

本通函屬重要文件 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中建置地集團有限公司的證券，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。



**CCTI LAND HOLDINGS LIMITED**  
( 中 建 置 地 集 團 有 限 公 司 )

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00261)

須予披露及關連交易  
及  
持續關連交易  
及  
特別交易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



Gram Capital Limited  
嘉林資本有限公司

董事會函件載於本通函第7至第28頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第29至第30頁。

嘉林資本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31至第55頁。

本公司謹訂於2016年10月14日(星期五)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載於本通函第88至第90頁。獨立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，務請閣下在切實可行情況下盡快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，交回本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。股東特別大會適用的代表委任表格亦已登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cctland.com/chi/investor/statutory.php](http://www.cctland.com/chi/investor/statutory.php))。填妥及交回代表委任表格後，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。

2016年9月27日

# 目 錄

	頁碼
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	29
嘉林資本函件 .....	31
附錄一 — 目標集團的會計師報告 .....	56
附錄二 — 一般資料 .....	81
股東特別大會通告 .....	88

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下定義：

「該協議」	指	CCT Global與中建富通就該交易於2016年8月3日訂立的協議；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行開門進行一般銀行業務之日(不包括星期六、星期日以及在香港於上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日)；
「該上限」	指	於本通函「該製造交易的金額上限」一節所載有關該製造交易由完成日期起至2016年12月31日止期間及截至2018年12月31日止兩個財政年度各自的金額上限；
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「中建富通董事」	指	中建富通不時的董事；
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司；
「中建富通股份」	指	中建富通股本中每股面值0.10港元的股份；
「中建富通股東」	指	已發行中建富通股份的持有人；
「CCT Global」	指	CCT Tech Global Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司；
「中建投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，是中建富通的間接全資附屬公司；
「中建科技」或 「中建科技集團」	指	本公司的附屬公司集團，從事製造電訊、電子及兒童產品；

## 釋 義

「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品，為目標集團現時買賣的兒童產品；
「兒童產品貿易業務」	指	目標集團現時經營的兒童產品貿易及銷售業務；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例；
「本公司」	指	中建置地有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「交易完成」	指	根據該協議完成該交易；
「完成日期」	指	該協議的先決條件(本通函「該協議之先決條件」一節所述將於完成日期達成或獲豁免的條件(a)及(b)除外)達成或獲豁免日期後第三個營業日或之前；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予定義；
「交易代價」	指	該協議項下出售股份之應付代價的24,000,000港元；
「成本加成基礎」	指	具有於本通函「該製造協議及該製造交易」一節中「該製造協議」分節中所賦予的定義；
「董事」	指	本公司不時的董事；
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事；
「到期日」	指	具有於本通函「該製造協議及該製造交易」一節中「該製造協議」分節中所賦予的定義；
「第五份相關公佈」	指	本公司與中建富通就延遲寄發有關該交易及該製造交易及該上限的本公司通函而於2016年9月8日發出的聯合公佈；

## 釋 義

「第一份相關公佈」	指	本公司在2016年6月20日發出內容有關該建議之公佈；
「第一份補充製造協議」	指	CCT Global與中建富通於2016年8月31日訂立的第一份補充製造協議，以修訂2016年8月3日的該製造協議中就釐定本集團為中建富通集團製造及供應兒童產品的銷售價格的價格政策條款；
「第四份相關公佈」	指	本公司及中建富通就第一份補充製造協議於2016年8月31日發出的聯合公佈；
「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一家證券及期貨條例項下可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就有關該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	僅由劉可傑先生(他是獨立非執行董事，且於該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限中並無任何重大利益)組成的本公司獨立董事委員會，就該交易、該製造交易及該上限向獨立股東提供意見而成立；
「獨立股東」	指	除麥先生及其聯繫人士以及參與該交易及/或該製造交易或於當中擁有權益者以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	2016年9月23日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

## 釋 義

「該貸款」	指	由本公司欠付中建富通的免息貸款24,000,000港元；
「最後截止日期」	指	2016年10月15日，或該協議訂約方可能書面協定的較後日期；
「該製造協議」	指	CCT Global與中建富通在2016年8月3日訂立的協議(該協議經該等補充製造協議所修訂及補充)，以制定由完成日期起至2018年12月31日止期間本集團為中建富通集團製造及供應兒童產品的條款及條件；
「該製造交易」	指	將由本集團及中建富通集團就本集團為中建富通集團製造及供應兒童產品所訂立該製造協議項下擬進行的持續關連交易；
「麥先生」	指	麥紹棠先生，他是本公司的主席、執行董事及行政總裁，他亦是中建富通的主席、行政總裁、中建富通執行董事及中建富通控股股東；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予定義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「該建議」	指	有關保興國際投資有限公司可能認購本公司新股份的有條件建議，有關詳情已載於第一份相關公佈；
「建議方們」	指	具有於本通函「上市規則及收購守則的涵義」一節中「收購守則的涵義」分節中所賦予的定義；
「該等相關公佈」	指	第一份相關公佈、第二份相關公佈、第三份相關公佈、第四份相關公佈、第五份相關公佈、第六份相關公佈及第七份相關公佈；

## 釋 義

「銷售價」	指	具有於本通函「該製造協議及該製造交易」一節中「該製造協議」分節中所賦予的定義；
「出售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00美元的一(1)股的股份，相當於目標公司全部已發行股本；
「第二份相關公佈」	指	本公司及中建富通在2016年8月3日發出的聯合公佈，其中內容是有關該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限；
「第二份補充製造協議」	指	CCT Global與中建富通於2016年9月14日訂立的第二份補充製造協議，以進一步修訂2016年8月3日的該製造協議(經第一份補充製造協議修訂及補充)中就釐定本集團為中建富通集團製造及供應兒童產品的銷售價格的價格政策條款；
「第七份相關公佈」	指	本公司與中建富通就進一步延遲寄發有關該交易及該製造交易及該上限的本公司通函而於2016年9月23日發出的聯合公佈；
「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	本公司將召開及舉行的股東特別大會或視情況而定其任何續會，以考慮及酌情批准其中包括該交易、該製造交易及該上限的事項；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份；
「股東」	指	已發行股份的持有人；
「第六份相關公佈」	指	本公司與中建富通於2016年9月14日發出的聯合公佈，內容有關第二份補充製造協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有公司條例所賦予涵義；

## 釋 義

「該等補充製造協議」	指	第一份補充製造協議及第二份補充製造協議；
「收購守則」	指	公司收購及合併守則；
「目標公司」	指	Suremark Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於最後實際可行日期為CCT Global的直接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括Wiltec Industries及Wiltec Industrial；
「第三方價格」	指	在本通函「該製造協議及該製造交易」一節中「該製造協議」分節中所賦予的定義；
「第三份相關公佈」	指	本公司在2016年8月5日作出的公佈，內容有關委任嘉林資本為獨立財務顧問，就有關該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「該交易」	指	CCT Global與中建富通按該協議所擬定的買賣出售股份的交易；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「清洗豁免」	指	具有於本通函「上市規則及收購守則的涵義」一節中「收購守則的涵義」分節中所賦予的定義；
「Wiltec Industrial」	指	Wiltec Industrial Limited，一家於香港註冊成立的公司，為目標公司的直接附屬公司，該公司從事兒童產品的貿易及銷售；
「Wiltec Industries」	指	Wiltec Industries (HK) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為目標公司的直接附屬公司，該公司從事兒童產品的貿易及銷售；及
「%」	指	百分比。





**CCTI LAND HOLDINGS LIMITED**  
**( 中 建 置 地 集 團 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  
關浣非  
黎美君

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

獨立非執行董事：

鄒小岳  
劉可傑  
譚競正

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：

**須予披露及關連交易**  
**及**  
**持續關連交易**  
**及**  
**特別交易**

**緒言**

茲提述該等相關公佈。

於2016年6月20日，本公司收到保興國際投資有限公司的該建議，內容有關建議方們可能認購新發行股份，該建議項下的建議認購交易須待若干先決條件達成後方可作實，其中包括執行人員就該建議項下建議認購交易授出清洗豁免，而清洗豁免並無被撤回。於最後實際可行日期，董事會仍在審閱及考慮該建議，尚未就該建議訂立任何有效力的認購協議。

## 董事會函件

於2016年8月3日，CCT Global(作為賣方)與中建富通(作為買方)訂立該協議，據此，CCT Global有條件同意出售而中建富通有條件同意購買或促使其指定提名人購買出售股份，交易代價為24,000,000港元，交易代價將於完成日期以抵銷該貸款的方式償付。出售股份佔於最後實際可行日期目標公司現有已發行股份總數的100%。

於2016年8月3日，CCT Global與中建富通進一步訂立該製造協議(經該等補充製造協議修訂及補充)，據此，CCT Global有條件同意促使其附屬公司或本公司其他附屬公司按中建富通集團成員公司不時發出的訂單，為中建富通及／或中建富通集團其他成員公司製造及供應兒童產品。兒童產品將按照中建富通集團的規格及要求製造。

按照上市規則所規定，該交易對本公司的其中一項適用百分比率超過5%而全部適用百分比率均低於25%，根據上市規則，該交易構成本公司的一項須予披露交易。

由於麥先生為本公司的主席、執行董事兼行政總裁，故根據上市規則，他是本公司的關連人士。於最後實際可行日期，麥先生持有現有已發行中建富通股份總數約52.10%。因此，根據上市規則，中建富通是麥先生的聯繫人士，因而亦是本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該交易構成本公司不獲豁免的關連交易，須遵守申報及公佈規定，並須於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式批准後方可作實。中建富通及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該交易的決議案放棄投票。

按照上市規則所載，該製造交易對本公司按年計算的其中一項適用百分比率高於25%而該製造交易的年度交易金額預期將多於10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，該製造交易構成本公司不獲豁免的持續關連交易，須遵守申報及公佈規定，並須於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式批准後方可作實。中建富通及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該製造交易及該上限的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，中建富通間接持有合共14,000,000,000股份，佔股份總數約10.43%。此外，中建富通間接持有本金額為495,671,000港元的本公司可換股債券，可按換股價每股兌換股份0.01港元(該換股價可根據可換股債券條款及條件予以調整)轉換成49,567,100,000股份。假設中建富通集團在最後實際可行日期將持有本公司的所有可換股債券以每股兌換股份0.01港元的換股價全部兌換成股份，中建富通將會間接持有63,567,100,000股份，佔本公司經發行及配發兌換股份擴大的已發行股份總數約34.58%。由於中建富通為股東，該交易及該製造交易分別構成收購守則規則25項下有關該建議的特別交易，因而須待

## 董事會函件

執行人員同意後方告完成。有關同意(倘授出)須待(i)獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件中公開表明該交易及該製造交易條款屬公平合理；及(ii)由沒有參與或沒有利益於該交易及／或該製造交易之獨立股東在股東特別大會上以書面點票方式批准該交易及該製造交易後，方可作實。

本公司已根據收購守則規則25向執行人員申請同意該交易及該製造協議的進行。

董事認為，該協議及該製造協議的條款乃經過磋商並將按公平基準進行，故符合本公司及獨立股東整體利益。本公司將召開及舉行股東特別大會，以批准該交易及該製造交易。麥先生及他的聯繫人士將於股東特別大會放棄就批准該交易、該製造交易及該上限的決議案投票。

獨立董事委員會已告成立，以就該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問嘉林資本已獲委任，就該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限的條款是否對獨立股東公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (i) 向股東提供該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限的詳情；
- (ii) 載列嘉林資本就該協議的條款、該交易、該製造協議的條款、該製造交易及該上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；
- (iii) 載列獨立董事委員會就該協議的條款、該交易、該製造協議的條款、該製造交易及該上限向獨立股東提供的推薦建議；及
- (iv) 向股東發出股東特別大會通告，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限。

## 該協議及該交易

該協議乃由以下訂約方訂立，其主要條款如下：

日期： 2016年8月3日(聯交所交易時段後)

訂約方： (i) 賣方：CCT Tech Global Holdings Limited

(ii) 買方：中建富通集團有限公司

標的事項： 根據該協議，CCT Global有條件同意出售而中建富通有條件同意購買或促使其指定提名人購買該出售股份，交易代價為24,000,000港元。該出售股份佔目標公司現有已發行股份總數的100%。

CCT Global為本公司的直接全資附屬公司。由於麥先生為本公司的主席、執行董事兼行政總裁，故而根據上市規則，麥先生是本公司的關連人士。於最後實際可行日期，麥先生直接及間接持有中建富通現有已發行股份總數約52.10%。因此，根據上市規則，中建富通是麥先生的聯繫人士，因而亦是本公司的關連人士。於最後實際可行日期，麥先生、譚毅洪先生、鄭玉清女士、鄒小岳先生及譚競正先生同時是本公司及中建富通的董事。

再者，於最後實際可行日期，中建富通間接持有合共14,000,000,000股份，佔股份總數約10.43%。此外，中建富通間接持有本金額為495,671,000港元的本公司可換股債券，可按換股價每股兌換股份0.01港元(該換股價可根據可換股債券條款及條件予以調整)轉換成49,567,100,000股份。

## 交易代價

交易代價為24,000,000港元，將由中建富通向本公司支付。交易代價將於完成日期以抵銷該貸款的方式償付。

交易代價乃由交易訂約方經過公平磋商及按目標集團於2016年4月30日的綜合資產淨值約24,000,000港元釐定，並已考慮到目標集團過往財務表現和顧及本通函「進行該交易的理由及好處」一節所載該交易對本集團所產生的好處。

## 董事會函件

目標集團於截至2014年及2015年12月31日止年度的每一個年度的經審核綜合稅後淨利潤分別約為2,600,000港元及1,800,000港元，按截至2015年12月31日止財政年度目標集團的綜合稅後淨利潤計算，交易代價代表的市盈率約為13倍，基於上述因素，董事認為交易代價對本公司屬公平合理，按一般商業條款釐定，並符合本公司及股東的整體利益。

### 該協議之先決條件

交易完成須待下列先決條件達成或獲豁免後方可作實：

- (a) CCT Global於該協議項下作出的保證仍屬真實準確且並無誤導成份；
- (b) 中建富通於該協議項下作出的保證仍屬真實準確且並無誤導成份；
- (c) 該交易及該製造交易於股東特別大會上獲得獨立股東的批准；
- (d) 就該交易及該製造交易取得執行人員之同意且有關同意於完成時並無被撤回；及
- (e) CCT Global向第三方(包括政府或官方機構及任何其他第三方)(如有)取得所有有關該協議項下擬進行交易的必要同意，而且沒有任何政府或官方機構就禁止、限制或重大延遲該出售股份的買賣而作出建議、制定或採納相關的法令、規例或決定。

中建富通將有權於任何時間向CCT Global發出書面通知豁免上文第(a)及(e)段所載的先決條件。CCT Global將有權於任何時間向中建富通發出書面通知豁免上文第(b)段所載的先決條件。截至最後實際可行日期，概無上述先決條件已獲達成或豁免。

倘任何先決條件未能於最後截止日期或之前達成或獲豁免，該協議將不再具有任何效力，惟有關任何先前違反該協議產生的申索則不在此限。

### 交易完成

該交易將最遲於完成日期(或該協議訂約方可能書面協定的較後日期)下午五時或之前交割完成。

## 董事會函件

交易完成後，目標集團所有成員公司將(i)不再為本公司附屬公司和(ii)成為中建富通的附屬公司。

### 有關目標集團的資料

目標公司為投資控股公司而目標集團主要從事兒童產品貿易及銷售業務。所有兒童產品均出售予獨立第三方，而該等獨立第三方是國際家居品牌及兒童產品大型分銷商。目標集團買賣的全部兒童產品目前均由中建科技集團所製造。

兒童產品貿易業務目前是由目標公司的直接附屬公司Wiltec Industries及Wiltec Industrial營運。

目標集團的財務資料概要如下：

目標集團	截至2014年	截至2015年
	12月31日	12月31日
	止年度	止年度
	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核)
綜合除稅前溢利	2.7	2.2
綜合除稅後溢利	2.6	1.8
目標集團		截至2016年
		4月30日
		百萬港元
		(經審核)
綜合資產總值		44
綜合資產淨值		24

由於交易代價乃按目標集團於2016年4月30日的經審核綜合資產淨值的賬面值而釐定，故預期本公司將不會就該交易產生任何重大收益或虧損。由於交易代價將於完成日期以抵銷該貸款的方式償付，本公司將不會因該交易而獲得任何現金銷售款項。

### 進行該交易的理由及好處

本集團主要從事：(i)製造及銷售電訊、電子及兒童產品；(ii)透過目標集團進行兒童產品貿易業務；(iii)在中國內地開發及銷售住宅及商業物業；及(iv)互聯網金融業務。製造業務的表現受到其主要市場復甦疲弱、因工人短缺引致的中國勞工成本上漲及競爭加劇的不利影響。兒童產品貿易業務亦受到全球經濟



## 董事會函件

疲弱及競爭加劇而造成的艱難及充滿挑戰的環境所影響。董事預期，兒童產品貿易業務的經營環境日後仍然是不明朗及艱難。中建科技管理層預期，該業務在現有傳統銷售渠道下難以增長。為應付目前艱難處境，中建科技管理層預期可能需要投入大量投資才可重組貿易業務以及拓展及擴張其業務及銷售渠道。因此，董事決定向中建富通集團出售目標集團。在該交易完成後，中建科技集團將繼續根據該製造協議的條款及條件為目標集團製造及供應兒童產品。

中建富通董事向本公司知會，表示中建富通集團計劃進入電子商貿業務，有意通過互聯網提供企業對企業(「B2B」)及企業對消費客戶(「B2C」)之銷售服務，現正在香港投資建立網上購物平台，目標放在規模龐大且發展迅速的中國網上購物業務。中建富通集團有意透過其將設立的網上銷售平台推出及出售的其中一類主要產品系列將為目標集團目前所買賣的兒童產品。由於中國已於2015年正式廢除一孩政策，故中建富通集團預期中國的出生率將於不久的將來上升，因此，預期對高品質及高安全性的兒童產品的需求亦將於未來數年上升。中建富通集團有意設計及開發更多兒童產品以滿足龐大的中國市場，並有意透過網上購物平台向消費客戶出售兒童產品，從而將兒童產品貿易業務擴展至龐大及發展迅速的網上B2C業務。

董事認為，該交易將為本集團帶來以下益處：

1. 該交易將在不會對本集團的收入造成任何重大不利影響的情況下，省卻本集團耗用精力及投資去重組及拓展兒童產品貿易業務。本公司預期中建富通集團將會通過其網上銷售平台使兒童產品貿易業務有所增長，因此預期本集團可通過該製造交易而增加其製造收入。
2. 由於中建科技集團將繼續根據該製造協議為目標集團製造及供應兒童產品，因而董事並不預期該交易將對本集團的財務表現造成任何重大不利影響。由於透過中建富通集團的網上銷售平台有望令兒童產品銷售有所增長，故董事預期中建科技集團的製造業務收入有望得到改善。本公司預期中建富通集團將會把本集團通過傳統銷售渠道向現有客戶的銷售改變為B2B網上銷售，原因是電子貿易被認為是向全球分銷商及零售商推銷及銷售產品的較有效率的銷售渠道，另外，本公司知道中建富通集團有意通過B2C網上平台直接向消費客戶銷售兒童產品，目標是放在中國龐大及高速增長的網上購物市場。因此，董事認為中建科技集團的兒童產品銷售將會透過中建富通集團的網上銷售平台而增長。

## 董事會函件

3. 中建富通集團將繼續向目標集團現有客戶銷售兒童產品，並將現有銷售方式改變為B2B網上銷售。因此，預期本集團的製造收入將不會因該交易而下跌。本公司獲中建富通告知，不論是否進行該交易，中建富通集團已決定進入電子商貿業務領域，並已開始發展建立網上銷售平台。中建富通集團亦告知本公司，預期網上銷售平台將於該交易完成後推出。因此，預期兒童產品銷售將因中建富通新建立的網上銷售平台及其有意推出具有藍牙功能的新款兒童產品而增加，本公司獲中建富通告知，中建富通有信心該等新款兒童產品是擁有良好市場需求。
4. 交易代價將於該交易完成時以抵銷該貸款的方式償付，因而將進一步改善本集團的財務狀況。

基於上述好處，董事(包括獨立董事委員會唯一成員劉可傑先生經考慮嘉林資本之意見及建議和其他獨立非執行董事)認為，該協議條款屬正常商業條款，而該交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

於最後實際可行日期，本公司沒有就出售本集團的兒童產品製造業務的可能交易有任何計劃、安排、理解、意向、洽談已經發生或在進行中。

### 該交易的財務影響

該交易完成後，預期該交易將不會對本集團構成任何重大財務影響。由於交易代價乃根據目標集團於2016年4月30日的經審核資產淨值(相當於本集團於2015年12月31日的經審核資產淨值約1.5%)釐定，故交易代價將透過抵銷該貸款而償付。預期該交易於交易完成後將不會對本集團的損益、財務狀況或負債水平構成任何重大影響。此外，根據該製造協議，中建科技集團將於完成後繼續製造及向目標集團供應兒童產品，故預期於交易完成後該交易將不會對本集團的收入、盈利及營運資金構成任何重大不利影響。



## 該製造協議及該製造交易

### 該製造協議

- 日期： 2016年8月3日(經該等補充製造協議所修訂及補充)
- 訂約方： (1) CCT Tech Global Holdings Limited  
(2) 中建富通集團有限公司
- 標的事項： 根據該製造協議，CCT Global將促使其附屬公司及本公司的其他附屬公司按中建富通集團成員公司不時發出的訂單，為中建富通及／或中建富通集團其他成員公司(將包括交易完成後的目標集團)製造及供應兒童產品。本集團製造的兒童產品將按照中建富通集團的規格及要求製造。
- 先決條件： 該製造協議、該製造交易及該上限須待下列條件達成後，方可作實：
- (a) 獨立股東於股東特別大會通過普通決議案(中建富通及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票)，以批准(1)該交易；(2)該製造交易；及(3)該上限；
  - (b) 已就該交易及該製造交易取得執行人員之同意，而該同意於完成時沒有撤回；及
  - (c) CCT Global已全面遵守與該製造協議及該製造交易項下建議安排相關的所有上市規則及其他規則及規定。

## 董事會函件

倘上述先決條件未能於2016年10月15日或之前(或CCT Global與中建富通可能書面協定的較後日期)達成，該製造協議將不再具有效力及作用，各訂約方將獲解除該製造協議項下的所有責任。

年期：

按上市規則第14A.52條規定，該製造協議的初步固定年期不得超過三(3)年。該製造協議將在所有先決條件已達成後的完成日期起生效，直至2018年12月31日(「到期日」)為止。任何一方不得於到期日前無故終止該製造協議。在符合上市規則的前提下，訂約雙方在不少於到期日前六個月可書面互相同意將該製造協議續期三(3)年。

價格及付款條款：

就該製造協議項下擬進行的交易，本集團為中建富通集團製造及供應的兒童產品價格將按個別情況而釐定。該製造協議訂約方於釐定中建富通對每個兒童產品型號應付的價格時，將考慮以下非徹底性的因素：

- (a) 中建富通集團就兒童產品個別型號應付本集團的銷售價(「銷售價」)將是按下列兩項基礎釐定的較高價格：
  - (i) 每款兒童產品個別型號的直接原材料成本再加不多於該等直接原材料成本二百五十個百分比(250%)的加成的總和(「成本加成基礎」)；及

## 董事會函件

- (ii) 中建富通集團就兒童產品個別型號向獨立第三方分銷商或零售商收取的銷售價格(「**第三方價格**」)減最多十個百分比(10%)的折扣，有關折扣目的是作為償付兒童產品貿易業務的產品開發成本、銷售及營銷成本、客戶信貸風險、行政費用及利潤率。
- (b) 中建富通集團就相關兒童產品型號在每一公曆年度的訂單預測；
- (c) 兒童產品型號製造過程的複雜程度；及
- (d) 由本集團生產設施交付兒童產品製成品給予中建富通集團所涉及的物流安排(如適用)。

中建富通集團將向本集團提供證明文件(如銷售報價單及銷售發票)以證明**第三方價格**。

本公司預期按上述基礎釐定的銷售價將超出兒童產品的總製造成本。此外，由於釐定銷售價將考慮兒童產品的成本及**第三方價格**，本公司認為該製造協議的價格條款及政策是按正常商業條款訂立，並對本公司及獨立股東屬公平合理。

## 董事會函件

除非另有協定，兒童產品的銷售價將由中建富通集團以支票、銀行轉賬或存款方式，於未償付發票的月結單發出日期後75日內，由中建富通集團成員公司直接存入本集團成員公司指定銀行賬戶內。付款條款與本集團給予獨立第三方客戶的信貸條款相若或不遜於該等條款。

優先採購：

中建富通集團將優先選擇本集團代其製造及供應兒童產品。如本集團因對銷售價不滿意而拒絕接受中建富通集團訂購兒童產品的購貨訂單，中建富通集團則不可向任何其他方以比向本集團提議的價格為低的銷售價採購該款兒童產品。在此情況，中建富通集團需向本集團提供購買訂單及發票以證明中建富通集團向其他製造商或供應商購買(如有)的價格是不比向本集團提議的銷售價為低。

### 有關該製造交易的內部監控措施

本集團已就該製造交易(包括兒童產品的定價)採納以下內部監控程序：

於訂立該製造交易項下交易前，本集團銷售及市場推廣部門會與中建富通集團磋商個別兒童產品型號的暫定銷售價，而本集團的製造部門會審閱及查核銷售價是否根據該製造協議所制定價格條款及詳情而釐定及是否屬公平合理。如果一款型號兒童產品的個別採購訂單的銷售價並不符合該製造協議所制定價格條款，本集團有權拒絕接受中建富通集團的該採購訂單。於審查銷售價是否符合該製造協議所制定的價格條款時，本公司將要求中建富通集團向本集團提供證明文件(如銷售報價單及銷售發票)以證明第三方價格。除於進行該製造交易項下的交易前或當首次應用該製造協議的價格條款於有關個別兒童產品

## 董事會函件

型號時或當價格條款與先前所用的價格條款不同時各種情況下審查銷售價外，本集團會計部門將每季審查銷售及市場推廣部門以及製造部門進行的上述工作。

本公司會計部門主要負責審查及監控該製造交易，以確保該製造交易的年度上限不會超出，並且確保該製造交易是根據該製造協議項下的價格政策或機制進行。本公司會計部門將就持續關連交易遵守上市規則規定諮詢本集團內部審計部門（該部門負責審查本集團企業風險管理及內部監控系統的有效性），並每年向本公司審核委員會匯報，而審核委員會將考慮並確認本公司持續關連交易在須遵守上市規則的年度審查及披露規定下是：(a) 在本集團一般及日常業務過程中訂立；(b) 按一般商業條款或更優勝的條款訂立；及(c) 根據該製造協議按公平合理條款而訂立並符合股東的整體利益；而本集團應用於持續關連交易的內部監控程序已經是足夠及有效並確保有關交易按上述原則進行。

本集團就該製造交易於該製造協議期間遵守上市規則第14A章的年度審查規定的進一步內部監控措施亦載於本通函「確保該製造交易遵守上市規則的措施」一節。

基於上文所述，本集團認為已經實施足夠的內部監控措施，以確保該製造協議項下擬進行的交易及根據該製造協議釐定的兒童產品價格按一般商業條款訂立，並對本公司及獨立股東屬公平合理。

### 進行該製造交易的原因及本公司於該製造交易所得的好處

本集團從事製造及銷售電訊、電子及兒童產品。於該交易完成後，兒童產品貿易業務將轉讓予中建富通集團。該製造協議及該製造交易將讓中建科技集團於交易完成後繼續為中建富通集團製造及供應兒童產品，並可享有通過中建富通集團所設立的網上銷售平台銷售為製造業務帶來的潛在增長。

進行該交易後，預期本集團將透過該製造交易只向中建富通集團銷售兒童產品，原因是本集團目前並沒有計劃尋找其他兒童產品客戶。然而，董事認為有關安排是公平合理，對本公司及整體股東有利，原因是預期該交易將為本集

## 董事會函件

團帶來「進行該交易的理由及好處」一節中所載的好處，而在不訂立該交易及該製造協議或只出售目標公司而不訂立該製造協議的情況下，本集團將不會獲得有關好處。此外，由於該製造協議的價格條款及該製造協議容許本集團在銷售價並不符合該製造協議的價格條款時拒絕接受採購訂單，董事預期訂立該製造協議或繼續製造及銷售兒童產品的行動將不會對本集團財務表現帶來任何負面影響。具體而言，本集團將不再產生現時與該業務有關的若干成本，包括市場推廣、員工及兒童產品設計及開發成本。再者，該製造交易可能透過中建富通集團的電子商貿銷售平台及市場推廣力量而增加銷售量，故預期兒童產品的平均生產成本或可降低。如果不訂立該製造協議，則不會獲得有關好處。

根據該製造協議的條款，中建富通集團須優先選擇本集團代其製造及供應兒童產品。如本集團因中建富通所提議的銷售價並不符合該製造協議的價格條款而拒絕接受中建富通集團訂購有關兒童產品的購貨訂單，中建富通集團則不可向任何其他方以比向本集團提議的價格為低的銷售價採購該款兒童產品。該製造協議的有關規定將令本集團能按價格條款磋商並獲得本集團可接受的最佳銷售價而條款亦不鼓勵中建富通集團從其他方採購兒童產品。同時，本集團並無義務僅向中建富通集團銷售兒童產品，如果本集團有意於該交易完成後減低對中建富通集團的依賴，本集團可根據其對尋找新客戶的成本及好處的分析，決定是否尋找新客戶及向獨立第三方銷售兒童產品。

另外，該製造協議不得於2018年12月31日到期日前提早終止。此外，該製造協議訂約方同意可在不少於到期日前六個月將該製造協議續期。基於上述因素，董事認為於到期日前終止該製造協議的風險預期將減至最低，而本集團將有足夠時間減輕及減低該製造協議於到期日不獲續期可能帶來的影響。

如果該製造協議於到期日前終止或不獲續期而本集團有意繼續經營有關業務，董事對本集團產品的品質及製造營運的成本競爭力以及本集團在製造業經營悠久的良好聲譽抱有信心，因此，本集團是有能力尋找新客戶及向獨立第三方銷售兒童產品。在該製造協議於到期日前被終止的可能性極低的情況下，經



## 董事會函件

考慮該製造協議的上述條款及本通函「該製造交易的過往金額」一節所詳述該製造交易的過往交易金額，董事預期本集團整體收入將每年減少約18.4%。此乃假設該製造交易的收入於該製造協議年期內指定財政年度佔本集團收入的百分比維持於18.4%，該比率是該製造交易的過往收入佔本集團於截至2015年12月31日止年度總收入的百分比及假設在可能性極低下該製造協議被提前終止而本集團無法找到任何其他客戶以彌補本集團可能損失的收入(亦是可能性很低的事情)計算得來。基於上述，董事認為提早終止該製造協議的風險及對本公司財務業績的影響甚微。

董事認為該製造協議項下擬進行的該製造交易是並將繼續是本集團日常及一般業務過程中訂立。他們認為該製造協議的條款已經並將按一般商業條款公平磋商後釐定。

基於上述，董事(包括獨立董事委員會唯一成員劉可傑先生經考慮嘉林資本之意見及建議和其他獨立非執行董事)認為，該製造協議的條款屬正常商業條款，而該製造交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 該製造交易的過往金額

分別截至2014年及2015年12月31日止兩個年度及截至2016年7月31日止七個月期間，中建科技集團為目標集團製造及供應兒童產品的財務資料載列如下：

財政期間／年度	該製造交易 的過往金額 百萬港元
截至2014年12月31日止年度	159
截至2015年12月31日止年度	149
截至2016年7月31日止七個月	100

### 該製造交易的金額上限

根據該製造協議，由中建富通集團根據該製造協議向本集團採購的兒童產品的總值不得超過下列各上限：

- (a) 從完成日期起至2016年12月31日止期間(估計年內付運旺季期間)：  
50,000,000港元；

## 董事會函件

(b) 就截至2017年12月31日止財政年度：190,000,000港元；及

(c) 就截至2018年12月31日止財政年度：250,000,000港元。

從完成日期起至2018年12月31日止期間的該上限是參照本公司的預測而釐定，而有關預測是本公司主要參照以下各項主要因素編製：

- (i) 過往由中建科技集團出售予目標集團的兒童產品的內部公司之間的銷售金額；
- (ii) 中建富通集團預期開發更多具藍牙功能的嬰兒及幼兒產品，以應付市場對兒童電子產品不斷增加的需求；
- (iii) 預期透過中建富通集團網上銷售平台所帶來的業務增長，特別是網上B2C業務；及
- (iv) 因一孩政策的廢除而預期令中國內地兒童產品需求有所增加。

本公司是採用下列假設來進一步釐定中建科技集團從完成日期起至2018年12月31日止期間向目標集團出售兒童產品預測銷售額而釐定該等期間的該上限：

**(a) 與2015年歷史銷售額比較，2016年的銷售增長率為7%**

於達致上述假設時，董事考慮(i)與截至2015年6月30日止六個月可比較期間比較，在截至2016年6月30日止六個月期間的歷史銷售增長率為16%，而該增長率是受到一些客戶需補充存貨的短期行為所帶動；及(ii)預期在截至2016年12月31日止六個月期間的銷售增長將因客戶沒有上述補充存貨行為而減少。有關上述情況的進一步詳情，股東可參閱本公司2016年中期業績公佈「財務回顧—按業務劃分的分析」一節所披露。

**(b) 與2016年預測銷售額比較，2017年銷售增長率為14%**

於達致上述假設時，董事考慮(i)預期兒童產品貿易業務推出新產品及預期B2B銷售渠道效率增加，因而預期銷售額持續增長並預期貢獻銷售增長率7%；及(ii)因兒童產品貿易業務開設網上銷售渠道而預期銷售收入額



## 董事會函件

外增加8,000,000港元，並預期額外貢獻銷售增長率7%。該預測8,000,000港元的網上銷售額是參照目標集團因預期開設網上銷售渠道而預測的銷售增長及樂觀的網上零售行業前景來釐定，而該行業樂觀前景是得到中國互聯網絡信息中心(「中國互聯網絡信息中心」)在2016年6月發表的研究報告所支持，該報告指出中國網上零售營業額於2015年已達到人民幣38,800億元，按年增長33.3%(見下文附註)。

### (c) 與2017年預測銷售額比較，2018年銷售增長率為20%

於達致上述假設時，董事考慮(i)因預期中建富通集團將努力增加更大市場份額及推出更多新產品，故預期銷售額持續增長並預期貢獻銷售增長率10%；及(ii)因預期兒童產品貿易業務透過網上銷售渠道增加銷售而預期銷售收入額外增加約19,000,000港元，並預期額外貢獻銷售增長率10%。該預測的19,000,000港元額外網上銷售額是經參照目標集團因預期中建富通集團開設網上銷售渠道而預期的預測銷售增長及樂觀的網上零售行業前景來釐定，而該行業樂觀前景是得到中國互聯網絡信息中心在2016年6月發表的研究報告所支持，該報告指出中國網上零售營業額於2015年已達到人民幣38,800億元，按年增長33.3%(見下文附註)。

### (d) 2017年及2018年銷售增長率分別5%及10%的額外緩衝，該緩衝已考慮每年估計通漲率3%及可能低估銷售增長率的一些緩衝。

附註：根據中國互聯網絡信息中心網站([www.cnnic.net.cn](http://www.cnnic.net.cn))的公開可得資料，中國互聯網絡信息中心是經國家主管機構批准於1997年組建的管理和服務機構，主要職責如下：(i)國家網絡基礎資源的運行管理和服務機構；(ii)國家網絡基礎資源的技術研發和安全中心；(iii)互聯網發展研究和諮詢服務力量；及(iv)互聯網開放合作和技術交流平台。

基於上述假設及分析，董事認為該上限乃按合理基準釐定。

## 確保該製造交易遵守上市規則的措施

根據上市規則第14A章的年度審閱規定，本公司將於製造協議期間遵守下列有關該製造交易的要求：

- (i) 獨立非執行董事將每年審閱該製造交易，並於本公司年報內確認該製造交易是否(a)於本集團日常及一般業務過程中進行；(b)按正常商業條款或更佳條款訂立；及(c)根據監管該製造交易的該製造協議，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的條款進行。
- (ii) 本公司核數師須每年向董事會發出一份函件(並於本公司年報大量印刷前最少10個營業日向聯交所提供一份副本)，確認其是否得悉任何情況致使彼等相信(a)該製造交易未經董事會批准；(b)於所有重大方面並非根據監管該製造交易的該製造協議訂立；(c)已超過該上限；
- (iii) 本公司須准許本公司核數師可循充足途徑獲取該製造交易的相關記錄，以就該製造交易作出報告；及
- (iv) 倘獨立非執行董事及／或本公司核數師無法確認上文第(i)及／或(ii)段所載事宜，本公司將盡快知會聯交所並根據上市規則作出公佈。

## 有關CCT Global、本公司及本集團的資料

CCT Global為本公司的直接全資附屬公司，從事投資控股。本公司為本集團的控股公司。於最後實際可行日期，本集團主要從事(i)電訊、電子及兒童產品的設計及開發、製造及銷售；(ii)透過目標集團進行兒童產品貿易業務；(iii)在中國開發及銷售住宅及商業物業；及(iv)互聯網金融業務。

## 有關中建富通及中建富通集團的資料

於最後實際可行日期，中建富通間接持有合共14,000,000,000股份，佔股份總數約10.43%。此外，中建富通間接持有本金額為495,671,000港元的本公司可換股債券，可按換股價每股兌換股份0.01港元(該換股價可根據可換股債券條款及條件予以調整)轉換成49,567,100,000股份。

## 董事會函件

中建富通為中建富通集團的控股公司，中建富通集團於最後實際可行日期主要從事以下業務：

- (a) 香港地產發展及物業買賣業務；
- (b) 物業投資及持有；
- (c) 製造及銷售塑膠原部件；
- (d) 證券業務；
- (e) 古董車投資；
- (f) 古董車銷售及貿易；
- (g) 文化娛樂產業；
- (h) 其他業務(包括支援服務營運及初創業務)；及
- (i) 從事電子貿易及買賣工業產品的新業務。

### 上市規則及收購守則對本公司的涵義

#### 上市規則的涵義

按照上市規則所規定，該交易對本公司的其中一項適用百分比率超過5%而全部適用百分比率均低於25%，根據上市規則，該交易構成本公司的一項須予披露交易。

由於麥先生為本公司的主席、執行董事兼行政總裁，故根據上市規則，他是本公司的關連人士。於最後實際可行日期，麥先生持有現有已發行中建富通股份總數約52.10%。因此，根據上市規則，中建富通是麥先生的聯繫人士，因而亦是本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，該交易構成本公司不獲豁免的關連交易，須遵守申報及公佈規定，並須於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式批准後方可作實。中建富通及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該交易的決議案放棄投票。

按照上市規則所載，該製造交易對本公司按年計算的其中一項適用百分比率高於25%而該製造交易的年度交易金額預期將多於10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，該製造交易構成本公司不獲豁免持續的關連交易，須遵守申報及公佈規定，並須於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式批准後方可作實。中建富通及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該製造交易及該上限的決議案放棄投票。

#### 收購守則的涵義

謹此提述有關該建議的第一份相關公佈。本公司於2016年6月20日接獲由保興國際投資有限公司發出的該建議，據此保興國際投資有限公司聯同其合作伙伴有意動用合共1,400,000,000港元的資金認購新股份。倘上述建議認購達致

## 董事會函件

完成，保興國際投資有限公司及其合作伙伴（「建議方們」）有意持有本公司經擴大已發行股本合共超過50%的股權。該建議項下的建議認購須在若干先決條件達成後，方可完成，該等先決條件其中包括(i)獨立股東批准向建議方們發行新股份及批准清洗豁免，即執行人員根據收購守則規則26，豁免建議方們就該建議項下建議認購的進行而導致建議方們須就建議方們及其各自一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面收購要約的豁免（「清洗豁免」）；及(ii)執行人員已就建議認購授予清洗豁免而該豁免未被撤回。如果先決條件包括（其中包括）上述獨立股東批准及執行人員授予清洗豁免的條件未能達成，該建議項下建議認購將不會進行。

於最後實際可行日期，董事會仍在審閱及考慮該建議，並未有就該建議訂立任何確定性的認購協議。

於最後實際可行日期，中建富通間接持有合共14,000,000,000股份，佔股份總數約10.43%。此外，中建富通間接持有本金額為495,671,000港元的本公司可換股債券，可按換股價每股兌換股份0.01港元（該換股價可根據可換股債券條款及條件予以調整）轉換成49,567,100,000股份。假設中建富通集團在最後實際可行日期將持有本公司的所有可換股債券以每股兌換股份0.01港元的換股價全部兌換成股份，中建富通將會間接持有63,567,100,000股份，佔本公司經發行及配發兌換股份擴大的已發行股份總數約34.58%。

由於中建富通為股東，該交易及該製造交易分別構成收購守則規則25項下的特別交易，因而須待執行人員同意後方告完成。有關同意（倘授出）須待(i)獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件中公開表明該交易及該製造交易條款屬公平合理；及(ii)由沒有參與及沒有利益於該交易及／或該製造交易之獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式批准該交易及該製造交易後，方可作實。

本公司已根據收購守則規則25向執行人員申請就該交易及該製造協議授出同意。

### 一般事項

由於麥先生同時是董事及中建富通的董事，而且他持有中建富通的控股權益，故此在本公司的角度而言，他被視為於該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限中擁有重大利益；因此，他已在批准該協議、該交易、該製造

## 董事會函件

協議、該製造交易及該上限的董事會決議案中放棄投票。除上述者外，董事(麥先生除外)均無於該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限中擁有任何重大利益，故此沒有其他董事在批准該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限的董事會決議案中放棄投票。

由於鄒小岳先生及譚競正先生同時是本公司及中建富通的獨立非執行董事，故鄒小岳先生及譚競正先生不合資格成為獨立董事委員會的成員而就該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限提供意見。僅由劉可傑先生組成的獨立董事委員會經已成立，劉可傑先生是獨立非執行董事，而且他並沒有於該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限中擁有任何重大利益。獨立董事委員會將就該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限的條款是否公平合理以及是否符合本公司及獨立股東整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任嘉林資本為本公司獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2016年10月14日(星期五)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已載於本通函第88至第90頁。於股東特別大會上，將提呈及酌情通過有關批准該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限的普通決議案。

隨通函附奉獨立股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下會否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下在切實可行的情況下盡快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，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。於股東特別大會適用之代表委任表格亦登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cctland.com/chi/investor/statutory.php](http://www.cctland.com/chi/investor/statutory.php))。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並可於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東特別大會上的投票須以書面點票方式進行，除非主席真誠決定容許純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手投票方式表決。股東特別大會之主席因此將根據本公司的公司細則第70條，要求以書面點票方式表決於股東特別大會上提呈的決議案。於最後實際可行日期，中建富通間接持有合共14,000,000,000股份(佔股份總數約10.43%)並控制該等股



## 董事會函件

份的投票權，故中建富通連同其聯繫人士將於股東特別大會上放棄就批准該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限的決議案投票。有關股東特別大會之書面點票結果的公佈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.cctland.com/chi/investor/statutory.php)登載。

### 推薦建議

務請閣下垂注(i)本通函第29至第30頁所載獨立董事委員會函件，當中載有該委員會就該協議的條款、該交易、該製造協議的條款、該製造交易及該上限向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第31至第55頁所載嘉林資本的意見函件，當中載有(其中包括)其就該協議的條款、該交易、該製造協議的條款、該製造交易及該上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立董事委員會唯一成員劉可傑先生經考慮嘉林資本之意見及建議和其他獨立非執行董事)認為，該協議的條款、該交易、該製造協議的條款、該製造交易及該上限是按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理且符合股東及本公司的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中建置地集團有限公司  
董事  
譚毅洪  
謹啟

2016年9月27日



**CCTI LAND HOLDINGS LIMITED**  
**( 中 建 置 地 集 團 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：

**須予披露及關連交易  
及  
持續關連交易  
及  
特別交易**

本人謹此提述本公司於2016年9月27日致股東的通函(「**通函**」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同定義。

本人已獲董事會委任為獨立董事委員會，就該協議的條款、該交易(根據上市規則構成本公司的須予披露及關連交易)、該製造協議的條款、該製造交易(根據上市規則構成本公司的持續關連交易)及該上限對獨立股東是否公平及合理

## 獨立董事委員會函件

以及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，就該協議的條款、該交易、該製造協議的條款、該製造交易及該上限，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31至第55頁所載獨立財務顧問嘉林資本的意見函件，以及通函第7至第28頁所載董事會函件。

經考慮(其中包括)嘉林資本所考慮的因素及理由以及於其意見函件所載意見後，本人認為該協議的條款、該交易、該製造協議的條款、該製造交易及該上限乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平及合理並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，本人建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會提呈有關批准該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
中建置地集團有限公司  
獨立非執行董事  
劉可傑  
謹啟

2016年9月27日



## 嘉林資本函件

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就有關該交易及該製造交易(包括該上限)(其各自構成特別交易)致獨立董事委員會及獨立股東之函件文本，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

- (I) 須予披露及關連交易；
- (II) 持續關連交易；
- 及
- (III) 特別交易

### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問就該交易及該製造交易(其各自構成收購守則規則25項下一項特別交易(「特別交易」))向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2016年9月27日致股東的通函(「通函」)內的董事會函件(「董事會函件」)，本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用的用詞與通函所界定者具有相同定義。

### 該交易

於2016年8月3日(聯交所交易時段後)，貴公司的全資附屬公司CCT Global與中建富通訂立該協議，據此，CCT Global有條件同意出售而中建富通有條件同意購買或促使其指定代名人購買出售股份，代價為24,000,000港元。出售股份佔目標公司現有已發行股份總數的100%。

### 該製造交易

同日，CCT Global與中建富通訂立該製造協議(經該等補充製造協議所修訂及補充)，據此，CCT Global有條件同意促使其附屬公司及中建置地其他附屬公

司按中建富通集團成員公司不時發出的訂單，為中建富通及／或中建富通集團其他成員公司製造及供應兒童產品。兒童產品將按照中建富通集團的規格及要求製造。

### 上市規則的涵義

參照董事會函件，該交易根據上市規則構成 貴公司的須予披露交易。根據上市規則第14A章，該交易亦構成 貴公司不獲豁免的關連交易，須遵守申報及公佈規定，並須於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式批准後方可作實。中建富通及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該交易的決議案放棄投票。

參照董事會函件，該製造交易根據上市規則第14A章構成 貴公司不獲豁免的持續關連交易，須遵守申報及公佈規定，並須於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式批准後方可作實。中建富通及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該製造交易及該上限的決議案放棄投票。

### 收購守則的涵義

參照董事會函件，該交易及該製造交易分別構成收購守則規則25項下的特別交易，因而須待執行人員同意後方告完成。有關同意(倘授出)須待(i)嘉林資本公開表明該交易及該製造交易條款屬公平合理；及(ii)由沒有參與該交易及／或該製造交易或沒有於該等交易中擁有利益之獨立股東在股東特別大會上以書面點票方式批准該交易及該製造交易後，方可作實。

由於鄒小岳先生及譚競正先生同時是 貴公司及中建富通的獨立非執行董事，故鄒小岳先生及譚競正先生不合資格以獨立董事委員會成員的身份就該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限提供意見。僅由劉可傑先生組成的獨立董事委員會經已成立，劉可傑先生是獨立非執行董事，而且他並沒有於該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限中擁有任何重大利益。獨立董事委員會將就該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限的條款是否公平合理以及是否符合 貴公司及獨立股東整體利益向獨立股東提供意見。吾等嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 吾等之獨立性

緊接最後實際可行日期之前的過往兩年內，林家威先生是以下函件的簽名人：(i)有關 貴公司更新持續關連交易於2015年12月3日的通函所載獨立財務顧問的意見函件；及(ii)有關中建富通主要及關連交易於2016年3月9日的通函所載獨立財務顧問的意見函件。儘管有上述過往委任服務，於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司／中建富通或任何其他人士之間存在任何關係或利益，可能被合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性。

此外，除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付給予吾等的顧問費用及開支外，並不存在吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

## 吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等乃依據通函所載列或提述之聲明、資料、意見及陳述與董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設董事提供之所有資料及陳述，於作出時均屬真確無訛及於最後實際可行日期繼續屬真確無訛，而董事須對該等資料及陳述個別及共同負責。吾等亦假設，董事於通函所作出一切觀點、意見、期望及意向之聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮始行合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑吾等所獲提供 貴公司、其顧問及／或董事所表達意見之合理性。吾等之意見乃建基於董事就與該交易及該製造交易之任何相關人士不存在未披露之私人協議／安排或默契所作出之聲明及確認。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條及收購守則規則2採取足夠及必要步驟，以就吾等之意見提供合理基礎及達成知情見解。

通函載有遵照上市規則所提供有關 貴公司之資料，董事共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使通函內任何聲明或通函本身有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，除了本意見函件外，對通函任何部份內容概不承擔任何責任。

全體董事共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，於通函內所表達意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，通函內亦無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情見解及就吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、CCT Global、目標公司、中建富通或其各自附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立深入調查，吾等亦無考慮該交易及該製造交易對 貴集團或股東帶來之稅務影響。吾等之意見必須以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他現行狀況以及吾等所獲資料為依據。此外，本函件所載任何內容不應理解為建議持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券。根據收購守則規則9.1，如有任何重大變動，股東將會盡快獲知會。

最後，就本函件內摘錄自己刊登或來自其他公開來源之資料而言，嘉林資本之責任為確保該等資料是從有關來源準確及公平地摘錄、轉載或呈列，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 考慮之主要因素及理由

於達致有關該交易及該製造交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### I. 該交易

##### 進行該交易之背景及理由

##### 貴集團業務概覽

參照董事會函件，貴集團主要從事：(i) 製造及銷售電訊、電子及兒童產品；(ii) 透過目標集團進行兒童產品貿易業務；(iii) 在中國內地開發及銷售住宅及商業物業；及(iv) 互聯網金融業務。

## 嘉林資本函件

以下為 貴集團截至2015年12月31日止兩個年度以及截至2016年6月30日止六個月的財務資料，摘錄自 貴公司截至2015年12月31日止年度年報(「**2015年報**」)及 貴公司截至2016年6月30日止六個月中期報告(「**2016年中報**」)：

	截至2014年 12月31日 止年度 百萬港元	截至2015年 12月31日 止年度 百萬港元	截至 2016年 6月30日 止六個月 百萬港元	2014年 財政年度 至2015年 財政年度 的變動 %
收入	1,034	810	317	(21.66)
— 電訊及電子產品	798	538	178	(32.58)
— 兒童產品貿易	171	159	87	(7.02)
— 物業開發	65	113	49	73.85
— 互聯網金融業務	—	—	3	不適用
毛利	43	69	15	60.47
本年度/期間虧損	(53)	(74)	(31)	39.62

誠如上表所示， 貴集團於截至2015年12月31日止年度(「**2015年財政年度**」)錄得的收入較截至2014年12月31日止年度(「**2014年財政年度**」)減少約21.66%。參照2015年報，有關減少主要由於電訊產品銷售下跌，部分下跌被中國物業銷售增加所抵銷。 貴集團2015年財政年度的毛利較2014年財政年度增加約60.47%，主要受惠於效率的改善、節省成本及零部件成本減少所致。 貴集團2015年財政年度的虧損增加約39.62%，主要由於其他收入大幅減少。

參照2015年報， 貴集團將盡力對抗所有挑戰，並嘗試扭轉其製造業務。中建科技集團將繼續改善其效益及競爭力，並將繼續削減成本。 貴集團將利用其研發能力及製造能力的優勢， 貴集團將發展及推出更多藍牙連線產品並將擴展其合約製造業務。

參照2016年中報， 貴集團將繼續發掘其他業務及投資商機，以擴大 貴集團的營業收入及提高股東價值。 貴公司管理層認為在現有傳統銷售渠道下冀能增長兒童產品貿易業務是會面臨困難，故此於2016年8月3日與中建富通訂立該協議。 貴集團將按計劃發展互聯網金融

業務，並預計中國政府將推出更多規例和措施規範該新業務領域。貴集團將觀察及遵守任何適用於該業務的新規例和條例，並歡迎互聯網金融行業的健康發展。

董事表示，在貴集團的內地物業業務方面，貴集團將繼續提升其品牌價值，追求物業質素及卓越服務。貴集團將把握任何市場反彈時機，並推出創新的銷售及推廣活動以促進銷售。為使貴集團的發展策略配合市場變化，貴集團計劃於2016年開始發展依雲山莊(一項位於中國遼寧省鞍山市高新區的項目)。如果市場進一步改善而且物業價格回升，貴集團可能尋找機會以補充其土地儲備。貴集團將繼續探索及尋求新業務機會以擴大其收益基礎並改善其盈利能力。

### 目標集團資料

參照董事會函件，目標公司為投資控股公司而目標集團主要從事兒童產品貿易及銷售業務。所有兒童產品均出售予獨立第三方，而該等獨立第三方是國際家居品牌及兒童產品大型分銷商。目標集團買賣的全部兒童產品目前均由中建科技集團所製造。兒童產品貿易業務目前是由目標公司的直接附屬公司Wiltec Industries及Wiltec Industrial營運。



## 嘉林資本函件

以下為目標集團截至2015年12月31日止三個年度及截至2016年4月30日止四個月的經審核綜合財務資料，摘錄自通函附錄一：

	截至2013年 12月31日 止年度 千港元	截至2014年 12月31日 止年度 千港元	截至2015年 12月31日 止年度 千港元	截至2016年 4月30日 止四個月 千港元
收入	192,975	172,227	159,087	60,711
毛利	10,768	11,413	9,382	2,345
目標集團擁有人 應佔溢利及 全面收益總額	812	2,582	1,780	292
	於2013年 12月31日 千港元	於2014年 12月31日 千港元	於2015年 12月31日 千港元	於2016年 4月30日 千港元
權益總額	28,815	31,397	28,677	23,969

誠如上表所示，目標集團截至2015年12月31日止三個年度的收入出現跌勢。2015年財政年度的目標集團的毛利及目標集團擁有人應佔溢利及全面收益總額亦較2014年財政年度減少。截至2016年4月30日止四個月，目標集團毛利及目標集團擁有人應佔溢利及全面收益總額分別佔2015年財政年度約24.99%及16.40%。董事表示，目標集團盈利能力倒退主要由全球經濟放緩及競爭激烈所致。

據董事告知，於2016年6月30日，目標集團的股東權益總額約為24,000,000港元。

### 進行該交易之理由

參照董事會函件，製造業務的表現受到其主要市場復甦疲弱、因工人短缺引致的中國勞工成本上漲及競爭加劇的不利影響。兒童產品貿易業務亦受到全球經濟疲弱及競爭加劇而造成的艱難及充滿挑戰的環境所影響。中建置地董事預期，兒童產品貿易業務的經營環境日後仍

然是不明朗及艱難。中建科技管理層預期，該業務在現有傳統銷售渠道下難以增長。為應付目前艱難處境，中建科技管理層預期可能需要投入大量投資才可重組貿易業務以及拓展及擴張其業務及銷售渠道。因此，董事決定向中建富通集團出售目標集團。在該交易完成後，中建科技集團將繼續根據該製造協議的條款及條件為目標集團製造及供應兒童產品。

董事認為，該交易將為 貴集團帶來以下益處（「益處」）：(1) 該交易將在不會對 貴集團的收入造成任何重大不利影響的情況下，省卻 貴集團耗用精力及可能投資去重組及拓展兒童產品貿易業務。 貴公司預期中建富通集團將會通過其網上銷售平台使兒童產品貿易業務有所增長，因此預期 貴集團可通過該製造交易而增加其製造收入；(2) 由於中建科技集團將繼續根據該製造協議為目標集團製造及供應兒童產品，因而董事並不預期該交易將對 貴集團的財務表現造成任何重大不利影響。由於透過中建富通集團的網上銷售平台有望令兒童產品銷售有所增長，故董事預期中建科技集團的製造業務收入有望得到改善；(3) 中建富通集團將繼續向目標集團現有客戶銷售兒童產品，並將現有銷售方式改變為B2B網上銷售。因此，預期 貴集團的製造收入將不會因該交易而下跌；及(4) 交易代價將於該交易完成時以抵銷該貸款的方式償付，因而將進一步改善 貴集團的財務狀況。有關益處的詳情載於董事會函件「進行該交易的理由及好處」一節。

董事表示，中建富通集團計劃進入電子商貿業務，有意通過互聯網提供企業對企業及企業對消費客戶之銷售服務，現正在香港投資建立網上購物平台，目標放在規模龐大且發展迅速的中國網上購物業務。倘上述發展得以成功，中建科技集團的製造業務收入將可能得到改善。

參照董事會函件，由於交易代價乃按目標集團於2016年4月30日的綜合資產淨值的經審核賬面值釐定，故預期 貴公司將不會就該交易產生任何重大收益或虧損。由於交易代價將於完成日期以抵銷該貸款的方式償付，中建置地將不會因該交易而獲得任何現金銷售款項。



經考慮以下因素：

- (i) 目標集團盈利能力正在倒退；
- (ii) 該交易省卻 貴集團耗用精力及可能投資去重組及拓展兒童產品貿易業務；
- (iii) 由於透過中建富通集團的網上銷售平台有望令兒童產品銷售有所增長，因而使中建科技集團的製造業務收入可能得到改善；及
- (iv) 由於交易代價將於完成日期以抵銷該貸款的方式償付， 貴集團的債務狀況得以改善。

吾等同意董事見解，認為該交易符合 貴公司及股東整體利益。

#### 該協議的主要條款

於2016年8月3日(聯交所交易時段後)，CCT Global(貴公司的全資附屬公司)與中建富通訂立該協議，據此，CCT Global有條件同意出售而中建富通有條件同意購買或促使其指定提名人購買出售股份。出售股份佔目標公司現有已發行股份總數的100%。

#### 交易代價

參照董事會函件，交易代價為24,000,000港元，將由中建富通向中建置地支付。交易代價將於完成日期以抵銷該貸款的方式償付。交易代價乃由交易訂約方經過公平磋商及按目標集團於2016年4月30日的未經審核綜合資產淨值約24,000,000港元釐定，並已考慮到目標集團過往財務表現和該交易分別對 貴集團及中建富通集團所產生的好處。

#### 交易倍數分析

就評估交易代價的公平性及合理性，吾等以市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)作為交易倍數分析。

吾等已搜尋與目標集團經營類似業務(即兒童產品(包括玩具)貿易及銷售業務)而且根據有關公司各自最近期刊發的年度財務資料從有關

## 嘉林資本函件

業務賺取大部分營業額的香港上市公司作比較。盡吾等的努力及所知的，吾等發現只有海爾智能健康控股有限公司(股份代號：348)符合挑選標準。因此，吾等已將搜尋範圍擴大至從事製造及銷售玩具並根據有關公司各自最近期刊發的年度財務資料是從有關業務賺取大部分營業額的香港上市公司(有關公司(載列於下文)連同海爾智能健康控股有限公司統稱「市場可作比較公司」)。市場可作比較公司已屬完全詳盡名單，亦是公平且具代表性的樣本。鑑於(i)兒童產品包括玩具及(ii)兒童產品行業與玩具產品行業受類似市場因素影響，吾等認為，市場可作比較公司對吾等所作分析屬合適比較公司。敬請股東留意，目標集團的業務、營運及前景與市場可作比較公司不盡相同。

下文根據市場可作比較公司於最後實際可行日期的收市價及其最近期刊發的財務資料而載列其市盈率及市賬率：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市盈率 (倍) (附註1)	市賬率 (倍) (附註2)
海爾智能健康控股有限公司(348)	開發、工程設計、製造及銷售玩具、商用廚房及消費類電子產品(嬰童產品主要包括電動消毒器、奶瓶及食物加熱器、嬰童食物調理機及嬰童空氣淨化器)。	2016年 3月31日	不適用 (附註3)	2.74
	來自消費類電子產品銷售的收入佔該公司截至2016年3月31日止年度大部分收入。			
滙達富控股有限公司(1348)	製造及銷售玩具；數碼出版、移動及網絡應用程式解決方案；及證券經紀、證券孖展融資、投資顧問、企業融資顧問及資產管理服務。	2016年 3月31日	不適用 (附註3)	1.81
	來自製造及銷售玩具的收入佔該公司截至2016年3月31日止年度大部分收入。			

## 嘉林資本函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市盈率 (倍) (附註1)	市賬率 (倍) (附註2)
德林國際有限公司 (1126)	設計、發展、製造及銷售毛絨玩具、騎乘玩具及塑膠手板模型，以及投資控股。  來自製造及銷售毛絨玩具及騎乘玩具的收入佔該公司截至2015年12月31日止年度大部分收入。	2015年 12月31日	9.29	1.25
威發國際集團有限公司(765)	奇趣精品、節日裝飾品，以及玩具產品之製造及銷售。  來自製造及銷售玩具產品的收入佔該公司截至2015年12月31日止年度大部分收入。	2015年 12月31日	不適用 (附註3)	2.69
僑雄國際控股有限公司(381)	玩具及禮品製造及銷售、天然資源勘探以及投資水果種植相關業務。  該公司於截至2015年12月31日止年度只產生來自玩具及禮品製造及銷售業務的收入。	2015年 12月31日	不適用 (附註3)	1.17
美力時集團有限公司(1005)	玩具及照明產品之製造及貿易。  來自製造及銷售玩具的收入佔該公司截至2015年12月31日止年度大部分收入。	2015年 12月31日	5.83	2.40
瀛晟科學有限公司(209)	製造及買賣硬膠及毛絨玩具，以及證券投資。  該公司於截至2015年12月31日止年度只產生來自製造及買賣玩具的收入。	2015年 12月31日	不適用 (附註3)	2.00

## 嘉林資本函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市盈率 (倍) (附註1)	市賬率 (倍) (附註2)
開達集團有限公司 (180)	製造及銷售塑膠、電子及填充式玩具及模型火車、物業投資及投資控股。	2015年 12月31日	5.48	0.41
	來自製造及銷售塑膠、電子及填充式玩具及模型火車的收益佔該公司截至2015年12月31日止年度大部分收入。			
興利集團有限公司 (114)	製造、銷售及分銷玩具、電腦製品、家庭用品、鐘錶、電子產品及禮品。	2016年 3月31日	16.54	0.77
	來自製造、銷售及分銷玩具產品的收益佔該公司截至2016年3月31日止年度大部分收入。			
彩星玩具有限公司 (869)	玩具及家庭娛樂活動產品之設計、研發、市場推廣及分銷。	2015年 12月31日	5.37	1.26
	該公司截至2015年12月31日止年度的分部資料僅以地區劃分。			
最高			<b>16.54</b>	<b>2.74</b>
最低			<b>5.37</b>	<b>0.41</b>
平均數			<b>8.50</b>	<b>1.65</b>
交易代價			<b>13.33</b> (附註4)	<b>1.00</b> (附註5)

附註：

1. 市場可作比較公司的市盈率乃根據彼等各自於最後實際可行日期的每股收市價、彼等各自於最後實際可行日期的已發行股份數目及彼等各自的最近財政年度的綜合除稅後溢利計算。
2. 市場可作比較公司的市賬率乃按彼等各自於最後實際可行日期的每股收市價、彼等各自於最後實際可行日期的已發行股份數目及彼等各自最近期刊發的綜合資產淨值計算。
3. 經選定公司於相關最近期完整財政年度錄得虧損。
4. 交易代價的隱含市盈率乃按交易代價金額及目標集團截至2015年12月31日

止年度的經審核綜合除稅後溢利計算。

5. 交易代價的隱含市賬率乃按交易代價金額及目標集團於2016年6月30日的經審核綜合資產淨值計算。

吾等從上表注意到，市場可作比較公司的市盈率介乎約5.37倍至16.54倍，平均市盈率約為8.50倍。交易代價的隱含市盈率屬於市場可作比較公司的上述市盈率範圍內。

吾等亦從上表注意到，市場可作比較公司的市賬率介乎約0.41倍至2.74倍，平均市賬率約為1.65倍。交易代價的隱含市賬率亦屬於市場可作比較公司的上述市賬率範圍內。

經考慮上文所述，吾等認為交易代價乃按正常商業條款訂立，對獨立股東屬公平合理。

經考慮上文論述有關該協議的主要條款後，吾等認為該協議的條款屬公平合理並按正常商業條款訂立。

#### 該交易的可能財務影響

吾等獲董事告知，於該交易完成後，貴集團將不會持有目標公司任何股權，而目標公司將不再為貴公司的附屬公司。因此，於該交易完成後，目標集團的財務業績將不再由貴集團綜合入賬。

參照2015年報，於2015年12月31日，貴集團的權益總額約為1,583,000,000港元。參照董事會函件，由於交易代價按目標集團於2016年4月30日的未經審核綜合資產淨值賬面值釐定，預期中建置地將不會就該交易產生任何重大收益或虧損。因此，董事告知吾等，預期該交易不會對貴集團的權益總額造成重大影響。

參照2015年報，於2015年12月31日，貴集團的資本負債比率(以借款總額佔已動用資本總額列示)約為18.7%。由於交易代價按目標集團於2016年4月30日的經審核資產淨值釐定，相當於貴集團於2015年12月31日的經審核資產淨值約1.5%，而交易代價將於完成日期以抵銷該貸款的方式償付，因此，(i)中建置地將不會因該交易有任何現金銷售

所得款項；及(ii)預期 貴集團的資本負債比率不會因該交易而受到重大影響。

務請注意上述分析僅供說明用途，並不代表 貴集團於該交易完成時的實際財務狀況。

### 特別交易

茲提述第一份相關公佈。

基於董事會函件「收購守則的涵義」一節所述理由及由於中建富通為股東，該交易構成一項特別交易，並須取得執行人員同意。有關同意(倘授出)須待(i)嘉林資本公開表明該交易條款屬公平合理；及(ii)由沒有參與該交易及沒有於該交易擁有利益之獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式批准該交易後，方可作實。

據董事確認，截至該協議日期，只有中建富通表明於該交易中擁有利益。因此，CCT Global及中建富通訂立該協議，擬將交易代價用作抵銷該貸款。總括而言，(i)基於本函件「進行交易之理由」一節所述理由，該交易符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)該協議(其項下擬進行該交易構成一項特別交易)的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

### 有關該交易的推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)該協議的條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)該交易符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易以及特別交易提呈的決議案，吾等亦建議獨立股東投票贊成有關決議案。

## II. 該製造交易



進行該製造交易的原因及 貴公司於該製造交易所得的好處

參照董事會函件，於該交易完成後，兒童產品貿易業務將轉讓予中建富通集團。該製造協議及該製造交易將讓中建科技集團於該交易完成後繼續為中建富通集團製造及供應兒童產品，並可通過中建富通集團所設立的網上銷售平台銷售享有為製造業務帶來的潛在增長。

吾等從董事獲悉中建科技集團一直為目標集團製造及供應兒童產品。儘管經考慮本函件「進行該交易之理由」一節所述有關該交易的益處後，貴公司就該交易訂立該協議，該製造交易可為 貴集團帶來以下好處：

- (i) 中建科技集團可繼續為目標集團製造及供應兒童產品，而無迫切及即時需要找尋新獨立第三方客戶；
- (ii) 中建科技集團可避免對兒童產品生產線以及生產程序及條款作出急速轉變(例如主要客戶變更可能對產品規格及標準、信貸條款或客戶服務有所不同)；及
- (iii) 貴集團可通過中建富通集團所設立的網上銷售平台享有為製造業務帶來的潛在增長。

參照董事會函件，進行該交易後，預期 貴集團將透過該製造交易只向中建富通集團銷售兒童產品，原因是 貴集團目前並沒有計劃尋找其他兒童產品客戶。然而，董事認為有關安排是公平合理，對 貴公司及整體股東有利，原因是預期該交易將為 貴集團帶來好處，而在不訂立該交易及該製造協議或只出售目標公司而不訂立該製造協議的情況下， 貴集團將不會獲得有關好處。此外，由於該製造協議的價格條款及該製造協議容許 貴集團在銷售價並不符合該製造協議的價格條款時拒絕接受採購訂單，董事預期訂立該製造協議或繼續製造及銷售兒童產品的行動將不會對 貴集團財務表現帶來任何負面影響。具體而言， 貴集團將不再產生與該業務有關的若干成本，包括與市場推廣、員工及兒童產品設計及開發成本。再者，該製造交易可透過中建富通集團的電子商貿銷售平台及市場推廣力量而增加銷售量，故預期兒童產品的平均生產成本或可降低。如果不訂立該製造

協議，則不會獲得有關好處。

根據該製造協議，中建富通集團須優先選擇 貴集團代其製造及供應兒童產品。如 貴集團因中建富通所提議的銷售價並不符合該製造協議的價格條款而拒絕接受中建富通集團訂購有關兒童產品的購買訂單，中建富通集團則不可向任何其他方以比向 貴集團提議價為低的銷售價採購該款兒童產品。該製造協議的有關規定將令 貴集團能按價格條款磋商並獲得 貴集團可接受的最佳銷售價而條款亦不鼓勵中建富通集團從其他方採購兒童產品。同時， 貴集團並無義務僅向中建富通集團銷售兒童產品。倘 貴集團有意於該交易完成後減低對中建富通集團的依賴， 貴集團可根據其對尋找新客戶的成本及好處的分析，決定是否尋找新客戶及向獨立第三方銷售兒童產品。

另外，該製造協議不得於2018年12月31日到期日前提早終止。此外，該製造協議訂約方同意可在不少於到期日前六個月續訂該製造協議。基於上述因素，董事認為於到期日前終止該製造協議的風險預期將減至最低， 貴集團將有足夠時間以減輕及減低該製造協議於到期日不獲續期所可能帶來的影響。

鑒於上述理由，吾等認同董事的意見，認為訂立該製造協議及進行該製造交易符合 貴公司及股東整體利益。

#### 該製造協議的主要條款

下表概述該製造協議的主要條款：

日期：	2016年8月3日(經該等補充製造協議所修訂及補充)
訂約方：	(i) CCT Tech Global Holdings Limited (ii) 中建富通集團有限公司

**標的事項：** 根據該製造協議，CCT Global將促使其附屬公司及貴公司的其他附屬公司按中建富通集團成員公司不時發出的訂單，為中建富通及／或中建富通集團其他成員公司(將包括交易完成後的目標集團)製造及供應兒童產品。貴集團製造的兒童產品將按照中建富通集團的規格及要求製造。

**年期：** 該製造協議將在所有先決條件已達成後的完成日期起生效，直至到期日(即2018年12月31日)為止。任何一方不得於到期日前無故終止該製造協議。在符合上市規則的前提下，訂約雙方可在不少於到期日前六個月相互同意將該製造協議續期三(3)年。

**價格及付款條款：** 就該製造協議項下擬進行的交易，貴集團為中建富通集團製造及供應的兒童產品價格將按個別情況釐定。該製造協議訂約方於釐定中建富通對每個兒童產品型號應付的價格時，將考慮以下非徹底性的因素：

(a) 中建富通集團就兒童產品個別型號應付貴集團的銷售價(「**銷售價**」)將是按下列兩項基礎釐定的較高價格：

(i) 每款兒童產品個別型號的直接原材料成本再加不多於該等直接原材料成本二百五十個百分比(250%)的加成的總和(「**成本加成基礎**」)；及

- (ii) 中建富通集團就兒童產品個別型號向獨立第三方分銷商或零售商收取的銷售價格減最多十個百分比(10%)的折扣(「最高折扣」)，有關折扣目的是作為償付兒童產品貿易業務的產品開發成本、銷售及營銷成本、客戶信貸風險、行政費用及利潤率。
- (b) 中建富通集團就相關兒童產品型號在每一公曆年度的訂單預測；
- (c) 兒童產品型號製造過程的複雜程度；及
- (d) 由 貴集團生產設施交付兒童產品製成品給予中建富通集團所涉及的物流安排(如適用)。

中建富通集團將向 貴集團提供證明文件(如銷售報價單及銷售發票)以證明第三方價格。

貴公司預期按上述基礎釐定的銷售價將超出兒童產品的總製造成本。此外，由於釐定銷售價將考慮兒童產品的成本及第三方價格，貴公司認為該製造協議的價格條款及政策是按正常商業條款訂立，並對 貴公司及其獨立股東屬公平合理。

除非另有協定，兒童產品的銷售價將由中建富通集團，於未償付發票的月結單發出日期後75日（「結算期」）內，以支票或銀行轉賬方式支付或由中建富通集團成員公司直接存入 貴集團成員公司指定銀行賬戶內。付款條款與 貴集團給予獨立第三方客戶的信貸條款相若或不遜於該等條款。

**優先採購：**

中建富通集團將優先選擇 貴集團代其製造及供應兒童產品。如 貴集團因對銷售價不滿意而拒絕接受中建富通集團訂購有關兒童產品的購買訂單，中建富通集團則不可向任何其他方以比向 貴集團提價為低的銷售價採購該款兒童產品。在此情況，中建富通集團需向 貴集團提供購買訂單及發票以證明中建富通集團向其他製造商或供應商購買（如有）的價格是不比向 貴集團提議的銷售價為低。

吾等亦已就釐定最高折扣的基準向董事查詢，並獲董事告知，中建富通集團就個別兒童產品型號向獨立第三方分銷商或零售商收取的銷售價格減最多10%的折扣，目的是作為償付兒童產品貿易業務的產品開發成本、銷售及營銷成本、客戶信貸風險、行政費用及利潤率。

於訂立該製造交易項下交易前， 貴集團銷售及市場推廣部門會與中建富通集團磋商個別兒童產品型號的暫定銷售價，而 貴集團的製造部門會審閱及查核銷售價是否根據該製造協議所制定價格條款及詳情而釐定及是否屬公平合理。如果一款型號兒童產品的個別採購訂單的銷售價並不符合該製造協議所制定的價格條款， 貴集團有權拒絕接受中建富通集團的採購訂單。於審查銷售價是否符合該製造協議所制定的價格條款時， 貴公司將要求中建富通集團向 貴集團提供證明文件（如銷售報價單及銷售發票）以證明第三方價格。除於進行該製造交易項下的交易前或當首次應用該製造協議的價格條款於有關個別兒童產品型號時或當價格條款與先前所用的價格條款不同時各種情況下審

查銷售價外，貴集團會計部門將每季審查銷售及市場推廣部門以及製造部門進行的上述工作。

該製造交易的內部監控措施的詳情載於董事會函件「有關該製造交易的內部監控措施」一節。

為進行盡職審查，吾等已與董事討論以了解上述程序。此外，吾等亦從董事得知貴集團製造部門的董事總經理（「**製造董事總經理**」）將負責上述程序。吾等進一步向董事查詢有關製造董事總經理的資歷，並得知製造董事總經理主要負責領導中建科技集團製造業務的業務發展，監督及監察中建科技集團製造業務的主要職能。她於消費電子行業擁有逾26年廣泛業務發展經驗。她持有澳洲悉尼科技大學的工程管理碩士學位，亦曾修讀美國哈佛大學的工商管理課程。據董事確認，貴公司將僅在下列情況下才接納中建富通集團的任何採購訂單：(i)倘銷售價符合該製造協議下的價格政策及(ii)倘該製造交易的累計交易金額不會超過該上限。該等內部監控措施將由製造董事總經理監察，並由貴公司會計部門連同內部審計部門（負責審閱貴集團企業風險管理及內部監控系統的有效性）審查。吾等認為有效執行內部監控機制將有助確保該製造協議項下擬進行的交易是根據訂價基準作出公平訂價。

對於該製造協議的付款條款，參照2016年中期報告，貴集團給予其貿易客戶平均30至90日的信貸期，此外，根據貴集團應收帳款的帳齡分析，信貸期為31至90日的應收帳款佔2016年6月30日的總應收帳款約64%，而信貸期為61至90日的應收帳款佔2016年6月30日的總應收帳款約41%。結算期屬於貴集團給予其貿易客戶的平均信貸期內。因此，吾等認為結算期屬可接受。

鑒於上文所述，吾等認為該製造協議的條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。



## 嘉林資本函件

### 該上限

下文載列(i)截至2015年12月31日止兩個年度、截至2016年4月30日止四個月及截至2016年7月31日止七個月，中建科技集團為目標集團製造及供應兒童產品的過往金額(「過往金額」)；及(ii)由完成日期至2018年12月31日的建議上限：

	截至2014年 12月31日 止年度 百萬港元	截至2015年 12月31日 止年度 百萬港元	截至2016年 4月30日 止四個月 百萬港元	截至2016年 7月31日 止七個月 百萬港元
過往金額	159	149	58	100
		由交易 完成日期 至2016年 12月31日 百萬港元	截至2017年 12月31日 止年度 百萬港元	截至2018年 12月31日 止年度 百萬港元
該上限		50	190	250

參照董事會函件，該上限乃參考 貴公司預測釐定，有關預測由 貴公司主要參考以下各項主要因素編製：

- (i) 過往由中建科技集團出售予目標集團的兒童產品的公司之間的銷售金額；
- (ii) 中建富通集團預期開發更多具藍牙功能的嬰兒及幼兒產品，以應付市場對電子兒童產品不斷增加的需求；
- (iii) 預期透過中建富通集團網上銷售平台所帶來的業務增長，特別是網上B2C銷售；及
- (iv) 因廢除一孩政策而預期令中國內地對兒童產品的需求有所增加。

參照董事會函件，貴公司就中建科技集團向目標集團出售兒童產品的預測銷售額用作釐定從完成日期起至2018年12月31日止期間的該上限，乃應用下列假設進一步釐定：

- (a) 與2015年歷史銷售額比較，2016年的銷售增長率將為7%；
- (b) 與2016年預測銷售額比較，2017年銷售增長率將為14%；
- (c) 與2017年預測銷售額比較，2018年銷售增長率將為20%；及
- (d) 2017年及2018年銷售增長率分別5%及10%的額外緩衝，該緩衝已考慮每年估計通脹率3%及可能低估銷售增長率的一些緩衝。

為進行盡職審查，吾等已取得目標集團對中建科技集團所提供兒童產品需求的估計，而該上限須配合有關需求。吾等亦與董事討論有關(i)中建富通有意建立電子商貿平台及預期發展藍牙功能的嬰兒及幼兒產品；及(ii)於釐定該上限所採用的假設(詳情載於董事會函件「該製造交易的金額上限」一節)。於吾等的討論中，吾等並無發現任何重大因素會導致吾等懷疑需求估計的合理性。

董事確認並表示，中建富通的網上銷售平台將著眼於中國的互聯網用家。吾等找到一篇由中國互聯網絡信息中心(「中國互聯網絡信息中心」)於2016年6月發佈的研究報告(「該報告」)，內容有關2015年度中國網上／線上購物市場。中國互聯網絡信息中心於1997年6月3日獲國家機關批准成立，為管理及服務組織，宗旨為(i)為中國互聯網用家提供服務；及(ii)推廣中國互聯網健康有序地發展。以下為該報告的若干主要調查結果：

- (i) 中國互聯網用家數目於2015年12月達680,000,000名，於2015年中國新增互聯網用家為39,510,000名，總互聯網滲透率達50.3%；
- (ii) 網上／線上購物用家數目於2015年12月達413,000,000名，較2014年12月增加約14.3%；

(iii) 於2015年度，中國網上零售營業額達人民幣38,800億元，按年增加33.3%；及

(iv) 中國網上／線上購物的活躍度進一步提升。於2015年，網上／線上購物交易總數達256億次，年度人均網上／線上購物交易數目達62次。

吾等注意到，由完成日期起至2016年12月31日期間的上限在比例上大致符合(i)截至2016年4月30日止四個月的過往金額及(ii)截至2017年12月31日止年度的上限。此外，截至2018年12月31日止年度的上限較截至2017年12月31日止年度的上限增加約31.58%（「增幅」）。董事認為，由於中建富通集團新創立的電子商貿業務將於2018年踏入第二年，透過爭取更大市場份額及推出更多新產品，估計增長率將較於2017年的第一年營運時為高。此外，經考慮(i)中建富通集團預期開發更多具藍牙功能的嬰兒及幼兒產品，以應付市場對電子兒童產品不斷增加的需求；(ii)預期透過中建富通集團網上銷售平台所帶來的業務增長，特別是網上B2C銷售（獲上述市場信息支持）；(iii)因廢除一孩政策而令中國內地對兒童產品的需求可能有所增加；及(iv)根據該報告所載上述統計數據，尤其是中國網上零售額於2015年按年增長33.3%，中國電子商貿銷售市場顯示增長潛力及需求不斷增加，故吾等認為增幅屬合理。

鑑於以上所述，吾等認為由完成日期起至2018年12月31日止期間的上限對獨立股東而言屬公平合理。

股東務請注意，因該上限與未來事件有關，並基於不一定於截至2018年12月31日整段期間均維持有效的假設而作出估計，且並不代表該製造交易將產生收益／收入的預測。因此，吾等不會就該製造交易將產生的實際收益／收入與該上限有多接近發表任何意見。

### 上市規則的涵義

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53條至第14A.59條的規定，據此(i)該製造交易須受限於由完成日期起至2018年12月31日止期間以及截至2018年12月31日止兩個年度的上限；(ii)該製造協議的條款必須由獨立非執行董事每年審閱；(iii)獨立非執行董事對該製造協議條款進

行年度審閱的詳情須載於 貴公司其後刊發的年報及財務帳目內。此外，上市規則亦規定 貴公司核數師須向董事會發出一份函件，確認(其中包括)彼等是否得悉任何情況致使彼等相信該製造交易(i)未經董事會批准；(ii)於所有重大方面並非根據監管交易的相關協議訂立；及(iii)已超過該上限。倘預計該製造交易總金額將超出該上限，或建議對該製造協議條款作出任何重大修訂，經董事確認， 貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

由於上市規則載有上述針對持續關連交易的規定，吾等認為已採取足夠措施監察該製造交易，故獨立股東的利益將得到保障。

### 特別交易

茲提述第一份相關公佈。

基於董事會函件「收購守則的涵義」一節所述理由及由於中建富通為股東，該製造交易構成一項特別交易，並須取得執行人員同意。有關同意(倘授出)須待(i)嘉林資本公開表明該製造交易條款屬公平合理；及(ii)由沒有參與該製造交易及沒有於其中擁有利益之獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式批准該製造交易後，方可作實。

總括而言(i)鑑於本函件「進行該製造交易的原因及 貴公司於該製造交易所得的好處」一節所載原因，該製造交易符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)該製造協議(其項下擬進行該製造交易構成一項特別交易)的條款按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

有關該製造交易的推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)該製造協議的條款(包括該上限)乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)該製造交易符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案以批准該製造協議(包括該上限)及其項下擬進行交易以及特別交易，吾等亦建議獨立股東投票贊成有關決議案。

此 致

中建置地集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

2016年9月27日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為嘉林資本有限公司的負責人，根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行界積逾20年經驗。

以下為本公司收到報告會計師林建球會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，該報告是為載入本通函而編製。

敬啟者：

以下載列吾等就Suremark Holdings Limited(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)的財務資料(「財務資料」，包括截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年以及截至2016年4月30日止四個月期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表，以及於2013年、2014年、2015年12月31日以及2016年4月30日的綜合財務狀況表及附註作出的報告，以供分別載入中建富通及中建置地於2016年9月27日刊發的通函(「中建富通通函」)及(「中建置地通函」)，內容有關中建富通擬向中建置地全資附屬公司CCT Tech Global Holdings Limited購買目標公司全部已發行股本(「該交易」)，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，該交易構成中建富通的主要交易以及構成中建置地的須予披露及關連交易。

目標公司為一家於2009年10月28日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的私人有限公司。目標公司的主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務詳情載列於下文。

於本報告日期，由於目標公司註冊成立所在司法權區的相關規則及規例並無法定審核規定，故並無就目標公司編製任何法定財務報表。



於本報告日期，目標公司於下列附屬公司(為私人公司)擁有直接權益，詳情載列如下：

名稱	註冊成立／註冊及營業地點及日期	已發行普通／註冊股本股份數目	註冊股本金額	目標公司所持股東權益的百分比	主要業務
Wiltec Industries (HK) Limited	英屬處女群島 1998年3月17日 (根據香港公司條例於1999年9月15日註冊為海外公司)	2	2美元 普通股	100.00	嬰兒及兒童產品的貿易及銷售
Wiltec Industrial Limited	香港 1996年11月28日	20,002	2,002港元 普通股	99.99	嬰兒及兒童產品的貿易及銷售

對於本報告，目標公司董事已根據香港會計師公會(「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」)編製目標集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報告」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核相關財務報告。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及報告會計師」審查相關財務報告。

本報告所載目標公司於有關期間的財務資料是根據相關財務報告編製。於編製吾等的報告以供分別載入中建富通通函及中建置地通函時，吾等認為毋需對相關財務報告作出任何調整。

目標公司董事對相關財務報告負責並批准其刊發。中建富通及中建置地各自的董事須對載有本報告的中建富通通函及中建置地通函各自的內容負責。吾等負責按相關財務報告編撰本報告所載財務資料，以達致有關財務資料的獨立意見，並向閣下報告。

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號「招股章程及報告會計師」對財務資料執行吾等的程序。

吾等認為，本報告所述的財務資料屬真實公平反映目標集團於2013年、2014年、2015年12月31日以及2016年4月30日的財務狀況，以及目標集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

目標集團截至2015年4月30日止四個月之比較綜合損益及其他全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表連同其附註，是摘錄自目標集團同期的未經審核財務資料（「**2015年4月30日財務資料**」），有關資料是目標集團董事純粹為本報告而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱2015年4月30日財務資料。吾等對2015年4月30日財務資料的審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人士進行查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港審核準則進行的審核，故吾等無法確保吾等可知悉在審核中可能發現的所有重要事項。因此，吾等不會就2015年4月30日財務資料發表審核意見。根據審閱結果，吾等並無發現任何事項令吾等相信2015年4月30日財務資料在任何重大方面未有按照根據香港財務報告準則編製財務資料採用的會計政策而編製。

## I. 財務資料

## (a) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
收入	6	192,975	172,227	159,087	50,010	60,711
銷售成本		<u>(182,207)</u>	<u>(160,814)</u>	<u>(149,705)</u>	<u>(46,781)</u>	<u>(58,366)</u>
毛利		10,768	11,413	9,382	3,229	2,345
其他收入及收益		1,964	427	249	62	100
銷售及分銷費用		(4,984)	(4,523)	(4,420)	(1,407)	(1,318)
行政費用		(6,765)	(3,652)	(2,790)	(800)	(693)
其他費用		—	(604)	—	—	—
融資成本	7	<u>(98)</u>	<u>(357)</u>	<u>(192)</u>	<u>(120)</u>	<u>(142)</u>
除稅前溢利	8	885	2,704	2,229	964	292
所得稅開支	9	<u>(73)</u>	<u>(122)</u>	<u>(449)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度／期內溢利及 全面收益總額		<u>812</u>	<u>2,582</u>	<u>1,780</u>	<u>964</u>	<u>292</u>
應佔溢利及全面 收益總額：						
目標公司擁有人		<u>812</u>	<u>2,582</u>	<u>1,780</u>	<u>964</u>	<u>292</u>

## (b) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2016年
		2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	4月30日 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	<u>1,930</u>	<u>571</u>	<u>232</u>	<u>171</u>
<b>流動資產</b>					
應收帳款	13	38,727	28,498	29,278	31,606
預付款項、按金及 其他應收款項	14	2,254	1,359	186	203
應收關連公司款項	21(b)	—	2,900	70	—
現金及現金等值項目	15	<u>14,683</u>	<u>19,193</u>	<u>16,331</u>	<u>11,593</u>
流動資產總額		<u>55,664</u>	<u>51,950</u>	<u>45,865</u>	<u>43,402</u>
資產總額		<u>57,594</u>	<u>52,521</u>	<u>46,097</u>	<u>43,573</u>
<b>股東權益及負債</b>					
母公司股權擁有人 應佔股東權益					
股本	19	—	—	—	—
儲備		<u>28,815</u>	<u>31,397</u>	<u>28,677</u>	<u>23,969</u>
股東權益總額		<u>28,815</u>	<u>31,397</u>	<u>28,677</u>	<u>23,969</u>
<b>流動負債</b>					
應付帳款	16	516	337	277	348
應付稅項		72	148	404	404
其他應付款項及應計負債	17	10,841	2,655	1,716	4,646
應付關連公司款項	21(b)	878	—	—	—
附息銀行借款	18	<u>16,472</u>	<u>17,984</u>	<u>15,023</u>	<u>14,206</u>
流動負債總額		<u>28,779</u>	<u>21,124</u>	<u>17,420</u>	<u>19,604</u>
股東權益及負債總額		<u>57,594</u>	<u>52,521</u>	<u>46,097</u>	<u>43,573</u>
流動資產淨額		<u>26,885</u>	<u>30,826</u>	<u>28,445</u>	<u>23,798</u>
總資產減流動負債		<u>28,815</u>	<u>31,397</u>	<u>28,677</u>	<u>23,969</u>

## (c) 綜合股東權益變動表

	已發行股本 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日	—	28,003	28,003
年度溢利及全面收益總額	—	812	812
於2013年12月31日及2014年1月1日	—	28,815	28,815
年度溢利及全面收益總額	—	2,582	2,582
於2014年12月31日及2015年1月1日	—	31,397	31,397
年度溢利及全面收益總額	—	1,780	1,780
股息(附註10)	—	(4,500)	(4,500)
於2015年12月31日及2016年1月1日	—	28,677	28,677
期內溢利及全面收益總額	—	292	292
股息(附註10)	—	(5,000)	(5,000)
於2016年4月30日	—	23,969	23,969
於2014年12月31日及2015年1月1日	—	31,397	31,397
期內溢利及全面收益總額(未經審核)	—	964	964
於2015年4月30日(未經審核)	—	32,361	32,361

## (d) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
<b>來自經營活動的現金流量</b>						
除稅前溢利		885	2,704	2,229	964	292
按下列各項調整：						
融資成本	7	98	357	192	120	142
利息收入		(2)	(2)	(2)	—	—
折舊		1,049	755	339	132	61
出售物業、廠房 及設備項目的 (收益)/虧損		(261)	604	—	—	—
		<u>1,769</u>	<u>4,418</u>	<u>2,758</u>	<u>1,216</u>	<u>495</u>
應收帳款減少/ (增加)		715	10,229	(780)	(930)	(2,328)
預付款項、按金及 其他應收款項 減少/(增加)		1,762	895	1,173	680	(17)
應付帳款(減少)/ 增加		(232)	(179)	(60)	188	71
其他應付款項及 應計負債增加/ (減少)		<u>1,956</u>	<u>(8,186)</u>	<u>(939)</u>	<u>(569)</u>	<u>(585)</u>
所得/(用於) 經營業務的現金		5,970	7,177	2,152	585	(2,364)
已收利息		2	2	2	—	—
已付利息		(98)	(357)	(192)	(120)	(142)
已付香港所得稅項		—	(46)	(193)	—	—
來自/(用於)經營 業務的現金流量 淨額		<u>5,874</u>	<u>6,776</u>	<u>1,769</u>	<u>465</u>	<u>(2,506)</u>
<b>來自投資活動的現金流量</b>						
出售物業、廠房及 設備項目的 所得款項		<u>1,910</u>	—	—	—	—
來自投資活動的 現金流量淨額		<u>1,910</u>	—	—	—	—



	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
<b>來自融資活動的現金流量</b>						
新增信託收據貸款		16,472	17,984	15,023	9,192	14,206
償還銀行貸款及 信託收據貸款		(1,919)	(16,472)	(17,984)	(17,984)	(15,023)
已派股息	10	—	—	(4,500)	—	(1,485)
(向關連公司提供墊 款)/關連公司還款		(25,806)	(3,778)	2,830	(2,333)	70
<b>用於融資活動的 現金流量淨額</b>		<u>(11,253)</u>	<u>(2,266)</u>	<u>(4,631)</u>	<u>(11,125)</u>	<u>(2,232)</u>
<b>現金及現金等值 項目淨額(減少)/ 增加</b>		(3,469)	4,510	(2,862)	(10,660)	(4,738)
於年/期初的現金及 現金等值項目	15	<u>18,152</u>	<u>14,683</u>	<u>19,193</u>	<u>19,193</u>	<u>16,331</u>
於年/期終的現金及 現金等值項目		<u><u>14,683</u></u>	<u><u>19,193</u></u>	<u><u>16,331</u></u>	<u><u>8,533</u></u>	<u><u>11,593</u></u>
現金及現金等值 項目結餘分析 現金及銀行結存	15	<u><u>14,683</u></u>	<u><u>19,193</u></u>	<u><u>16,331</u></u>	<u><u>8,533</u></u>	<u><u>11,593</u></u>

## II. 財務資料附註

### 1. 公司及目標集團資料

目標公司為一家於2009年10月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。

目標公司為投資控股公司。

目標公司為CCT Tech Global Holdings Limited (「CCT Global」) 的全資附屬公司，CCT Global為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司董事認為，目標公司的最終控股公司為中建置地集團有限公司 (「中建置地」)，中建置地為一家於百慕達註冊成立的有限公司，於聯交所主板上市。

於本報告日期，目標公司於其附屬公司(為私人有限公司)擁有直接權益，詳情載列如下：

名稱	註冊成立/註冊及營業地點及日期	已發行普通/註冊股本		目標公司所持股東權益的百分比	主要業務
		股份數目	金額		
Wiltec Industries (HK) Limited	英屬處女群島 1998年3月17日 (根據香港公司條例於1999年9月15日註冊為海外公司)	2	2美元 普通股	100.00	嬰兒及兒童產品的貿易及銷售
Wiltec Industrial Limited	香港 1996年11月28日	20,002	2,002港元 普通股	99.99	嬰兒及兒童產品的貿易及銷售

附註：附屬公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表由執業會計師林建球會計師事務所審核。

### 2.1 編製基準

財務資料是根據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(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納的會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。財務資料是按歷史成本法編製。除另有說明者，財務資料以港元(「港元」)呈列，而全部價值均調整至最接近的千元。

#### 綜合基準

附屬公司指目標公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當目標集團通過參與投資對象的活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力(即是使目標集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當目標公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對投資對象的權力時，目標集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他表決權持有者的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 目標集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表採用與目標公司一致的會計政策及報告期間編製。附屬公司的業績自目標集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至控制權終止。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於目標集團母公司之唯一權益擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。目標集團各成員公司之間交易有關的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述控制權的三項元素中一項或多項有變，則目標集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。附屬公司中不導致喪失控制權的擁有權權益變動作為權益交易核算。

倘目標集團失去對附屬公司的控制權，將終止確認：(i) 附屬公司資產（包括商譽）和負債；(ii) 非控股權益的賬面金額；及(iii) 計入權益的累計折算差異；並確認：(i) 收到代價的公平價值；(ii) 剩餘投資的公平價值；及(iii) 在損益表中確認由此產生的盈餘或虧蝕。目標集團先前確認的其他全面收益構成部分應適當地重新分類計入損益表或保留溢利，基準與倘若目標集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並無於財務資料應用以下已頒佈但尚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9號	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年) 的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或 注資 <sup>4</sup>
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28號(2011年) 的修訂	投資實體：應用合併豁免 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號的修訂	收購合資經營權益的會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂	澄清可接受的折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年)的修訂 2012年至2014年週期之年度改進	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup> 對多項香港財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 自2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 對首次於2016年1月1日或之後開始的年度財務報告採納香港財務報告準則的實體生效，因此並不適用於目標集團

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可予提早採納

除下文所述者外，目標公司董事預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對財務資料構成重大影響。

#### 香港財務報告準則第9號財務工具

於2014年9月，香港會計師公會發出香港財務報告準則第9號的最終版本，將財務工具項目的各個階段作出總結以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號所有先前的版本。準則就分類和計量、減值及對沖會計引進新要求。目標集團預期將會於2018年1月1日採用香港財務報告準則第9號。目標集團預期，採用香港財務報告準則第9號將會對目標集團財務資產的分類和計量構成影響。有關影響的進一步資料將於較接近準則實行日期取得。

#### 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28號(2011年)的修訂

##### 投資實體：應用合併豁免

香港財務報告準則第10號的修訂澄清，無須列報綜合財務報表的例外情況適用於本身為投資實體的附屬公司的母公司，倘該投資實體按公平價值計量其所有附屬公司。香港財務報告準則第10號的修訂亦澄清，只有本身並非投資實體及提供支援服務予投資實體的附屬公司方進行綜合入賬處理。投資實體的所有其他附屬公司均按公平價值計量。因此對香港財務報告準則第12號作出修訂，要求投資實體編製財務報表，而其所有附屬公司在財務報表內根據香港財務報告準則第9號以公平價值計入損益，以根據香港財務報告準則第12號列報有關投資實體的披露。香港會計準則第28號(2011年)亦已經修訂，允許本身並非投資實體以及於投資實體聯營公司或合營企業中擁有權益的投資者保留投資實體聯營公司或合營企業應用於其附屬公司權益的公平價值計量。由於目標公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，因此，預期修訂將不會對目標集團構成任何影響。

#### 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂

##### 澄清可接受的折舊及攤銷方法

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂於2014年6月發佈，適用於2016年1月1日或之後開始的財政年度。該等修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中有關收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益模式的原則。因此，以收益為基礎的方法不可用於計算物業、廠房及設備的折舊，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂將按前瞻性基準應用。由於目標集團並無使用以收益為基礎的方法計算其非流動資產的折舊，因此，預期該等修訂於2016年1月1日採納後將不會對目標集團的財務狀況或表現產生任何影響。

### 3. 主要會計政策概要

#### 非財務資產減值

目標集團於各報告期末評估是否存在顯示資產可能出現減值的跡象。倘存在有關跡象，目標集團則會對資產的可收回金額作出估計。

資產的可收回金額為公平價值減出售成本以及使用價值兩者間的較高者。評估使用價值時，按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率，將估計未來現金流折現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。倘用作釐定可收回金額的估算出現正面的變化，則會回撥減值虧損。減值虧損回撥限於過往年度並無確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值。回撥的減值虧損在其產生年度計入損益表。

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備是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可歸屬成本構成。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，通常於其產生的年度自損益表扣除。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，則目標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。

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下：

廠房及機器	10%
鑄模及設備	20%
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，而各部份會分別計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討一次，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。於該資產撤銷確認的年度，在損益表確認的出售或報廢盈虧為該資產的出售所得款項淨額與帳面值的差額。

#### 租約

資產擁有權所附帶之絕大部份回報及風險仍屬出租人所有的租約入帳列為經營租約。如目標集團為出租人，目標集團根據經營租約租出的資產則列為非流動資產，而經營租約項下的應收租金以直線法按租約年期計入損益表。如目標集團為承租人，根據經營租約應付的租金以直線法按租約年期於損益表內扣除。

## 財務工具

目標集團於訂立財務工具時將其分類至不同類別，視乎購入資產或產生負債的目的而定。買賣財務資產概於交易日予以確認。

### (a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項包括現金及現金等值項目、應收帳款、預付款項、按金及其他應收款項以及應收關連公司款項。

貸款及應收款項為有固定或可以釐定付款額，而在活躍市場上沒有報價的非衍生財務資產。貸款及應收款項初始按公平價值加任何直接歸屬的交易成本列賬，其後採用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計量。

如果有客觀證據顯示有貸款或一組貸款出現減值，目標集團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表中。

### (b) 財務負債

目標集團財務負債包括附息銀行借款、應付帳款、其他應付款項及應計負債以及應付關連人士款項。目標集團成為工具合約條文的一方時，財務負債予以確認。

財務負債初始按公平價值扣除交易成本後確認，且隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債於合約中訂明的責任獲解除或取消或到期時解除確認。

## 撥備

倘現有責任(法定或推定)因過往事件產生，且將來可能須撥出資源以償還該責任，並可就該責任金額作出可靠估計時，則撥備會予以確認。

倘折讓的影響屬重大，已確認撥備金額則為於報告期末預期償還負債所需的日後開支金額現值。就時間過去所產生折讓現值的增幅，計入損益表項下的財務成本內。

## 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益表以外確認的項目有關的所得稅，於損益表以外的其他全面收益或直接在權益中確認。



即期稅項資產及負債是以於各報告期末已執行的或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎,考慮到目標集團經營所在國家的當前詮釋及慣例,按預期將從稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量。

於報告期末在資產及負債的稅基與其就財務報告而言的賬面值之間的暫時性差額,須按負債法計提遞延稅項。遞延稅項是使用於各報告期間結束時已執行的或實質上已執行的稅率釐定。

遞延稅項負債全部計提撥備,而確認遞延稅項資產以將有可能以未來應課稅溢利抵扣暫時性差額為限。

#### 借款成本

借款成本於產生期間內支銷。借款成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

#### 其他僱員福利

##### 退休金計劃

目標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」)。供款是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損益表中扣除。強積金計劃的資產由一項獨立管理的基金持有並與目標集團資產分開。目標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,就本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,該等供款自動回撥目標集團。

#### 外幣

財務報告以港元呈報,即目標公司的功能貨幣。目標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。目標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,按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目的差額於損益表中確認。

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,則採用釐定公平價值日期的匯率換算。因換算以公平價值計量的非貨幣項目而產生的盈虧,其處理方式與確認該項目公平價值變動的方式一致(即其他全面收入或損益已確認的項目的公平價值盈虧,其換算差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。



### 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及毋需通知即可隨時兌換為已知數額現金、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，減須應要求償還並構成目標集團現金管理的組成部份的銀行透支。

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，包括存款期為3個月或少於3個月的定期存款。

### 收入確認

當經濟效益將極可能流入目標集團且收入可作出可靠計量時，才會確認收入，並按下列基準入帳：

- (a) 銷售貨品，當擁有權大部份風險及回報轉予買家，而目標集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或所售貨品的有效控制權時入帳；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。

### 關連人士

在下列情況下，有關人士被視為目標集團的關連人士：

- (a) 該名人士為個人或與該名人士關係密切的家庭成員，且該名人士
  - (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標集團擁有重大影響力；或
  - (iii) 為目標集團或目標集團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) 實體與目標集團為同一集團成員；
  - (ii) 某一實體為另一實體(或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
  - (iii) 實體及目標集團均為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體為第三實體的聯營公司；
  - (v) 實體為就目標集團或與目標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)所界定人士控制或共同控制；

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

(viii) 實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予目標集團或目標集團的母公司。

#### 4. 重大會計判斷及估計

編製目標集團的財務報告需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債及相關披露的呈報金額及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須對受影響的資產或負債的帳面值作出重大調整。

##### 不確定估計

下文詳述有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債帳面值作出重大調整的重大風險。

##### 非財務資產減值(商譽除外)

目標集團於各報告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。倘資產或現金產生單位的帳面值高於其公平價值扣除銷售成本與使用價值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是根據類似資產於公平且具有約束力的銷售交易的可得數據計算或出售相關資產的可觀察市場價格減增量成本。當管理層選擇以使用價值計算，須估算估計預期產生自資產或現金產生單位的日後現金流量以及合適的折扣率，以計算有關現金流量的價值。當實際結果或未來預期有別於原先估計，有關差異將影響有關估計改變期間資產及減值虧損／減值虧損撥回的帳面值。

#### 5. 經營分部資料

目標集團僅有一項須呈報經營分部，即兒童產品貿易及銷售。

以上可呈報的經營分部並無合併計算其他經營分部。

##### 地域資料

##### (a) 來自外間客戶收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
歐洲	50,923	35,489	36,673	11,498	15,699
美國	124,831	116,526	106,461	35,667	38,553
其他地區	17,221	20,212	15,953	2,845	6,459
	<u>192,975</u>	<u>172,227</u>	<u>159,087</u>	<u>50,010</u>	<u>60,711</u>

(b) 目標集團的非流動資產均位於香港。

#### 有關主要客戶的資料

截至2013年、2014年、2015年12月31日止年度以及截至2015年及2016年4月30日止四個月期間，向一名客戶銷售的收入分別約為105,800,000港元、105,100,000港元、93,200,000港元、31,700,000港元及35,400,000港元，分別佔目標集團總收入10%或以上。

## 6. 收入

收入指扣除退貨及貿易折扣後銷售貨品於有關期間的發票淨值。

收入的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
銷售嬰兒及幼兒產品	<u>192,531</u>	<u>171,109</u>	<u>158,621</u>	<u>49,853</u>	<u>60,698</u>

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
銀行貸款利息	<u>98</u>	<u>357</u>	<u>192</u>	<u>120</u>	<u>142</u>

## 8. 除稅前溢利

目標集團除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
已出售存貨成本	182,207	160,814	149,705	46,781	58,366
折舊	1,049	755	339	132	61
經營租約的最低 租賃付款	400	497	511	166	166
核數師酬金	250	260	530	—	—
董事酬金	2,100	300	350	—	—
僱員福利費用					
工資及薪金	3,014	2,051	2,094	698	698
退休金計劃供款	149	103	128	43	43
	<u>3,163</u>	<u>2,154</u>	<u>2,222</u>	<u>741</u>	<u>741</u>

## 9. 所得稅開支

香港利得稅是按照有關期間內源自香港的估計應課稅溢利以16.5%的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項是按目標集團經營所在司法權區的現行稅率而計算。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
即期 — 香港					
年度/期間支出	73	148	469	—	—
過往年度/期間 超額撥備	—	(26)	(20)	—	—
年度/期間稅項 支出總額	<u>73</u>	<u>122</u>	<u>449</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

按法定稅率計算除稅前溢利的稅項支出與按實際稅率計算的稅項支出的對帳如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元
除稅前溢利	<u>885</u>	<u>2,704</u>	<u>2,229</u>	<u>964</u>	<u>292</u>
按法定稅率計算的 稅項	146	446	368	159	48
毋須課稅收入	(5)	(3)	—	—	—
不獲扣稅支出	—	—	—	—	5
已動用過往期間 稅項虧損	(410)	(517)	—	—	—
就過往期間即期 稅項的調整	—	(26)	(20)	—	—
其他	342	222	101	(159)	(53)
按目標集團實際稅率 計算的稅項支出	<u>73</u>	<u>122</u>	<u>449</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 10. 股息

截至2015年12月31日止年度及截至2016年4月30日止四個月，目標公司董事建議分別派付每股4,500,000港元及每股5,000,000港元的股息，股息總額分別為4,500,000港元及5,000,000港元，並已獲股東批准。

## 11. 母公司擁有人應佔每股盈利

由於納入每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

## 12. 物業、廠房及設備

	廠房及機器 千港元	鑄模及設備 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於2013年1月1日，					
扣除累計折舊	82	2,000	228	2,318	4,628
出售	—	—	—	(1,649)	(1,649)
本年度折舊撥備	(10)	(538)	(98)	(403)	(1,049)
於2013年12月31日及 2014年1月1日，					
扣除累計折舊	72	1,462	130	266	1,930
出售	—	(604)	—	—	(604)
本年度折舊撥備	(10)	(511)	(89)	(145)	(755)
於2014年12月31日及 2015年1月1日，					
扣除累計折舊	62	347	41	121	571
本年度折舊撥備	(10)	(170)	(38)	(121)	(339)
於2015年12月31日及 2016年1月1日，					
扣除累計折舊	52	177	3	—	232
本期間折舊撥備	(3)	(56)	(2)	—	(61)
於2016年4月30日，					
扣除累計折舊	49	121	1	—	171
於2013年12月31日：					
成本	2,078	3,532	1,281	725	7,616
累計折舊	(2,006)	(2,070)	(1,151)	(459)	(5,686)
帳面淨值	72	1,462	130	266	1,930
於2014年12月31日：					
成本	2,078	1,935	1,281	725	6,019
累計折舊	(2,016)	(1,588)	(1,240)	(604)	(5,448)
帳面淨值	62	347	41	121	571
於2015年12月31日：					
成本	2,078	1,935	1,281	725	6,019
累計折舊	(2,026)	(1,758)	(1,278)	(725)	(5,787)
帳面淨值	52	177	3	—	232
於2016年4月30日：					
成本	2,078	1,935	1,281	725	6,019
累計折舊	(2,029)	(1,814)	(1,280)	(725)	(5,848)
帳面淨值	49	121	1	—	171

## 13. 應收帳款

	於12月31日			於2016年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	4月30日 千港元
應收帳款	<u>38,727</u>	<u>28,498</u>	<u>29,278</u>	<u>31,606</u>

目標集團與其客戶的貿易條款主要為信貸，惟新客戶一般須預付貨款除外。信貸期一般為兩個月，主要客戶可延長至三個月。每名客戶設有最高信貸限額。

目標集團盡力對未收回應收款項維持嚴格監控，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。目標集團並無就其應收帳款結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

於各有關期間末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款帳齡分析如下：

	於12月31日			於2016年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	4月30日 千港元
現時至30日	17,198	14,415	9,681	19,197
31至60日	12,821	12,175	10,301	9,892
61至90日	8,473	1,430	8,847	2,517
90日以上	235	478	449	—
	<u>38,727</u>	<u>28,498</u>	<u>29,278</u>	<u>31,606</u>

未被視作需要減值的應收帳款帳齡分析如下：

	於12月31日			於2016年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	4月30日 千港元
未逾期亦未減值	30,689	26,787	20,365	30,704
逾期但未減值	8,038	1,711	8,913	902
	<u>38,727</u>	<u>28,498</u>	<u>29,278</u>	<u>31,606</u>

未逾期亦未減值的應收款項與眾多不同客戶有關，彼等在近期並沒有拖欠還款記錄。

逾期但未減值的應收款項與多名於目標集團有良好記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並沒有重大變動，而此等結餘仍被視為可全數收回，故目標公司董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。

## 14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於2016年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	4月30日 千港元
預付款項	—	—	4	17
按金及其他應收款項	2,254	1,359	182	186
	<u>2,254</u>	<u>1,359</u>	<u>186</u>	<u>203</u>

上述於2013年及2014年12月31日的結餘包括就目標集團進行兒童產品貿易業務收購鑄模所支付按金分別為2,100,000港元及1,200,000港元。

上述資產並無逾期或減值。計入上述結餘的財務資產是為有關近期沒有違約歷史的應收款項。

## 15. 現金及現金等值項目

	於12月31日			於2016年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	4月30日 千港元
現金及銀行結存	14,683	19,193	16,331	11,593

銀行現金存款按照每日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。現金及現金等值項目的賬面值與其公平價值相若。

## 16. 應付帳款

於各有關期間末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

	於12月31日			於2016年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	4月30日 千港元
現時至30日	172	81	33	132
31至60日	74	70	35	8
61至90日	84	—	1	—
90日以上	186	186	208	208
	<u>516</u>	<u>337</u>	<u>277</u>	<u>348</u>



## 17. 其他應付款項及應計負債

	於12月31日		於2016年4月30日	
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	千港元
其他應付款項	9,652	1,951	977	3,993
應計負債	<u>1,189</u>	<u>704</u>	<u>739</u>	<u>653</u>
	<u>10,841</u>	<u>2,655</u>	<u>1,716</u>	<u>4,646</u>

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

## 18. 付息銀行及其他借款

	2013年		於12月31日		2015年		於2016年4月30日	
	到期	千港元	到期	千港元	到期	千港元	到期	千港元
流動								
銀行貸款—有抵押	2014年	<u>16,472</u>	2015年	<u>17,984</u>	2016年	<u>15,023</u>	2017年	<u>14,206</u>

於有關期間的實際利率如下：

	2013年	於12月31日		2015年	於2016年4月30日
		2014年	2014年		
流動					
銀行貸款—有抵押	<u>2.21%–2.28%</u>	<u>2.16%–2.17%</u>	<u>2.44%–2.59%</u>	<u>2.67%–2.68%</u>	

- (a) 於2013年12月31日，目標集團的全部銀行貸款以抵押關連公司位於中國內地的若干投資物業及樓宇作擔保，於2013年12月31日的帳面總值約為446,500,000港元。
- (b) 於2014年12月31日，目標集團的全部銀行貸款以抵押關連公司位於中國內地的若干投資物業作擔保，於2014年12月31日的帳面總值約為519,700,000港元。
- (c) 於2015年12月31日及2016年4月30日，目標集團的全部銀行貸款分別以抵押關連公司為數9,000,000港元及9,000,000港元的若干定期存款作擔保。
- (d) 目標集團全部銀行借款均以美元計值。

## 19. 股本

目標公司法定及已發行股本於有關期間的變動如下：

	法定	港元等值
	股份數目	金額
每股面值1美元的普通股		
於2013年、2014年、2015年12月31日及2016年4月30日	<u>50,000</u>	<u>390,000</u>

	已發行及繳足 股份數目	港元等值 金額
每股面值1美元的普通股		
於2013年、2014年、2015年12月31日及2016年4月30日	1	7.8

## 20. 經營租約安排

### 作為承租人

於有關期間末，目標集團根據不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	4月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	533	488	497	497
第二至第五年(包括首尾兩年)	488	—	414	248
	<u>1,021</u>	<u>488</u>	<u>911</u>	<u>745</u>

## 21. 關連人士結餘及交易

### (a) 購買製成品

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
購買製成品	<u>180,475</u>	<u>159,482</u>	<u>148,502</u>	<u>46,236</u>	<u>58,354</u>

(未經審核)

### (b) 應收/(應付)關連公司款項

應收/(應付)關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 22. 按類別劃分的財務工具

目標集團於有關期間末的所有財務資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本計量的財務負債。

## 23. 財務工具的公平價值及其等級架構

目標集團的財務工具的帳面值與其公平價值相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、付息銀行借款、應收帳款、應付帳款、計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產以及計入其他應付款項及應計負債的財務負債的公平價值均與其帳面值相若，主要是由於該等工具的短期到期性質。

財務資產及負債的公平價值包括可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的財務資產及負債除外。

## 24. 財務風險管理的目的及政策

目標集團的主要財務工具包括銀行借款以及現金及銀行結存。目標集團亦有從業務經營直接產生的應收帳款及應付帳款等其他財務資產及負債。

目標集團財務工具所產生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

目標集團面對的市場利率變動風險，主要與目標集團的浮息借款有關。目標集團並無使用利率掉期對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示在其他所有變量維持不變的情況下，目標集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時的敏感度(透過對浮息借款的影響)。

	目標集團	
	基點增加/ (減少)	除稅前溢利 增加/(減少)
		千港元
<b>2013年</b>		
美元	100	(165)
美元	(100)	165
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2014年</b>		
美元	100	(180)
美元	(100)	180
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2015年</b>		
美元	100	(150)
美元	(100)	150
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2016年</b>		
美元	100	(142)
美元	(100)	142
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 信貸風險

目標集團僅與享負盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。按照目標集團的政策，所有擬進行信貸交易的客戶，必須經過信貸核實程序。此外，目標集團會持續監察應收結餘的情況。

目標集團因對方違約而產生的財務資產(包括銀行結存、按金、應收帳款及其他應收款項)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

由於目標集團僅與享負盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。信貸風險集中由交易對方控制。

除應收帳款外，目標集團的財務資產並沒有重大信貸風險集中的情況。有關目標集團面對的應收帳款信貸風險的定量數據，已於財務報告附註13作出披露。

### 流動資金風險

目標集團運用經常性流動資金規劃工具監察資金短缺的風險。該工具考慮財務工具及財務資產(如應收帳款)的到期情況，以及預測來自經營活動的現金流量。

目標集團的目的是要利用銀行貸款在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，目標集團也安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述目標集團根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

	於12月31日			於2016年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	4月30日 千港元
一年內或按通知				
應付帳款	516	337	277	348
其他應付款項及應計負債	10,841	2,655	1,716	4,646
附息銀行借款	16,837	18,372	15,390	14,585
	<u>28,194</u>	<u>21,364</u>	<u>17,383</u>	<u>19,579</u>

### 資本管理

目標集團的資本管理旨在確保目標集團旗下實體可持續經營，同時透過優化債務及權益間的平衡，為其權益持有人帶來最大回報。

目標集團董事定期審閱資本架構。作為審閱的一部分，目標集團董事考慮資本成本及與各類別資本相關的風險，並採取適當行動以平衡目標集團的整體資本架構。

### III. 其後財務報告

目標集團或其任何附屬公司並無就2016年4月30日後任何期間編製經審核財務報告。

此 致

中建富通集團有限公司(「中建富通」)  
中建置地集團有限公司(「中建置地」)  
列位董事 台照

林建球會計師事務所  
香港  
執業會計師  
謹啟

2016年9月27日

## 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，確認就其所深知及確信，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。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所載意見乃經周詳審慎考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何事項足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事於本公司及其相聯法團(如有)的股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之任何聯繫人士於本公司及／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：

### 在最後實際可行日期於股份及相關股份的權益及淡倉

#### (i) 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 現有全部已 發行股本的 概約百分比 (%)
	個人	公司			
麥先生(附註)	—	14,000,000,000	14,000,000,000		10.43
譚毅洪	10,000,000	—	10,000,000		0.01

附註：該披露的權益是指由中建富通透過其間接全資附屬公司中建投資間接持有的14,000,000,000股份。根據證券及期貨條例，由於麥先生於最後實際可行日期控制中建富通全部已發行股本約52.10%股權的權益，他有權在中建富通的股東大會上行使或控制行使其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。

(ii) 根據本公司股份期權計劃授出股份期權之相關股份的好倉：

董事姓名	股份期權的 授出日期	股份期權的 行使期	每股 行使價 港元	尚未行使的 股份期權 股數	相關股份 總數	佔本公司現有
						全部已發行 股本的概約 百分比 (%)
鄒小岳	17/1/2014	17/1/2014– 16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
劉可傑	17/1/2014	17/1/2014– 16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
譚競正	17/1/2014	17/1/2014– 16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01

(iii) 本公司已發行的可換股債券之相關股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的相關股份數目 及權益性質			總數	佔本公司
	個人	公司	總數		現有全部已 發行股本的 概約百分比 (%)
麥先生(附註)	—	49,567,100,000	49,567,100,000	—	36.91

附註：該披露的權益是指本公司於2015年12月7日向中建投資發行的可換股債券(「該可換股債券」)按每股兌換股份0.01港元之換股價(該換股價可根據可換股債券條款及條件予以調整)可轉換為49,567,100,000股的相關股份。根據證券及期貨條例，由於麥先生於最後實際可行日期控制中建富通全部已發行股本約52.10%股權的權益，他有權在中建富通的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等相關股份的權益。

除上文所披露者外，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士於本公司及／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。

### 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(但不包括董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

#### 在最後實際可行日期於股份及相關股份的權益及淡倉

##### (i) 於股份的好倉：

股東名稱	所持股份 數目	佔本公司 現有全部已 發行股本的 概約百分比 (%)
中建富通(附註)	14,000,000,000	10.43
CCT Capital International Holdings Limited(附註)	14,000,000,000	10.43
中建投資(附註)	14,000,000,000	10.43

附註：該披露權益是指由中建投資直接擁有的14,000,000,000股份，而中建投資是CCT Capital International Holdings Limited的直接全資附屬公司，而後者又是中建富通的直接全資附屬公司。上述股份權益已於本節董事權益內披露。



(ii) 本公司已發行的該可換股債券之相關股份的好倉：

股東名稱	所持相關 股份數目	佔本公司 現有全部已 發行股本的 概約百分比 (%)
中建富通(附註)	49,567,100,000	36.91
CCT Capital International Holdings Limited(附註)	49,567,100,000	36.91
中建投資(附註)	49,567,100,000	36.91

附註：該披露權益是指由本公司發行予中建投資的該可換股債券的49,567,100,000股相關股份。中建投資是CCT Capital International Holdings Limited的直接全資附屬公司，而後者又是中建富通的直接全資附屬公司。上述股份權益已於本節董事權益內披露。

除麥先生、鄭玉清女士及譚毅洪先生是中建富通、CCT Capital International Holdings Limited及中建投資的董事以及鄒小岳先生及譚競正先生亦是中建富通的董事外，沒有其他董事或候任董事是上述主要股東的董事或僱員，而該等主要股東於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須知會本公司的權益及淡倉。

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(但不包括董事或本公司最高行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的任何權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益。

#### 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，沒有董事於仍然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 於資產的權益

於最後實際可行日期，沒有董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日期)以來已購買、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。

### 服務合約

本集團任何成員公司與任何董事並沒有訂立現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須作出賠償(法定補償除外)的合約)。

### 競爭業務

各董事已確認，據彼等所知，董事或其各自的緊密聯繫人士並無擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務(本集團業務除外)的任何權益。

## 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. 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
嘉林資本	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
林建球會計師事務所 (「林建球」)	執業會計師

嘉林資本及林建球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他們發出的函件／報告及引述他們名稱且有關同意書並沒有遭撤回。

在最後實際可行日期：

- (i) 嘉林資本及林建球均沒有於本公司或本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本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)；及
- (ii) 自2015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，嘉林資本及林建球均沒有於本公司或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。

## 5. 重大不利變動

董事謹此確認，自2015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。

## 6. 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的公司秘書為譚毅洪先生，彼為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。

## 7. 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上午九時正至下午五時正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7至第28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29至第30頁；
- (d) 嘉林資本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31至第55頁；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節中嘉林資本及林建球所發出的同意書；
- (f) 本公司截至2015年12月31日止兩個財政年度的年報，包括本集團的經審核綜合賬目；
- (g) 該協議；
- (h) 該製造協議及該等補充製造協議；及
- (i) 本通函。



**CCT LAND HOLDINGS LIMITED**  
**( 中 建 置 地 集 團 有 限 公 司 )**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

茲通告中建置地集團有限公司(「本公司」)謹訂於2016年10月14日(星期五)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」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(無論有否作出修訂)作為本公司的普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、追認及／或確認CCT Tech Global Holdings Limited (「CCT Global」)作為賣方與中建富通集團有限公司(「中建富通」)作為買方於2016年8月3日訂立的有條件協議(「該協議」)，據此，CCT Global有條件同意出售而中建富通有條件同意購買或促使其指定提名人購買Suremark Holdings Limited面值1.00美元的一(1)股股份，相當於Suremark Holdings Limited全部已發行股本，代價為24,000,000港元，交易代價將透過抵銷由本公司欠付中建富通24,000,000港元免息貸款的方式償付(註有「A」字樣的該協議副本已提呈大會，並由大會主席(「主席」)簽署以資識別，該協議及其項下擬進行交易(「該交易」)的詳情載於本公司於2016年9月27日刊發的通函(註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由主席簽署以資識別)(「該通函」))，其項下擬進行的特別交易、及由CCT Global訂立及執行該協議及該交易；
- (b) 批准、追認及／或確認CCT Global與中建富通於2016年8月3日訂立的有條件製造協議(經2016年8月31日訂立的第一份補充製造協議及2016年9月14日訂立的第二份補充製造協議所修訂及補充)(「該製造協議」)，據此，CCT Global有條件同意促使其附屬公司或本公司其他附屬公司按中建富通及／或其附屬公司不時發出的訂單，並受限於該製造協議條款及條件，為中建富通及／或其附屬公司製造及供應兒童產品(「該製造交易」)，從該交易完成日期起至2016年12月31日止期間以及截至2018年12

## 股東特別大會通告

月31日止兩個財政年度，該製造交易的相關上限金額(「該上限」)分別為50,000,000港元、190,000,000港元及250,000,000港元(註有「C」字樣的該製造協議副本已提呈大會，並由主席簽署以資識別，該製造協議、該製造交易及該上限詳情載於該通函)，其項下擬進行的特別交易、及由CCT Global訂立及執行該製造協議、該製造交易、該上限及該製造協議項下擬進行的任何其他交易；

- (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，以及作出彼／彼等視為與該協議、該交易、該製造協議、該製造交易以及該協議及該製造協議項下擬進行任何其他交易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  
中建置地集團有限公司  
董事  
譚毅洪

香港，2016年9月27日

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. 隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。
2. 委任代表文據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。

## 股東特別大會通告

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。適用於股東特別大會的規定格式的代表委任表格亦分別刊登於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cctland.com/chi/investor/statutory.php](http://www.cctland.com/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取消。
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，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。