此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的持牌證券交易商或註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的中建富通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。

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）

關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

第一上海
FIRST SHANGHAI GROUP
FIRST SHANGHAI CAPITAL LIMITED
第一上海融資有限公司

第一上海融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至第16頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第17至第18頁。

第一上海致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第19至第31頁。

本公司謹訂於2014年6月17日（星期二）上午十時三十分假座香港告士打道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44至第45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　閣下在切實可行的情況下盡速將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在任何情況下，最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。股東委任代表出席股東特別大會的適用表格亦已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/circular.php)。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時　閣下仍可按本身意願親身出席股東特別大會並在會上投票。

2014年5月30日

目　錄

頁數

用詞定義 1

董事會函件 5

獨立董事委員會函件 17

第一上海函件 19

附錄一　—　估值報告 32

附錄二　—　一般資料 38

股東特別大會的通告 44

於本通函內，除文義另有所指外，下列用詞具有以下定義：

「該協議」	指	姚如英女士和麥浚翹先生(作為註冊持有人)、麥紹棠(作為實益擁有人)及本公司(作為買方)就該等交易於2014年5月9日訂立的有條件協議；
「該公佈」	指	本公司於2014年5月9日發出的公佈，披露有關訂立該協議及該協議及該等交易的詳情；
「聯繫人」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「實益擁有人」	指	麥紹棠先生；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港商業銀行對外營業的任何日子(星期六、星期日、公眾假期除外)；
「資本贏家」	指	資本贏家有限公司(Capital Winner Investments Limited)，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，其股本全部由實益擁有人實益擁有，而該公司於最後實際可行日期持有26,548,672股本公司股份；
「現金代價」	指	具有本通函「該協議及該等交易」一節「該等交易的代價」分節下所載的意義；
「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，其股份在聯交所主板上市；
「中建置地集團」	指	中建置地及其不時的附屬公司；
「古董車」	指	較古老的汽車，通常介乎30至100年車齡；
「本公司」	指	中建富通集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「交易完成」	指	根據該協議完成該等交易；

「完成日期」	指	緊隨該協議項下的先決條件達成或獲豁免之日(除需於完成日期達成或獲豁免的先決條件(a)項及(b)項外)後的第三個營業日當天；
「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「代價股份」	指	根據該協議，本公司於交易完成將以0.80港元的發行價發行給予資本贏家或實益擁有人指定其他提名人的151,250,000股本公司的新股份，用以滿足股份代價；
「董事」	指	本公司不時之董事(包括獨立非執行董事)；
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，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，就有關該協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「中證」	指	中證評估有限公司，一家獨立專業估值師；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「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	由沒有在該等交易中擁有重大利益的本公司獨立非執行董事譚競正先生、鄒少岳先生及陳力先生組成的獨立董事委員會，負責就該協議的條款及該等交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	實益擁有人及其聯繫人以外的股東；
「內幕消息條文」	指	按上市規則定義；

「最後實際可行日期」	指	2014年5月27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	於交易完成時目標公司結欠實益擁有人的未償還免息貸款，於該協議日期該貸款的金額為7,126,849港元；
「最後截止日期」	指	2014年7月31日或該協議各訂約方書面同意的較後日期；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港；
「該等物業」	指	由目標公司持有位於香港柴灣嘉業街18號明報工業大廈地下8號工廈地舖及11號工廈地舖的該等物業；
「註冊持有人」	指	姚如英女士及麥浚翹先生，分別為實益擁有人的配偶及兒子，各自以代名人身份代表實益擁有人持有1股該等出售股份，並同意訂立該協議，分別代表實益擁有人出售該等出售股份予本公司(或其指定的提名人)；
「該等出售股份」	指	目標公司已發行及已繳足的2股股份，其代表目標公司全部已發行的股本；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東特別大會」	指	將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等交易，其中包括配發及發行代價股份；
「股份代價」	指	具有本通函「該協議及該等交易」一節中「該等交易的代價」分節下所載的意義；
「股東」	指	已發行股份的持有人；

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「目標公司」	指	網盈(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「該等交易」	指	根據該協議的條款由本公司或其指定提名人從代表實益擁有人的註冊持有人購入該等出售股份的交易及本公司或其指定提名人從實益擁有人承讓該貸款及就該協議項下擬進行的任何其他交易，其中包括本公司以發行代價股份方式支付股份代價；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

獨立非執行董事：
譚競正
鄒小岳
陳力

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：

關連交易

緒言

謹此提述該公佈。

根據2014年5月9日的公佈，註冊持有人、實益擁有人及本公司(作為買方)已訂立該協議，據此，註冊持有人代表實益擁有人同意向本公司或其指定提名人出售該等出售股份，總代價為121,000,000港元，並以代價股份發行支付。同時，實益擁有人同意以現金代價出售及轉讓該貸款予本公司或其指定提名人。該等出售股份代表目標公司全部已發行的股本，該等股份於最後實際可行日期全部由實益擁有人實益擁有。

實益擁有人即麥紹棠先生是本公司主席、執行董事、行政總裁及主要股東。根據上市規則，實益擁有人為本公司的關連人士，因此該等交易構成本公司一

項關連交易，該等交易(包括代價股份的發行)須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。實益擁有人及其聯繫人將於股東特別大會上就批准該等交易的決議案放棄表決。

董事認為，該協議的條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，並符合本公司及獨立股東的整體最佳利益。股東特別大會將會召開，就批准該等交易進行表決。實益擁有人及其聯繫人將在股東特別大會上就批准該等交易的決議案，放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，就該協議的條款及該等交易向獨立股東提供意見。

一家獨立財務顧問 — 第一上海已獲委任，就該協議的條款及該等交易對獨立股東是否公平合理，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、該等交易及該等物業的估值報告進一步的詳情；

(ii) 載列第一上海就該協議的條款及該等交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見；

(iii) 載列獨立董事委員會就該協議的條款及該等交易致獨立股東的推薦建議；及

(iv) 向股東發出股東特別大會的通告，給予獨立股東考慮及在認為合適的情況下在大會上批准該等交易。

該協議及該等交易

該協議

下列各方就買賣下列資產於2014年5月9日訂立買賣協議：

註冊持有人：	姚如英女士及麥浚翹先生，以代名人身份代實益擁有人持有該等出售股份
實益擁有人：	麥紹棠先生
買方：	本公司或其指定提名人

待收購資產：	註冊持有人作為該等出售股份的登記持有人，代表實益擁有人同意出售及轉讓該等出售股份予本公司或其指定提名人，股份代價為121,000,000港元。同時，實益擁有人同意以現金代價約7,126,849港元(該貸款於該協議日期的帳面值)出售及轉讓該貸款予本公司或其指定提名人。該等出售股份是目標公司的全部已發行的股本，而該等股份於最後實際可行日期全部是由實益擁有人實益擁有。

實益擁有人即麥紹棠先生是本公司主席、執行董事及行政總裁。此外，實益擁有人以個人名義及透過公司間接擁有合共303,250,731股股份，相當於本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約50.03%，因此，實益擁有人亦為本公司的主要股東，故此，根據上市規則，實益擁有人是本公司的關連人士。

該等交易的代價

購入該等出售股份的代價為121,000,000港元(「**股份代價**」)，將由本公司以每股股份0.80港元的發行價配發及發行151,250,000股新股份給予資本贏家或實益擁有人指定的其他提名人作為代價股份支付，該等代價股份於發行時是以已繳足股份入帳。

該貸款將於交易完成時根據其帳面值以一元對一元的基準轉讓予本公司或其指定的提名人，估計購入及受讓該貸款的代價約為7,126,849港元(該貸款於該協議日期的帳面值)(「**現金代價**」)，該代價將由本公司於交易完成時以現金支付。

121,000,000港元的股份代價按以下各項淨金額釐定：

(a) 中證就該等物業於2014年4月30日的評估市場價值150,000,000港元；

(b) 目標公司於2014年4月30日的未經審計淨負債25,310,262港元，該淨負債是指包括該貸款在內目標公司的總負債，減去其他資產(即不包括該等物業的帳面值)後的淨負債於2014年4月30日的未經審計帳面值；及

(c) 以上(a)項及(b)項淨額的2.96%折讓。

本公司及實益擁有人已考慮下列各項因素以釐定股份代價：

(i) 香港現時商業及零售物業市場的市況；

(ii) 目標公司現時的的財務狀況；

(iii) 中證就該等物業於2014年4月30日的評估價值；

(iv) 該等物業將來可能產生的收入及升值潛力；

(v) 股份代價將以代價股份支付，並不涉及本公司的任何現金支出；及

(vi) 上述提及的淨額折讓約2.96%。

基於上述各項因素，董事會(包括獨立非執行董事)相信股份代價屬公平合理，按照一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

代價股份的發行價為0.800港元，代表：

(i) 股份於2014年5月8日訂立該協議前的最後一個交易日，於聯交所所報的收市價每股0.850港元折讓約5.88%；

(ii) 股份於截至2014年5月8日(包括該日)最後三個交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.850港元折讓約5.88%；

(iii) 股份於截至2014年5月8日(包括該日)最後五個交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.852港元折讓約6.10%；

(iv) 股份於截至2014年5月8日(包括該日)最後十個交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.853港元折讓約6.21%；

(v) 股份於截至2014年5月8日(包括該日)最後三十個交易日於聯交所所的平均收市價每股0.863港元折讓約7.30%；及

(vi) 股份於最後實際可行日期的交易日，於聯交所所報的收市價每股0.840港元折讓約4.76%。

該協議的先決條件

該協議須待下列先決條件達成或獲豁免後，方告完成：

(a) 實益擁有人根據該協議作出的各項保證仍屬真確，且不含誤導成份；

(b) 本公司根據該協議作出的各項保證仍屬真確，且不含誤導成份；

(c) 取得獨立股東在股東特別大會上批准(i)本公司或其指定提名人購入該等出售股份及該貸款以及進行該協議項下的其他交易；以及(ii)本公司根據該協議發行代價股份；

(d) 待聯交所上市委員會批准配發及發行的該等代價股份在聯交所上市及買賣；及

(e) 註冊持有人、實益擁有人及本公司(視乎情況而定)就該協議項行下擬進行的該等交易已取得政府或官方機關或其他第三方所有必要同意書(如有)，且任何政府或官方機構並沒有建議、頒佈或作出任何禁止、限制或嚴重延誤買賣該等出售股份及該貸款的法規、規例或決定。

本公司有全權酌情權隨時可向實益擁有人及註冊持有人發出書面通知，豁免上文(a)及(e)段的先決條件的全部或部份，於行使豁免權時，董事會的決定將以本公司及其獨立股東的整體利益作考慮，且僅會對不重要事項和不會對該等交易有實質影響之事宜的先決條件作出豁免。在最後實際可行日期，沒有上述任何一個先決條件已經達成或已被豁免。實益擁有人有全權酌情權隨時可向本公司發出書面通知，豁免上文(b)及(e)段的先決條件的全部或部份。

倘任何先決條件未能於2014年7月31日或之前(或該協議各訂約方書面同意的較後日期)達成或獲豁免，該協議將告失效，惟因任何先前違反該協議的索償除外。

交易完成

該等交易將會在所有先決條件達成或獲豁免(須於最後截止日期前達成或獲豁免)後在完成日期下午五時正或之前在本公司的辦公室(或該協議各訂約方書面同意的其他地方及╱或時間)完成。

在交易完成後,目標公司將成為本公司的一間全資附屬公司。

目標公司的進一步資料

目標公司主要從事物業投資,其主要資產為該等物業,該等物業是位於香港柴灣嘉業街18號明報工業大廈地下8號工廈地舖及11號工廈地舖,該等物業位處柴灣區內已發展的住宅及商業地區。該等物業所在地交通便利。雖然該等物業所在地是工業用途,但城市規劃委員會已就該等物業的使用授出豁免,容許該等物業作為零售店舖及服務用途。該等物業是位於地面上的街舖,並擁有寬闊的店面及高樓底。其中8號工廈地舖現時以月租30,000港元出租予一家由實益擁有人家族成員擁有的公司使用,目標公司沒有與現時的租客簽訂租約,而雙方亦沒有訂立固定的租期。而目標公司計劃在交易完成後繼續將該物業出租予實益擁有人家族的私人公司使用,但每月租金將提高至60,000港元,該租金是按中證評估的市場租值釐定得來。此租務安排將構成本公司一項持續關連交易,然而由於該出租事宜按上市規則計算的各適用百份比率均少於5%以及每年租金收入少於1,000,000港元,因此8號工廈地舖的出租安排將祇會構成本公司一項獲豁免的持續關連交易。

目標公司於截至2013年3月31日止年度的已審計營業額約為360,000港元,截至2013年12月31日止9個月內的已審計營業額約為270,000港元(目標公司已於2013年將其會計年度由3月31日改為12月31日)。目標公司在截至2013年3月31日止年度及截至2013年12月31日止期間的已審核稅前淨虧損分別約為1,905,428港元及356,832港元。目標公司在截至2013年3月31日止年度及截至2013年12月31日止期間的已審核稅後淨虧損分別約為1,905,428港元及356,832港元。目標公司於2014年4月30日在不扣除該貸款前的未經審核淨負債(已計及該等物業的帳面淨值)為14,424,180港元,而該金額是以目標公司的未經審計總債務(包括該貸款)減去目標公司的總資產(包括該等物業的帳面值)的帳面值後得出來,於2014年4月30日在扣除該貸款後的未經審計淨負債為7,297,331港元,而該金額則是不包括該貸款的外來負債總額扣除目標公司總資產的帳面值後得來。該11號工廈地舖由目標公司於2002年7月以9,000,000港元購入而8號工廈地舖由目標公司於2006年9月以4,600,000港元購入,該等物業於2014年4月30日的未經審計帳面淨值為10,886,082港元。中證評估該等物業於2014年4月30日的市場價值為150,000,000港元。

本公司及本集團的資料

本公司是本集團的控股公司，本集團主要從事：

(i) 香港地產發展及物業買賣業務；

(ii) 物業投資及持有；

(iii) 透過中建置地集團從事中國內地物業發展業務；

(iv) 透過中建置地集團從事製造及銷售電訊、電子及兒童產品；

(v) 製造及銷售塑膠原部件；

(vi) 證券業務；及

(vii) 新成立的古董車投資及買賣業務、提供古董車的儲存服務及提供古董車的修復及保養服務。

本公司股權架構的改變

以下股權表格顯示了本公司在交易完成前及交易完成後的股權變動(假設從最後實際可行日期至交易完成沒有新股份發行)：

股東	在最後實際可行日期 *股份數目*	*%*	在交易完成時發行代價股份 *股份數目*	緊接交易完成後 *股份數目*	*%*
新資本實業有限公司(New Capital Industrial Limited)*(註)*	171,357,615	28.27	—	171,357,615	22.62
資本動力國際有限公司(Capital Force International Limited)*(註)*	96,868,792	15.98	—	96,868,792	12.79
資本贏家*(註)*	26,548,672	4.38	151,250,000	177,798,672	23.47
麥紹棠—實益擁有人	8,475,652	1.40	—	8,475,652	1.12
實益擁有人擁有股份小計	**303,250,731**	**50.03**	**151,250,000**	**454,500,731**	**60.00**
其他董事：					
譚毅洪	500,000	0.08	—	500,000	0.07
William Donald Putt	591,500	0.10	—	591,500	0.08
其他董事擁有股份小計	1,091,500	0.18	—	1,091,500	0.15
非公眾股東擁有股份總計	**304,342,231**	**50.21**	**151,250,000**	**455,592,231**	**60.15**
公眾股東	**301,802,676**	**49.79**	**—**	**301,802,676**	**39.85**
總計	**606,144,907**	**100.00**	**151,250,000**	**757,394,907**	**100.00**

註： 新資本實業有限公司(New Capital Industrial Limited)、資本動力國際有限公司(Capital Force International Limited)及資本贏家均是私人公司，其各自的全部股份均由麥紹棠先生實益擁有。

我們已向聯交所就代價股份的上市及買賣提出申請。

進行該等交易的理由及好處

謹此提述本公司2013年的年報中「展望」一節，當中披露了本集團於本年初已成立及展開了一項新的業務 — 就是古董車的投資及買賣業務。

該新業務的經營模式如下：本集團已選定一家現有的全資附屬公司從事古董車業務，本集團將購入其認為有升值潛力的古董車，其中部份古董車將會作為投資，以長線升值為目標，而其他部份的古董車則作短線買賣，等候價值上升而帶來本公司認為合理利潤就會馬上沽出。古董車包括古董跑車及非跑車，本集團目前對由著名品牌如法拉利及保時捷製造的古董跑車較為有興趣，原因是其升值表現非常良好。古董車與珠寶、手錶、黃金、酒及藝術品同屬收藏品之一種，收藏家一方面將古董車作為藝術品鑒賞，而另一方面受限於當地的交通法律及法規古董車亦可作為汽車在路上行走。根據萊坊於2014年3月發表的*2014財富報告*(「**財富報告**」)，古董車(包括本集團投資的古董跑車類別)的平均價值在過去10年已上升了456%，是該報告所列各種奢侈收藏品的投資升值之冠。基於上述資料，本公司了解到古董車升值能力強勁，而且在收藏品市場跑贏其他種類收藏品。作為該新業務發展的一部份，本公司計劃成立一個古董車修復及保養服務中心。我們知道古董車的修復及保養專業服務在香港的供應非常有限，因此，本公司認為此項服務在香港的需求將會是非常高。修復及保養中心是為輔助古董車投資及買賣業務而設立的，而董事會認為古董車業務發展前景優良並擁有良好增長潛力，而且可能成為提供本集團未來收入的重要來源。本集團已開展對古董車的投資，而截至目前為止已經購入7部古董跑車，總購入價約為95,000,000港元。因此，本公司一直為修復及保養中心尋找合適的經營地點，但卻很難以合理價格找到適合的物業。由於11號工廈地舖為地舖而且舖面寬闊，樓底亦高，因此非常適合作為古董車修復及保養設施的營運地點。因此，本公司計劃使用11工廈地舖作為修復及保養設施。董事會認為，該等交易將為本集團帶來以下好處：

(a) 11號工廈地舖將用作經營古董車修復及保養中心，因而將為本集團帶來經常性服務收入；

(b) 修復及保養服務是作為本公司看好和認為擁有優良業務發展潛質及良好增長潛力的古董車投資及買賣業務的一部份，並可輔助該新業務領域發展；

(c) 以市場租金出租8號工廈地舖予實益擁有人的家族公司將會增加本集團的經常性租金收入；

(d) 該等物業所在地點的交通方便，而且是街舖加上擁有寬濶的店面和高樓底，是非常適合作商業及零售用途，因此該等物業的潛在升值能力良好。另外，該等物業將會擴大本集團的投資物業及持有組合；

(e) 股份代價將以代價股份支付，將不會對本集團構成現金支出，因而保留了本集團的現金資源；及

(f) 代價股份將會擴大本公司的資本，減低本集團負債比率，因而進一步改善本集團的財務狀況。

由於(i)股份代價較目標公司資產淨值的公允價值折讓2.96%；(ii)股份代價將以代價股份方式支付，此安排將擴大本公司股本基礎及讓本公司保留現金而無需現金支出；以及(iii)上述列出該等交易對本集團的其他好處，因此，在本通函「該協議及該等交易」一節中「該等交易的代價」分節下對代價股份的發行價較本公司的收市價及平均收市價的比較分析出現輕微折讓實屬公平合理。

除發行股份滿足該等交易的代價外，董事會亦考慮以其他財務方式支付該等交易，例如全部從本集團的內部資金或以外債償付。董事會認為這些其他的財務支付方式對本集團是壞處多於好處，原因是這些其他方式將會對本集團的資金流動性帶來負面影響或將會增加本集團的負債比率或利息成本。雖然該等交易將會對獨立股東的股權造成約10%的攤簿影響(他們在本公司的總股權將會因該等交易從大約50%減至約40%)。鑑於上述該等交易或會對本集團帶來的多項重大好處，董事會認為該協議的條款屬一般商業條款且屬公平合理，並符合股東的整體利益。

該等交易的財務影響

(a) 淨溢利

在完成交易後，目標公司將成為本公司的一間全資附屬公司，其帳目將綜合計入本集團的帳目內。本集團截至2013年12月31日止年度錄得母公司股權擁有人溢利232,000,000港元。另一方面，目標公司於截至2013年3月31日止年度及截至2013年12月31日止9個月錄得淨虧損約2,000,000港元及400,000港元。本公司預期該等交易將(i)以11號工廈地鋪用作修復及保養中心，既可輔助古董車投資及買賣業務，亦可為本集團產生服務收入；及(ii)以每月租金60,000港元出租8號工廈地鋪予實益擁有人家族的私人公司，可為本集團產生額外租金收入。

(b) 淨資產

在完成交易後，目標公司將成為本公司的一間全資附屬公司，其資產及負債將綜合計入本集團的帳目內。該等交易將根據經修訂香港財務報告準則第3號以收購會計法入帳，計入目標公司在交易完成時的可識別淨資產及負債的公允價值。根據本公司2013年的年報，本集團於2013年12月31日母公司股權擁有人淨資產約2,032,000,000港元，按中證評估該等物業的市場價值150,000,000港元及包括該貸款在內，目標公司(但不包括該等物業的帳面值)於2014年4月30日的未經審核帳面淨負債約25,000,000港元計算，在交易完成時，本集團於2013年12月31日的淨資產將增加約125,000,000港元，即約增加6%。於完成日期，目標公司的可識別資產(主要包括該等物業)及負債將重新評估，在完成日期的公允價值將可能有別於2014年4月30日的價值，因此該等交易對本集團淨資產的影響將可能有別於上文所述。

上市規則的影響

構成本公司一項關連交易

實益擁有人為本公司主席、執行董事、行政總裁及主要股東。根據上市規則，實益擁有人為本公司的關連人士，因此該等交易構成本公司一項關連交易，該等交易(包括代價股份的發行)須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

實益擁有人及其聯繫人擁有合共303,250,731股份，佔本公司在最後實際可行日期的總發行股本約50.03%，他們將於股東特別大會上就批准該等交易的決議案放棄表決。

一般事項

由於麥紹棠先生是本公司的執行董事、主席、行政總裁及主要股東，而他亦實益擁有該等出售股份和該貸款，因此，他在該協議及該等交易中擁有重大利益。基於此原因，他沒有出席批准該協議及該等交易的董事會，並因此已放棄在批准該協議及該等交易的董事會決議案中投票。除上文所述外，沒有其他董事(即麥紹棠先生以外的其他董事)於該協議及該等交易中擁有任何重大利益，因此，他們並沒有於批准該協議及該等交易的董事會決議案中放棄投票。

一個由譚競正先生、鄒小岳先生及陳力先生(他們均為本公司的獨立非執行董事，並在該等交易沒有擁有重大利益)組成的獨立董事委員會經已成立，就該協議的條款及該等交易是否公平合理，且是否符合本公司及獨立股東的整體利益，向獨立股東提供意見。另外，本公司將委任第一上海作為獨立財務顧問，就該協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於2014年6月17日(星期二)上午十時三十分假座香港告士打道77–79號富通大廈31樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第44至第45頁。於股東特別大會上，將提呈就批准該等交易的普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情通過。

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　閣下在實際可行的情況下盡速將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會(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。於股東特別大會上適用之代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時　閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並可於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，在股東特別大會上的投票須以書面點票方式進行。股東特別大會之主席因此將根據本公司的公司細則第66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，實益擁有人及其聯繫人即新資本實業有限公司、資本動力國際有限公司及資本贏家於最後實際可行日期分別持有並有權控制8,475,652股股份、171,357,615股股份、96,868,792股股份及26,548,672股股份的投票權，連同其各自的聯繫人，將於股東特別大會就批准該等交易(包括發行代價股份)的普通決議案中放棄投票。有關股東特別大會之書面點票結果的公告將於股東特別大會後，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)刊登。

推薦意見

務請　閣下垂注(i)本通函第17至第18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及該等交易向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第19至第31頁所載第一上海的意見函件，當中載有該獨立財務顧問就該協議的條款及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及該顧問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(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款及該等交易是在本集團日常及一般業務過程中訂立，而該協議的條款及該等交易是按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且符合獨立股東及本公司的整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等交易。

其他資料

務請　閣下垂注構成本通函其中部份的附錄所載的其他資料及股東特別大會的通告。

此　致

列位股東　台照

代表董事會
中建富通集團有限公司
董事
譚毅洪

2014年5月30日



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）

獨立董事委員會：
譚競正
鄒小岳
陳力

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：

關連交易

吾等謹此提述本公司於2014年5月30日致股東的通函（「**通函**」），而本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用的用詞與通函「用詞定義」一節中所界定者具有相同定義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，藉以就該協議的條款及該等交易對獨立股東而言是否公平及合理，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。第一上海已獲委任為獨立財務顧問，就該協議的條款及該等交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等懇請　閣下垂注通函第19至第31頁所載第一上海的意見函件，以及通函第5至第16頁所載的董事會函件。

經考慮各項因素，其中包括第一上海所考慮的因素及理由，以及於其意見函件所載的意見後，吾等認為，該協議的條款及該等交易乃按一般商業條款訂立並對獨立股東而言屬公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈有關批准該等交易(包括發行代價股份)的普通決議案。

此　致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會
中建富通集團有限公司
獨立非執行董事
譚競正　　**鄒小岳**　　**陳力**
謹啟

2014年5月30日

以下是第一上海向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

敬啟者：

關連交易

緒言

茲提述我們獲委任就該協議的條款及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該協議及該等交易之詳情已載於 貴公司在2014年5月30日致股東之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件的用詞與通函所界定者具相同涵義。

貴公司、實益擁有人及註冊持有人已於2014年5月9日訂立了該協議，根據該協議(i)註冊持有人(代表實益擁有人)同意出售該等出售股份予 貴公司或其指定提名人，股份代價為121,000,000港元，並以發行代價股份支付；及(ii)實益擁有人同意以現金代價出售及轉讓該貸款予 貴公司或其指定提名人，於該協議日期該貸款的金額約為7,000,000港元。

實益擁有人為 貴公司的主席、執行董事及行政總裁，並為 貴公司的主要股東。因此，實益擁有人根據上市規則是 貴公司的關連人士。基於此原因，根據上市規則，該等交易構成 貴公司一項關連交易。該等交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

由 貴公司獨立非執行董事包括譚競正先生、鄒少岳先生及陳力先生組成的獨立董事委員會經已成立，它會就該協議的條款和該等交易向獨立股東提供意見。我們，第一上海，已被委任為獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立股東應注意的是，從最後實際可行日期起計過去兩年內，我們曾兩度獲中建置地(貴公司的非全資附屬公司)委任為獨立財務顧問(詳情見中建置地日期為2012年10月31日及2013年6月14日的通函)，鑑於(i)我們在這兩個委任中是獨立角色；(ii)並沒有任何中建置地集團成員直接作為該等交易的任何一方；及(iii)本公司在這兩個委任中所收取的費用只佔我們母公司集團整體收入一個很小的百分比，我們因此認為這兩個委任將不會影響我們就該等協議條款及該等交易提供意見的獨立性。

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

所考慮之主要因素及理由

於制訂我們就該協議的條款及該等交易發表之意見時，我們已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

貴集團主要從事以下業務：(i)香港地產發展及物業買賣業務；(ii)物業投資及持有；(iii)透過中建置地集團在中國內地從事物業發展業務；(iv)透過中建置地集團從事製造及銷售電訊、電子及兒童產品；(v)製造及銷售塑膠原部件；(vi)證券業務；及(vii)新成立的古董車投資及買賣業務、提供古董車的儲存服務及提供古董車的修復及保養服務。

誠如在 貴公司截至2013年12月31日止的年報(「**2013年報**」)所披露， 貴集團在截至2012年12月31日及2013年12月31日止兩個年度各業務分部的財務表現如下：

	截至12月31日止年度 **除税前經營溢利╱(虧損)**	
	2012年	**2013年**
	百萬港元	*百萬港元*
香港地產發展及物業買賣業務	—	246
物業投資及持有	134	100
中國內地物業發展業務	15	10
製造及銷售電訊、電子及兒童產品	(25)	(18)
製造及銷售塑膠原部件	(35)	(35)
證券業務	13	2
總數	**102**	**305**

貴集團在截至2012年12月31日及2013年12月31日止兩個年度的除税前經營溢利主要來自與物業有關的業務分部。

2. 目標公司的背景

目標公司主要從事物業投資，由於目標公司已於2013年將其會計年度由3月31日改為12月31日，以下表格是節錄自目標公司的已審核財務報表，分別是截至2013年3月31日止年度及截至2013年12月31日止9個月期間，以及節錄自目標公司的截至2014年4月30日止4個月(「**有關期間**」)的未經審核管理帳目的主要財務資料及表現如下：

	截至2013年 **3月31日** **止年度**	**截至2013年** **12月31日** **止9個月**	**截至2014年** **4月30日** **止4個月**
	千港元 (已審核)	*千港元* (已審核)	*千港元* (未經審核)
收入	360	270	120
行政支出	(1,733)	(274)	(130)
財務成本	(532)	(353)	(194)
除税前及除税後虧損	(1,905)	(357)	(204)

貴集團的管理層告訴我們，在有關期間中：(i)目標公司的收入全部來自出租該等物業中8號地舖的穩定租金收入；(ii)目標公司在截至2013年3月31日止年度的行政支出主要是有關一輛汽車的折舊支出(該車輛隨後已於截至2014年4月30日止4個月內出售)及有關該等物業的折舊支出；(iii)目標公司在截至2013年12月31日止9個月以及在截至2014年4月30日止4個月期間的行政支出主要是該等物業的折舊支出；而(iv)目標公司的財務成本主要是銀行貸款利息支出。

根據 貴集團管理層向吾等表述，以下表格是節錄自目標公司在截至2014年4月30日止4個月期間的未經審核管理帳目，其主要財務資料及表現如下：

	在2014年4月30日 *千港元* (未經審核)
非流動資產	15,388
流動資產	690
資產總額	**16,078**
銀行貸款	23,346
該貸款	7,127
其他負債	29
負債總額	**30,502**
負債淨額	**14,424**

在2014年4月30日，目標公司錄得淨負債約14,000,000港元。集團的管理層告訴我們，在2014年4月30日：(i)目標公司的負債主要包括銀行貸款約23,000,000港元及該貸款約7,000,000港元，而(ii)目標公司的非流動資產主要是包括該等物業的帳面淨值約11,000,000港元。

3. 訂立該協議的理由和好處

該等物業為目標公司的主要資產，該等物業指柴灣嘉業街18號明報工業大廈地下8號地舖及11號地舖。誠如在通函中「董事會函件」所述，儘管該等物業座落於規劃為工業用途的地段，但該等物業已獲城市規劃委員會授予豁免批准用作零售及提供服務用途。

誠如在通函中「董事會函件」所述，該等物業中11號地舖是適合做古董車修復及保養中心，藉以可輔助 貴集團新成立的古董車的投資及買賣業務。 貴集團的管理層告訴我們 貴集團已經買入數輛古董車作投資用途，在這方面，我們已參考由萊坊(一家總部位於倫敦，全球擁有330個辦公室及聘用了超過12,500個專業人士的環球物業顧問公司)刊發的行業資訊，當中在2014年3月於其公司網頁刊登的*2014年財富報告*(「**財富報告**」)指出：(i)預期中國內地的億萬富豪的數目在2013年至2023年間將有約80%增長，其富豪數目將於2023年超過英國、俄羅斯、法國及瑞士合計的總和；(ii)古董車(亦即是在通函中「董事會函件」所述 貴集團已開始投資的收藏品類別)在亞洲最普遍的奢侈收藏品投資類別中排行第六，緊隨珠寶、手錶、礦石、酒及藝術品之後；及(iii)在這不同種類的侈奢品中，古董車的價值錄得最高的增長，內容如下：

	價值表現				
	古董車	**珠寶**	**手錶**	**酒**	**藝術品**
1年變動 *(2012年第3季至 2013年第3季)*	+28%	+3%	+4%	+3%	–3%
10年變動 *(2003年第3季至 2013年第3季)*	+456%	+156%	+82%	+176%	+193%

資料來源：財富報告

基於上述資料，我們明白古董車的升值能力在眾多侈奢收藏品中表現最佳。故此我們明白董事會看好和認為 貴集團新發展的古董車事業務擁有優良的發展潛質及良好的增長潛力，而透過該等交易而購入該等物業將可輔助該新業務領域的發展。

由於與物業有關的業務在過去兩年為 貴集團貢獻了大部份的經營溢利，故此透過該等交易取得該等物業亦與 貴集團的業務方針一致。該等物業為地舖，它們均擁有寬濶的店面和高樓底，因此 貴集團的管理層相

信該等物業適合用作商業及零售用途，而其價值亦將因其良好的物業質素而擁有良好的升值潛力。 貴集團的管理層相信該等物業的價值長遠而言將因同類物業的供應有限，以及其良好的物業質素而有所升值。 貴集團的管理層相信該等交易將擴充 貴集團物業投資及持有的業務。誠如在通函中「董事會函件」所述，預期該等物業中的8號地舖於交易完成後將以市值租金出租予實益擁有人家族的私人公司，此安排將增加 貴集團的經常性租金收入。另一方面，該等物業中的11號地舖將會用作經營古董車修復及保養中心， 貴集團的管理層相信古董車的修復及保養專業服務在香港的需求將會是非常高，因此，11號地舖將會為 貴集團貢獻經常性服務收入。在考慮訂立該等交易時， 貴集團的管理層已考慮到當中一個主要原因，就是以11號地舖用作經營古董車修復及保養中心將會輔助擁有良好的業務前景和巨大的增長潛力的古董車業務。

加上股份代價(即該等交易的大部份代價)將以發行代價股份形式支付，因此該等交易將不會對 貴集團構成重大的現金支出，因而保留了 貴集團的現金資源作業務發展及營運資本用途。

同時吾等主要考慮到：(i)古董車升值表現良好及購入該等物業將一方面輔助 貴集團發展古董車業務，而另一方面亦貢獻經常性收益；(ii)該等交易讓 貴集團能把握該等物業的可能升值機會；(iii)購入該等物業將加強 貴集團的物業投資及持有組合，與 貴集團的業務方針一致；(iv)該等交易總代價約95%將以發行代價股份形式支付，此安排讓 貴集團在沒有重大現金流負擔的情況下取得目標公司；(v)受讓該貸款為該等交易中一個重要的組成部份，其所牽涉的現金代價只佔該等交易的總代價約5%；及(vi)該協議的條款如下述討論屬公平及合理，我們認為訂立該協議及該等交易實屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 該協議的主要條款

根據該協議：(i)註冊持有人代表實益擁有人同意出售該等出售股份予 貴公司或其指定提名人，股份代價為121,000,000港元，將以發行代價股份支付，該等出售股份是目標公司的全部已發行股本；及(ii)實益擁有人同意以現金代價出售及轉讓該貸款予 貴公司(或其指定提名人)，於該協議日期該貸款的金額約為7,000,000港元。

貴集團的管理層告訴我們，根據該協議，該等交易的融資方案為95%的總代價將以股份代價支付，餘下的5%將以現金支付，該安排符合 貴公司及股東的整體利益，原因是：(i)該等交易總代價大部份將以發行代價股份形式支付，讓 貴集團在沒有重大現金流負擔的情況下取得目標公司；及(ii)其他融資方案對 貴集團是弊多於利，原因是：(a)如果全部使用 貴集團內部現金資源支付代價對 貴集團的流動資金做成不利影響，因為該等資金可以更好地運用作應付業務發展及流動資金的需要；及(b)如果全部使用向外借款將增加 貴集團的負債比率以及涉及重大的利息支出。誠如2013年報所披露，我們得知 貴集團截至2013年12月31日止年度流動無抵押貸款的實際利率約為3.5%，因此我們認為根據該協議的股份代價及現金代價融資安排是可以接受的。

(a) 股份代價

股份代價為121,000,000港元，以目標公司經調整的資產淨值(「**經調整資產淨值**」折讓3%釐定，經調整資產淨值按以下各項淨金額釐定：(i)中證就該等物業於2014年4月30日所評估的市場價值150,000,000港元，而有關的評估報告已在通函附錄1中載列(「**估值報告**」)；及(ii)目標公司於2014年4月30日的未經審計淨負債約25,000,000港元，該淨負債是指包括該貸款在內目標公司的淨負債，並已減去其他資產(即不包括該等物業的帳面值)後的淨負債金額。

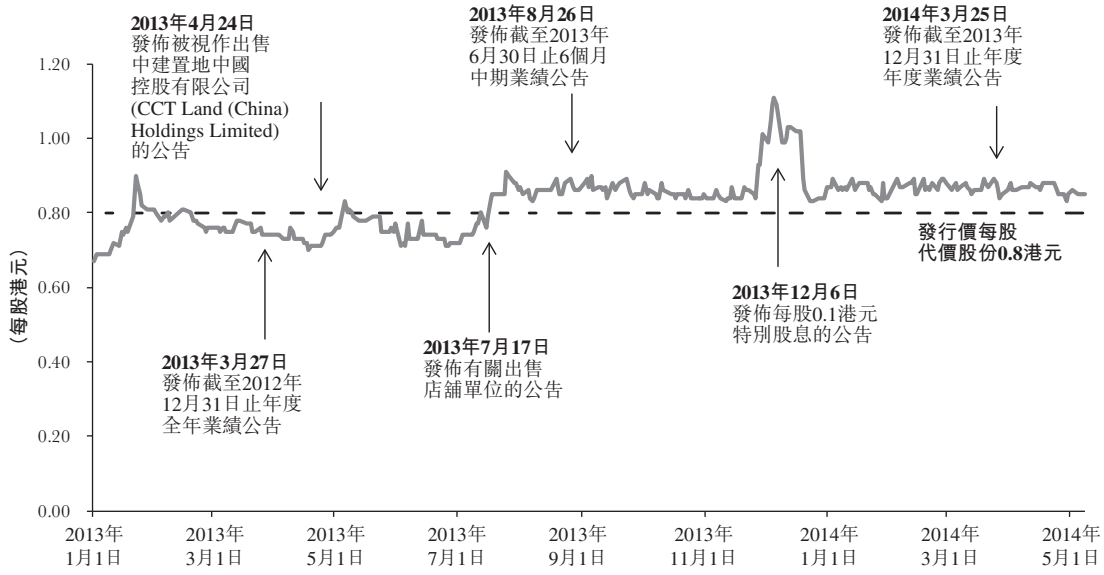
基於該代價主要是按經調整資產值釐定，而該資產值主要由該等物業的評估價值所組成，因此我們已審閱了估值報告，亦已與中證就評估該等物業所採用的方法及假設作出討論。另外，我們亦已查閱中證的專長及審閱其委任條件，我們亦已與中證和 貴集團管理層討論，因而了解到：(i)除提供獨立評估服務外，中證與 貴公司、實益擁有人、註冊持有人及各自的關連人士現在及以前都不存在任何關係；和(ii)就該等物業的評估， 貴公司、實益擁有人、註冊持有人均沒有對中證作出任何正式或非正式聲明。我們了解到中證主要用直接比較法來評估該等物業，而該方法是評估類似該等物業的其他物業發展項目的慣常評估方法。我們亦了解到：(i)不採用成本法是由於該方法忽略物業市場的市場趨勢；及(ii)不採用收入法是由於其牽涉製定一些假設而該等

假設則受很多不明朗因素所影響。我們已(i)審閱中證在採用直接比較法作評估該等物業價值下所採納的市場比較資料，當中該等物業的每評估單位價值是在該等市場比較資料的範圍之內；及(ii)參考我們從互聯網取得的與位於和該等物業相同地區的其他物業報價。而且我們在與中證討論的過程中以及根據我們的檢討及評估，並沒有發現任何重大因素令我們對評估該等物業所採用的主要基礎及假設的公平性及合理性產生懷疑。

我們在考慮到下述原因，尤其是：(i)目標公司的主要資產為該等物業，而股份代價主要由該等物業的價值所組成；(ii)股份代價較經調整的資產淨值折讓約3%，經調整的資產淨值主要是參考該等物業的評估市值及目標公司於2014年4月30日的其他淨負債；(ii)誠如前文「訂立該協議的理由和好處」所述，股份代價將以發行代價股份形式支付，因此 貴集團將可保留現金資源，因此我們認為釐定股份代價的準則是可以接受。

(b) 代價股份

股份代價將以發行151,250,000股代價股份形式支付，代價股份佔 貴公司現時已發行股份約24.95%。代價股份將以發行價每股0.80港元發行，發行價代表：(i)股份於2014年5月8日訂立該協議前最後1個交易日(「**最後交易日期**」)，於聯交所所報的每股收市價折讓約6%(「**發行價折讓**」)；及(ii)股份於截至最後交易日期最後30個交易日於聯交所所報的平均每股收市價折讓約7%，下表載列股份由2013年1月1日至最後交易日期(「**回顧期**」)的收市價趨勢。



來源：聯交所網頁

我們注意到，股份的收市價於2013年1月1日至2013年7月中旬主要徘徊在0.7港元至0.8港元之間，而於2013年7月中旬至最後交易日期則主要徘徊在0.8港元至0.9港元之間。

我們亦已審視於回顧期內股份的成交量，其內容載列於下表內：

	成交量 *(百萬股份)*	每日平均成交量 *(百萬股份)*	每日平均成交量佔全部已發行股份的百份比 *(%)*	每日平均成交量佔公眾流通量的百份比 *(%)*
2013年				
1月	12.11	0.55	0.09%	0.18%
2月	2.62	0.15	0.03%	0.05%
3月	3.31	0.17	0.03%	0.05%
4月	0.97	0.06	0.01%	0.02%
5月	2.15	0.10	0.02%	0.03%
6月	1.06	0.06	0.01%	0.02%
7月	14.82	0.78	0.13%	0.26%
8月	5.90	0.28	0.05%	0.09%
9月	3.50	0.17	0.03%	0.06%
10月	3.06	0.15	0.02%	0.05%
11月	10.54	0.50	0.08%	0.17%
12月	24.80	1.24	0.20%	0.41%
2014年				
1月	3.16	0.15	0.02%	0.05%
2月	1.98	0.10	0.02%	0.03%
3月	5.89	0.28	0.05%	0.09%
4月	2.93	0.15	0.02%	0.05%
5月(至最後交易日期)	0.35	0.09	0.01%	0.03%

資料來源：彭博

我們從上表注意到股份於回顧期內的成交量非常少，平均每日成交量佔全部已發行股份及佔公眾流通量分別低於0.05%及0.1%。因此，於公開市場出售大額股份將很大機會對股價構成下行壓力，因此我們

認為對大量出售股份給予流動性折讓是可以接受。各獨立股東應注意股份的流動性折讓需視乎股份於出售時的流動性及出售規模。

我們在考慮到下述原因，尤其是：(i)股份代價較經調整資產淨值折讓約3%，而發行價折讓約6%代表有約3%的輕微差異；(ii) 貴集團截至2013年12月31日止年度流動無抵押貸款的實際利率約為3.5%，而以發行代價股份支付股份代價將會避免有關利息支出；(iii)代價股份的發行價與於回顧期內股份的收市價比較沒有重大的變動；(iv)代價股份的數量佔 貴公司現時已發行股份約24.95%，而股份於回顧期內的成交量非常少，故此應就大額出售股份給予流動性折讓；及(v)誠如前文「訂立該協議的理由和好處」所述，股份代價將以發行代價股份形式支付，因此 貴集團將可保留現金資源作業務發展或流動資本所需，因此我們認為代價股份的發行價是可以接受。

(c) 現金代價

現金代價相等於該貸款於交易完成時的帳面值，將以現金支付。於該協議日期該貸款的金額約為7,000,000港元。 貴集團的管理層告訴我們，預期該貸款的金額從該協議日期至完成日期止期間將不會有重大變動。

我們在考慮到下述原因，尤其是：(i)現金代價相等於該貸款於交易完成時的帳面值；(ii)轉讓該貸款為該等交易中一個組成部份；(iii)現金代價涉及的金額佔該等交易總代價約5%；及(iv)鑑於前文所述有關訂立該協議的理由和好處，因此我們認為現金代價是可以接受。

(d) 總結

基於上述原因，我們認為該協議的條款是以一般商業原則釐定並且對獨立股東屬公平合理。

5. 該等交易的可能財務及攤薄影響

(a) 淨溢利

在完成交易後，目標公司將成為 貴公司的一間全資附屬公司，其帳目將綜合計入 貴集團的帳目內。 貴集團截至2013年12月31日止年度錄得母公司股權擁有人溢利232,000,000港元。另一方面，目標公司於截至2013年3月31日止年度及截至2013年12月31日止9個月錄得淨虧損約2,000,000港元及400,000港元。獨立股東務請注意 貴集團將(i)以該等物業11號工廈地鋪用作修復及保養中心，既可輔助古董車投資及買賣業務，亦可產生服務收入；及(ii)預計以每月租金60,000港元出租該等物業8號工廈地鋪予實益擁有人家族的私人公司，可產生額外租金收入。

(b) 淨資產

在完成交易後，目標公司將成為 貴公司的一間全資附屬公司，其資產及負債將綜合計入 貴集團的帳目內。該等交易將根據經修訂的香港財務報告準則第3號以收購會計法入帳，計入目標公司在交易完成時的可識別淨資產及負債的公允價值。根據 貴集團管理層的意見，按中證評估該等物業的市場價值150,000,000港元及包括該貸款在內目標公司(但不包括該等物業的帳面值)於2014年4月30日的未經審核帳面淨負債約25,000,000港元計算，在交易完成， 貴集團於2013年12月31日的淨資產將增加約125,000,000港元，即約增加6%。獨立股東務請注意於完成日期，目標公司的可識別資產(主要包括該等物業)及負債將重新評估，在完成日期的公允價值將可能有別於2014年4月30日的價值，因此該等交易對 貴集團淨資產的影響將可能有別於上文所述。

(c) 流動資金

貴集團在2013年12月31日的現金及現金等值項目約為643,000,000港元。另一方面，目標公司在2014年4月30日未經審核現金及現金等值項目約為600,000港元。由於該等交易的總代價絕大部份將以發行代價股

份支付，預期該等交易於交易完成時將不會為 貴集團的流動資金狀況帶來重大不利影響。

(d) 攤薄

貴公司在最後實際可行日期及緊接交易完成後的簡單股權結構(假設從最後實際可行日期至交易完成，除向實益擁有人發行的151,250,000股代價股份外，持股架構及 貴公司股份數目不變)列表如下：

	於最後實際可行日期		**緊接交易完成後**	
	股份數目	*%*	*股份數目*	*%*
實益擁有人及其聯繫人	303,250,731	50.03%	454,500,731	60.00%
其他董事	1,091,500	0.18%	1,091,500	0.15%
公眾股東	301,802,676	49.79%	301,802,676	39.85%
總數	**606,144,907**	**100.00%**	**757,394,907**	**100.00%**

根據以上表格， 貴公司的公眾持股量預期將由於最後實際可行日期的約50%，攤薄至於交易完成後的約40%。

考慮到各種因素，尤其是(i)以發行代價股份支付股份代價取得目標公司，將不會構成現金支出，為 貴集團保留現金資源以用作業務發展或流動現金；(ii)公眾持股量將由約50%攤薄至40%，約有10%的轉變，影響並不重大；(iii)誠如上述討論，該協議的條款屬公平及合理；以及(iv)上述討論有關進行該等交易的理由及好處；我們認為該攤薄影響是可以接受的。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，我們認為該協議的訂立及該等交易對 貴公司及貴股東是有利的而該協議的條款是按一般慣常商業條款而制定，對獨立股東而言屬公平和合理的。因此，我們向獨立董事委員會推薦亦建議獨立股東在股東特別大會中就批准該等交易的有關決議案中投票贊成。

此 致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
第一上海融資有限公司

董事總經理	*董事總經理*
李翰文	**李崢嶸**

謹啟

2014年5月30日

*附註：*自2006年起，李翰文先生及李崢嶸小姐均為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人。他們均就香港上市公司的不同關連交易提供獨立財務諮詢服務。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司於2014年4月30日就本集團將購入的香港物業權產進行估值而發出的估值函件、估值概要及證書全文，以供載入本通函。



GRANT SHERMAN

香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓
1005室

敬啟者：

吾等遵照　閣下的指示，對中建富通集團有限公司(「**貴公司**」)或其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)將購入的香港物業權益進行估值。吾等確認已作出相關查詢並蒐集吾等認為必要的進一步資料，藉以向　閣下呈報吾等對該物業權益於2014年4月30日(以下統稱「**估值日**」)的市值的意見，以供載入　貴公司於本函件日期刊發的通函內。

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

市值被理解為所估計的物業價值並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

在進行評估該香港物業權益時，吾等已採用直接比較法，參考接近的類似物業的近期交易，並根據可茲比較物業與該物業相互間的交易日期、樓齡及建築面積等的差異作出適當調整。

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

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

在進行估值該物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(2012年版)所載的所有規定。

吾等已就該物業業權於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無審查業權文件正本，以核實所有業權或核實任何修訂，或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何其後修訂。

吾等在進行估值時，已考慮該物業位於香港，是以政府租約持有，其有效租期為2047年6月30日之前。吾等已考慮英國政府的聯合聲明附件三中包含，大英政府、北愛爾蘭政府以及中國人民共和國提及的香港及新界1988年土地契約(續期)條例，該等租約將被擴展而無須補價直至2047年6月30日止，每年從延長之日起計，政府將收取物業的應課差餉租值百分之三的租金。

吾等在進行估值時，在頗大程度上依賴　貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、物業鑑別以及所有其他相關事宜上提供的資料。吾等並沒有理由懷疑　貴公司提供的資料的真實性及準確性。吾等亦依賴　貴公司確認，所提供資料並無遺漏重大事項。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

吾等已視察該物業外貌，並於可行情況下視察該物業內部，吾等獲提供進行估值所需而有關該物業內部的資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦不可能巡視被遮蓋、非外露或不可觸及之木工及結構的其他部分。因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何設施測試。

除另有註明外，所有物業估值數字是以港元列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
告士打道77–79號
富通大廈31樓
中建富通集團有限公司
列位董事 台照

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

2014年5月30日

*附註：*陳嘉華先生為英國皇家特許測量師協會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、台灣、中國及亞洲區物業估值方面積累逾十年經驗。

估值概要

	於2014年4月30日現況下的市值 *港元*
第I組 — 集團將購入作投資用途的香港物業權益	
1. 香港嘉業街18號明報工業大廈8號地舖	28,000,000
第II組 — 集團將購入作自用的香港物業權益	
2. 香港嘉業街18號明報工業大廈11號地舖	122,000,000
總數	**150,000,000**

估值證書

第I組 — 集團將購入作投資用途的香港物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年4月30日現況下的市值 *港元*
1.	香港 嘉業街18號 明報工業大廈 8號地舖 柴灣內地段 第139號內 不可分割相等份 之8,899份之48份	該發展項目(「**該項目**」)包含兩幢工業大廈及一個4層高的平台，該兩幢工業大廈分別為16層高的A座及17層高的B座，該項目於1992年建成。 該物業為位於該項目地下的一個地舖，其實用面積約為1,111平方呎。 該物業乃根據賣地條款第12021號持有，年期由1988年7月13日 起 至2047年6月30日止	根據公司說明，該物業於估值日由實益擁有人家族的私人公司用作零售用途，有關方沒有簽訂正式租約。	28,000,000

附註：

(i) 根據土地註冊處的資料，該物業的登記業主為網盈(香港)有限公司，參見2006年9月21日發出的註冊摘要號碼第06101600280086號。

(ii) 該物業須受佔用許可證(編號為K66/92(OP))規限，參見1992年5月12日發出的註冊摘要號碼第UB5333174號。

(iii) 該物業須受由港島東區地政處發出的合約完成證明書規限，參見1992年7月2日發出的註冊摘要號碼第UB5333175號。

(iv) 該物業須受由香港特別行政區政府港島東區地政主任發出的豁免函規限，參見2011年5月9日發出的註冊摘要號碼第11062202660045號。

(v) 該物業須受一份以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭所限，參見2013年11月18日發出的註冊摘要號碼第13121100290040號。

(vi) 該物業已取得城市規劃委員會於2014年1月17日發出索引編號TPB/A/H20/180的函件，批准該物業作零售店舖和相關服務用途。

(vii) 根據 貴公司的意見，網盈(香港)有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司。

(viii) 該物業於2014年5月12日經吾等陳秋華小姐(BSc)視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件情況普通。

(ix) 該項目座落於嘉業街，彼鄰主要為中等高度的工業大廈。該項目可乘搭巴士、小巴及港鐵到達，由港鐵柴灣出站步行到該項目亦僅25分鐘步程。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類的香港物業平均回報率為約2.5%。

(x) 根據柴灣分區計劃大綱編號S/H20/21，該物業座落的地段規劃為工業發展區。

估值證書

第II組 — 集團將購入作自用的香港物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年4月30日現況下的市值 *港元*
2.	香港 嘉業街18號 明報工業大廈 11號地舖 柴灣內地段 第139號內 不可分割相等份 之8,899份之207份	該發展項目(「**該項目**」)包含兩幢工業大廈及一個4層高的平台，該兩幢工業大廈分別為16層高的A座及17層高的B座，該項目於1992年建成。 該物業為位於該項目地下的一個地舖，其實用面積約為4,876平方呎。 該物業乃根據賣地條款第12021號持有，年期由1988年7月13日 起 至2047年6月30日止。	該物業於估值日為空置。	122,000,000

附註：

(i) 根據土地註冊處的資料，該物業的登記業主為網盈(香港)有限公司，參見2002年7月31日發出的註冊摘要號碼第UB8757551號。

(ii) 該物業須受佔用許可證(編號為K66/92(OP))規限，參見1992年5月12日發出的註冊摘要號碼第UB5333174號。

(iii) 該物業須受由港島東區地政處發出的合約完成證明書規限，參見1992年7月2日發出的註冊摘要號碼第UB5333175號。

(iv) 該物業須受一份以中信嘉華銀行有限公司為受益人的押記／按揭所限，參見2006年9月20日發出的註冊摘要號碼第06101800480145號。

(v) 該物業須受由香港特別行政區政府港島東區地政主任發出的豁免函規限，參見2012年3月14日發出的註冊摘要號碼第12042501840024號。

(vi) 該物業已取得規劃署署長於2012年2月7日發出索引編號TPB/A/H20/176-1的函件，獲城市規劃委員會授權批准該物業作零售店舖和相關服務用途。

(vii) 根據 貴公司的意見，網盈(香港)有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司。

(viii) 該物業於2014年5月12日經吾等陳秋華小姐(BSc)視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件情況普通。

(ix) 該項目座落於嘉業街，彼鄰主要為中等高度的工業大廈。該項目可乘搭巴士、小巴及港鐵到達，由港鐵柴灣出站步行到該項目亦僅25分鐘步程。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類的香港物業平均回報率為約2.5%。

(x) 根據柴灣分區計劃大綱編號S/H20/21，該物業座落的地段規劃為工業發展區。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團的股份及優先認股權之相關股份的權益及淡倉

下列資料顯示：於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及╱或彼等各自之任何聯繫人於本公司及╱或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司的登記冊中的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

(1) 在最後實際可行日期於股份及本公司優先認股權之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 個人	公司	總數	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
麥紹棠(附註)	8,475,652	294,775,079	303,250,731	50.03
譚毅洪	500,000	—	500,000	0.08
William Donald Putt	591,500	—	591,500	0.10

*附註：*麥紹棠先生擁有權益的股權中，包括由資本動力國際有限公司(Capital Force International Limited)，新資本實業有限公司(New Capital Industrial Limited)及資本贏家實益持有之合共294,775,079股股份，該等公司均為私人公司，其各自的股份均全部由麥紹棠先生實益擁有。根據證券及期貨條例，由於麥紹棠先生有權在資本動力國際有限公司(Capital Force International Limited)，新資本實業有限公司(New Capital Industrial Limited)及資本贏家各自的股東大會上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。

(2) 在最後實際可行日期於一家相聯法團的中建置地的股份及相關股份的權益及淡倉

(i) 於中建置地股份的好倉：

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

*附註：*上述所披露的權益指由本公司透過其間接全資附屬公司持有的33,026,391,124股中建置地股份。根據證券及期貨條例，由於麥紹棠先生於最後實際可行日期控制本公司全部已發行股本中約50.03%股權的權益，他有權在本公司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中建置地股份的權益。

(ii) 根據本公司優先認股權計劃授出優先認股權之相關股份的好倉：

董事姓名	優先認股權的授出日期	優先認股權的行使期	每份行使價 *港元*	尚未行使的優先認股權份數	相關股份總數	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
鄭玉清	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	300,000,000	300,000,000	0.46
譚毅洪	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	275,000,000	275,000,000	0.42
William Donald Putt	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	0.01
鄒小岳	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	0.01
譚競正	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	0.01
陳力	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	0.01

(b) 董事所持其他權益的詳情

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

(c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期

(i) 沒有董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之任何聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司的登記冊中的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人之董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；

(ii) 自2013年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日期)起，沒有董事於本集團任何成員公司已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

(iii) 沒有董事於本集團任何成員公司訂立而仍然生效且對本集團的整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事所知或經合理查詢後所能確定，以下人士(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的股份好倉：

股東名稱	所持股份數目	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
資本動力國際有限公司(Capital Force International Limited) *(附註)*	96,868,792	15.98
新資本實業有限公司(New Capital Industrial Limited) *(附註)*	171,357,615	28.27

*附註：*資本動力國際有限公司(Capital Force International Limited)及新資本實業有限公司(New Capital Industrial Limited)均為私人公司，其等各自的股份均為麥紹棠先生實益擁有。麥紹棠先生於該等股份的權益亦已於本節的(a)(1)分節中披露。

除麥紹棠先生是上述主要股東的董事及實益擁有該等公司的全部發行股份外，沒有其他本公司的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。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司沒有涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦沒有任何尚未了結或可能面對的重大訴訟或索償。

4. 競爭性權益

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

5. 專家資格及同意書

曾提供本通函所載意見及建議的專家的資格如下：

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

(i) 於最後實際可行日期，第一上海及中證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)；

(ii) 第一上海及中證均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於2014年5月30日發出的函件／報告及引述他們名稱，並且他們沒有撤回其同意書；及

(iii) 自2013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，第一上海及中證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。

6. 重大不利變動

除已於本集團的2013年12月31日年報中所披露者外，董事謹此確認，自2013年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)至最後實際可行日期止，本集團的財政或交易狀況或前景並沒有重大不利變動。

7. 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。

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內在本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港告士打道77–79號富通大廈31樓)可供查閱：

(a) 本公司的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5至第16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17至第18頁；

(d) 第一上海致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第19至第31頁；

(e) 本附錄「專家資格及同意書」一節中第一上海所發出的同意書；

(f) 本附錄「專家資格及同意書」一節中中證所發出的同意書；

(g) 該等物業的估值報告，全文載於本通函附錄一；

(h) 該協議；及

(i) 本通函。



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）

茲通告中建富通集團有限公司（「**本公司**」）謹訂於2014年6月17日（星期二）上午十時三十分假座香港告士打道77–79號富通大廈31樓舉行股東特別大會（「**股東特別大會**」），藉以考慮及在股東認為合適的情況下通過下列決議案（無論有否作出修訂）作為本公司的普通決議案：

普通決議案

「**動議**：

(a) 批准、追認及確認由：(i)姚如英女士及麥浚翹先生（「**註冊持有人**」）（以代名人身份代麥紹棠先生持有網盈（香港）有限公司（「**該目標公司**」）的2股股份（是為目標公司的全部已發行股份）（「**該等出售股份**」））、(ii)麥紹棠先生（「**實益擁有人**」）及本公司等訂約方於2014年5月9日所訂立的有條件協議（「**該協議**」），一份註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席（「**主席**」）簡簽以資識別，據此該協議各方已就下述事項訂立了有關條件及條款：(1)建議本公司或其指定提名人收購由註冊持有人代實益擁有人持有的該等出售股份（「**該收購**」）；(2)以7,126,849港元受讓該目標公司於該協議完成日結欠實益擁有人的未償還免息貸款（「**該貸款**」）的債權轉讓（「**該債權轉讓**」）；(3)以每股0.80港元發行151,250,000股本公司股份予資本贏家有限公司(Capital Winner Investments Limited)（或實益擁有人指定其他提名人）（「**該新增發行**」）以滿足收購該等出售股份的代價（上文所述的該收購、該債權轉讓及該新增發行以下統稱為（「**該等交易**」），所有上述交易均須根據該協議的條款及條件執行，而該等交易的詳情已載於本公司在2014年5月30日發出的通函（「**該通函**」），一份註有「B」字樣的該通函副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別；

(b) 批准該等交易，其中包括新增發行；及

(c) 授權本公司任何一名董事(或倘需加蓋本公司印鑑，則任何兩名本公司董事)代表本公司簽署所有該等其他文件、文據及協議，以及作出彼／彼等視為與該協議及該等交易(其中包括新增發行)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
中建富通集團有限公司
譚毅洪
董事

香港，2014年5月30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. 隨函附奉股東委任代表出席股東特別大會的適用表格。

2. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須蓋上公司印鑑或經由任何公司負責人、授權人或其他正式獲授權人士親筆簽署。

3. 凡有權出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票的任何股東，均有權委派一名人士為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東，可同時委派不超過兩名受委代表(必須為個人)代其出席同一會議及投票。受委代表毋須為本公司的股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表該股東。

4. 規定格式的代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人證明的該等授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前，送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。股東委任代表出席股東特別大會適用的規定格式的表格亦分別刊登於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)。

5. 股東填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為被撤銷。

6. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派受委代表出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票，猶如其為唯一擁有該等股份的投票權；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，則排名最先者方有權親身或委派受委代表投票。就此而言，排名先後乃按聯名持有人的名稱在本公司股東名冊上的排名次序為準。