

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富通集團有限公司的證券，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券商，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 FORTIS HOLDINGS LIMITED
(中 建 富 通 集 團 有 限 公 司)

(於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：00138)

主要交易

2016年9月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
附錄一 — 本集團及經擴大集團的財務資料.....	19
附錄二 — 目標集團的會計師報告.....	26
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	51
附錄四 — 一般資料.....	57

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列用詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	CCT Global與本公司就該交易於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)；
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其已發行股份由麥先生全資實益擁有；
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其已發行股份由麥先生全資實益擁有；
「該上限」	指	於2016年8月3日的聯合公佈中「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；
「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，為中建置地的直接全資附屬公司；
「中建置地」	指	中建置地集團有限公司，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；
「中建置地董事」	指	中建置地不時的董事；
「中建置地集團」	指	中建置地及其不時的附屬公司；

釋 義

「中建置地股東特別大會」	指	中建置地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；
「中建置地股份」	指	中建置地股本中每股面值0.01港元的股份；
「中建置地股東」	指	中建置地已發行股份的持有人；
「中建科技集團」	指	中建置地的附屬公司集團，從事製造電訊、電子及兒童產品；
「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」或「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；
「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「該協議的先決條件」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涵義；
「交易代價」	指	該協議項下該出售股份之應付代價的24,000,000港元；
「董事」	指	本公司不時的董事；
「經擴大集團」	指	經該交易擴大的本集團，於交易完成後將包括目標集團；

釋 義

「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；
「第一份補充製造協議」	指	CCT Global與本公司於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日的原製造協議中有關釐定中建置地集團為本集團製造及供應兒童產品的銷售價格的定價政策條款；
「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；
「該等聯合公佈」	指	本公司與中建置地於2016年8月3日發出的聯合公佈，其中內容包括該協議、該交易、該製造協議、該製造交易及該上限、本公司與中建置地就有關第一份補充製造協議於2016年8月31日發出的聯合公佈、本公司與中建置地有關延遲寄發本公司的通函至2016年9月23日而於2016年9月8日發出的聯合公佈、本公司與中建置地就有關第二份補充製造協議於2016年9月14日發出的聯合公佈和本公司與中建置地就有關進一步延遲寄發本公司的通函至2016年9月27日或之前而於2016年9月23日發出的聯合公佈；
「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；
「該貸款」	指	中建置地欠付本公司的免息貸款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；

釋 義

「該製造協議」	指	CCT Global與本公司在2016年8月3日訂立的協議(經該等補充製造協議所修訂及補充)，以制定從完成日期起至2018年12月31日止期間由中建置地集團為經擴大集團製造及供應兒童產品的條款及條件；
「該製造交易」	指	將由中建置地集團及經擴大集團就中建置地集團為經擴大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，有關詳情已載於該等聯合公佈內；
「麥先生」	指	麥紹棠先生，他是本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東，他亦是中建置地的主席、執行董事及行政總裁；
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其已發行股份由麥先生全資實益擁有；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予涵義；
「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中建置地新發行股份的有條件建議，有關詳情已載於中建置地在2016年6月20日發出的公佈內；
「相關股東」	指	由麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner組成的一組緊密聯繫股東，他們合共實益擁有457,394,731股份的權益，該等股份佔本公司於最後實際可行日期已發行股份總數約52.10%；

釋 義

「該出售股份」	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；
「第二份補充製造協議」	指	CCT Global與本公司於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日的原製造協議(經第一份補充製造協議所修訂)中若干有關中建置地集團為本集團製造及供應兒童產品的條款；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「股東」	指	已發行股份的持有人；
「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；
「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；
「該交易」	指	CCT Global與本公司按該協議所擬定的買賣該出售股份的交易；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「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；

釋 義

「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。



CCT FORTIS HOLDINGS LIMITED
(中 建 富 通 集 團 有 限 公 司)

(於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：00138)

執行董事：

麥紹棠

譚毅洪

鄭玉清

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：

譚競正

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：

主要交易

緒言

謹此提述該等聯合公佈。

謹此宣佈，於2016年8月3日，中建置地的全資附屬公司CCT Global與本公司訂立該協議，據此，CCT Global有條件同意出售而本公司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，將於完成日期以抵銷該貸款的方式償付。該貸款是根據本公司與中建置地於2016年1月4日訂立的貸款協議借出以提供流動資金給予中建置地。該貸款為免息，且並無固定還款期限及須按要求償還。該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%。

董事會函件

按照上市規則的規定，該交易對本公司的其中一項適用百分比率超過25%而全部適用百分比率均低於100%，故根據上市規則，該交易構成本公司的一項主要交易。因此，該交易須遵守上市規則第14章的公佈、通函及須獲股東批准的規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，沒有股東或彼等任何各自的聯繫人士於該交易中擁有任何重大利益。因此，倘本公司須就批准該交易召開股東特別大會，沒有股東須就批准該交易的決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已獲一組由麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner組成的緊密聯繫股東的書面同意批准該交易(該等股東合共實益擁有457,394,731股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股份總數約52.10%)。

於2016年8月3日、2016年8月31日及2016年9月14日(在各日聯交所交易時段後)，CCT Global與本公司就該製造交易分別訂立原製造協議、第一份補充製造協議及第二份補充製造協議。訂立該等補充製造協議的目的是修訂2016年8月3日的原製造協議項下擬進行交易的若干條款。第二份補充製造協議的修訂概述如下：

1. 優先採購

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

2. 價格條款及政策

中建置地集團為本集團製造及供應的兒童產品價格將按個別情況釐定。該製造協議訂約各方將考慮以下非徹底性因素以釐定每款兒童產品型號本集團應付的價格：

- (a) 本集團就兒童產品個別型號應付中建置地集團的銷售價(「銷售價」)是按下列兩項基礎釐定的較高價格：

董事會函件

- (i) 每種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**」)；或
 - (ii) 本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) 本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) 由中建置地集團生產設施交付兒童產品製成品給予本集團所涉及的物流安排(如適用)。

本集團將向中建置地集團提供證明文件(如銷售報價單及銷售發票)以證明第三方價格。

3. 有關終止該製造協議的規定

該製造協議的訂約方已通過第二份補充製造協議同意任何一方不得於2018年12月31日之到期日(「**到期日**」)前無故終止該製造協議(經該等補充製造協議修訂及補充)。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書面互相同意將該製造協議續期三(3)年。

董事已考慮下列因素才訂立第二份補充製造協議：

- (a) 董事認為能為兒童產品貿易業務獲得兒童產品的可靠及長期供應來源是符合本公司最佳利益，而中建置地集團為合適對象，原因是(A)中建置地集團一直在為兒童產品貿易業務(將於該交易完成時由中建置地集團轉讓給予本集團)供應兒童產品，該集團熟識兒童產品貿易業務的要求；及(B)該集團已取得製造兒童產品的相關安全及品質認證，並透過長期為國際客戶製造及供應兒童產品的悠久歷史建立優質製造商的良好聲譽。

董事會函件

- (b) 董事認為，優先選擇中建置地集團製造及供應兒童產品符合本公司利益，這樣做能給予目標集團的現有客戶及市場信心，證明本集團是有能力於該交易後供應高品質的兒童產品。同時，本集團在可選擇其他製造商或供應商的權利亦不會受到太多限制，原因是假如在中建富通與中建置地未能協定兒童產品的銷售價時，該製造協議(經第一份補充製造協議及第二份補充製造協議修訂及補充)的條款(「修訂條款」)仍容許本公司按相等於或高於中建富通集團提議的銷售價的採購價尋找其他替代供應。
- (c) 根據經修訂條款，兒童產品的銷售價將按個別情況釐定，並已考慮多項非徹底性因素其中包括根據成本加成基礎及第三方價格減最多10%釐定的較高價格的計價基準。價格條款給予訂約雙方彈性及公平合理價格範圍以磋商及釐定每單兒童產品採購訂單的最終銷售價。本集團的管理層將與中建置地集團按照該製造協議(經該等補充製造協議修訂及補充)的價格政策按公平基準磋商每單兒童產品採購訂單的銷售價。在磋商及釐定銷售價的過程中，本集團管理層將以本集團最佳利益為依歸。本集團向中建置地集團提議的每款兒童產品型號最終銷售價將考慮本集團最佳利益而釐定，最終銷售價應屬採購相同或相若品質兒童產品的公平合理價格。如中建置地集團不接受本集團提議的銷售價，本集團仍可按相等於或高於向中建置地集團提議的銷售價向其他製造商或供應商採購兒童產品。因此，本公司將能夠確保本公司與中建置地集團磋商的最終銷售價為本集團認為滿意且符合本集團及整體股東最佳利益的價格。
- (d) 由於根據修訂條款，中建置地或本公司不得於該製造協議期限屆滿前終止該製造協議，本公司認為修訂條款將令客戶對本公司於該交易後擁有供應高品質兒童產品能力方面提高信心，亦可確定兒童產品貿易業務獲得兒童產品的可靠及長期供應來源。預期本公司作為中建置地長期客戶而提供穩定採購訂單可容許中建置地降低單位製造成本，從而透過價格條款讓本公司受惠。最後，由於該製造協議的訂約方可在不少於到期日前的六個月同意將該製造

董事會函件

協議續期，預期修訂條款給予本集團足夠時間於該製造協議有效期終止前及在需要時找尋供應兒童產品可靠及長期的替代來源。

基於上述因素，董事認為經修訂條款及本公司訂立第二份補充製造協議屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

該製造協議(經該等補充製造協議所修訂及補充)及該製造交易目的在確保經擴大集團將於該交易完成後繼續獲得可靠的兒童產品供應來源。

本公司獲中建置地董事通知，由於本公司為中建置地股東，根據收購守則規則25，該交易及該製造交易就該建議下分別構成中建置地的特別交易，因而須待執行人員同意後方可完成。

本通函旨在向股東提供有關該協議及該交易詳情的進一步資料以及根據上市規則須予披露的其他資料。

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有條件同意出售而本公司或其指定提名人有條件同意購買該出售股份，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為中建置地的直接全資附屬公司。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中建置地及本公司的董事。

再者，於最後實際可行日期，本公司間接持有合共14,000,000,000股中建置地股份，佔中建置地股份總數約10.43%。此外，本公司間接持有本金額為

董事會函件

495,671,000港元的中建置地可換股債券，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股的中建置地股份。

除本通函所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，中建置地是獨立於本公司。

交易代價

交易代價為24,000,000港元，將由本公司向中建置地支付。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。

該協議的先決條件

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) 本公司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中建置地股東特別大會上獲得獨立中建置地股東的批准；
- (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交易完成時並無被撤回；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的交易的必要同意，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。

董事會函件

本公司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本公司發出書面通知豁免上文第(b)段所載的先決條件。

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。

截至最後實際可行日期，概無任何上述先決條件已達成或已獲豁免。

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。

交易完成後，目標集團所有成員公司將(i)不再為中建置地的附屬公司和(ii)成為本公司的附屬公司。

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。

目標集團的主要財務資料概要如下：

	截至 2014年 12月31日 止年度 百萬港元 (經審核)	截至 2015年 12月31日 止年度 百萬港元 (經審核)
目標集團		
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

進行該交易的理由及好處

本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。本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，故本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。故此，董事決定向中建置地集團收購兒童產品貿易業務，並有意把目標集團由傳統離線銷售渠道轉型為網上**B2B**業務。本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。於交易完成後，目標集團擬根據該製造協議的條款繼續向中建置地集團採購兒童產品。本集團將透過互聯網銷售平台向分銷商及零售商(**B2B**銷售)銷售兒童產品，亦將透過線上購物網站向消費客戶(**B2C**銷售)銷售兒童產品。本集團已經開發兒童產品的網上銷售平台，有關平台將於該交易完成後推出。本集團有意定位為電子商貿領域中提供優質產品及不出售冒牌貨的商貿公司。本集團有意將商品線拓展至其他高質素消費產品。本集團已聘任足夠具電子商貿業務經驗的員工及顧問開發及經營是項新業務。本集團計劃聘任更多業界專才，是因為該項新業務領域可能於未來增長。

董事認為，該交易將為本集團帶來以下益處：

1. 該交易將增加本集團營業收入，這是因為本集團將會把目標集團現有的銷售轉變為**B2B**網上銷售及將會進入**B2C**銷售業務，目標是放在龐大及高速增長的中國網上購物市場。
2. 該交易將使經擴大集團可立即為其新成立的網上銷售業務獲得可靠的高品質兒童產品來源。董事認為，鑑於中國電子商貿業務規模龐大且發展迅速，網上**B2B**及**B2C**業務具有優秀的業務潛力及良好增長的秀麗前景。此外，由於中國已於2015年廢除一孩政策，故中國出生率將會增加，並預期高品質及高安全性兒童產品的需求將於未來年份上升。
3. 交易代價在交易完成時以抵銷該貸款作為償付的方式將令本集團毋須進一步作任何現金支出。

董事會函件

根據該製造協議(經該等補充製造協議的修訂及補充)，任何一方不得於該製造協議有效期到期前提前終止該製造協議。由於該製造協議的訂約方可於該製造協議有效期到期前的六個月同意將該製造協議續期，董事認為該續期條款給予本集團足夠時間於該製造協議有效期終止及在需要時找尋供應兒童產品的可靠及長期替代來源。目前本公司沒有就收購中建置地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、意圖或洽談已經發生或在進行中。

基於上述好處，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及該交易條款為按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關CCT Global及中建置地集團的資料

CCT Global為中建置地的直接全資附屬公司，從事投資控股。中建置地為中建置地集團的控股公司。於最後實際可行日期，中建置地集團主要從事(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。

有關本公司及本集團的資料

於最後實際可行日期，本公司間接持有合共14,000,000,000股中建置地股份，佔中建置地股份總數約10.43%。此外，本公司間接持有本金額為495,671,000港元的中建置地可換股債券，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股的中建置地股份。

本公司為本集團的控股公司，本集團於最後實際可行日期主要從事以下業務：

1. 香港地產發展及物業買賣業務；
2. 物業投資及持有；
3. 製造及銷售塑膠原部件；
4. 證券業務；
5. 古董車投資；
6. 古董車銷售及貿易；

董事會函件

7. 文化娛樂產業；
8. 其他業務(包括支援服務營運及初創業務)；及
9. 從事電子貿易及買賣工業產品的新業務。

進行該交易的財務影響

交易完成後，目標集團成員公司將成為本公司的全資附屬公司，而其賬目將於本集團的賬目綜合入賬。目標集團的會計政策與本集團會計政策一致。該交易的財務影響闡述如下：

(a) 純利

誠如本通函附錄二所載，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約為1,800,000港元。按此基準，董事預期該交易完成後將為本集團的純利帶來正面影響。此外，由於經擴大集團擬透過其新設立的網上銷售平台令兒童產品貿易業務增長，故預期該業務的收益及盈利能力將於交易完成後有所增加。

(b) 資產淨值

根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務狀況表並假設該交易已於2015年12月31日完成，該交易將對本集團的資產及負債構成下列影響(僅供說明用途)：

- (i) 流動資產增加約19,000,000港元，指交易完成時目標集團的貿易應收款項以及現金及現金等值項目的綜合入帳以及交易代價抵銷該貸款的淨額影響；
- (ii) 流動負債增加約19,000,000港元，原因為交易完成時目標集團之銀行貸款以及其他應付款項及應計費用合併入帳；及
- (iii) 該交易對經擴大集團資產淨值並無任何重大影響，原因是交易代價與目標集團的資產淨值相同，而交易代價將以抵銷該貸款作為償付。

(c) 資本負債

根據本集團的2015年審核報告，於2015年12月31日，本集團的資產負債比率(即以百分比列示借款總額除以資本總額加借款總額之和)約為25.3%。根據

董事會函件

本通函附錄三所載經擴大集團的備考財務狀況表，交易完成後的資產負債比率將微升至約25.6%。因此，預期進行該交易所導致資產負債比率的升幅並不重大。

本節所載該交易的財務影響乃根據經擴大集團的未經審核備考財務資料編製以供說明用途。由於編製經擴大集團的未經審核備考資料時作出多項假設，故上文所展述該交易的財務影響未必真實反映該交易對本集團的實際財務影響。有關實際影響將視乎目標集團於完成日期的可識別資產及負債的公平價值及目標集團於交易完成後的業績而定。

經擴大集團的財務及經營前景

預期未來全球經濟不明朗及波動。目前市場注意力集中於英國公投決定退出歐盟的後果。經濟前景受地緣政治事件、全球經濟放緩的擔憂、美國進一步加息、商品價格受壓以及外匯波動等因素所影響。

由於進行該交易可讓經擴大集團進軍新電子商貿業務並即時享有目標集團的客戶及兒童產品來源，預期經擴大集團將可擴大其客戶基礎並增加收入。基於中國龐大且發展迅速的電子商貿業務，董事認為，網上B2B及B2C業務具優良的商業潛力及良好增長前景。此外，由於中國於2015年廢除一孩政策，於未來年份，中國的出生率將會上升，對高品質及高安全性兒童產品的需求亦因而上升。

經擴大集團對其核心業務(物業業務、證券業務、多元化汽車綜合業務及文化娛樂產業)的表現及發展感滿意。經擴大集團已作好準備面對未來挑戰，並努力提交強勁業績。經擴大集團承諾建立及發展新的業務領域以及把握新商機。

經擴大集團的財務狀況仍然穩健。由於交易代價將於完成日期以抵銷該貸款的方式支付，故經擴大集團毋須作出任何進一步現金支出，因而可保留現金資源。

上市規則的涵義

按照上市規則的規定，該交易對本公司的其中一項適用百分比率超過25%而全部適用百分比率均低於100%，根據上市規則，該交易構成本公司的一項主要交易。因此，該交易須遵守上市規則第14章的公佈、通函及獲股東批准之規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，沒有股東或彼等任何各自的聯繫人士於該交易中擁有任何重大利益。因此，倘本公司須就批准該交易召開股東特別大會，沒有股東須就批准該交易的決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已獲一組由麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner所組成的緊密聯繫股東的書面同意批准該交易(該等股東合共實益擁有457,394,731股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數約52.10%)。在相關股東實益擁有的457,394,731股份當中，分別有11,369,652股份、96,868,792股份、171,357,615股份及177,798,672股份由麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner實益擁有，該等股份分別佔本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數約1.30%、11.03%、19.52%及20.25%。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議及該交易的條款屬正常商業條款、公平及合理且符合本公司及股東的整體利益。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中建富通集團有限公司
主席
麥紹棠
謹啟

2016年9月27日

1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至2015年12月31日止年度的經審核財務資料已披露於本公司於2016年3月29日發出的2015年報中的第47至139頁；(ii)截至2014年12月31日止年度的經審核財務資料已披露於本公司於2015年3月31日發出的2014年報中的第48至152頁，(iii)截至2013年12月31日止年度的經審核財務資料已披露於本公司於2014年3月25日發出的2013年報中的第46至132頁。本集團截至2016年6月30日止六個月的未經審核財務資料已披露於本公司於2016年8月26日發出的中期報告。

所有該等財務報表均已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.cct-fortis.com/chi/investor/annual_reports.php)。

本公司於2016年上半年向麥先生收購的物業控股集團於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度的經審核財務報表已披露於本公司於2016年3月9日發出的通函附錄二第II-1至II-36頁。

2. 經擴大集團的債務聲明

於2016年7月31日(即確定此債務聲明資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有以下未償還的債務：

- (a) 可換股債券負債約328,000,000港元，該債券為無抵押及無擔保；
- (b) 銀行及其他借款總額約為1,325,000,000港元，當中1,324,000,000港元是有擔保而1,000,000港元則沒有擔保；
- (c) 銀行及其他借款總額約為1,325,000,000港元以經擴大集團於2016年7月31日賬面淨值合共約2,260,000,000港元的資產(包括物業)作抵押及以55,000,000港元定期存款作抵押；及
- (d) 本公司已向中建置地集團一家貸款銀行作出總額約146,000,000港元的公司擔保，以保證中建置地集團的銀行融資。

除上文披露者及集團內公司之間的負債外，於2016年7月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他未償還證券債務、定期貸款、銀行貸款、銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、債券或其他借貸資本、按揭、抵押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

(附註：本節所述全部數字均未經審核。)

3. 營運資金

經過審慎周詳查詢及考慮，董事認為，考慮到該交易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(包括內部產生的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計未來12個月的資金所需。

4. 本集團的管理層討論及分析

按本公司截至2015年12月31日止年度的年報作出

按業務劃分的分析

證券業務為本集團2015年的營業額及盈利增長的主要推動來源，主要是因為本集團所持中建置地股份及可換股債券收益引起。此業務分部錄得經營收益397,000,000港元，包括出售中建置地股份的已變現收益及證券買賣部門在年末持有的中建置地股份及可換股債券組合的未變現收益。

由於本年內沒有物業項目出售，因此地產發展及物業買賣業務產生虧損39,000,000港元，較2014年增加16,000,000港元。本年度的經營虧損包括薪金、經營及行政開支及物業減值撥備所組成。

物業投資業務貢獻租金收入13,000,000港元及經營溢利20,000,000港元，溢利較上年同期增加2,000,000港元，主要歸因於投資物業組合的公平價值收益。

多元化汽車綜合業務在進入第二個經營年度已產生99,000,000港元的強勁營業額，較2014年增加73,000,000港元或280.8%。Blackbird集團的增長速度令人鼓舞。年內，該業務總共錄得17,000,000港元的虧損，大部分虧損是汽車服務業務所產生，主要是由於折舊及薪金支出所致。

原部件業務部門收入為94,000,000港元，按年跌28,000,000港元或23.0%，主要是由於向中建科技集團銷售較少塑膠部件所致。由於此業務分部的營業額進一步跌破收支平衡點，分部經營虧損按年增加39,000,000港元，更受到勞工工資增加及固定資產撥備10,000,000港元以及若干重組成本的影響。

資本結構及負債比率

本集團的負債比率由2014年12月31日的29.8%進一步改善至2015年12月31日的25.3%，原因是銀行借款因年內還款而減少以及2015年淨溢利導致股東權益增加。

未償還銀行借款總額為970,000,000港元。當中約54%銀行借款為長期借款，主要是本集團持有的物業的相關按揭貸款。

於2015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，分別為443,000,000港元、316,000,000港元及211,000,000港元。本集團的借款需求並沒有重大週期增減。

流動資金及財務資源

於2015年12月31日，本集團流動比率升至398.7%。該比率反映本集團的財務狀況良好。財務狀況顯著改善主要是持作買賣的證券增加所致，該等證券是指本集團所持有並被分類為按公平價值列帳及於損益表處理的財務資產的中建置地股份及可換股債券。

本集團的現金結餘(包括已抵押存款)增加174,000,000港元至年末的402,000,000港元。增加主因是源於出售中建置地股份所得款項，已扣除用作本集團營運資金、收購物業、業務擴張及支付股息的款項。按本集團現時現金狀況及銀行信貸額的可動用資金，本集團的財務狀況繼續保持穩健，而且擁有充足資源以應付業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2015年12月31日，本集團並無任何資本承擔。本集團打算以內部資源支付部分資本承擔，而其餘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。

於2015年財政年度，本集團的收入主要以港元、歐元及英鎊結算。支出主要以港元、歐元、英鎊及人民幣結算。現金一般以港元及人民幣存放短

期存款。於2015年12月31日，本集團的借款主要以港元結算，而借款利率主要以浮動息率計算。

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低水平，故本集團現時並沒有任何重大利率風險。

由於我們的塑膠部件工廠的工資及經常開支是以人民幣支付，故人民幣現時的貶值對原部件製造業務有利。本集團已解除之前以人民幣存款抵押港元貸款的安排。

雖然在2015年歐元及英鎊對美元已經貶值不少，但由於本集團大部分古董車的買賣均以歐元或英鎊結算，因此本集團目前面對的歐洲貨幣匯兌風險並不重大。

截至2015年12月31日止年度，本集團的外匯風險並不重大。本集團尚未訂立任何財務票據或衍生工具以對沖外匯風險。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

回顧年度內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

除本集團於2015年報披露的所持中建置地股份及可換股債券以及持至到期日債券(指人民幣債券)外，於2015年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資。

資產抵押

於2015年12月31日，本集團的資產中有帳面淨值約1,812,000,000港元的若干資產及約47,000,000港元的定期存款均已抵押給銀行作為保證集團的銀行貸款。

或然負債

於2015年12月31日，或然負債是指本公司為中建置地集團若干成員的銀行商業貸款提供擔保而引起的或然負債146,000,000港元，當中貿易融資貸款約112,000,000港元已由中建置地集團動用。

僱員及薪酬政策

本集團於2015年12月31日的僱員總數為635人。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現為主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。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2015年12月31日，本公司並沒有已授出但尚未行使的股份期權。

目標集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度以及截至2016年4月30日止四個月的管理層討論及分析

以下載列目標集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度以及截至2016年4月30日止四個月（「有關期間」）的管理層討論及分析，是按本通函附錄二會計師報告所載有關目標集團的詳細財務資料而作出。

業務回顧

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，產品主要包括幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全及玩具產品。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主要分銷商。

財務回顧

於有關期間，目標集團收入由截至2013年12月31日止年度約193,000,000港元跌至截至2014年12月31日止年度的171,100,000港元。截至2015年12月31日止年度，目標集團收入進一步減少12,000,000港元跌至約159,100,000港元。截至2016年4月30日止四個月的收入約為60,700,000港元。收入減少主要由於全球經濟放緩及競爭加劇。雖然銷售額減少，但經營溢利由截至2013年12月31日止年度約900,000港元增至截至2014年12月31日止年度的2,700,000港元，主要由於固定經常開支減少。然而，由於銷售額減少，截至2015年12月31日止年度的經營溢利減少500,000港元至約2,200,000港元。截至2016年4月30日止四個月的經營溢利約為300,000港元。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度以及截至2016年4月30日止四個月，就目標集團應課稅溢利作出的所得稅撥備分別約為100,000港元、100,000港元、400,000港元及零港元。各有關期間的除稅後純利分別約為800,000港元、2,600,000港元、1,800,000港元及300,000港元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，目標集團流動資產分別約為55,700,000港元、51,900,000港元、45,900,000港元及43,400,000港元，主要包括應收帳款、按金及其他應收款項，以及現金及銀行結存。於各有關期間結束時，目標集團流動負債分別約為28,800,000港元、21,100,000港元、17,400,000港元及19,600,000港元，主要包括付息銀行借款以及其他應付款項及應計負債。而目標集團於各有關期間結束時的流動比率分別約為193.4%、246.0%、263.8%及221.4%。

目標集團主要以經營現金流量及銀行貸款為其營運提供資本。目標集團的負債總額於整個有關期間一直維持相對穩定水平。目標集團為其整體業務營運採納審慎的資本及庫務政策，以盡量減低財務風險。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，目標公司的已發行股本為7.8港元，包括1股每股面值1美元的已發行及繳足普通股。於有關期間，目標公司的資本結構概無重大變動。

目標集團以負債比率監察其資本結構，是按其借款總額對其總資產百分比計算。於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，負債比率分別約為35.6%、36.0%、34.1%及36.8%。

於各有關期間結束時，目標集團須於1年內到期償還的銀行借款分別約為16,400,000港元、18,000,000港元、15,000,000港元及14,200,000港元。於有關期間，目標集團的借款需求並沒有遇到重大週期增減的現象。

外匯風險

由於目標集團的大部分交易、已確認資產及負債均以港元及美元計值，而港元與美元掛鈎，故於有關期間並無重大外匯風險。於有關期間，目標集團並無訂立任何外匯結轉合約作對沖用途。

資產抵押

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，目標集團並無質押任何資產以取得銀行融資。

或然負債

於各有關期間結束時，目標集團的或然負債分別為零港元、零港元、75,000,000港元及75,000,000港元，與中建置地集團若干成員公司一同使用的銀行融資有關。於各有關期間結束時，有關銀行融資已分別動用零港元、零港元、43,300,000港元及45,200,000港元。

資本承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日，目標集團並無任何重大資本承擔。

重大投資、重大收購及出售

於各有關期間結束時，目標集團並無持有任何重大投資或計劃於未來期間進行重大投資或資本資產。

僱員及薪酬政策

目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年4月30日的僱員總數分別為7人、6人、6人及6人。目標集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現為主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、醫療保險及與表現掛鉤的花紅。

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(「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	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
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	<u>1,930</u>	<u>571</u>	<u>232</u>	<u>171</u>
流動資產					
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>
股東權益及負債					
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>
流動負債					
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
來自經營活動的現金流量						
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	—	—	—
		1,769	4,418	2,758	1,216	495
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)		1,956	(8,186)	(939)	(569)	(585)
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		5,874	6,776	1,769	465	(2,506)
來自投資活動的現金流量						
出售物業、廠房及設備項目的所得款項		1,910	—	—	—	—
來自投資活動的現金流量淨額		1,910	—	—	—	—

	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
來自融資活動的 現金流量						
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
用於融資活動的 現金流量淨額		(11,253)	(2,266)	(4,631)	(11,125)	(2,232)
現金及現金等值 項目淨額(減少)/ 增加		(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	18,152	14,683	19,193	19,193	16,331
於年/期終的現金及 現金等值項目		14,683	19,193	16,331	8,533	11,593
現金及現金等值 項目結餘分析 現金及銀行結存	15	14,683	19,193	16,331	8,533	11,593

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

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(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 ²
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 ⁴
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
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 ¹
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 ¹
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 ¹ 對多項香港財務報告準則的修訂 ¹

¹ 自2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 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

⁴ 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現值。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
銷售嬰兒及兒童產品	<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	<u>342</u>	<u>222</u>	<u>101</u>	<u>(159)</u>	<u>(53)</u>
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	38,727	28,498	29,278	31,606

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
		2013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	<u>1</u>	<u>7.8</u>

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)	<u>488</u>	<u>—</u>	<u>414</u>	<u>248</u>
	<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
2013年		
美元	100	(165)
美元	(100)	165
	<u> </u>	<u> </u>
2014年		
美元	100	(180)
美元	(100)	180
	<u> </u>	<u> </u>
2015年		
美元	100	(150)
美元	(100)	150
	<u> </u>	<u> </u>
2016年		
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	2014年	2015年	4月30日
	千港元	千港元	千港元	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
付息銀行借款	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

編製本未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)的目的是透過假設該交易於2015年12月31日完成，以說明該交易可能對本集團於2015年12月31日財務狀況構成的影響而向本公司股東提供有關該交易的影響的資料。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素編製。因此，未經審核備考財務資料不擬說明在該交易於2015年12月31日已完成的情況下經擴大集團可能達致的實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，由於其性質使然，其未必能真實反映該交易完成後經擴大集團的財務狀況。

百萬港元	於2015年	於2016年	備考調整		未經審核 備考經擴大 集團
	12月31日 的本集團 附註1	4月30日 的目標集團 附註1	附註2(a)	附註2(b)	
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	454	—			454
投資物業	978	—			978
商譽	17	—			17
持作投資的古董車	57	—			57
可出售財務資產	14	—			14
持至到期日債券	48	—			48
按金及其他應收款項	47	—			47
遞延稅項資產	21	—			21
非流動資產總額	1,636	—	—	—	1,636

百萬港元	於2015年	於2016年	備考調整		未經審核 備考經擴大 集團
	12月31日 的本集團 附註1	4月30日 的目標集團 附註1	附註2(a)	附註2(b)	
流動資產					
存貨	10	—			10
持作出售的物業存貨	361	—			361
持作出售的古董車存貨	126	—			126
應收帳款	32	31			63
預付款項、按金及其他 應收款項	368	—			368
按公平價值列帳及於損益 帳處理的財務資產	1,097	—			1,097
應收中建置地	—	—	24	(24)	—
已抵押定期存款	47	—			47
現金及現金等值項目	355	12	(24)		343
流動資產總額	<u>2,396</u>	<u>43</u>	<u>—</u>	<u>(24)</u>	<u>2,415</u>
資產總額	<u>4,032</u>	<u>43</u>	<u>—</u>	<u>(24)</u>	<u>4,051</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	83	—			83
儲備	2,783	24		(24)	2,783
股東權益總額	<u>2,866</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>(24)</u>	<u>2,866</u>
非流動負債					
附息銀行及其他借款	527	—			527
遞延稅項負債	38	—			38
非流動負債總額	<u>565</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>565</u>

百萬港元	於2015年	於2016年	備考調整		未經審核
	12月31日 的本集團 附註1	4月30日 的目標集團 附註1	附註2(a)	附註2(b)	備考經擴大 集團
流動負債					
應付帳款及票據	16				16
應付稅項	61				61
其他應付款項及應計費用	81	5			86
計息銀行及其他借款	443	14			457
流動負債總額	<u>601</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>620</u>
負債總額	<u>1,166</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,185</u>
股東權益及負債總額	<u>4,032</u>	<u>43</u>	<u>—</u>	<u>(24)</u>	<u>4,051</u>
流動資產淨額	<u>1,795</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>(24)</u>	<u>1,795</u>
資產總額減流動負債	<u>3,431</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>(24)</u>	<u>3,431</u>

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料是根據上市規則第4.29條而編製，是基於(i)摘錄於2016年3月29日發出截至2015年12月31日止年度的本公司年報所載本集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表；及(ii)摘錄自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告的目標集團於2016年4月30日的經審核綜合財務狀況表，並根據下文附註2所說明備考調整作出調整，假設該交易在2015年12月31日完成。

未經審核備考財務資料是按與本公司於截至2015年12月31日止年度的未經審核綜合財務狀況表所採納形式及會計政策貫徹一致的方式編製。

2. 備考調整附註

- (a) 該調整指本公司於截至2016年4月30日止四個月期間向中建置地作出的該貸款。
- (b) 該調整指交易代價及應收中建置地款項對銷以及目標集團的股本及收購前儲備對銷。

以下為香港執業會計師林建球會計師事務所發出僅為載入本通函而編製的報告全文：

有關編製備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

敬啟者：

吾等已對中建富通集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製僅作說明用途的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2016年9月27日所刊發的通函(「通函」)附錄三所載 貴集團於2015年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，該通函乃有關 貴公司建議收購Suremark Holdings Limited(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)全部股本。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用準則於通函附錄三附註1及2中說明。

未經審核備考財務資料由董事編製，假設該交易於2015年12月31日交割完成，以說明該交易對 貴集團於2015年12月31日的財務狀況的影響。作為編製過程一部分，董事已在 貴公司於2016年3月29日的2015年報所載 貴集團截至2015年12月31日止年度的經審核綜合財務報告摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事就備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立身分及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作基本原則。

本會計師行應用香港質量控制準則第1號「審計及審閱財務報告及進行其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，故維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律及規例規定的文件紀錄政策及程序。

報告會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往曾經發出與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘工作」進行委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照由香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所用任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於是次委聘過程中就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載未經審核備考財務資料僅為該交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該交易於就說明用途所選擇的較早日期已進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用

準則是否就呈列交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- (a) 相關備考調整是否適當反映有關準則；及
- (b) 未經審核備考財務資料是否反映就未經調整財務資料妥為應用有關調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得充分合適憑證為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (i) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (ii) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (iii) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露未經審核備考財務資料而言屬合適。

此 致

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

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／或彼等各自的任何聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例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)	11,369,652	446,025,079	457,394,731	52.10
譚毅洪	1,148,000	—	1,148,000	0.13
William Donald Putt	591,500	—	591,500	0.07

附註：麥先生擁有權益的股權中，包括由Capital Force、New Capital及Capital Winner持有之合共446,025,079股份，該等公司均為私人公司，其各自的股份均由麥先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner各自的股東大會上控制行使其所有投票權，因此，他被視為擁有上述446,025,079股份的權益。

(ii) 於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 現有全部 已發行股本 的概約 百分比 (%)
	個人	公司			
麥先生(附註)	—	297,857,142		297,857,142	33.93

附註：該披露的權益是指本公司根據麥先生(作為賣方)與本公司(作為買方)就向麥先生收購持有香港淺水灣淺水灣道56號第38及第39號屋的公司的全部已發行股本於2016年1月27日訂立的有條件協議(經於2016年2月17日訂立之補充協議所修訂)(「該買賣協議」)的條款及條件按現有換股價每股兌換股份0.84港元(該換股價可根據可換股債券條款及條件予以調整)發行予Capital Force及New Capital的可換股債券(「2024年可換股債券」)的297,857,142股相關股份。該買賣協議項下擬進行的交易詳情已在公司於2016年1月27日、2016年2月17日、2016年3月30日及2016年5月31日發出的公佈及本公司於2016年3月9日發出的通函中披露。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force及New Capital各自的股東大會上控制行使其所有投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。

除上文所披露者外，沒有董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自的任何聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有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 (%)
Capital Force (附註1)	96,868,792	11.03
New Capital (附註1)	171,357,615	19.52
Capital Winner (附註1)	177,798,672	20.25
Top Pride Limited (附註2)	45,454,545	5.18
李鴻勝 (附註2及3)	85,454,545	9.73

附註：

- Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其各自的股份均由麥先生全資及實益擁有，而他於有關股份的權益亦已於本節的董事權益中披露。
- 該披露權益是指由Top Pride Limited所直接持有的45,454,545股份，而Top Pride Limited的全部股權由李鴻勝先生擁有。
- 該披露權益是指由李鴻勝先生直接擁有的40,000,000股份及透過上文附註2由李鴻勝先生控制的公司擁有的45,454,545股份。

(ii) 於本公司已發行的可換股債券之相關股份的好倉：

(a) 2024年可換股債券

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 (%)
Capital Force (附註)	214,285,714	24.41
New Capital (附註)	83,571,428	9.52

附註：Capital Force及New Capital均為私人公司，其各自的股份均由麥先生全資及實益擁有，而他於有關相關股份的權益亦已於本節的董事權益中披露。

(b) 2018年可換股債券

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 (%)
Top Pride Limited (附註)	45,454,545	5.18
李鴻勝 (附註)	45,454,545	5.18

附註：該披露的權益是指根據Top Pride Limited (作為認購方)與本公司(作為發行人)於2016年5月30日訂立的協議(「該認購協議」)的條款及條件就Top Pride Limited以現金認購由本公司發行可換股債券(「2018年可換股債券」)按每股兌換股份1.1港元(該換股價可根據可換股債券條款及條件予以調整)的最低換股價可兌換為45,454,545股的相關股份。該認購協議項下擬進行的交易詳情已在本公司於2016年5月30日及2016年6月3日發出的公佈中披露。根據證券及期貨條例，由於李鴻勝先生有權在Top Pride Limited的股東大會上控制行使其所有投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。

除麥先生是Capital Force、New Capital及Capital Winner的董事及實益擁有該等公司的全部已發行股本外，沒有其他董事或候任董事是上述主要股東

的董事或僱員，而該等主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益及淡倉。

除上文所披露者外，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經擴大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，沒有董事於經擴大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

經擴大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經擴大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經擴大集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務（經擴大集團業務除外）擁有任何權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大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，本公司或經擴大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

於本通函提供意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
林建球會計師事務所 (「林建球」)	執業會計師

林建球已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／報告及引述他們的名稱且有關同意書並沒有遭撤回。

於最後實際可行日期：

- (i) 林建球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) 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，林建球沒有於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。

5. 重大不利轉變

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任何重大不利轉變。

6. 重大合約

以下為由經擴大集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大的合約(而該等合約並非於本集團日常業務過程中訂立)：

- (i) 該協議；
- (ii) 該製造協議(包括日期為2016年8月3日的原製造協議及該等補充製造協議)；
- (iii) 該認購協議；

- (iv) Expert Success International Limited (本公司的間接全資附屬公司)作為買方與一名獨立第三方作為賣方於2016年3月30日訂立的股份買賣協議，內容是有關本公司以總代價61,540,000港元收購興明亞洲工程有限公司(「興明亞洲」)的出售股份(相當於興明亞洲已發行股份總數70%)；
- (v) 偉建發展有限公司(「偉建」)及美億實業有限公司(「美億」)(根據下文第(vi)段所述該買賣協議完成後，上述兩家公司均為本公司的間接全資附屬公司)與本公司於2016年3月30日訂立的租賃協議，內容有關本公司向麥先生出租偉建及美億各自所持住宅物業，截至2016年及2017年12月31日止兩個年度的交易上限分別為6,000,000港元及7,000,000港元；
- (vi) 該買賣協議；
- (vii) 裕德國際投資有限公司(「裕德」)、本公司及Jade Assets Company Limited(「Jade Assets」，本公司的間接全資附屬公司)於2016年1月26日所訂立的協議，內容有關(a)本公司及Jade Assets同意裕德按每股0.035港元配售10,000,000,000股的中建置地股份及(b)裕德償還其欠付本公司及Jade Assets為數300,000,000港元債項的付款安排；
- (viii) 寶領有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為買方與一名獨立第三方作為賣方於2016年1月20日訂立的臨時買賣協議，內容有關寶領以買入價110,000,000港元購入香港柴灣嘉業街12號百樂門大廈3樓1至15號室連同平台從屬建築物以及1樓20及L20號車位；
- (ix) 本公司與中建置地於2015年11月9日訂立的製造協議，目的是訂定由本集團製造及向中建置地集團供應生產產品所需(a)塑膠外殼及原部件以及任何其他原部件產品(「該等原部件產品」)以及(b)製造該等原部件產品的鑄模、壓模、模具及任何其他有關工模的條款及條件，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度的交易上限分別為135,000,000港元、160,000,000港元及200,000,000港元；
- (x) Jade Assets、中建電訊投資有限公司(「中建投資」，本公司的間接全資附屬公司)、本公司、裕德及中建置地於2015年10月27日訂立的協議及於2015年11月10日訂立的補充協議，內容有關(a)中建投資以全部發行價

795,671,000港元認購中建置地本金總額為795,671,000港元的可換股債券，以悉數清算中建置地當時結欠Jade Assets的承兌票據未償還本金及累計利息(如有)；及(b)裕德以全部發行價300,000,000港元認購本金總額為300,000,000港元的可換股債券，以悉數清算中建置地當時結欠裕德的承兌票據全部未償還本金及累計利息，及按初步換股價每股兌換股份0.01港元(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)全面兌換可換股債券時發行及配發最多109,567,100,000股新中建置地股份；

- (xi) Jade Assets作為第一賣方、本公司作為第二賣方及裕德作為買方於2015年9月25日訂立的買賣協議，內容有關以總代價300,000,000港元將中建置地當時結欠Jade Assets及本公司本金總額為300,000,000港元的承兌票據出售予裕德；
- (xii) Jade Assets作為賣方與滙富金融服務有限公司(「配售代理」)於2015年7月21日訂立的配售協議，據此Jade Assets透過配售代理以每股0.028港元的價格配售所持最多3,500,000,000股中建置地股份予獨立第三方，總配售所得款項為98,000,000港元；
- (xiii) 中建置地(作為押記人)與CCT Global(作為擔保人)以Jade Assets(作為第一承押記人)及本公司(作為第二承押記人)為受益人於2015年5月28日訂立的股份抵押契據及擔保，據此，(a)中建置地將CCT Global的無面值已發行普通股28,000,000股抵押予Jade Assets及本公司；及(b) CCT Global向Jade Assets及本公司作出擔保，作為中建置地就中建置地之前曾向本公司發行承兌票據項下所有承諾、責任及債務的付款、履行及償還責任以及中建置地獲本公司及其附屬公司提供為數145,550,000港元的公司擔保的抵押；
- (xiv) Jade Assets作為賣方與配售代理於2014年12月5日訂立的配售協議，據此Jade Assets透過配售代理以每股0.015港元的價格配售所持最多6,500,000,000股中建置地股份予獨立第三方，總配售所得款項為97,500,000港元；
- (xv) Capital Force作為賣方與配售代理於2014年11月12日訂立的配售協議，據此Capital Force透過配售代理以每股0.90港元的價格配售Capital Force在本公司持有的最多75,000,000股配售股份予獨立第三方，總配售所得款項為67,500,000港元及Capital Force作為認購人與本公司作為發行人於

2014年11月12日訂立的認購協議，據此Capital Force以每股認購價0.90港元認購最多75,000,000股的股份，總認購代價為67,500,000港元；及

- (xvi) 龍國有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為買方與一名獨立第三方作為賣方於2014年8月28日訂立的臨時買賣協議，內容有關購入位於香港嘉業街18號明報工業大廈2樓的10號單位、2樓的11號單位、2樓的12號單位(包含連接的屋頂平台)及2樓的13號單位的物業，買入價為47,414,400港元。

7. 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) 本通函的中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

8. 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) 本公司的存續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18頁；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節林建球所發出同意書；
- (d) 目標集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (e) 經擴大集團的未經審核備考財務資料及林建球就備考財務資料發出的釋疑函件，全文載於本通函附錄三；
- (f) 本公司截至2015年12月31日止兩個財政年度載有本集團的經審核綜合賬目的年報；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述經擴大集團的重大合約；
- (h) 本公司於2016年3月9日刊發的通函；
- (i) 該協議；及
- (j) 本通函。