香港財務報告準則第3號以收購會計法按估算的公平價值計入經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表。該等物業公平價值調整的計算基準見下述附註(i)。除該等物業外，假設該房地產集團的其他可識別淨資產及負債的公平價值與其帳面值相若，因此該等帳項的帳面值已綜合計入經擴大的未經審核備考財務狀況表。該等重組事項可能產生備考議價收購利益約50,000,000港元，這收益是由於在完成時備考可識別淨資產及負債的公平價值大於該代價的公平價值所引起。

於該完成後，該房地產集團的可識別淨資產及負債將重新評估，在完成日期的有關公平價值將可能有別於編製經擴大集團的未經審核備考財務狀況表時採用的公平價值。因此，在完成日期的實際議價收購利益將取決於該房地產集團的可識別淨資產及負債在完成日期的公平價值及帳面值，因此，該收益金額可能有別於上文所述。

- (i) 有關發展中物業、已落成可出售物業及購入土地的預付款項(指DN1地塊的購買代價)的估算公平價值調整是按載列於通函附錄四中證對該等物業發出的估值報告計算得來。有關調整根據中證於2013年3月31日對該等物業各項目評估的市場價值及各該等項目於2012年12月31日的經審核淨帳面值的差額計算得來。

- (ii) 有關調整是指遞延稅項負債約114,000,000港元，該調整是根據上文附註釋(i)詳述該等物業的公平價值調整按中國內地於2012年12月31日適用的稅率計算得來。該遞延稅項負債僅供編制未經審核備考財務資料而估算得來，實際的稅項負債應根據銷售該等物業時的實際利潤按中國內地當時適用的稅率計算。
- (iii) 有關調整是指於2012年12月31日該房地產公司結欠控股公司的股東貸款，而把該貸款在綜合計入該房地產集團帳目時，與本集團之間結餘對銷。該股東貸款將於完成後以帳面值轉讓給本公司或其提名人。
- (iv) 該代價900,000,000港元將以免息及為期3年的該承兌票據方式滿足。該承兌票據將分類為非流動負債在經擴大集團入帳。該承兌票據的備考調整是指該承兌票據按攤銷成本計算的公平價值。

有關調整將不會對經擴大集團的未經審核備考綜合收益表造成持續性影響。

- (d) 有關調整是指該等重組事項引起的估計開支及專業費用。由於該等重組事項引起的開支費用屬非經常性質，故此該調整對經擴大集團的綜合收益表將不會造成持續性影響。
- (e) 有關調整指承兌票據的估算財務支出。該估算財務支出祇是一筆會計記帳，不涉及任何現金流出。該調整對經擴大集團在承兌票據的有效期間的綜合收益表將會造成持續性影響。
- (f) 這備考綜合收益表沒有作出任何調整，以反映經擴大集團於2012年12月31日後所進行的任何買賣結果及其他交易。

(3) 經擴大集團的未經審核備考綜合全面收益表

百萬港元	本集團	該房地產集團	備考調整			未經審核備考
	截至 2012年 12月31日 止年度 附註(a)	截至 2012年 12月31日 止年度 附註(b)	附註(c)	附註(d)	附註(e)	經擴大集團
母公司股權擁有人應佔年度 (虧損)/溢利	(58)	8	50	(1)	(25)	(26)
其他全面收益：						
換算海外業務的匯兌差額	1	8	—	—	—	9
母公司股權擁有人應佔全面 (虧損)/溢利總額	<u>(57)</u>	<u>16</u>	<u>50</u>	<u>(1)</u>	<u>(25)</u>	<u>(17)</u>

附註：

- (a) 本集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合全面收益表，摘錄自本公司2012年報。
- (b) 該房地產集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合全面收益表，摘錄自該房地產集團的會計師報告，而該會計師報告已載列於通函附錄二。
- (c) 有關調整是指該等重組事項的議價收購利益。該利益於經擴大集團的未經審核備考綜合收益表中的其他收入及收益中確認。該調整對經擴大集團的綜合全面收益表將不會造成持續性影響。
- (d) 有關調整是指該等重組事項引起的估計開支及專業費用。由於該等開支費用屬非經常性質，故此該調整對經擴大集團的綜合全面收益表將不會造成持續性影響。
- (e) 有關調整是指承兌票據的估算財務支出。該調整對經擴大集團在承兌票據的有效期間的綜合全面收益表將會造成持續性影響。
- (f) 這備考綜合全面收益表沒有作出任何調整，以反映經擴大集團於2012年12月31日後所進行的任何買賣結果及其他交易。

(4) 經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表

百萬元	本集團	該房地產				未經審核
	截至	集團截至				備考
	2012年	2012年				經擴大集團
	12月31日	12月31日				
	止年度	止年度				
	附註(a)	附註(b)	附註(c)	備考調整 附註(d)	附註(e)	
來自經營業務的現金流量						
除稅前(虧損)/溢利	(24)	14	50	(1)	(25)	14
按下列各項作出調整：						
融資成本	17	5	—	—	25	47
利息收入	(5)	—	—	—	—	(5)
折舊	43	2	—	—	—	45
預付土地租賃支出攤銷	2	—	—	—	—	2
出售物業、廠房及設備項目 的收益	(8)	—	—	—	—	(8)
滯銷及過時存貨的撥備	9	—	—	—	—	9
議價收購利益	(10)	—	(50)	—	—	(60)
	24	21	—	(1)	—	44
存貨減少	36	—	—	—	—	36
發展中物業增加	—	(56)	—	—	—	(56)
已落成可出售物業減少	—	89	—	—	—	89
應收帳款減少/(增加)	17	(1)	—	—	—	16
預付款項、按金及其他應收 款項減少/(增加)	5	(4)	—	—	—	1
應付帳款及票據、其他應付 款項及應計負債減少	(186)	(92)	—	—	—	(278)
預收帳款減少	—	(1)	—	—	—	(1)
匯兌變動的影響淨額	—	8	—	—	—	8
用於經營業務的現金	(104)	(36)	—	(1)	—	(141)
已收利息	5	—	—	—	—	5
已付利息	(15)	(5)	—	—	—	(20)
已付香港利得稅	(6)	—	—	—	—	(6)
已付中國內地稅項	—	(4)	—	—	—	(4)
用於經營業務的現金流量淨額	(120)	(45)	—	(1)	—	(166)

百萬港元	本集團	該房地產				未經審核
	截至 2012年 12月31日 止年度 附註(a)	集團截至 2012年 12月31日 止年度 附註(b)	附註(c)	備考調整 附註(d)	附註(e)	備考 經擴大集團
來自投資活動的現金流量						
收購附屬公司	20	—	—	—	—	20
購入物業、廠房及設備項目	(7)	—	—	—	—	(7)
出售物業、廠房及設備項目及 持作銷售的非流動資產 所得款項	11	—	—	—	—	11
已抵押定期存款減少	114	—	—	—	—	114
來自投資活動的現金流量淨額	<u>138</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138</u>
來自融資活動的現金流量						
新增銀行借款	140	—	—	—	—	140
新增信託收據借款淨額	18	—	—	—	—	18
償還銀行借款	(234)	—	—	—	—	(234)
應付關聯公司款項增加	—	39	—	—	—	39
匯率變動的影響淨額	—	2	—	—	—	2
(用於)/來自融資活動現金 流量淨額	<u>(76)</u>	<u>41</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(35)</u>
現金及現金等值項目淨額減少	(58)	(4)	—	(1)	—	(63)
於年初的現金及現金等值項目	320	23	—	—	—	343
匯率變動的影響淨額	1	—	—	—	—	1
於年終的現金及現金等值項目	<u>263</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>281</u>
現金及現金等值項目結餘分析						
現金及銀行結存	168	19	—	(1)	—	186
後獲得後3個月內到期的 非抵押定期存款	95	—	—	—	—	95
	<u>263</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>281</u>

附註：

- (a) 本集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合現金流量表，摘錄自本公司2012年報。
- (b) 該房地產集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合現金流量表，摘錄自該房地產集團的會計師報告，而該會計師報告已載列於通函附錄二。
- (c) 有關調整是指該等重組事項的議價收購利益。該利益於經擴大集團的未經審核備考綜合收益表中的其他收入及收益中確認，對經擴大集團的綜合現金流量表將不會造成持續性影響。
- (d) 有關調整是指該等重組事項引起的開支及專業費用導致現金流出。該調整對經擴大集團的綜合現金流量表將不會造成持續性影響。
- (e) 有關調整是指承兌票據的估算財務支出。然而，該估算財務支出祇是一筆會計記帳，並不涉及任何現金流出。該調整對經擴大集團的綜合現金流量表在承兌票據的有效期間將會造成持續性影響。
- (f) 這備考綜合現金流量表沒有作出任何調整，以反映經擴大集團於2012年12月31日後所進行的任何買賣結果及其他交易。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司於2013年3月31日就該等重組事項所涉及的物業權益進行估值而發出的估值函件、估值摘要及證書全文，以供載入本通函。



香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓
1005室

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對CCT Tech International Limited (中建科技國際有限公司*) (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 與CCT Telecom Holdings Limited (中建電訊集團有限公司*) 及其附屬公司就該等重組事項所涉及位於中華人民共和國 (「中國」) 的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並蒐集吾等認為必要的進一步資料，籍以向閣下呈報吾等對該等物業權益於2013年3月31日 (以下統稱「估值日」) 於現有的狀態下的市場價值的意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發的通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市場價值的意見。吾等對市場價值所下定義，乃指自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後而於估值日交換某項物業的估價。

市場價值理解為在不計及買賣 (或交易) 成本及並沒有抵銷任何相關稅項及潛在稅項下估計物業的價值。

在進行評估第I類第1項至第3項物業權益時，吾等已採用直接比較法，參考接近的類似物業的近期交易，並根據可茲比較物業與該等物業相互間的交易日期、人流、建築面積等差異作出適當調整。

在進行評估第II類第4項至第6項物業權益時，吾等基於物業將按照 貴公司交予吾等的最新發展計劃開發及竣工而對物業權益進行估值。吾等假設已就計劃取得的一切必要批文。吾等作出估值意見時，採用直接比較法，參考有關市場可比較的銷售個案，已計及產生的建築成本及為完成發展項目將支銷的建築成本，以反映已竣工發展項目的質量。「發展價值總額」乃指吾等對建於物業上的發展項目可銷售單位的總售價，並假設於估值日其已落成且全部可按所取得的最高售價可供銷售予獨立第三方。

吾等的估值乃基於假設業主於現有的狀態下於公開市場出售物業利益，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業價值的類似安排的利益。此外，吾等的估值乃基於假設沒有任何形式的強迫銷售情況下發生。

吾等已獲提供與中國物業有關的業權文件節錄文本，惟吾等並沒有安排就物業權益向中國相關政府機關進行業權查冊，吾等亦沒有驗證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存有可能未收錄於所提供予吾等的副本的任何其後修訂。吾等為中國物業權益進行估值時，已依賴 貴集團的中國法律顧問遼寧久智律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在進行估值時，在頗大程度上依賴 貴集團在規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、租賃、實地及建築面積、物業鑑別以及所有其他相關事宜上提供的資料。吾等並沒有理由懷疑 貴公司提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦依賴 貴集團確認，所提供資料對估值而言屬重大並沒有遺漏重大事項。所有文件僅作參考用途。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團提供予吾等的文件所載資料為基礎，且僅為約數。吾等並沒有進行實地測量。

吾等已於視察過程中視察該等物業外貌，吾等並沒有發現任何嚴重損壞。然而，吾等並沒有進行結構測量，亦不可能巡視被遮蓋、非外露或不可觸及的木工及結構的其他部分。因此，儘管於進行視察過程中，吾等並沒有發現任何嚴重損壞，吾等無法呈報物業任何有關部份是否確無損壞。吾等並沒有對任何設施進行測試。

吾等並沒有進行調查，以確定土地狀況或樓宇設施是否適合建設任何物業發展項目。吾等作出估值時乃基於假設有關於各方面均令人滿意而於施工期間將不會產生任何非經常性開支或延誤。此外，吾等假設土地的使用及裝修工程將在業主持有或業主獲准佔用的土地範圍內進行。另外，吾等假設概沒有出現任何侵用或侵佔情況，惟估值證書另有指出者除外。

吾等在估值時並沒有計入該等物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦沒有計入出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並沒有附帶重大產權負擔、限制或支銷以致可能影響其價值。

在進行估值該等物業權益時，吾等已遵守香港測量師學會(香港測量師學會)刊發的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及第12項應用指引所載的所有規定。

除另有註明外，所有物業估值數字是以港元(港元)列值。對中國物業權益於2013年3月31日進行估值時採用的匯率為人民幣1元兌1.2501港元。於該日至本函件日期，該貨幣兌港元的匯率並沒有重大波動。

隨函附奉估值摘要及估值證書。

此 致

香港
告士打道77-79號
富通大廈31樓
中建科技國際有限公司*
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2013年6月14日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾9年經驗。

* 公司中文名稱僅供識別之用

估值摘要

第I類 — 有關 貴集團就該等重組事項所涉及位於中國(作出售用途)的物業權益：

物業	於2013年 3月31日 現況下的市值 港元
1. 中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號 置地新城第1期末出售部份	7,200,000
2. 中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號 置地新城第2期末出售部份	106,700,000
3. 中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號 依雲山莊第1期末出售部份	349,200,000
	小計 463,100,000

第II類 — 有關 貴集團就該等重組事項所涉及位於中國(作發展用途)的物業權益：

4. 中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號 置地新城第3期	160,500,000
5. 中國遼寧省鞍山市高新區越嶺街以北 一塊土地(地段編號：DN1)	沒有商業價值
6. 中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號 依雲山莊第2期	127,300,000
	小計 287,800,000
	總計 750,900,000

估值證書

第I類 — 有關 貴集團就該等重組事項所涉及位於中國(作出售用途)的物業權益：

物業	物業概況	佔用詳情	於2013年 3月31日 現況下的市值 港元
1. 中國遼寧省 鞍山市鐵西區 九道街253號 置地新城第1期 未出售部份	<p data-bbox="555 519 895 768">該發展項目(「該發展」)包括一塊不規則形狀的土地，總土地面積約69,117.36平方米，將分3期發展成為合共22座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約212,782.47平方米。</p> <p data-bbox="555 810 895 932">該物業包括於2010年落成，位於該發展第1期的10個住宅單位，其總建築面積約1,690.23平方米。</p> <p data-bbox="555 974 895 1121">該發展中的商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2047年12月18日及2077年12月18日屆滿。</p>	該物業於估值日為空置物業。	7,200,000

附註：

- (i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建電訊(鞍山)房地產開發有限公司(現名稱為中建置地(鞍山)房地產開發有限公司)(乙方)所訂立日期為2007年12月18日的一份國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約79,441.45平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣82,941,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	≥2.9
綠化率	>25%
上蓋面積	<35%
樓宇高度限制	<100米
其他	需提供總建築面積約5,750平方米的社區設施

- (ii) 根據一份訂立日期為2008年2月1日的補充協議，按附註(i)所述該發展的總土地面積已修訂為約69,117.36平方米。

- (iii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2009年8月10日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2009)第200741號)，該發展(總土地面積約69,117.36平方米)的土地使用權已出讓予中置(鞍山)房地產開發有限公司作綜合用途，當中住宅項目的土地使用權至2077年12月18日屆滿，而商業項目的土地使用權則至2047年12月18日屆滿。
- (iv) 根據 貴公司提供的資料，該發展第1期於估值日尚有10個未出售的住宅單位，其總建築面積約1,690.23平方米。因此，吾等於估值時，已依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在該物業的實際總建築面積有別於 貴公司所提供時修改估值意見。
- (v) 根據 貴公司提供的資料，附註(iv)所提及的物業的預售許可証於估值日已獲發出。
- (vi) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業的外在條件屬良好。
- (vii) 該物業位於鐵西區以南九道街253號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅平均售價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣5,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。
- (viii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 該物業已由中置(鞍山)房地產開發有限公司合法擁有；
- (b) 中置(鞍山)房地產開發有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；
- (c) 該物業不附帶任何可能對該物業的擁有權構成不利影響的按揭、押記、命令及其他法律產權負擔；
- (d) 根據5份商品房預售許可証(文件編號：2010001, 2010001A, 2010037, 2010037A及2010001B)，置地新城第1期(總建築面積約48,645.8平方米)獲准進行預售；及
- (e) 已取得的主要法律文件列示如下：
- | | |
|--|---|
| (1) 國有土地使用權証 | 有 |
| (2) 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| (3) 商品房預售許可証
(僅指置地新城第1期約48,645.8平方米的項目) | 有 |

估值證書

物業	物業概況	佔用詳情	於2013年
			3月31日 現況下的市值 港元
2. 中國遼寧省 鞍山市鐵西區 九道街253號 置地新城第2期 未出售部份	<p>該發展項目(「該發展」)包括一塊不規則形狀的土地，土地面積約69,117.36平方米，將分3期發展成為合共22座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約212,782.47平方米。</p> <p>該物業於2011年落成，包括位於該發展第2期內的188個住宅單位及2個商用單位，總建築面積約21,022.59平方米。</p> <p>該發展中商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2047年12月18日及2077年12月18日屆滿。</p>	該物業於估值日為空置物業。	106,700,000

附註：

- (i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建電訊(鞍山)房地產開發有限公司(現名稱為中建置地(鞍山)房地產開發有限公司)(乙方)所訂立日期為2007年12月18日的國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約79,441.45平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣82,941,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	≥2.9
綠化率	>25%
上蓋面積	<35%
樓宇高度限制	<100米
其他	需要提供總建築面積約5,750平方米的社區設施

- (ii) 根據一份日期為2008年2月1日的補充協議，按附註(i)項提及該發展的總土地面積已修訂為約69,117.36平方米。
- (iii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2009年8月10日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2009)第200741號)，該發展(總土地面積約69,117.36平方米)的土地使用權已出讓予中置(鞍山)房地產開發有限公司作綜合用途，當中住宅項目的土地使用權至2077年12月18日屆滿，而商業項目的土地使用權則至2047年12月18日屆滿。

- (iv) 根據 貴公司提供的資料，該發展第2期於估值日尚有190個未出售的單位，其總建築面積約21,022.59平方米。因此，吾等於估值時，已依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在該物業的實際總建築面積有別於 貴公司所提供時修改估值意見。
- (v) 根據 貴公司提供的資料，附註(iv)項提及的190個單位中，已有136個單位(總建築面積約14,390.18平方米)的預售許可証於估值日已獲發出。
- (vi) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業的外在條件屬良好。
- (vii) 該物業位於鐵西區以南九道街253號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅項目平均售價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣5,000元，而商業項目平均售價則介乎每平方米人民幣6,800元至人民幣10,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。
- (viii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 該物業已由中置(鞍山)房地產開發有限公司合法擁有；
- (b) 中置(鞍山)房地產開發有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；
- (c) 該物業不附帶任何可能對該物業的擁有權構成不利影響的按揭、押記、命令及其他法律產權負擔；
- (d) 根據2份商品房預售許可証(文件編號：2011049及2011049A)，置地新城第2期(總建築面積約44,263.2平方米)獲准進行預售；及
- (e) 已獲得的主要法律文件列示如下：
- | | |
|--|---|
| (1) 國有土地使用權証 | 有 |
| (2) 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| (3) 商品房預售許可証
(僅指置地新城第2期約44,263.2平方米的項目) | 有 |

估值證書

物業	物業概況	佔用詳情	於2013年 3月31日 現況下的市值 港元
3. 中國遼寧省 鞍山市高新區 千葉街37號 依雲山莊第1期 未出售部份	<p data-bbox="555 434 895 683">該發展項目(「該發展」)包括一塊不規則形狀的土地，總土地面積約74,738.08平方米，將分2期發展成為合共27座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約127,985.42平方米。</p> <p data-bbox="555 725 895 938">該物業於2011年落成，包括位於該發展第1期內的224個住宅單位，連同28個車庫、28個儲物室及1層能提供266個泊車位的停車場，總建築面積約38,778.23平方米。</p> <p data-bbox="555 981 895 1132">該發展中商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2050年3月14日及2080年3月14日屆滿。</p>	該物業於估值日為空置物業。	349,200,000

附註：

- (i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建置地(鞍山)房地產開發有限公司(乙方)所訂立日期為2010年4月13日的國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約74,738.08平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣132,290,000元，其主要的發展條件概述如下：
- | | |
|------|--|
| 地積比率 | <1.8 |
| 綠化率 | >30% |
| 上蓋面積 | <28% |
| 其他 | (i) 商業項目的總建築面積不可小於該發展總建築面積的4%；
(ii) 泊車位數目：
(a) 每100平方米總建築面積的商業項目需有0.3個泊車位；
及
(b) 每個住宅單位需有1個泊車位 |
- (ii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2010年5月14日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2010)第60024號)，該發展(總土地面積約74,738.08平方米)的土地使用權已出讓予中建置地(鞍山)房地產開發有限公司，當中住宅項目的土地使用權至2080年3月14日屆滿，而商業項目的土地使用權則至2050年3月14日屆滿。

- (iii) 根據 貴公司提供的資料，該發展第1期於估值日有224個未出售住宅單位，總建築面積約38,778.23平方米，連同28個車庫、28個儲物室及1層能提供266個泊車位的停車場。因此，吾等於估值時，已依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在該物業實際總建築面積有別於 貴公司所提供時修改估值意見。
- (iv) 根據 貴公司提供的資料，附註(iii)項提及的224個住宅單位中，已有198個住宅單位，總建築面積約33,850.72平方米，連同附註(iii)項提及的28個車庫中的其中20個車庫的預售許可証於估值日已獲發出。
- (v) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業的外在條件屬良好。
- (vi) 該物業位於高新區以北千葉街37號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅項目平均售價介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣9,000元，而泊車位的平均售價則介乎每個人民幣100,000元至人民幣200,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。
- (vii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 該物業已由中建置地(鞍山)房地產開發有限公司合法擁有；
- (b) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；
- (c) 根據中建置地(鞍山)房地產開發有限公司與上海浦東發展銀行鞍山支行所訂立的按揭協議，該發展項下的一塊土地(總土地面積約74,738.08平方米)已根據協議作為抵押，貸款額為人民幣70,000,000元，貸款期由2011年3月16日起至2014年3月16日止；
- (d) 根據2份商品房預售許可証(文件編號：2011059及2011059A)，依雲山莊第1期(總建築面積約47,079.9平方米)已獲准進行預售；及
- (e) 已獲得的主要法律文件列示如下：
- | | |
|--|---|
| (1) 國有土地使用權証 | 有 |
| (2) 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| (3) 商品房預售許可証
(僅指依雲山莊第1期約47,079.9平方米的項目) | 有 |

估值證書

第II類—有關 貴集團就該等重組事項所涉及位於中國(作發展用途)的物業權益：

物業	物業概況	佔用詳情	於2013年 3月31日 現況下的市值 港元
4. 中國遼寧省 鞍山市鐵西區 九道街253號 置地新城第3期	該發展項目(「該發展」)包括一塊不規則形狀的土地，總土地面積約69,117.36平方米，將分3期發展成為合共22座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約212,782.47平方米。	該物業於估值日正在建設中，並預期約於2013年第4季落成。	160,500,000
	根據 貴公司提供的資料，該物業的總土地面積約35,787平方米，有關資料概述於附註(v)內。		
	該發展中商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2047年12月18日及2077年12月18日屆滿。		

附註：

- (i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建電訊(鞍山)房地產開發有限公司(現名稱為中建置地(鞍山)房地產開發有限公司)(乙方)所訂立日期為2007年12月18日的國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約79,441.45平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣82,941,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	≥2.9
綠化率	>25%
上蓋面積	<35%
樓宇高度限制	<100米
其他	需提供總建築面積約5,750平方米的社區設施

- (ii) 根據一份日期為2008年2月1日的補充協議，附註(i)項提及的總土地面積已修訂為約69,117.36平方米。

- (iii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2009年8月10日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2009)第200741號)，該發展(總土地面積約69,117.36平方米)的土地使用權已出讓予中置(鞍山)房地產開發有限公司作綜合用途，當中住宅項目的國有土地使用權至2077年12月18日屆滿，而商業項目的國有土地使用權則至2047年12月18日屆滿。
- (iv) 按照 貴集團指示，該項目第3期於估值日的總土地面積約35,787平方米。於估值日，預計該地盤已產生約人民幣60,000,000元的總發展成本(包括建設成本)，而預計該項目第3期竣工時的總發展成本則達人民幣311,000,000元。
- (v) 根據 貴公司提供的資料，該物業將用作綜合發展用途，預計能提供約114,717.39平方米的總建築面積(包括泊車位及社區設施)。該物業包括8座住宅大廈，分別提供1,069個住宅單位、31個商業單位、151個泊車位及其他不同的社區設施。預計該物業總建築面積的發展分佈簡列如下：

部份	總建築面積約 (平方米)
住宅	89,499.66
商業	10,184.17
泊車位	8,696.96 (約151個泊車位)
小計(包括泊車位)	108,380.79
社區設施	6,336.60
總計	114,717.39

有關上述的發展建議及附註(iv)項所提及的物業發展成本，吾等於編制時乃依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在實際發展標準及成本有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

- (vi) 根據 貴公司提供於上述附註(v)項提及的現行發展建議，假設該物業於估值日落成，其市場價值約為人民幣441,850,000元。
- (vii) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業於估值日正在建設中。
- (viii) 該物業位於鐵西區以南九道街253號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅單位平均售價介乎每平方米約人民幣3,200元至人民幣5,000元，商業單位的平均售價介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣10,000元，而泊車位的平均售價則介乎每個人民幣100,000元至人民幣170,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。
- (ix) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- 該物業已由中置(鞍山)房地產發展有限公司合法擁有；
 - 中置(鞍山)房地產發展有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；
 - 該物業不附帶任何可能對該物業的擁有權構成不利影響的按揭、押記、命令及其他法律產權負擔；

- (d) 根據日期為2009年9月3日的建設用地規劃許可証(文件編號：210301200900060號)，該發展進行建築的部份(總土地面積約69,117.36平方米)獲准進行規劃；
- (e) 根據一份日期為2013年3月11日的建築工程施工許可証(文件編號：210300201303110101號)，該物業進行建築的部份(總建築面積約117,640平方米)獲准進行施工；
- (f) 根據一份日期為2009年8月24日建設工程規劃許可証(文件編號：210301200900164)，該發展進行建築的部份(總建築面積約204,099平方米)獲准進行規劃；及
- (g) 已獲得的主要法律文件列示如下：
- | | |
|-------------------|---|
| (1) 國有土地使用權証 | 有 |
| (2) 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| (3) 建設工程規劃許可証 | 有 |
| (4) 建築工程施工許可証 | 有 |
| (5) 建設用地規劃許可証 | 有 |

估值證書

物業	物業概況	估用詳情	於2013年
			3月31日 現況下的市值 港元
5. 中國遼寧省 鞍山市高新區 越嶺街以北 一塊土地 (地段編號：DN1)	該物業包括一塊土地，總 土地面積約82,843平方米。 該物業的內容已概述於附 註(iv)內。 該物業中商業／金融項目 及住宅項目獲授的土地使 用權期限分別為40年及70 年。	該物業於估值日 為空地，並預期 約於2016年落成。	沒有商業價值

附註：

- (i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建置地(鞍山)房地產開發有限公司(乙方)所訂立日期為2008年7月2日的掛牌出讓成交確認書，該物業(總土地面積約82,843.22平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業／金融項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣149,120,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	≥2.6
綠化率	>30%
上蓋面積	<28%
樓宇高度限制	<100米
其他	(i) 商業項目的總建築面積不可小於該物業總建築面積的4%； (ii) 泊車位數目： (a) 每100平方米總建築面積的商業項目需有0.3個泊車位； 及 (b) 每個住宅單位需有1個泊車位

- (ii) 根據 貴公司提供的資料，預計該物業於估值日已產生約人民幣4,400,000元的總發展成本(包括建設成本)，而預計該物業於竣工時的總發展成本則達人民幣660,000,000元。

- (iii) 吾等於估值時並沒有對該物業賦予商業價值，原因是該土地未獲發國有土地使用權証，故其不可於市場上進行轉讓、出租或按揭。

然而，就參考而言，假設已取得有關國有土地使用權証及該物業可自由轉讓，則此土地於估值日的市場價值為人民幣241,400,000元(相當於約301,800,000港元)。

- (iv) 根據 貴公司提供的資料，該物業將用作綜合住宅發展用途，預計能提供約280,935平方米的總建築面積(包括泊車位)。該發展將包括1,976個住宅單位、56個商業單位及1,200個泊車位。預計該物業總建築面積的發展分佈簡列如下：

部份	預計總建築面積約 (平方米)
住宅	210,568
商業	10,352
泊車位	60,015 (1,200個泊車位)
總計(包括泊車位)	280,935

有關上述的發展建議及附註(ii)項提及的發展成本，吾等於編制時乃依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在實際發展標準及發展成本有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

- (v) 根據 貴公司提供的現行發展建議，假設該物業於估值日落成，其市場價值約人民幣1,297,500,000元。
- (vi) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業於估值日為空地。
- (vii) 該物業位於高新區北面越嶺街以北一塊土地，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅單位平均售價介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣9,000元，商業單位的平均售價介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣12,000元，而泊車位的平均售價則介乎每個人民幣100,000元至人民幣200,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。
- (viii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- 中建置地(鞍山)房地產發展有限公司已全數支付土地出讓金及有關稅款；
 - 中建置地(鞍山)房地產發展有限公司是該物業的合法擁有人；
 - 中建置地(鞍山)房地產發展有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；
 - 該物業不附帶任何可能對該物業的擁有權構成不利影響的按揭、押記、命令及其他法律產權負擔；及
 - 已獲得的主要法律文件列示如下：
 - 掛牌出讓成交確認書 有
 - 國有土地使用權証 無
 - 國有建設用地使用權出讓合同 無
 - 建設工程規劃許可証 無
 - 建築工程施工許可証 無
 - 建設用地規劃許可証 無

估值證書

物業	物業概況	佔用詳情	於2013年 3月31日 現況下的市值 港元
6. 中國遼寧省 鞍山市高新區 千葉街37號 依雲山莊第2期	該發展項目(「該發展」)包括一塊不規則形狀的土地，總土地面積約74,738.08平方米，將會分2期發展成為合共27座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約127,985.42平方米。	該物業於估值日正在建設中，並預期約於2014年落成。	127,300,000
	根據 貴公司提供的資料，該物業的總土地面積約34,198平方米，有關資料概述於附註(iv)內。		
	該發展中商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2050年3月14日及2080年3月14日屆滿。		

附註：

- (i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建置地(鞍山)房地產開發有限公司(乙方)所訂立日期為2010年4月13日的國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約74,738.08平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣132,290,000元，其主要的發展條件如下：

地積比率	<1.8
綠化率	>30%
上蓋面積	<28%
其他	(i) 商業項目的總建築面積不可小於該物業總建築面積的4%； (ii) 泊車位數目： (a) 每100平方米總建築面積的商業項目需有0.3個泊車位； 及 (b) 每個住宅單位需有1個泊車位

- (ii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2010年5月14日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2010)第60024號)，該發展(總土地面積約74,738.08平方米)的土地使用權已出讓予中建置地(鞍山)房地產開發有限公司作住宅發展用途，當中住宅項目的土地使用權至2080年3月14日屆滿，而商業項目的土地使用權則至2050年3月14日屆滿。

- (iii) 按照指示，該物業包括一塊土地(總土地面積約34,198平方米)，根據 貴公司提供的資料，預計該物業於估值日已產生約人民幣13,800,000元的總發展成本(包括建設成本)，而預計該物業竣工時的總發展成本則達人民幣248,820,000元。
- (iv) 根據 貴公司提供的資料，該物業將用作綜合住宅發展用途，預計能提供約64,772.91平方米的總建築面積(包括泊車位)。該發展包括381個住宅單位、部份商業單位及217個泊車位。預計該物業總建築面積的發展分佈簡列如下：

部份	預計總建築面積約 (平方米)
住宅	51,734.90
商業	1,754.59
泊車位	11,283.42 (217個泊車位)
總計(包括泊車位)	64,772.91

有關上述的發展建議及附註(iii)項提及的發展成本，吾等於編制時乃依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在該物業的實際發展標準及發展成本有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

- (v) 根據 貴公司提供於附註(iv)項提及的現行發展建議，假設該物業於估值日落成，其市場價值約為人民幣354,250,000元。
- (vi) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業於估值日正在建設中。
- (vii) 該物業位於高新區以北千葉街37號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅單位平均售價介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣9,000元，商業單位的平均售價介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣12,000元，而泊車位的平均售價則介乎每個人民幣100,000元至人民幣200,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。
- (viii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- 該物業已由中建置地(鞍山)房地產開發有限公司合法擁有；
 - 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；
 - 根據中建置地(鞍山)房地產開發有限公司與上海浦東發展銀行鞍山支行所訂立的按揭協議，該物業項下的一塊土地(土地面積約74,738.08平方米)已根據協議作為抵押，貸款額為人民幣70,000,000元，貸款期由2011年3月16日起至2014年3月16日止；
 - 根據一份日期為2010年12月17日建設工程規劃許可証(文件編號：210301201000314)，該發展進行建築的部份(總建築面積約105,928平方米)獲准進行規劃；

- (e) 根據一份日期為2010年7月5日建設用地規劃許可証(文件編號：210301201000081號)，該發展進行建築的部份(總建築面積約74,738.08平方米)獲准進行規劃；
- (f) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司在繳付有關該項目的人防費用及接通公用設施到該地盤的上網費用予地區政府後便可申請其建築工程施工許可証。中建置地(鞍山)房地產開發有限公司在申請獲發其建築工程施工許可証及預售許可証上，沒有可預見法律障礙；及
- (g) 已獲得的主要法律文件列示如下：
- | | |
|-------------------|---|
| (1) 國有土地使用權証 | 有 |
| (2) 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| (3) 建設工程規劃許可証 | 有 |
| (4) 建築工程施工許可証 | 無 |
| (5) 建設用地規劃許可証 | 有 |

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) 董事於本公司及其相聯法團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／或彼等各自之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該等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部或根據上市規則所載關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

(1) 在最後實際可行日期於股份及相關股份的權益及淡倉

於股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及 權益性質			總數	佔本公司 全部已發行 股本的 概約百分比 (%)
	個人	公司			
麥紹棠(附註)	—	33,026,391,124	33,026,391,124	50.49	
鄭玉清	18,000,000	—	18,000,000	0.03	
譚毅洪	20,000,000	—	20,000,000	0.03	
陳力	10,000,000	—	10,000,000	0.02	

附註：所披露的權益指由中建電訊透過其間接全資附屬公司持有的33,026,391,124股股份。根據證券及期貨條例，由於麥紹棠先生於最後實際可行日期控制中建電訊全部已發行股本中約50.03%股權的權益，他有權在中建電訊的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等股份的權益。

(2) 在最後實際可行日期於一家相聯法團—中建電訊—股份及相關股份的權益及淡倉

於中建電訊股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及 權益性質			總數	佔中建電訊 全部已發行 股本的 概約百分比 (%)
	個人	公司			
麥紹棠(附註)	8,475,652	294,775,079		303,250,731	50.03
譚毅洪	500,000	—		500,000	0.08
William Donald Putt	591,500	—		591,500	0.10

附註：麥紹棠先生擁有權益的股權中，包括由Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited實益持有的合共294,775,079股中建電訊股份，該等公司均由麥紹棠先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有。根據證券及期貨條例，由於麥紹棠先生有權在Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited各自的股東大會上控制行使三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等中建電訊股份的權益。

(b) 董事所持其他權益的詳情

於最後實際可行日期，沒有董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立服務合約，但將於一年內屆滿或可於一年內由本公司或本集團任何成員公司終止而毋須作出賠償(法定補償除外)的合約則除外。

(c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期

- (i) 沒有董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之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任何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該等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部或根據上市規則所載關於上市發行人之董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (ii) 自2012年12月31日(即本公司最近期刊發經審核帳目的結算日期)起，沒有董事在本集團任何成員公司已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iii) 沒有董事在本集團任何成員公司訂立而仍然生效且對本集團的整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 主要股東的權益

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(董事或本公司最高行政人員除外)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：

在最後實際可行日期的股份好倉：

股東名稱	所持 股份數目	佔本公司 全部已發行 股本的 概約百分比 (%)
中建電訊(附註1)	33,026,391,124	50.49
CCT Technology Investment Limited(附註2)	33,026,391,124	50.49
Jade Assets Company Limited	29,326,391,124	44.83

附註：

1. 所披露的權益指由CCT Technology Investment Limited透過下文附註2所載附屬公司擁有的33,026,391,124股股份的間接權益。CCT Technology Investment Limited是中建電訊的全資附屬公司。由於麥紹棠先生，身為本公司的執行董事、主席及行政總裁，有權在中建電訊的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述33,026,391,124股股份的權益。麥先生於該等股份的權益已在本節的(a)(1)分節中披露。
2. 所披露的權益指透過由Jade Assets Company Limited所持有的29,326,391,124股股份、CCT Assets Management Limited所持有的1,350,000,000股股份及Expert Success International Limited所持有的2,350,000,000股股份的權益，該等公司全部均為CCT Technology Investment Limited的全資附屬公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，沒有其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）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. 訴訟

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。

4. 競爭性權益

於最後實際可行日期，沒有董事及彼等各自之聯繫人被視為與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

5. 專家資格及同意書

曾提供本通函所載意見及建議的專家的資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
第一上海	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中證	專業估值師

- (i) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所、第一上海及中證均沒有於本公司或經擴大集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或任何認購或提名他人認購本公司或經擴大集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)；
- (ii) 安永會計師事務所、第一上海及中證已各自就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示的形式及內容刊載其函件／報告及／或引述其名稱，並且他們沒有撤回其同意書；及
- (iii) 自2012年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)以來，安永會計師事務所、第一上海及中證沒有在本公司或經擴大集團任何成員公司已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大不利變動

除已於本集團的2012年報中所披露者外，董事謹此確認，自2012年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)至最後實際可行日期止，本集團的財政或交易狀況或前景並沒有重大不利變動。

7. 重大合約

以下為由本集團於緊接該公告刊發日期前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)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者)：

- (i) 該協議；
- (ii) 本公司及中建電訊於2012年10月9日訂立的製造協議，制定下述交易的條件及條款，據此，中建電訊餘下集團製造(1)塑膠外殼及原部件以及其他原部件(「該等原部件產品」)及(2)該等原部件產品的鑄模、壓模、模具及任何其他有關工模並供應該等原部件產品及有關模具等給本公司作生產電訊、電子及兒童產品之用。該等交易上限在截至財政年度2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止各年度，分別為300,000,000港元、400,000,000港元及500,000,000港元；和

- (iii) 中建電訊作為賣方及本公司作為買方於2012年2月1日訂立的協議，據此(1)本公司或其提名人向中建電訊購入中建電訊當時的全資附屬公司 Wiltec Industries Investment Limited (「WIIL」) 的每股面值1.00美元的一股已發行股份(即WIIL全部已發行股份)及當時WIIL結欠中建電訊的未償還免息貸款總值55,631,833.00港元及(2)本公司發出以中建電訊為受益人的承兌票據以滿足上述協議項下的總代價67,471,000.00港元。

8. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, 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31樓。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司的公司秘書為譚毅洪先生，他是英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件由本通函日期起計十四天內於任何營業日的一般辦公時間內在本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港告士打道77-79號富通大廈31樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 董事會致股東的函件，其全文載於本通函第6至第27頁；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函第28至第29頁；
- (d) 第一上海致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第30至第41頁；

- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述安永會計師事務所、第一上海及中證發出的同意書；
- (f) 該房地產集團的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 經擴大集團的未經審核備考財務資料及安永會計師事務所就備考財務資料發出的釋疑函件，其全文載於本通函附錄三；
- (h) 該等物業的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (i) 本公司截至2012年12月31日止三個財政年度的年報；
- (j) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (k) 該協議；及
- (l) 本通函。

CCT TECH INTERNATIONAL LIMITED

(中建科技國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

茲通告CCT Tech International Limited (中建科技國際有限公司*) (「本公司」) 謹訂於2013年7月8日(星期一)上午十時正假座香港告士打道77-79號富通大廈31樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及在股東認為合適的情況下通過下列決議案(無論有否作出修訂)作為本公司的特別決議案及普通決議案：

普通決議案

(I) 「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司、CCT Telecom Holdings Limited 中建電訊集團有限公司* (「中建電訊」) 及 CCT Land (China) Holdings Limited (為中建電訊的間接全資附屬公司) (「該房地產公司」) 等訂約方於2013年4月19日所訂立的有條件協議(「該協議」)，一份註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席(「主席」)簡簽以資識別，據此該協議各方已就下述事項訂立了有關條款及條件：(1)本公司或其指定提名人以認繳價19,999.00美元(相等於155,992.00港元)認繳由該房地產公司發行及分配的19,999股該房地產公司股本中每股面值1.00美元的普通股新股份(「該等認繳股份」)；(2)以帳面值轉讓該房地產公司於轉讓完成日結欠中建電訊的未償還免息貸款(「該股東貸款」)予本公司或其指定提名人的債權轉讓(「該債權轉讓」)；及(3)本公司向中建電訊或其提名人為受益人發出合共900,000,000.00港元(「該代價」)的承兌票據(「該承兌票據」)以滿足(i)中建電訊同意該等認繳股份的認繳(「該認繳事項」)及因該認繳事項而導致其於該房地產公司的股權被攤薄的影響；及(ii)該債權轉讓的代價及補償(上文所述的該認繳事項、該債權轉讓及本公司就滿足該代價發出的該承兌票據以下統稱為(「該等重組事項」))。所有上述事項均須根據該協議的條款及條件執行，而有關該等重組事項的詳情已載於本公司在2013年6月14日發出的通函(「該通函」)，一份註有「B」字樣的該通函副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；

* 公司中文名稱僅供識別之用

股東特別大會的通告

- (b) 批准該等重組事項(包括本公司發出該承兌票據以滿足該代價)，及於該協議項下的其他交易，而根據上市規則(定義見該通函)，該等重組事項構成本公司的一項重大收購事項及關連交易；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(或倘需加蓋本公司印鑑，則任何兩名本公司董事)代表本公司簽署所有該等其他文件、文據及協議(如有)，以及作出彼／彼等視為與該協議及／或該等重組事項項下擬進行的事宜及其完成有連帶關係、附帶或與之有關的一切該等行動或事宜。」

特別決議案

- (II) 「動議，在：(1)本通告第1項普通決議案已獲通過；(2)中建電訊股東已批准通過該協議的交易的所需決議案；及(3)獲得百慕達公司註冊處處長批准更改本公司名稱的前提下
 - (a) 批准本公司名稱由「CCT Tech International Limited」更改為「CCT Land Holdings Limited 中建置地集團有限公司」；及
 - (b) 授權本公司任何一名董事(或倘需加蓋本公司印鑑，則任何兩名本公司董事)代表本公司簽署所有該等其他文件、文據及協議，以及作出彼／彼等視為與更改本公司名稱項下擬進行的事宜及其完成有連帶關係、附帶或與之有關的一切該等行動或事宜。」

承董事會命

CCT TECH INTERNATIONAL LIMITED

(中建科技國際有限公司*)

主席

麥紹棠

香港，2013年6月14日

* 公司中文名稱僅供識別之用

股東特別大會的通告

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31樓

附註：

1. 隨函附奉股東委任代表出席股東特別大會的適用表格。
2. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須蓋上公司印鑑或經由任何公司負責人、授權人或其他正式獲授權人士親筆簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票的任何股東，均有權委派一名人士為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東，可同時委派不超過兩名受委代表(必須為個人)代其出席同一會議及投票。受委代表毋須為本公司的股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表該股東。
4. 規定格式的代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人證明的該等授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前，送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東委任代表出席股東特別大會適用的規定格式的表格亦分別刊登於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-tech.com.hk/chi/investor/statutory.php)。
5. 股東填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為被撤銷。
6. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派受委代表出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票，猶如其為唯一擁有該等股份的投票權；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，則排名最先者方有權親身或委派受委代表投票。就此而言，排名先後乃按聯名持有人的名稱在本公司股東名冊上的排名次序為準。