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）

（於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）

（股份代號：00138）

主要及關連交易

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

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45頁。

本公司謹訂於2016年3月29日(星期二)上午九時假座香港告士打道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SGM-1至第SGM-3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/announcements.php)。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。

2016年3月9日

目　錄

頁次

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 — 本集團及經擴大集團的財務資料 I-1

附錄二 — 目標集團的會計師報告

甲部 — 第一目標集團的會計師報告 II-1

乙部 — 第二目標集團的會計師報告 II-19

附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 III-1

附錄四 — 該等物業的估值報告 IV-1

附錄五 — 一般資料 V-1

股東特別大會通告 SGM-1

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	麥先生(作為賣方)與本公司(作為買方)就該等交易於2016年1月27日訂立的有條件協議，經補充協議修訂及經不時修訂及補充；
「該等公佈」	指	本公司於2016年1月27日及2016年2月17日發出的公佈，當中本公司披露訂立該協議(經補充協議修訂)及有關該協議(經補充協議修訂)及該等交易的詳情；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「債券持有人」	指	可換股債券的持有人；
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子(不包括星期六、星期日以及公眾假期)；
「上限金額」	指	本公司於2016年1月27日發出的公佈中「持續關連交易」一節內所載持續關連交易的上限金額；
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行資本由麥先生實益擁有；
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由麥先生實益擁有；
「現金代價」	指	具有本通函「該協議及該等交易」一節項下「該等交易的代價」分節所賦予涵義；
「可換股債券證書」	指	向各債券持有人發行以證明其持有可換股債券的可換股債券證書；
「可換股債券條件」	指	可換股債券的條款及條件；

「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公司，其股份於聯交所主板上市；
「中建置地集團」	指	中建置地及其不時的附屬公司；
「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；
「完成」	指	根據該協議完成該等交易；
「完成日期」	指	於該協議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條件(a)及(b)外)後的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；
「持續關連交易」	指	根據建議租賃協議的條款及條件建議向麥先生出租第一物業及第二物業，有關物業出租根據上市規則將構成本公司的持續關連交易；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義；
「換股價」	指	於換股權行使時將予發行的兑換股份價格，初步換股價為每股兑換股份0.90港元(可根據文據及可換股債券條件予以調整)；
「換股權」	指	可換股債券所附轉換其本金額為兑換股份的權利；
「兑換股份」	指	債券持有人按可換股債券條件行使換股權時本公司將配發及發行的股份；
「可換股債券」	指	由文據所設立以及將由本公司發行以支付股份代價的本金額為250,200,000港元的5%票息可換股債券，或為當時未償還或(如文義規定)本金額的任何部份；

「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)；
「經擴大集團」	指	經該等交易擴大的本集團，於完成後將包括目標集團；
「第一物業」	指	香港淺水灣淺水灣道第56號第38號屋以及P14及P15車位，該物業由第一目標附屬公司擁有；
「第一出售股份」	指	第一目標公司資本中已發行及繳足的9,997股股份，相當於第一目標公司現有已發行股本的100%；
「第一股東貸款」	指	於完成日期第一目標附屬公司尚欠麥先生的未償還免息貸款，於2015年12月31日該貸款金額為14,063,559港元；
「第一目標公司」	指	Capital Top Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，其全部已發行股本由麥先生持有；
「第一目標集團」	指	第一目標公司及第一目標附屬公司；
「第一目標附屬公司」	指	美億實業有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其全部已發行股本由第一目標公司擁有；
「嘉林資本」或「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受監管活動之持牌法團，即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	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「獨立董事委員會」	指	由在該協議及該等交易中並無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本公司獨立董事委員會，該委員會將就該等交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	麥先生及其聯繫人士以外的股東；
「文據」	指	本公司將以平邊契約方式簽立構成可換股債券的文據，連同附件載有可換股債券證書及可換股債券條件格式及根據文據所簽立的任何其他文件；
「最後交易日」	指	2016年1月26日，即緊接該協議日期前股份的最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	2016年3月4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；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會，負責審議上市申請及批准上市；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指	2016年4月30日，或該協議訂約各方可能書面協定的較後日期；
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司董事兼控股股東；
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由麥先生實益擁有；
「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	第一物業及第二物業；

「建議租賃協議」	指	第一目標附屬公司及第二目標附屬公司各自將與麥先生訂立的建議租賃協議，是有關該兩間附屬公司將向麥先生分別出租第一物業及第二物業訂立條款，有關條款已載於本通函「該協議及該等交易」一節中「該等交易的代價」分節內及在本公司於2016年1月27日發出的公佈中「持續關連交易」一節內；
「第二物業」	指	香港淺水灣淺水灣道56號第39號屋以及P5及P6車位，該物業由第二目標附屬公司擁有；
「第二出售股份」	指	第二目標公司股本中已發行及繳足的9,997股股份，相當於第二目標公司現有已發行股本的100%；
「第二股東貸款」	指	第二目標附屬公司於完成日期尚欠麥先生的未償還免息貸款，於2015年12月31日貸款金額為11,598,162港元；
「第二目標公司」	指	Next Capital Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本通函日期，其全部已發行股本由麥先生持有；
「第二目標集團」	指	第二目標公司及第二目標附屬公司；
「第二目標附屬公司」	指	偉建發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其全部已發行股本由第二目標公司擁有；
「股東特別大會」	指	將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該等交易(包括發行可換股債券的發行及於換股權獲行使時發行及配發兑換股份的特定授權)；

「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」分節內所賦予涵義；
「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；
「補充協議」	指	麥先生與本公司於2016年2月17日所訂立的補充協議，據此，該協議的訂約方已同意修訂文據的若干條文(包括可換股債券條件)，致使可換股債券之到期日將由可換股債券發行日期第三週年當日更改為可換股債券發行日期第八週年當日；
「目標集團」	指	第一目標集團及第二目標集團；
「總出售股份」	指	第一出售股份及第二出售股份；
「總股東貸款」	指	第一股東貸款及第二股東貸款；
「該等交易」	指	建議由本公司或其指定提名人向麥先生收購總出售股份及建議由本公司或其指定提名人向麥先生收購總股東貸款以及該協議項下擬進行的任何其他交易，包括本公司以發行可換股債券方式支付股份代價以及於換股權獲行使時發行及配發兌換股份的特定授權；及
「%」	指	百分比



FORTIS HOLDINGS LIMITED
（中建富通集團有限公司）

（於開曼群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：

主要及關連交易

緒言

謹此提述該等公佈。

謹此宣佈，於2016年1月27日及2016年2月17日，麥先生(作為賣方)與本公司(作為買方)訂立該協議，據此，麥先生同意向本公司或其指定提名人出售總出售股份，總代價為250,200,000港元，將以發行本金額為250,200,000港元的可換股債券償付，麥先生亦同意向本公司或其指定提名人以現金代價出售及轉讓總股東貸款。總出售股份包括第一出售股份及第二出售股份，分別相當於第一目標公司及第二目標公司於最後實際可行日期的現有已發行股本的100%。

由於按照上市規則第14.07條計算該等交易的適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，該等交易構成本公司的一項主要交易。

於最後實際可行日期，麥先生為本公司董事兼控股股東，彼以個人名義及透過私人公司間接擁有合共456,098,731股股份，相當於本公司現有已發行股本約54.79%。因此，根據上市規則，麥先生為本公司的關連人士。故根據上市規則，該等交易構成本公司的主要交易及不獲豁免關連交易。該等交易將須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。麥先生及其聯繫人士將於股東特別大會就批准該等交易的決議案放棄投票。

董事認為該協議的條款是經過磋商，按公平準則進行，並符合本公司及獨立股東整體利益。本公司將召開及舉行就批准該等交易的股東特別大會。麥先生及其聯繫人士將於股東特別大會就批准該等交易的決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就該協議及該等交易的條款向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問嘉林資本已獲委任，以就該協議及該等交易的條款對獨立股東而言是否屬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) 向股東提供有關該協議及該等交易以及該等物業估值報告的詳情；

(ii) 載列嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東有關該協議及該等交易條款的意見；

(iii) 載列獨立董事委員會致獨立股東有關該協議及該等交易條款的推薦建議；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等交易。

該協議及該等交易

該協議

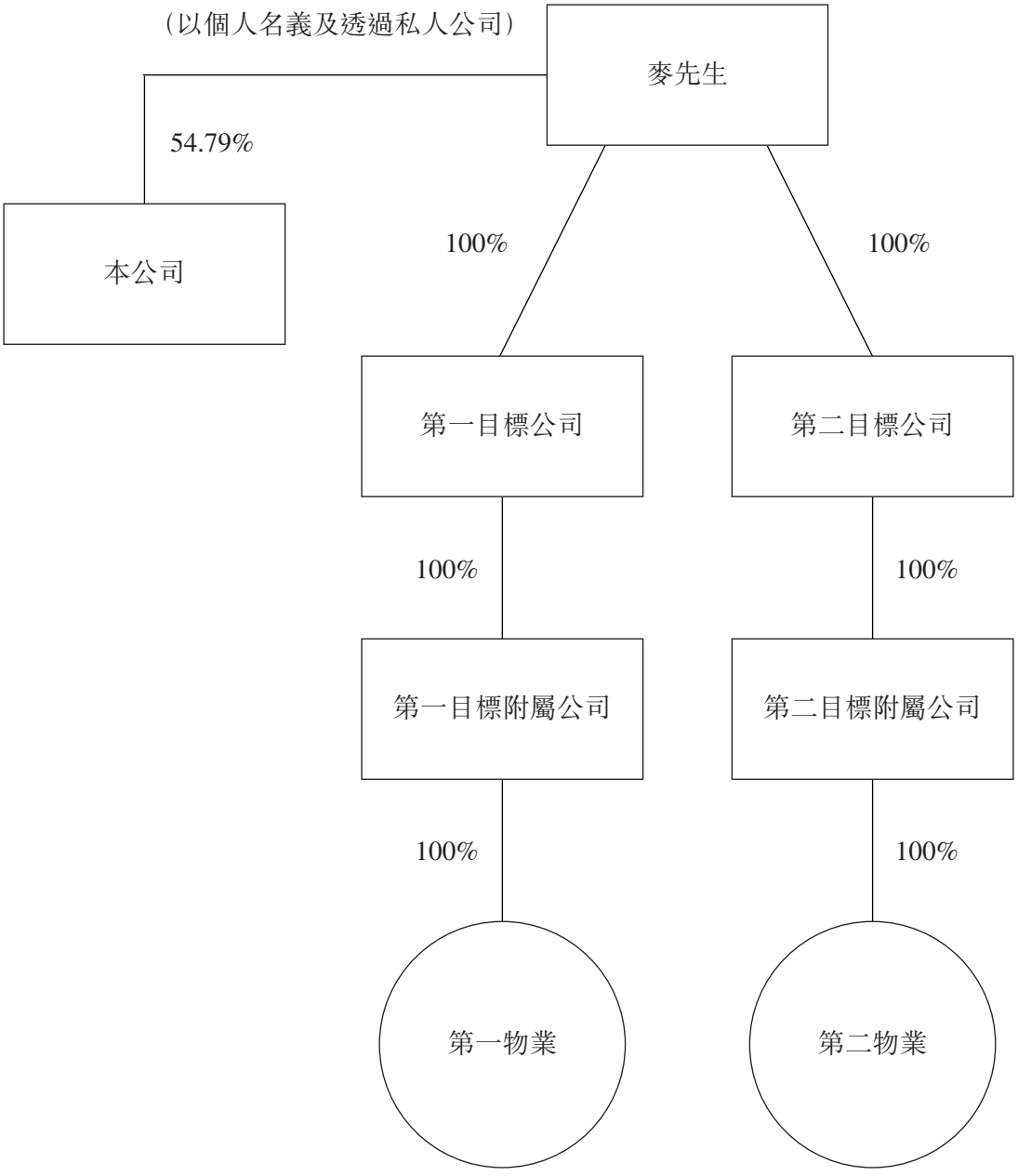
下列雙方已就買賣下列資產已於2016年1月27日訂立了買賣協議(而協議已經於2016年2月17日訂立的補充協議所修訂):

賣方:	麥紹棠先生
買方:	本公司或其指定提名人
待收購資產:	於最後實際可行日期,麥先生作為總出售股份的法定及實益擁有人,同意向本公司或其指定提名人以股份代價250,200,000港元出售及轉讓總出售股份。同時,麥先生同意向本公司或其指定提名人以現金代價約25,661,721港元(按總股東貸款於2015年12月31日的賬面值計算)出售及轉讓總股東貸款。總出售股份包括第一出售股份及第二出售股份,分別相當於第一目標公司及第二目標公司現有已發行股本的100%。於最後實際可行日期,第一目標公司持有第一目標附屬公司現有已發行股本的100%,而第一目標附屬公司持有第一物業;第二目標公司則持有第二目標附屬公司現有已發行股本的100%,而第二目標附屬公司持有第二物業。總股東貸款包括第一股東貸款及第二股東貸款,分別是第一目標附屬公司及第二目標附屬公司所欠麥先生的貸款。

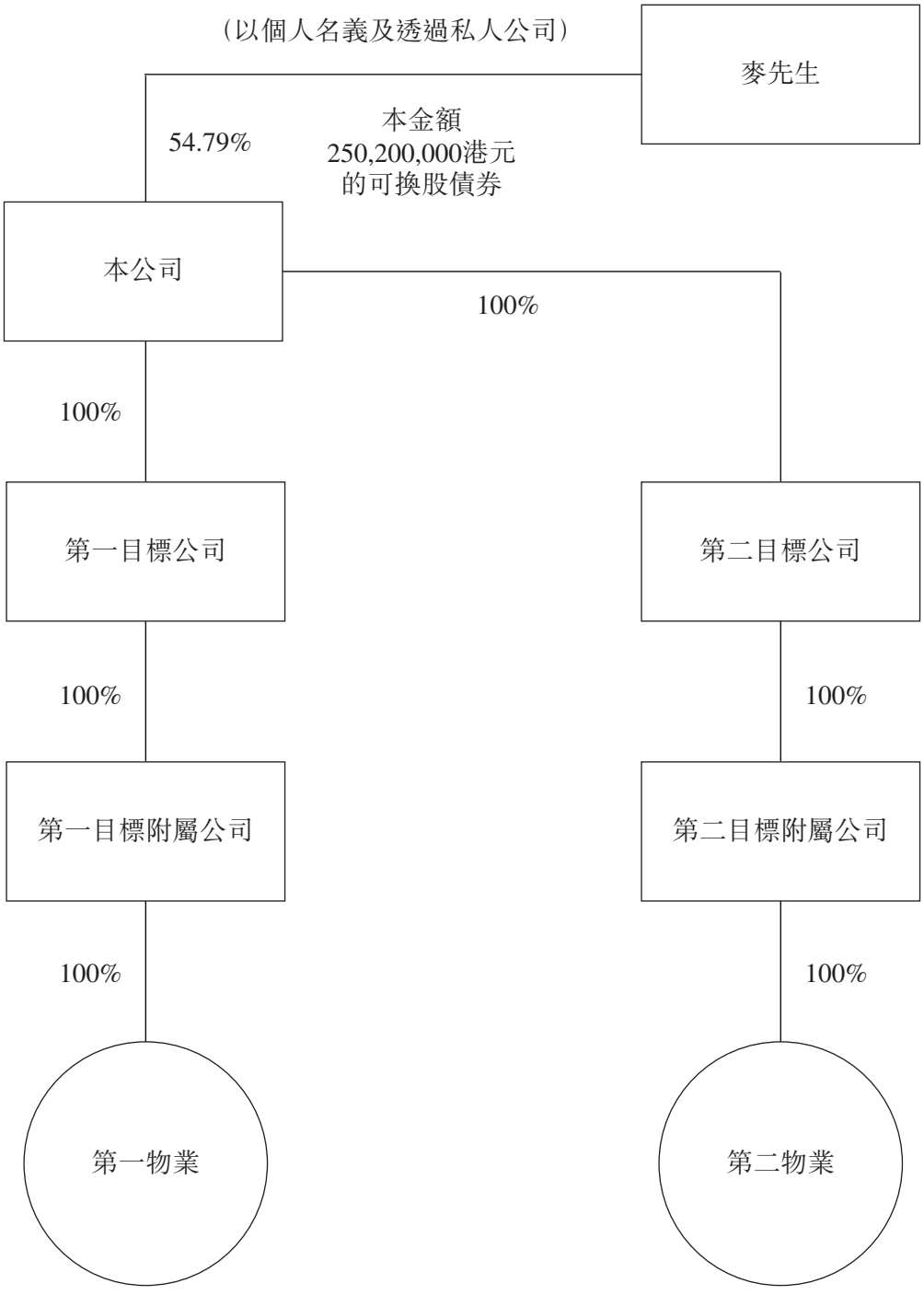
於最後實際可行日期,麥先生為本公司董事及控股股東,他以個人名義及透過私人公司間接持有合共456,098,731股股份,相當於本公司現有已發行股本約54.79%。因此,根據上市規則,麥先生為本公司的關連人士。

下圖說明本公司及目標集團於緊接該等交易完成前及後的公司及股權架構簡要。

於最後實際可行日期及緊接該等交易完成前



緊隨該等交易完成後


麥先生
（以個人名義及透過私人公司）
54.79%
本金額
250,200,000港元
的可換股債券
本公司
100%
100%
第一目標公司
第二目標公司
100%
100%
第一目標附屬公司
第二目標附屬公司
100%
100%
第一物業
第二物業

該等交易的代價

購入總出售股份的代價為250,200,000港元(「**股份代價**」),將由本公司以本金額為250,200,000港元的可換股債券償付,該等可換股債券於發行時入賬列作繳足。

總股東貸款將於完成時按其賬面值以一元對一元的基準轉讓予本公司或其指定提名人。估計購入及轉讓總股東貸款的代價約為25,661,721港元(按總股東貸款於2015年12月31日的賬面值計算)(「**現金代價**」),將由本公司於完成時以現金支付。

該等交易的總代價約為275,861,721港元,包括股份代價及現金代價(按於2015年12月31日的總股東貸款25,661,721港元計算)。

股份代價250,200,000港元是按目標集團的未經審核經調整資產淨值251,882,899港元釐定,而經調整的資產淨值是按以下各項淨金額總和計算得來:

(a) 中證對該等物業於2015年12月31日的評估的市場價值總額434,400,000港元(包括第一物業的市價219,600,000港元及第二物業的市價214,800,000港元);及

(b) 目標集團於2015年12月31日的未經審核合併淨負債182,517,101港元(包括第一目標集團的未經審核綜合淨負債91,798,632港元及第二目標集團的未經審核綜合淨負債90,718,469港元),相當於目標集團淨負債(包括第一股東貸款14,063,559港元及第二股東貸款11,598,162港元)的未經審核賬面值減去目標集團於2015年12月31日的其他資產的未經審核賬面值(但不包括該等物業的賬面值)。

計算股份代價250,200,000港元時,已對目標集團的經調整資產淨值251,882,899港元給予折讓約0.67%。

本公司及麥先生已考慮下列各項因素以釐定股份代價:

(i) 香港現時豪宅物業市況,董事認為香港住宅物業市場現時的調整主要影響中小型住宅單位,豪宅市場維持強勢,而近期交易顯示豪宅價格保持穩定;

(ii) 目標集團現時的財務狀況,目標集團經該等物業的現時市場價值調整後的資產淨值達251,882,899港元;

(iii) 中證就該等物業於2015年12月31日的估值；

(iv) 建議租賃協議產生的潛在租金收入及該等物業未來可能升值，董事認為由於該等物業優越的位置及質素以及香港豪宅供應短缺，該等物業的價值可能繼續上升。在完成後，本公司擬定第一目標附屬公司及第二目標附屬公司將與麥先生訂立物業租賃協議，向麥先生分別出租第一物業及第二物業作住宅用途，租賃期各自由完成日期起至2017年12月31日止，建議每月租金分別為270,000港元及260,000港元(包括管理費以及差餉及地租)。有關建議租金是根據中證評估的初步市場租金釐定。估計完成日期至2016年12月31日期間的持續關連交易上限金額為6,000,000港元，而截至2017年12月31日止年度的有關金額則為7,000,000港元。由於建議每月租金乃按中證所評估市場租金釐定，董事(包括獨立非執行董事)相信，建議租賃協議乃按商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東整體利益。誠如本公司於2016年1月27日發出的公佈所載，根據上市規則第14.07條計算建議租賃協議項下擬出租該等物業的適用百分比率超過0.1%但少於5%，而建議的每年租金超過3,000,000港元，因此，持續關連交易及上限金額須遵守上市規則第14A章所載公佈、年度申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則下通函及獨立股東批准的規定；

(v) 股份代價將以可換股債券支付，並不涉及本公司的任何即時現金支出；及

(vi) 本通函「進行該等交易的理由及好處」一段所載本集團從該等交易所得到的好處。

基於上述各項因素，董事會(包括獨立非執行董事)認為股份代價對本公司屬公平合理，是按正常商業條款訂立，而且符合本公司及股東的整體利益。

可換股債券的主要條款

可換股債券的主要條款載列如下：

發行人：	本公司
本金額：	250,200,000港元，其中180,000,000港元本金的可換股債券將發行給予Capital Force而另外70,200,000港元則發行給予New Capital及／或麥先生指定的其他提名人
發行價：	可換股債券的本金額100%
發行日期：	完成日期
利息：	按年利率5厘計息，並於每月最後一日支付(該日須為營業日，倘該日並非營業日，則為緊隨其後的營業日)
到期日：	可換股債券發行日期的第八週年日(該日須為營業日，倘該日並非營業日，則為緊隨其後的營業日)
贖回：	除非事先按可換股債券條件兌換或註銷，否則所有可換股債券將於到期日按其當時未償還本金額連同累計利息贖回。 本公司有權選擇通過向債券持有人發出不少於三個營業日的通知，於到期日之前任何時間贖回全部或部分可換股債券。
地位：	本公司於可換股債券的責任構成本公司的直接、無條件、非後償及無抵押責任，而可換股債券之間享有同等地位且並無優先權。本公司於可換股債券的付款責任將至少與其所有其他現時及日後無抵押及非後償責任享有同等地位。
換股價：	每股兑換股份0.90港元(可予調整)

兑換股份：	按初步換股價每股兑換股份0.90港元(可根據可換股債券條件調整換股價)計算，在可換股債券附帶的換股權獲全面行使時可予配發及發行278,000,000股新股份。該278,000,000股兑換股份相當於(i)於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約33.40%;及(ii)經配發及發行兑換股份擴大後的本公司已發行股本約25.04%。
可轉讓性：	可換股債券將可按5,000,000港元的倍數全部或部分自由轉讓，除非經本公司事先書面同意以及全面遵守上市規則及聯交所其他規定，否則可換股債券不可轉讓予本公司的關連人士。
兑換期：	自可換股債券發行日期起計至到期日止期間(「**兑換期**」)。
債券持有人的換股權：	債券持有人有權於兑換期內任何營業日，全數或按5,000,000港元的完整倍數將全部或部分可換股債券未償還本金額兑換為兑換股份，惟須受限於及遵守可換股債券條件。
公眾持股量限制：	倘本公司得知在緊隨兑換可換股債券後，本公司將未能符合上市規則的公眾持股量要求，則債券持有人不得行使換股權。
換股價調整：	換股價可於以下事件發生時予以調整：

(i) 已發行股份總數因股份合併、拆細或重新分類而更改；

(ii) 透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)撥充資本方式發行入賬列作繳足的股份(但發行股份代替現金股息除外)；

(iii) 資本分派(以現金或實物方式及不論以削減資本或其他方式),包括任何財政期間的賬目內扣除或撥備的任何股息(不論何時支付及如何描述)將被視為資本分派;

(iv) 透過供股方式向股東提呈新股股份以供兑換,或授予股東任何購股權或認股權證而認購價是低於該要約或授出公佈當日市價90%的價格認購新股份;

(v) 以全數現金或減低負債為對價發行可轉換或可交換或附帶權利可按其條款轉換為新股份的證券,而初步可就有關證券收取的每股股份實際總代價(定義見文據)低於公佈發行證券條款當日市價的90%;或

(vi) 以全數現金或減少負債為對價,按低於公佈發行條款當日的市價90%的價格發行任何股份;

(vii) 按低於公佈發行條款當日市價90%的每股股份實際總代價(定義見文據)發行任何股份以收購資產;或

(viii) 發行可轉換或可交換或附帶權利可按其條款認購新股份的任何證券以收購資產,而初步可就有關證券收取的每股股份實際總代價(定義見文據)低於公佈發行條款當日市價的90%。

根據調整事件對換股價作出的每項調整將由本公司、其選定及委任的商業銀行書面認證。

違約事件：	於發生文據及可換股債券條件所列明的違約事件後，債券持有人可通知本公司，表示可換股債券於發出該通知時即時到期及應予清付。
投票權：	債券持有人將不會僅因可換股債券持有人的身分而有權於本公司任何股東大會上投票。
上市：	可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請兑換股份於聯交所上市及買賣。

可換股債券之初步換股價每股兑換股份0.90港元(可根據可換股債券條件予以調整)較：

(i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.92港元有折讓約2.17%；

(ii) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.976港元折讓約7.79%；

(iii) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.037港元折讓約13.21%；

(iv) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.010港元折讓約10.89%；

(v) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後六十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.897港元有溢價約0.33%；

(vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.99港元折讓約9.09%；及

(vii) 較本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約2.99港元(按於2015年6月30日本公司擁有人應佔最近期未經審核資產淨值約2,485,000,000港元及現有已發行股份總數832,394,907股股份計算)折讓約70%。

多年來，股份一直按較應佔每股資產淨值大幅折讓的市場價格交易，因此，換股價較每股資產淨值的折讓與股份市價及其資產淨值之間的折讓走勢一致。

由於：(i)股份代價較總出售股份按該等物業市值釐定的目標集團經調整資產淨值輕微折讓0.67%；(ii)股份代價將透過可換股債券支付，而可換股債券獲部分或全面行使時將擴大本公司之資金基礎，而該支付方法不會使本公司產生即時現金開支，從而保存本公司之現金；及(iii)本集團在本通函「進行該等交易的理由及好處」一節所載該等交易所得好處，董事認為換股價相對股份最近價格有少許折讓屬公平合理。

根據補充協議將可換股債券的有效期由三年修訂為八年

可換股債券的有效期已根據補充協議由自發行日期起三年修訂為自發行日期起八年。董事會認為，由於該等物業價值很高，故可換股債券的八年有效期屬公平合理。董事會認為，將可換股債券的年期由三年延長至八年可讓債券持有人有較長兑換期兑換可換股債券，從而鼓勵彼等於可換股債券年期內將可換股債券兑換為股份。較長有效期將鼓勵債券持有人將可換股債券兑換為股份，以享受股份的可能升值(假設股價將有所上升)及股息收益。因此，延長有效期至八年將可提高可換股債券於到期前獲兑換為股份的機會，因而增加毋須於到期時償還可換股債券本金額的機會。董事會認為，由於債券持有人將須等待長達八年時間方可於到期時獲得償還可換股債券的本金，故八年有效期將不鼓勵債券持有人持有可換股債券至到期日。另一方面，如果債券持有人持有可換股債券至到期，本公司將有八年時間方須考慮準備資金償還本金額。因此，董事會認為，可換股債券有效期較長將讓本公司有更大靈活彈性及更多時間安排及計劃其資金需要，並可於較長時間內保留其現金資源以供本集團發展用途，從而提升本集團的財務狀況。此外，由於投資物業一般作長期持有用途，故投資物業相關貸款的借貸期一般較長，而大部分以本集團投資物業抵押的銀行貸款的年期均為15年或以上。

可換股債券按每年5%計息，假設沒有任何債券被兑換，每年可換股債券的利息支付約為12,500,000港元。董事會認為，由於5%利率相當或低於香港銀行提供的最優惠利率5%至5.25%，因此對屬長期無抵押貸款的可換股債券而言，該5%利率屬公平合理。5%票息率亦較漢華就編製本通函附錄三所載經擴大集

團備考財務資料所評估可換股債券的實際利率6.34%為低。雖然可換股債券的八年有效期可能令本公司產生五年的額外利息支付最高金額達62,500,000港元(該金額是假設沒有任何可換股債券於到期前獲兑換計算得出),延長到期日將令可換股債券於到期前獲兑換為股份的機會增加。可換股債券的兑換將不單節省本公司的利息開支,亦將清除本公司就本金還款承擔的負債。董事會認為,增加可換股債券獲兑換機會以避免償還本金對本集團是更為重要,並將相對因延長產生的可能額外利息開支更為重要。

基於上述分析,董事會認為,可換股債券的八年有效期是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。

該協議之先決條件

完成須待下列先決條件獲達成或豁免後方告落實:

(a) 麥先生於該協議項下作出的擔保仍屬真實準確且並無誤導成分;

(b) 本公司於該協議項下作出的擔保仍屬真實準確且並無誤導成分;

(c) 獲獨立股東於股東特別大會批准(i)由本公司或其指定提名人收購總出售股份及總股東貸款以及該協議項下擬進行的其他交易及(ii)根據該協議發行可換股債券及於可換股債券所附換股權獲行使時配發及發行股份的特別授權;

(d) 上市委員會批准或同意批准(待配發後)可換股債券所附換股權獲行使時可予配發及發行的所有兑換股份上市及買賣;及

(e) 麥先生及本公司向第三方(包括政府或官方機構)(如有)取得所有有關該協議項下擬進行交易的必要同意,且將不會擬訂、制定或採納任何將禁止或限制買賣總出售股份及總股東貸款或使之有重大延遲的法令、規例或決定。

本公司可全權酌情隨時透過向麥先生發出書面通知豁免上文(a)及(e)段所載全部或部分條件。公司行使豁免權時，董事會將按本公司及獨立股東整體利益行事，並僅就次要的事宜或將不會影響該等交易本質的事宜豁免任何先決條件。麥先生可全權酌情隨時透過向本公司發出書面通知豁免上文第(b)及(e)段所載全部或部分條件。於最後實際可行日期，並無任何上述條件已獲達成或豁免。

倘任何條件未能於2016年4月30日或該協議訂約方書面同意之較後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。

完成

預期該等交易將在所有條件獲達成(須於最後完成日期前達成)或豁免時，在完成日期下午五時正前在本公司辦事處(或訂約方可能書面協定之其他地點及／或時間)交割完成。

完成後，目標集團的成員公司將成為本公司的全資附屬公司。

有關目標集團及該等物業的進一步資料

目標集團由第一目標集團及第二目標集團組成。第一目標集團由第一目標公司及第一目標附屬公司組成，第一目標公司持有第一目標附屬公司現有已發行股本100%，而第一目標附屬公司持有第一物業的全部所有權。第二目標集團由第二目標公司及第二目標附屬公司組成，第二目標公司持有第二目標附屬公司現有已發行股本的100%，而第二目標附屬公司持有第二物業的全部所有權。目標集團主要業務為投資及持有物業。目標集團的主要資產為該等物業，即是位於香港淺水灣淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋另加四個車位。第38號屋及第39號屋均為複式建築。該等物業現時免費給麥先生作居住用途。第38號屋的總建築面積約為4,143平方呎另加約1,172平方呎的屋頂平台。第39號屋的總建築面積約為4,053平方呎另加約1,057平方呎的屋頂平台。該等物業位於淺水灣區，屬香港最優越豪宅地段之一。該等物業座落於淺水灣道海灘旁邊，享有環抱淺水灣全景以及遙望廣闊的南中國海水平線的迷人美景，是香港其中一處最受富裕人士渴求的居住地點，然而該地區的豪宅供應卻相當有限。此外，本集團已購入淺水灣道56號的第36號屋及第37號屋多年。由於第38號屋及第39號屋位於第36號屋及第37號屋樓上，而四間洋房互相連接及共同使用同一電梯大堂，因此合併四間洋房形成一座獨立大宅，而該大屋與屋苑內其他房屋分隔開。由第36、37、38及39號四間洋房組成之整座大屋的總建築面積將約達16,392平方呎，另加第36號及第37號屋的花園平台總面積約3,766平方呎及第38號及第

39號屋的屋頂平台總面積約2,229平方呎以及合共8個車位。董事相信，面積如此龐大之豪華大宅供應絕無僅有，故本集團集中該大宅的所有權將會提升全部四間洋房之價值。

目標集團的經審核綜合財務資料概述如下：

截至2014年12月31日止年度	**第一目標集團** **港元** **(經審核)**	**第二目標集團** **港元** **(經審核)**	**合併總計** **港元** **(經審核)**
綜合收入	2	224,745	224,747
綜合除税前及除税後虧損淨額	(1,113,563)	(1,336,708)	(2,450,271)
綜合負債淨額(包括該等物業的賬面淨值及總股東貸款)	(17,319,535)	(17,372,344)	(34,691,879)
綜合負債(包括總股東貸款及其他資產的賬面淨值但不包括該等物業的賬面淨值)	(90,557,236)	(89,016,365)	(179,573,601)
該等物業的賬面淨值	73,237,701	71,644,021	144,881,722
其他資產	224,454	1,244,389	1,468,843

截至2015年12月31日止年度	**第一目標集團** **港元** **(經審核)**	**第二目標集團** **港元** **(經審核)**	**合併總計** **港元** **(經審核)**
綜合收入	199,980	120	200,100
綜合除税前及除税後虧損淨額	(1,241,396)	(1,702,104)	(2,943,500)
綜合負債淨額(包括該等物業的賬面淨值及總股東貸款)	(18,560,931)	(19,074,448)	(37,635,379)
綜合淨負債(包括總股東貸款及其他資產的賬面淨值但不包括該等物業的賬面淨值)	(91,798,632)	(90,718,469)	(182,517,101)
該等物業的賬面淨值	73,237,701	71,644,021	144,881,722
其他資產	168,830	119,353	288,183
中證所評估該等物業的估值(未經審核)	219,600,000	214,800,000	434,400,000

第一物業乃第一目標附屬公司於2004年12月以70,480,000港元買入，而第二物業乃第二目標附屬公司於2005年7月以68,950,000港元買入。

有關本公司及本集團的資料

本公司為本集團的控股公司，主要從事以下業務：

(i) 經營物業發展及物業買賣業務；

(ii) 投資及持有物業；

(iii) 製造及銷售塑料原部件；

(iv) 證券業務；

(v) 古董車銷售及貿易；

(vi) 古董車投資；

(vii) 汽車服務業務；及

(viii) 文化媒體業務。

股權架構

假設自最後實際可行日期起沒有發行任何新股份，(i)於最後實際可行日期及(ii)緊隨完成及按初步換股價每股兑換股份0.90港元全面兑換可換股債券後，本公司的股權架構如下：

股東	**於最後實際可行日期**		**緊隨完成及按初步換股價每股兑換股份0.90港元全面兑換可換股債券後（可予以調整）**	
	股份數目	*%*	*股份數目*	*%*
Capital Force	96,868,792	11.64	296,868.792	26.74
New Capital	171,357,615	20.59	249,357,615	22.46
Capital Winner	177,798,672	21.35	177,798,672	16.01
麥先生	10,073,652	1.21	10,073,652	0.91
麥先生小計	456,098,731	54.79	734,098,731	66.11
其他董事：				
譚毅洪	500,000	0.06	500,000	0.05
William Donald Putt	591,500	0.07	591,500	0.05
其他董事小計	1,091,500	0.13	1,091,500	0.10
非公眾股東總計	457,190,231	54.92	735,190,231	66.21
公眾股東	375,204,676	45.08	375,204,676	33.79
總計	832,394,907	100.00	1,110,394,907	100.00

本公司將向聯交所申請批准兑換股份上市及買賣。

發行及兑換可換股債券將不會導致本公司的控制權出現變動。

進行該等交易的理由及好處

本集團一直從事物業投資業務，其現時投資物業組合包括豪宅物業、辦公室及零售物業。投資物價業業務一直表現理想，於過去數年貢獻大量盈利及重估物業的公平價值收益。董事相信，由於供應短缺，香港豪宅市場表現將持續優於其他物業分類。收購第38號屋及第39號屋可讓本集團將其已擁有的第36號屋及第37號屋合併四間洋房成為一座質素卓越及寬大空間的獨立豪華大宅。董事相信在淺水灣尊貴地區很難可以覓得如此大型的超級豪華巨宅。董事認為集中四間洋房住宅的整座獨立大宅的價值，將高於每間洋房個別價值的總和。該等物業現時免費給麥先生作居住用途。該等物業將按市值租金租予麥先生而於緊隨完成後馬上為本集團帶來租金收入，因而令本集團可節省時間及金錢去物色良好及負責任的租戶租用該等物業。該等交易可讓本集團增加其於豪宅物業的投資，預期豪宅物業市場的表現將優於其他物業市場，而且預期豪宅物業具進一步升值的潛力。此外，由於股份代價將透過可換股債券支付，有關可換股債券之有效期將長達八年。有較長的有效期將鼓勵債券持有人於可換股債券年期內將可換股債券兑換為股份。此外，如果任何可換股債券未獲債券持有人於有效年期內兑換為股份及於到期時尚未償還，本公司將僅在2024年到期時才須償還未償還本金。儘管本公司將須在可換股債券獲兑換為股份前按息票利率每年5%支付利息，較長有效期將提高可換股債券於到期前獲兑換為股份的機會，繼而讓本公司毋須於可換股債券獲兑換為股份後就已兑換的可換股債券支付利息及償還本金。

董事會已考慮其他融資方法籌措資金償付該等交易，包括銀行借款及自資本市場籌集資金(例如供股及配售新股份)。由於目標附屬公司已向一間銀行借入接近香港金融管理局所容許上限40%的按揭貸款，董事會認為很難再進一步向銀行取得額外借款以支付該等交易的代價。由於股份的流通性相當低及基於股市目前波動的情況，自資本市場集資並不容易，且預期需要一段長時間尋找願意包銷集資方案的商業包銷商(如有)。此外，預期將需以較市價有較高折讓才可吸引股東或投資者投資於本公司，以籌措資金償付該等交易。此外，麥先生對該等物業的未來升值潛力感到樂觀，而董事會亦同意他的意見。如果麥先

生並無機會透過該等交易增加他於本公司之股權比例，他將不會同意訂立該協議將該等物業未來升值潛力出讓給本集團。基於上述分析，董事會認為，以可換股債券作為滿足股份代價將在此情況下屬本公司支付該等交易的最佳可行方法。因此，此支付方法可為本集團保留現金資源並提升其財務狀況。如果可換股債券獲兑換為兑換股份，兑換股份將擴大本公司的資本，並進一步改善本集團的財政狀況。

基於上述好處，董事相信該協議及該等交易的條款是按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東整體利益。

該等交易的財務影響

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。該等交易的財務影響闡述如下。

(a) 純利

由於第一目標附屬公司及第二目標附屬公司將於緊隨完成後將該等物業租予麥先生，故本公司預期該等交易將產生租金收入每年約6,400,000元。此外，本集團將就可換股債券的負債部分及銀行貸款產生實際利息開支(包括5%息票率)每年分別約14,700,000港元及2,000,000港元，導致產生年度淨利息成本每年約10,300,000港元。然而，如果可換股債券兑換為股份，可換股債券的利息成本將會減少。此外，每年重估投資物業產生之任何公平價值收益╱虧損將於本集團損益中貸方╱借方入帳。

(b) 資產淨值

根據通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務狀況表，並假設該等交易於2015年6月30日完成，該等交易將對本集團的資產及負債產生以下影響(僅供説明用途)：

(i) 非流動資產增加約434,000,000港元，相當於按市場價格確認該等物業；

(ii) 流動資產減少約26,000,000港元，相當於應付賣方現金代價約26,000,000港元；

(iii) 由於將目標集團的銀行貸款綜合入賬，故流動負債增加約157,000,000港元；

(iv) 非流動負債增加約232,000,000港元，相當於可換股債券負債部分的公平價值；及

(v) 本集團的資產淨值增加約20,000,000港元。

基於上述分析，預期經擴大集團的財務狀況將因該等交易而輕微提升。預期倘可換股債券獲兑換為股份，經擴大集團的財務狀況將進一步提升。

(c) 資產負債

根據本集團的2015年中期報告，本集團於2015年6月30日的資產負債比率(即借款總額對權益及借款總額的總和的百分比)約為30.3%。根據本通函附錄三所載經擴大集團的備考財務狀況表所計算，於完成後，資產負債比率將增至約36.9%。預期該等交易對資產負債比率的增加是並不重大。

本節所載有關該等交易的財務影響乃按照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若干假設，故上文所闡述該等交易的財務影響可能無法真實反映該等交易對本集團的實際財務影響，乃取決於完成時目標集團的可識別資產及負債的公平價值以及可換股債券的負債部分而定。

經擴大集團的財務及營商前景

展望未來，董事會認為本地及全球經濟及政治不明朗因素將繼續為經擴大集團帶來挑戰。

鑒於經擴大集團的物業組合的地理位置及質素優越，經擴大集團對其物業組合充滿信心。本集團將善用其於物業業務的優勢，並將繼續尋求新提案以進一步提升其租金收益及價值。由於董事認為豪宅物業表現將勝於香港其他種類物業市場，經擴大集團將經由該等交易擴大其豪宅物業組合。此外，透過該等交易收購該等物業將對經擴大集團增加每年約6,400,000港元的租金收入。

經擴大集團對Blackbird的多元化汽車業務表現甚為滿意。經擴大集團謹守其堅定承諾，將其汽車業務發展為區內的世界級領導先驅。Blackbird將繼續尋求機會以多方位拓展及增長業務。經擴大集團預期此新汽車企業將於未來幾年帶來強勁的收益、溢利及流動資金增長，為經擴大集團帶來利益。

經擴大集團已進入文化媒體業務，初步計劃涉足電影制作及全球發行電影業務，目標市場是全球龐大的文化媒體市場，其中包括中國迅速增長的文化產業。經擴大集團預期此新業務將具良好的前景及巨大的增長潛力。

經擴大集團的財務狀況維持穩健。由於股份代價將以可換股債券償付，不會即時產生現金支出，因此將保留經擴大集團的現金資源。倘可換股債券兑換為兑換股份，兑換股份將擴大本公司的資本，並進一步改善經擴大集團的財務狀況。

上市規則的涵義

本公司的主要及關連交易

由於按照上市規則第14.07條計算該等交易的適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，該等交易構成本公司的主要交易。

於最後實際可行日期，麥先生為本公司董事及控股股東，他以個人名義及透過私人公司間接擁有合共456,098,731股股份，相當於本公司現有已發行股本約54.79%。因此，根據上市規則，麥先生為本公司的關連人士。故根據上市規則，該等交易構成本公司的主要交易及不獲豁免關連交易。該等交易將須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。麥先生及其聯繫人士將於股東特別大會就批准該等交易的決議案放棄投票。

一般事項

由於麥先生於該協議中擁有重大利益，他必須就批准該協議及該等交易的董事會決議案放棄投票。因為沒有其他董事(麥先生除外)於該協議中擁有任何重大利益，因此，其他董事毋須就批准該協議及該等交易的董事會決議案放棄投票。

由譚競正先生、鄒小岳先生及陳力先生(他們均為本公司獨立非執行董事且在該等交易中並無擁有重大權益)組成的獨立董事委員會經已成立，該委員會將就該協議及該等交易的條款是否公平合理及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。本公司已委任嘉林資本為本公司獨立財務顧問就此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2016年3月29日(星期二)上午九時假座香港告士打道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SGM-1至第SGM-3頁。於股東特別大會上，將向股東提呈一項普通決議案並酌情通過以批准該等交易。

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/announcements.php)。　閣下填妥及交回代表委任表格不會排除　閣下按本身意願親身出席股東特別大會並在會上投票的權利。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會之表決將以投票方式進行，惟主席可基於合理誠信的原則決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決。股東特別大會主席因此將根據本公司的公司細則第66條要求以投票方式就於股東特別大會上提呈的決議案表決。於最後實際可行日期，控股股東麥先生及其聯繫人士、Capital Force、Capital Winner及New Capital(各自分別持有10,073,652股股份、96,868,792股股份、177,798,672股股份及171,357,615股股份，而透過他們各自控制各自股份的投票權)連同他們各自的聯繫人士將於股東特別大會上就批准該等交易的決議案放棄投票。股東特別大會投票結果的公佈將於股東特別大會後登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)。

推薦意見

謹請　閣下垂注(i)載於本通函第29至30頁的獨立董事委員會函件，當中載有該委員會致獨立股東有關該協議及該等交易的條款的推薦建議；及(ii)載於本通函第31至45頁嘉林資本的意見函件，當中載有(其中包括)其致獨立董事委員會及獨立股東的意見，內容有關該協議及該等交易的條款以及其決定其意見時所考慮的主要因素及理由。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議及該等交易的條款對獨立股東屬公平合理，並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將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

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
董事
譚毅洪
謹啟

2016年3月9日



FORTIS HOLDINGS LIMITED
（中建富通集團有限公司）

（於開曼群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

吾等提述本公司於2016年3月9日致股東的通函(「**通函**」)，本函件是組成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙將與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

吾等已由董事會委任為獨立董事委員會，就該協議及該等交易的條款對獨立股東是否公平合理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，就該協議及該等交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請　閣下垂注載於通函第31至45頁的獨立財務顧問 — 嘉林資本的意見函件及載於通函第7至28頁的董事會函件。

經考慮(其中包括)由嘉林資本考慮的因素及理由以及於其意見函件內所列的意見，吾等認為該協議及該等交易的條款對獨立股東屬公平合理，是按正常商業條款訂立並符合本公司及獨立股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈就批准該等交易(包括發行可換股債券及於換股權獲行使時發行及配發兑換股份的特定授權)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

2016年3月9日

以下載有獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本就該等交易所發出的函件全文，供載入本通函。

Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

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：

主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關該等交易的詳情載於　貴公司於2016年3月9日向股東發出的通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2016年1月27日，　貴公司與麥先生訂立該協議(經於2016年2月17日簽訂的補充協議所修訂)，據此，有關訂約方有條件同意(i)按總代價250,200,000港元向　貴公司或其指定提名人出售總出售股份；及(ii)按現金代價向　貴公司或其指定提名人出售及轉讓總股東貸款。總出售股份包括第一出售股份及第二出售股份，分別相當於第一目標公司及第二目標公司現有已發行股本的100%。

茲提述董事會函件，該等交易根據上市規則第14章構成　貴公司的主要交易。於最後實際可行日期，麥先生是董事亦是　貴公司控股股東。因此，根據上市規則，麥先生是　貴公司的關連人士。故根據上市規則第14A章，該等交易亦構成　貴公司的不獲豁免關連交易，而須遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

由全體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已告成立，就下列各項向獨立股東提供意見：(i)該協議的條款是否按正常商業條款訂立及對獨立股東是否屬公平合理；(ii)該等交易是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案投票。吾等(嘉林資本有限公司)已獲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。

吾等的獨立身分

於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司、麥先生或任何其他人士之間存在任何可合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會獨立財務顧問的獨立性的關係或利益。

吾等的意見基礎

編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函內所載或所提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明(彼等就此個別及共同負全責)於作出當時及於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內作出的所有信念、意見、預期及意向陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無任何理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等所獲提供 貴公司、其顧問及／或董事所發表意見的合理性。吾等的意見乃建基於董事就概無與任何人士訂立涉及該等交易而並未披露的私人協議／安排或默契所作出的聲明及確認書。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條，採取足夠及必要之步驟，以為吾等的意見提供合理基準並達致知情見解。

吾等並無就 貴集團、第一目標公司或第二目標公司的資產及負責進行任何獨立評估或評值，且除通函附錄四所載該等物業的估值報告(「**估值報告**」)外，吾等並未獲提供任何有關評估或評值。估值報告由中證編製。由於吾等並非土地及物業估值方面的專家，吾等完全依賴有關該等物業於2015年12月31日的市值(包括第一物業的市值(「**第一物業價值**」)及第二物業的市值(「**第二物業價值**」))的估值報告。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事項，致使通函內任何陳述或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，概不對通函任何部分的內容負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、麥先生、第一目標公司、第二目標公司或其各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務狀況，亦無考慮該等交易對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必須基於最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料。股東應注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及╱或改變吾等的意見，吾等並無責任更新吾等的意見以考慮於最後實際可行日期後發生的事件，亦無責任更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自已刊發或以其他方式公開獲得的來源，嘉林資本有責任確保有關資料乃正確摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮主要因素及理由

達致吾等有關該等交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 進行該等交易的背景及理由

貴集團的業務概覽

茲提述董事會函件， 貴集團主要從事(i)物業發展及物業買賣業務、(ii)投資及持有物業、(iii)製造及銷售塑料原部件、(iv)證券業務、(v)古董車銷售及貿易、(vi)古董車投資、(vii)汽車服務業務及(viii)文化媒體業務。

以下是載列 貴集團截至2015年6月30日止六個月及截至2014年12月31日止兩個年度的財務資料，該等資料是摘錄自 貴公司截至2015年6月30日止六個月的中期報告(「**2015年中期報告**」)及 貴公司截至2014年12月31日止年度年報(「**2014年年報**」)：

	截至2015年6月30日止六個月	**截至2014年12月31日止年度**	**截至2013年12月31日止年度**	**2013年至2014年期間的變動**
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*%*
	(未經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	
持續經營業務				
收益	314	208	690	(69.86)
母公司擁有人應佔期／年內溢利／(虧損)	(18)	358	232	54.31

	於2015年6月30日	**於2014年12月31日**	**於2013年12月31日**	**2013年至2014年期間的變動**
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*%*
	(未經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	
現金及現金等值項目	112	122	643	(81.03)
權益總額	2,485	2,551	2,196	16.17

誠如上表所示，截至2014年12月31日止年度(「**2014財政年度**」) 貴集團持續經營業務錄得的收益較截至2013年12月31日止年度(「**2013財政年度**」)減少約69.86%。根據2014年年報及據董事確認，有關減少主要由於2014財政年度並無出售任何新物業項目，但雖然如此，於2014財政年度 貴集團母公司擁有人應佔溢利較2013財政年度增加54.31%。溢利大幅增加主要受出售附屬公司的收益516,000,000港元推動，該收益已於2014財政年度分類為「其他收入」入賬。

參照2014年年報， 貴集團將繼續推行多項策略，包括(i)進一步加強 貴集團的財政資源；(ii)改善及拓展 貴集團的主營業務包括香港地產

發展及物業買賣、物業投資及證券業務；(iii)努力拓展及擴大Blackbird汽車集團的多元化汽車業務；及(iv)尋求新的業務商機。

有關目標集團的資料

參照董事會函件，目標集團由第一目標集團及第二目標集團組成。第一目標集團由第一目標公司及第一目標附屬公司組成，第一目標公司持有第一目標附屬公司現有已發行股本100%，而第一目標附屬公司持有第一物業的全部所有權。第二目標集團由第二目標公司及第二目標附屬公司組成，第二目標公司持有第二目標附屬公司現有已發行股本的100%，而第二目標附屬公司持有第二物業的全部所有權。

目標集團主要業務為投資及持有物業。目標集團的主要資產為該等物業，即位於香港淺水灣淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋另加四個車位。第38號屋及第39號屋均為複式建築。

於最後實際可行日期，該等物業由麥先生用作居住用途。完成後，(i)第一物業將按市值租金每月270,000港元(包括管理費以及政府地租及差餉)出租予麥先生，而(ii)第二物業將按市值租金每月260,000港元(包括管理費以及政府地租及差餉)出租予麥先生。

進行該等交易的理由

參照董事會函件， 貴集團一直從事物業投資業務，集團現時投資物業組合包括豪宅物業、辦公室及零售物業。該業務一直表現理想，於過去數年貢獻大量盈利及重估物業的公平價值收益。董事相信，由於豪宅供應短缺，香港豪宅市場表現將持續優於其他物業分類。

收購第38號屋及第39號屋可讓 貴集團將其已擁有的第36號屋及第37號屋合併四間洋房為一座質素卓越及寬大空間的獨立豪華大宅。董事相信在淺水灣尊貴地區很難可以覓得如此大型的超級豪華巨宅。董事認為集中四間洋房住宅的整座獨立大宅的價值，將高於每間洋房個別價值的總和。

此外，該等物業將按市值租金租予麥先生，並將於緊隨交易完成後馬上為 貴集團帶來租金收入，因而 貴集團可節省時間及金錢去物色良好及負責任的租戶租用該等物業。該等交易讓 貴集團可增加其於豪宅物業的投資，預期豪宅物業市場的表現將優於其他物業市場，因而該等物業擁有進一步升值的潛力。

股份代價將透過可換股債券支付，有關可換股債券之有效期將長達八年(可換股債券之有效期已根據補充協議由自發行日期起三年修訂為八年)。較長的有效期將鼓勵債券持有人於可換股債券年期內將可換股債券兌換為股份。此外，如果任何可換股債券於有關年期內未獲債券持有人兌換為股份而於到期時尚未償還， 貴公司將僅於2024年的到期日才須償還未償還的本金額。因此，此方式可為 貴集團保留現金資源並提升其財務狀況。如果可換股債券獲兌換為兌換股份，兌換股份將會擴大 貴公司的資本，並進一步改善 貴集團的財政狀況。

除可換股債券較長有效期將可能產生的額外利息開支外，吾等認為，有關將可換股債券有效期由三年延長至八年的修訂讓債券持有人有較長的兌換期兌換可換股債券。因此，兌換為股份的可能性在理論上有所提高。此外，即使可換股債券並未於兌換期內獲兌換為股份，而且於到期日尚未償還， 貴集團仍可保留其現金資源一段較長時間供 貴集團發展用途，這可能從而提升其財務狀況。

參照董事會函件，董事會已考慮其他融資方法籌集資金支付該等交易，包括銀行借款及在資本市場籌集資金(例如供股及配售新股份)，有關詳情載於董事會函件「進行該等交易的理由及好處」一節。吾等於通函附錄二所載目標集團的會計師報告中注意到，(i)於2015年12月31日第一目標集團以第一物業作抵押的銀行借款相當於第一物業價值超過35%；及(ii)於2015年12月31日第二目標集團以第二物業作抵押的銀行借款相當於第二物業價值超過35%。有關百分比逼近董事會函件所述「40%限額」。另與董事討論而對董事會考慮有更佳瞭解後，吾等認同董事的意見，認為可能難以取得銀行借款為該等交易融資，而其他股本集資活動則需要額外時間及成本。

儘管該等交易將(i)可能提高經擴大集團的負債水平(根據通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料(「**備考資料**」)，假設完成於2015年6月30日落實，經擴大集團的資產負債比率將約為36.9%)；及(ii)產生最多100,080,000港元的利息開支，惟基於(a)上述進行該等交易的潛在好處及該等交易與 貴集團策略貫徹一致；及(b)如下文「該協議的主要條款」一節所

說明，可換股債券的條款(包括其利率及到期日)屬公平合理，吾等認同董事的意見，認為該等交易(包括發行有效期較長的可換股債券)乃按正常商業條款訂立且符合　貴公司及股東整體利益。

2. 該協議的主要條款

該協議

於2016年1月27日，麥先生(作為賣方)與　貴公司(作為買方)訂立該協議(經於2016年2月17日簽訂的補充協議所修訂)，據此，麥先生同意向　貴公司或其指定提名人以總代價250,200,000港元出售總出售股份，有關代價將由　貴公司以發行本金額為250,200,000港元的可換股債券償付。同時，麥先生同意向　貴公司或其指定提名人以現金代價出售及轉讓總股東貸款。

總出售股份包括第一出售股份及第二出售股份，分別相當於最後實際可行日期第一目標公司及第二目標公司現有已發行股本的100%。

該協議條款的詳情已載於董事會函件「該協議及該等交易」一節內。

股份代價

購入總出售股份的股份代價將為250,200,000港元，將由　貴公司以發行本金總額為250,200,000港元的可換股債券償付，該等可換股債券於發行時列作繳足入賬。

股份代價250,200,000港元是按目標集團的未經審核經調整資產淨值釐定，而有關未經審核經調整資產淨值是按以下各項淨金額總和計算得出：

(i) 中證就該等物業於2015年12月31日評估的市場價值總額434,400,000港元(包括第一物業的市場價值219,600,000港元及第二物業的市場價值214,800,000港元)；

(ii) 目標集團於2015年12月31日的未經審核淨負債(「**目標集團淨負債**」)182,517,101港元(包括第一目標集團的未經審核合併淨負債91,798,632港元及第二目標集團的未經審核合併淨負債90,718,469港元)，相當於目標集團的淨負債(包括第一股東貸款14,063,559港元及第二股東貸款11,598,162港元)的未經審核賬面值減去目標集團於2015年12月31日的其他資產的未經審核賬面值(但不包括該等物業的賬面值)；及

(iii) 折讓約0.67%。

根據估值報告，於2015年12月31日該等物業的市場價值總額為434,400,000港元(「**市場價值總額**」)。

吾等注意到(i)目標集團淨負債及(ii)由該等物業的市場價值總額的總和為251,882,899港元(「**淨價值**」)。因此，股份代價較淨價值輕微折讓約0.67%。

現金代價

總股東貸款將於完成時根據其賬面值以一元對一元的基準轉讓予 貴公司或其指定提名人。估計購入及受讓總股東貸款的代價將約為25,661,721港元(按總股東貸款於2015年12月31日的賬面值)，該代價將由 貴公司於完成時以現金支付。

市場價值總額

如上文所述，根據估值報告，市場價值總額於2015年12月31日為434,400,000港元。

吾等已審閱估值報告並就達成估值報告時所採納的方法及使用的基準及假設與中證進行查訪。根據估值報告，中證已採納比較法，經參考有關市場的可資比較銷售憑證後就其目前的銷售狀況作出假設。中證確認，此方式被視為於房地產估值普遍採納的估值方法，同時亦符合一般市場慣例。

至於盡職審查工作，吾等已審閱及查證(i)中證與 貴公司訂立的委聘條款；(ii)中證就編製估值報告的資格及經驗；及(iii)中證就編製估值報告採取的步驟及盡職審查措施。此外，吾等已就中證的資格、專業知識及對 貴集團、麥先生、目標集團及其彼等各自聯繫人的獨立性向其進行查訪，且吾等亦已審閱彼等的委聘條款。與中證進行討論時，吾等並無發現任何重大因素致使吾等懷疑估值報告採納的主要基準及假設的公平性及合理性。

儘管如此，股東務請注意資產或物業估值過程中涉及假設，因此市場價值總額可能或未能準確反映該等物業的真實市場價值。

鑒於以上所述以及(i)股份代價較淨價值有輕微折讓；及(ii)總股東貸款將於交易完成時根據其賬面值以一元對一元的基準轉讓予 貴公司或其指定提名人，故吾等認為股份代價及現金代價就獨立股東而言均屬公平合理。

可換股債券

誠如以上所述，股份代價將由 貴公司發行本金總額為250,200,000港元的可換股債券償付，該等可換股債券於發行時列作繳足入賬。

每股兑換股份的換股價為0.90港元(可根據可換股債券條件予以調整)。可換股債券按年利率5厘計息(「**利率**」)，並將於可換股債券發行日期的第八週年日(該日須為營業日，倘該日並非營業日，則為緊隨其後的營業日)到期。換股價每股兑換股份0.90港元較：

(i) 股份於2016年1月26日(即股份緊接該協議日期前的最後交易日，「(**最後交易日**)」)在聯交所所報收市價每股0.920港元有折讓約2.17%(「**最後交易日折讓**」)；

(ii) 股份於該協議日期在聯交所所報收市價每股0.940港元有折讓約4.26%；

(iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.99港元折讓約9.09%；及

(iv) 較未經審核綜合資產淨值每股約2.99港元(按於2015年6月30日 貴公司擁有人應佔最近期未經審核資產淨值約2,485,000,000港元及現有已發行股份總數832,394,907股股份計算)折讓約69.85%。

可換股債券的條款詳載於董事會函件中「可換股債券主要條款」一節。

吾等已審閱股份於2015年2月2日至最後交易日(包括該日)(「**回顧期間**」,即最後交易日(包括該日)前約一年期間)在聯交所所報每日收市價。股份每日收市價及初步換股價的比較闡述如下:

每股股份過往每日收市價



資料來源: 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註: 股份於2015年4月27日至2015年5月5日暫停買賣。

於回顧期間,股份於聯交所所報最低及最高收市價分別為於2016年1月8日錄得的每股1.32港元,以及於2015年9月23日、2015年9月30日、2015年11月16日、2015年11月17日及2015年12月15日至2015年12月21日錄得的每股0.76港元。初步換股價0.90港元屬股份於回顧期間內在聯交所所報最低及最高收市價範圍內。此外,吾等注意到,於回顧期間內,在合共237個交易日內,初步換股價高於或相等於股份在其中134個交易日的收市價。初步換股價較股份於回顧期間的每股平均收市價約0.91港元輕微折讓約1.41%。

為評估換股價、利率及可換股債券條款的公平性及合理性，就吾等所深知及所知悉，吾等亦已識別於2015年11月1日至2016年1月27日(該協議日期)(即該協議日期(包括當日)前三個月期間)25項根據特別授權發行的可換股票據／債券(「**可資比較發行**」)的詳細例子，包括向獨立第三方或關連人士單獨發行可換股票據／債券或發行可換股票據／債券作為收購交易的代價。吾等將單獨發行可換股票據／債券及發行可換股票據／債券作為收購交易的代價視為就　貴公司資金需求撥資的融資方法。此外，由於交易對手方的身分(獨立第三方或關連人士)可能會或可能不會影響釐定交易條款的基準，故吾等已加入與身為獨立第三方或關連人士的對手方進行的交易，以涵蓋有關可能情況，從而客觀及公平地與該等交易項下發行可換股債券進行比較。基於上述者，吾等認為可資比較發行均為公平及具代表性的例子，切合吾等的分析。

股東務請注意，　貴公司的業務、營運及前景可能與可資比較發行所屬的公司不盡相同，故可資比較發行僅為近期香港上市公司於發行可換股票據／債券的常見市場慣例提供一般性參考。下表概述吾等的相關調查結果：

公司名稱	股份代號	公佈日期	利率 %	換股價較就各個發行的公佈／協議日期前的最後交易日或公佈／協議當日每股收市價有溢價／(折讓) %	年期 *年數*	對手方為關連人士
和協海峽金融集團有限公司	33	2015年11月5日	零	(28.57)	2.0	是
宏峰太平洋集團有限公司	8265	2015年11月9日	零	(64.30)	2.0	是
國家聯合資源控股有限公司	254	2015年11月9日	零	(6.25)	3.0	否
長和國際實業集團有限公司	9	2015年11月16日	零	(46.31)	3.5	是
朗詩綠色地產有限公司	106	2015年12月2日	3.00	29.60	並無固定到期日	是
恒芯中國控股有限公司	8046	2015年12月8日	5.00	(30.72)	1.0	否
民眾金服控股有限公司	279	2015年12月9日	6.75	(25.00) *(附註1)*	3.0 *(附註2)*	否
慧聰網有限公司	2280	2015年12月9日	零	(8.26)	3.0	是
協盛協豐控股有限公司	707	2015年12月13日	8.00	17.02 *(附註3)*	3.0	否

公司名稱	股份代號	公佈日期	利率 %	換股價較就各個發行的公佈／協議日期前的最後交易日或公佈／協議當日每股收市價有溢價／（折讓） %	年期 年數	對手方為關連人士
中國3D數碼娛樂有限公司	8078	2015年12月14日	零	(11.07)	2.0 *(附註4)*	否
中富資源有限公司	274	2015年12月16日	10.00	(42.53)	3.0	否
允升國際控股有限公司	1315	2015年12月16日	零	(95.71)	5.0	是
僑雄國際控股有限公司	381	2015年12月16日	零	尚未釐定 *(附註5)*	1.5	否
百田石油國際集團有限公司	8011	2015年12月21日	10.00	4.81	2.0	否
中國公共採購有限公司	1094	2015年12月21日	零	零	3.0	是
榮豐聯合控股有限公司	3683	2015年12月23日	零	(5.52)	5.0	是
萊蒙國際集團有限公司	3688	2015年12月29日	6.00	9.40	3.0 *(附註6)*	是
藍天威力控股有限公司	6828	2016年1月6日	4.50	(11.76)	3.0	否
國家聯合資源控股有限公司	254	2016年1月15日	3.00	32.74	3.0	否
新昌營造集團有限公司	404	2016年1月18日	零	35.14	2.0	是
華君控股有限公司	377	2016年1月20日	3.50	12.36	3.0	是
僑雄國際控股有限公司	381	2016年1月22日	零	49.25	2.0	否
長港敦信實業有限公司	2229	2016年1月24日	30.00或5.00 *(附註7)*	(3.92)	1.0	否
僑雄國際控股有限公司	381	2016年1月25日	零	71.34	2.0	否
中國集成金融集團控股有限公司	3623	2016年1月27日	3.00	40.79	2.5	是
最低			**零**	**(95.71)**	**1.0**	
最高			**30.00**	**71.34**	**5.0**	
平均			**3.28**	**(3.23)**	**2.6**	
貴公司			**5**	**(2.17)**	**8.0**	

附註：

1. 根據該公司日期為2016年2月15日的公佈，可換股債券的換股價由0.35港元修訂為0.15港元，較於2016年2月15日的每股收市價折讓約25.00%。

2. 根據該公司日期為2015年12月9日的公佈，可換股票據的到期日將為2018年12月15日。

3. 根據該公司日期為2016年2月1日的公佈，可換股債券的換股價由0.33港元修訂為0.22港元，較於2016年2月1日的每股收市價有溢價約17.02%。

4. 根據該公司日期為2015年12月14日的公佈，可換股債券的到期日將為2017年12月31日。

5. 換股價應為股份於緊接換股通知日期前五個交易日的平均收市價，惟不得低於每股兑換股份0.115港元(根據該公司日期為2015年12月22日的公佈)及不得高於每股兑換股份0.22港元。

6. 根據該公司日期為2015年12月29日的公佈，可換股債券的到期日將為2019年1月6日。

7. 於達成若干換股條件前，可換股債券的年利率應為30厘，於達成有關換股條件後的年利率則為5厘。就計算可資比較發行的平均利率而言，吾等已採納上述利率的平均值(即(30% + 5%)／2 = 17.5%)。

經參考上表，可資比較發行的可換股票據／債券的換股價介乎折讓約95.71%至溢價約71.34%，較就各個發行的公佈／協議日期前的最後交易日或公佈／協議當日各個每股平均收市價折讓約3.23%。因此，最後交易日折讓屬介乎於上述市場範圍內並低於可資比較發行的平均折讓。故此，吾等認為初步換股價屬合理。經考慮上文所載初步換股價之間的比較及股份過往每日收市價後，吾等認為初步換股價就獨立股東而言屬公平合理。

如上表所示，可資比較發行按年利率零至30.00厘計息；而可換股債券按年利率5厘計息。因此，利率屬於可資比較發行範圍內。基於以上所述，吾等認為利率屬合理。

可換股債券的年期為八年，較可資比較發行的年期範圍更長，惟經考慮上文「進行該等交易的理由」一節所載可換股債券有較長有效期的好處後，吾等認為可換股債券的條款屬合理。

經考慮上文論述有關該協議的主要條款(包括可換股債券的條款)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，符合本公司及股東整體利益。

3. 對公眾股東股權權益的可能攤薄影響

如董事會函件「股權架構」一節項下的圖表所描述，由於可換股債券隨附的換股權獲悉數行使後按初步換股價每股兑換股份0.90港元(可根據可換股債券條件予以調整)配發及發行兑換股份， 貴公司公眾股東的股權權益將攤薄約11.29個百分點。就此，經考慮(i)進行該等交易的理由及潛在利益；(ii)該協議的條款屬公平合理；(iii)發行可換股債券償付股份代價將使 貴集團保留其內部資源作日後業務發展後，吾等認為上述對公眾股東的股權權益的攤薄水平可被接受。

4. 對該等交易的可能財務影響

吾等獲董事告知，於該等交易完成後，目標集團的成員公司將成為 貴公司的全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將悉數於 貴集團的財務報表內綜合入賬。

經擴大集團的未經審核備考財務資料載於通函附錄三。

對資產淨值的影響

摘錄自2015年中期報告，於2015年6月30日， 貴集團的未經審核綜合資產淨值約為2,485,000,000港元。根據備考資料，假設交易於2015年6月30日完成，(i)經擴大集團的資產總值將約為4,153,000,000港元；(ii)經擴大集團的負債總額將約為1,648,000,000港元；及(iii)經擴大集團的未經審核綜合資產淨值將約為2,505,000,000港元。

對資產負債的影響

於2015年6月30日， 貴集團的資產負債比率(以銀行及其他借款佔已動用的資本總額列示)約為30.3%。備考資料顯示， 貴集團的銀行及其他借款以及已動用的資本總額將分別約為1,467,000,000港元(包括可換股債券的負債部分)及3,972,000,000港元。故此，假設交易於2015年6月30日完成，經擴大集團的資產負債比率將約為36.9%。

務請注意上述分析僅供說明用途，並不代表 貴集團於交易完成後的實際財務狀況。

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，對獨立股東屬公平合理；及(ii)該等交易符合　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提呈的決議案，吾等亦建議獨立股東投票贊成有關決議案。

此　致

中建富通集團有限公司
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3月9日

附註： 林家威先生為向證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，為嘉林資本有限公司之負責人，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。彼於投資銀行業積逾20年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團(i)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年年報中的第48至152頁，(ii)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日於2014年3月25日發出的2013年年報中的第46至132頁，而(iii)截至2012年12月31日止年度的經審核財務資料已披露於本公司於2013年3月27日發出的2012年年報中的第47至130頁。本集團截至2015年6月30日止六個月的未經審核財務資料已於本公司於2015年8月28日發出的2015年中期報告第19至46頁中披露。

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)。

2. 經擴大集團的債務聲明

於2016年1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，經擴大集團的可換股債券負債約為232,000,000港元(如本通函附錄三經擴大集團備考財務資料在假設該等交易已完成所顯示)，該債券為無抵押及無擔保。

於2016年1月31日，經擴大集團的未償還銀行及其他借款總額約為1,065,000,000港元(包括目標集團的銀行貸款約157,000,000港元)，當中1,064,000,000港元是有擔保而1,000,000港元則未有擔保。銀行及其他借款包括已抵押銀行借款約1,064,000,000港元及融資租賃合約的有抵押責任約1,000,000港元。經擴大集團的已抵押銀行及其他借款由(i)經擴大集團所持有於2016年1月31日賬面總淨值約為1,758,000,000港元的資產(包括物業)抵押及(ii)經擴大集團於2016年1月31日的定期存款質押約107,000,000港元作抵押。此外，本公司已向中建置地集團一家貸款銀行作出公司擔保總額約145,550,000港元，以擔保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1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、銀行透支及承兑負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、債券或其他借貸資本、按揭、抵押、融資租約或租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

在經審慎周詳查詢及考慮，董事認為，考慮到該等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

按截至2015年6月30日止六個月的中期報告作出

按業務劃分的分析

截至2015年6月30日止六個月，物業買賣業務並沒有物業出售，該業務因而產生經營虧損6,000,000元，是期內產生的經營支出所致。

物業投資分部於本期間的表現仍然理想，錄得經營溢利16,000,000元，2014年同期則產生經營溢利1,000,000元，主要原因是由於期內本集團的投資物業錄得公平價值收益16,000,000元。

本期間內，本集團的證券業務實現收入189,000,000元，佔本集團總收入的60.3%，該業務錄得經營溢利20,000,000元，而去年同期業務沒有錄得收入而經營虧損為3,000,000元。證券業務的強勁表現是由於期內出售分類為買賣證券的約97億股中建置地股份所致。

原部件部門錄得收入46,000,000元，佔本集團總收入14.6%。該業務分部於本期間主要供應原部件產品給中建置地集團供電訊產品業務使用，收入較去年同期錄得的58,000,000元，減少20.7%，減少是由於中建置地集團電訊產品業務的銷量減少所致。面對困難的經營環境，此業務分部產生經營虧損20,000,000元，較去年同期的虧損30,000,000元減少33.3%。

截至2015年6月30日止六個月期間，古董車貿易業務貢獻收入72,000,000元，佔本集團總收入22.9%。新業務產生經營虧損1,000,000元，與去年同期相同，主要為員工成本及經常開支。本集團於古董車投資業務並無產生任何收入或損益。2015年首六個月，Blackbird的汽車服務業務產生虧損8,000,000元(收益為1,000,000元)，主要由於折舊及薪金支出所致。

資本結構及負債比率

本集團於2015年6月30日的負債比率為30.3%，而2014年12月31日則為29.8%。負債比率輕微增加，是由於期內銀行借款及股東權益有所減少的綜合淨影響所致。

於2015年6月30日，本集團未償還銀行及其他借款達1,078,000,000元。在本集團的銀行及其他借款中，929,000,000元的銀行貸款是以本集團物業抵押的有期貸款，其餘的149,000,000元則是以相同等值的人民幣存款及債券作抵押的港元貸款。

於2015年6月30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491,000,000元、352,000,000元及235,000,000元。本集團的借款需求並沒有重大週期增減現象。

流動資金及財務資源

本集團的財務管理穩健，本集團於2015年6月30日的流動比率健康，為131.1%。

於2015年6月30日，本集團的現金結餘達219,000,000元，其中107,000,000元為已抵押存款。本集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按本集團現時現金狀況及銀行信貸額的可動用資金，本集團的財務狀況保持穩健，且具備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6月30日，本集團的資本承擔為1,000,000元。部分資本承擔將以內部資源撥付。

庫務管理

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

回顧期內，本集團的收入主要以港元、美元、歐元及英鎊結算。支出主要以港元、美元、歐元、英鎊及人民幣結算。現金一般以港元、人民幣、英鎊擺放存款。於2015年6月30日，本集團的借款以港元結算，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。本集團所面對的匯兑風險主要來自三大貨幣，分別為美元、人民幣及歐洲貨幣(包括歐元及英鎊)。截至2015年6月30日止六個月期間，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

回顧期內，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

除本集團所持有中建置地股份及於2015年中期報告披露的其他投資外，於2015年6月30日，本集團並沒有持有任何重大投資。

資產抵押

於2015年6月30日，本集團資產中賬面淨值1,840,000,000元的若干資產及107,000,000元的定期存款)已抵押給銀行以獲取本集團的銀行信貸額。

或然負債

於2015年6月30日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2015年6月30日的僱員總數為830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。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2015年6月30日，本公司沒有尚未行使的已發行股份期權。

5. 目標集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度的管理層討論及分析

以下載列第一目標集團及第二目標集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度(「**有關期間**」)的管理層討論及分析，乃按本通函附錄二會計師報告所載有關第一目標集團及第二目標集團的詳細財務資料而作出。

(A) 第一目標集團

業務回顧

第一目標公司為一家於2004年4月26日於英屬處女群島註冊成立的有限公司。第一目標公司的主要業務為投資控股，其主要資產為第一目標附屬公司持有的第一物業，該物業是位於香港淺水灣淺水灣道第56號第38號屋(連同兩個車位)的住宅物業。第一物業目前由麥先生免租金用作住宅用途。

財務回顧

有關期間內，除銀行存款的利息收入及銀行借款再融資的其他收入外，第一目標集團並無透過其業務產生任何收益。第一目標集團於各年產生行政開支約400,000港元，其中主要包括各個年度的樓宇管理費、水電開支及政府地租及差餉。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，第一目標集團的融資成本分別約為800,000港元、700,000港元及1,000,000港元。融資成本變動乃主要由於有關期間的利率變動以及銀行借款的主要金額變動所致。

由於第一目標集團於有關期間並無產生任何應課稅溢利，故並無就所得稅計提撥備。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度錄得的虧損淨額分別約為1,300,000港元、1,100,000港元及1,200,000港元。

流動資金、財務資源及資本結構

於有關期間內各年的年結日，第一目標集團的流動資產約為200,000港元，主要包括現金及銀行結存以及有關第一物業的水電按金。於2013年、2014年及2015年各年的年結日，當時第一目標集團的流動負債分別約為90,000,000港元、91,000,000港元及92,000,000港元，包括於各年度欠付董事的一筆免息貸款分別約20,000,000港元、27,000,000港元及

14,000,000港元以及以第一物業的押記作擔保的計息銀行借款分別約70,000,000港元、64,000,000港元及78,000,000港元。

第一目標集團主要由銀行按揭貸款及其股東貸款為其營運提供資本。第一目標集團的負債總額於整個有關期間維持相對穩定水平。第一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。

於有關期間各年的12月31日，第一目標公司的已發行股本為77,977港元，包括9,997股每股面值1美元的已發行及繳足普通股。於有關期間內，第一目標公司的資本結構概無重大變動。

第一目標集團以負債比率監察其資本結構，乃按其借款總額(不包括來自一名董事的貸款)對其總資產百分比計算。於2013年、2014年及2015年各年的12月31日，負債比率分別約為94.5%、87.3%及106%。預期負債比率將於第一目標集團在完成時綜合在本集團入帳及按第一物業的目前市值(較其現時賬面值大幅升值)確認第一物業後降低。

外匯風險

由於第一目標集團的大部分交易、已確認資產及負債乃以港元計值，故於有關期間並無重大外匯風險。於有關期間內，第一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

於有關期間，賬面值約為73,200,000港元的第一物業已作質押以取得按揭貸款銀行融資。

或然負債

於2013年、2014年及2015年各年的12月31日，第一目標集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於2013年、2014年及2015年各年的12月31日，第一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2013年、2014年及2015年各年的12月31日，除所持有的第一物業外，第一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

於有關期間內，第一目標集團並無聘用任何僱員，因此第一目標集團並無產生任何員工成本，亦無採納任何薪酬政策、花紅及購股權計劃以及培訓計劃。

(B) 第二目標集團

業務回顧

第二目標公司為一家於2004年9月23日於英屬處女群島註冊成立的有限公司。第二目標公司的主要業務為投資控股，其主要資產為第二目標附屬公司持有的第二物業，該物業是位於香港淺水灣淺水灣道第56號第39號屋(連同兩個車位)的住宅物業。第二物業目前由麥先生免租金用作住宅用途。

財務回顧

有關期間內，除銀行存款的利息收入及銀行借款再融資的其他收入外，第二目標集團並無透過其業務產生任何收益。第二目標集團於各年產生行政開支約600,000港元，其中主要包括各個年度的樓宇管理費、水電開支及政府地租及差餉。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，第二目標集團的融資成本分別約為800,000港元、1,000,000港元及1,100,000港元。融資成本變動乃主要由於有關期間的利率變動以及銀行借款的主要金額變動所致。

由於第二目標集團於有關期間並無產生任何應課稅溢利，故並無就所得稅計提撥備。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度錄得的虧損淨額分別約為1,400,000港元、1,300,000港元及1,700,000港元。

流動資金、財務資源及資本結構

於有關期間各年的年結日，第二目標集團的流動資產分別約為1,100,000港元、1,200,000港元及100,000港元，主要包括現金及銀行結存以及有關第二物業的水電按金。於2013年、2014年及2015年各年的12月31日，第二目標集團的流動負債分別約為89,000,000港元、90,000,000港元及91,000,000港元，包括欠付董事的一筆免息貸款分別約20,000,000港元、4,000,000港元及12,000,000港元以及以第二物業作抵押的計息銀行借款分別約69,000,000港元、86,000,000港元及79,000,000港元。

第二目標集團主要由銀行按揭貸款及其股東貸款為其營運提供資本。第一目標集團的負債總額於整個有關期間維持相對穩定水平。第二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。

於有關期間各年的2015年12月31日，第二目標公司的已發行股本為77,977港元，包括9,997股每股面值1美元的已發行及繳足普通股。於有關期間，第二目標公司的資本結構概無重大變動。

第二目標集團以負債比率監察其資本結構，其乃按其借款總額(不包括來自董事的貸款)對其總資產百分比計算。於2013年、2014年及2015年各年的12月31日，負債比率約為94.8%、117.8%及110.4%。預期負債比率將於第二目標集團在完成時綜合在本集團入帳及按第二物業的目前市值(較其現時賬面值大幅升值)確認第二物業後降低。

外匯風險

由於第二目標集團的大部分交易、已確認資產及負債乃以港元計值，故於有關期間並無重大外匯風險。於有關期間內，第二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

於有關期間，賬面值約為71,600,000港元的第二物業已作質押以取得按揭貸款銀行融資。

或然負債

於2013年、2014年及2015年各年的12月31日，第二目標集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於2013年、2014年及2015年各年的12月31日，第二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2013年、2014年及2015年各年的12月31日，除所持有的第二物業外，第二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

於有關期間內，第二目標集團並無聘用任何僱員，因此第二目標集團並無產生任何員工成本，亦無採納任何薪酬政策、花紅及購股權計劃以及培訓計劃。

甲部　第一目標集團的會計師報告

以下為本公司申報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，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

以下載列吾等就Capital Top Industrial Limited(「**第一目標公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**第一目標集團**」)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(「**有關期間**」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表及有關附註)作出的報告，以供載入中建富通集團有限公司(「**貴公司**」)於2016年3月9日刊發的通函(「**通函**」)，該通函是有關建議向麥先生收購第一目標公司的全部已發行股本及第一股東貸款(定義見通函)(「**該等交易**」)。

第一目標公司為一家於2004年4月26日在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。第一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，由於第一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，故並無就第一目標公司編製任何法定財務報表。

於本報告日期，第一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	已發行普通股數目	第一目標公司所持權益百分比	主要業務
Billion Industries Limited	香港，2004年6月9日	1	100	物業投資及控股

就本報告而言，第一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**」)編製第一目標集團於有關期間的財務資料(「**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「招股章程及申報會計師」審查相關財務報告。

本報告所載第一目標公司於有關期間的財務資料乃根據相關財務報告編製。於編製吾等的報告以供載入通函時，吾等認為毋需對相關財務報告作出任何調整。

第一目標公司董事對相關財務報告負責並批准其刊發。　貴公司董事須對載有本報告的通函內容負責。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「招股章程及申報會計師」對財務資料執行吾等的程序。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映第一目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的財務狀況，以及第一目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

I. 財務資料

(a) 綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度		
		2013年	**2014年**	**2015年**
	附註	*港元*	*港元*	*港元*
其他收入及收益	*5*	2	2	199,980
一般及行政費用		(468,270)	(428,215)	(436,393)
經營虧損		(468,268)	(428,213)	(236,413)
融資成本	*6*	(847,582)	(685,350)	(1,004,983)
除税前虧損	*7*	(1,315,850)	(1,113,563)	(1,241,396)
税項	*8*	—	—	—
本年度虧損及全面虧損總額		(1,315,850)	(1,113,563)	(1,241,396)
應佔虧損及全面虧損總額：				
第一目標公司擁有人		(1,315,850)	(1,113,563)	(1,241,396)
股息	*9*	—	—	—
每股虧損	*10*			
基本		132港元	111港元	124港元
攤薄		不適用	不適用	不適用

(b) 綜合財務狀況表

		於12月31日		
		2013年	**2014年**	**2015年**
	附註	*港元*	*港元*	*港元*
非流動資產				
投資物業	*11*	73,237,701	73,237,701	73,237,701
流動資產				
按金及其他應收款項	*12*	62,753	62,753	62,753
現金及現金等值項目	*13*	145,783	161,701	106,077
流動資產總額		208,536	224,454	168,830
流動負債				
應付一名董事款項	*12*	(20,277,215)	(26,624,231)	(14,063,559)
計息銀行借款	*14*	(69,374,994)	(64,157,459)	(77,903,903)
流動負債總額		(89,652,209)	(90,781,690)	(91,967,462)
流動負債淨額		(89,443,673)	(90,557,236)	(91,798,632)
總資產減流動負債		(16,205,972)	(17,319,535)	(18,560,931)
負債淨值		(16,205,972)	(17,319,535)	(18,560,931)
權益				
母公司股權擁有人應佔權益				
股本	*15*	77,977	77,977	77,977
儲備		(16,283,949)	(17,397,512)	(18,638,908)
權益總額		(16,205,972)	(17,319,535)	(18,560,931)

(c) 綜合權益變動表

	截至12月31日止年度		
	股本	累計虧損	總計
	港元	*港元*	*港元*
於2013年1月1日	77,977	(14,968,099)	(14,890,122)
本年度虧損及全面虧損總額	—	(1,315,850)	(1,315,850)
於2013年12月31日	77,977	(16,283,949)	(16,205,972)
於2014年1月1日	77,977	(16,283,949)	(16,205,972)
本年度虧損及全面虧損總額	—	(1,113,563)	(1,113,563)
於2014年12月31日	77,977	(17,397,512)	(17,319,535)
於2015年1月1日	77,977	(17,397,512)	(17,319,535)
本年度虧損及全面虧損總額	—	(1,241,396)	(1,241,396)
於2015年12月31日	77,977	(18,638,908)	(18,560,931)

(d) 綜合現金流量表

	附註	於12月31日 2013年 港元	 2014年 港元	 2015年 港元
來自經營業務的現金流量				
除税前虧損		(1,315,850)	(1,113,563)	(1,241,396)
按下列各項調整：				
利息收入	*5*	(2)	(2)	(2)
融資成本	*6*	847,582	685,350	1,004,983
經營所用現金		(468,270)	(428,215)	(236,415)
已付税項		—	—	—
已付利息		(847,582)	(685,350)	(1,004,983)
經營業務的現金流出淨額		(1,315,852)	(1,113,565)	(1,241,398)
來自投資活動的現金流量				
已收利息		2	2	2
投資活動的現金流入淨額		2	2	2
來自融資活動的現金流量				
償還銀行貸款		(5,046,548)	(5,217,535)	(16,253,556)
新增銀行貸款		—	—	30,000,000
來自／(償還)一名董事墊款淨額		6,387,070	6,347,016	(12,560,672)
融資活動的現金流入淨額		1,340,522	1,129,481	1,185,772
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		24,672	15,918	(55,624)
於年初的現金及現金等值項目	*13*	121,111	145,783	161,701
於年終的現金及現金等值項目		145,783	161,701	106,077
現金及現金等值項目結餘分析				
現金及現金等值項目	*13*	145,783	161,701	106,077

II. 財務資料附註

1. 公司及目標集團資料

第一目標公司為一家於2004年4月26日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。第一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。

第一目標公司為投資控股公司。

於本報告日期，第一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	已發行普通股數目	第一目標公司所持權益百分比	主要業務
Billion Industries Limited	香港，2004年6月9日	1	100	物業投資及控股

2.1 呈列基準

於2015年12月31日，第一目標集團的流動負債淨額為91,798,632港元，而資產虧絀為18,560,931港元。第一目標集團透過自其股東取得資金及自一名第三方取得計息銀行借款為其營運提供資金。

第一目標公司董事兼唯一股東麥紹棠先生(「**麥先生**」)已承諾不會要求第一目標集團向其償還欠款，直至第一目標集團償還該等款項而不會損害其流動資金狀況時為止。 貴公司亦同意於收購交易完成後向第一目標集團提供持續財務支援及充足資金，以應付其到期債務。

第一目標公司董事認為，經考慮自麥先生及 貴公司獲得的資金以及第一目標集團的內部財務資源，第一目標集團擁有充足營運資金以應付其目前所需。因此，財務資料已按持續經營基準編製。

2.2 編製基準

財務資料乃根據第一目標集團的相關財務報表編製。相關財務報表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**」)及註釋)及香港公認會計原則編製。

財務資料乃按歷史成本編製，且除另有說明者外，以港元(「**港元**」)呈列，而所有價值均已湊整至最接近港元。

綜合基準

附屬公司指第一目標公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當第一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(即是使第一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。

當第一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，第一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第一目標公司一致的會計政策及報告期間編製。附屬公司的業績自第一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第一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。第一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文附屬公司會計政策所述控制權的三項元素中一項或多項有變，則第一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。

倘第一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)在損益中確認由此產生的盈餘或虧絀。第一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或保留溢利，基準與倘若第一目標集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

第一目標集團並無於財務資料中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投入*[1]
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：應用綜合賬目的例外情況*[1]
香港財務報告準則第11號的修訂	*收購聯合經營權益的會計處理*[1]
香港財務報告準則第14號	*規管遞延賬目*[3]
香港財務報告準則第15號	*客戶合約收益*[2]
香港會計準則第1號的修訂	*披露計劃*[1]
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：產花果植物*[1]
香港會計準則第27號(2011年)的修訂	*獨立財務報告的權益法*[1]
2012年至2014年週期之年度改進	*對若干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，因此並不適用於第一目標集團

除下文所述者外，第一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造成重大影響。

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。第一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。第一目標集團預期，採用香港財務報告準則第9號將會對第一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：應用綜合賬目的例外情況*

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。由於第一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，預期修訂將不會對第一目標集團構成任何影響。

3. 主要會計政策概要

公平價值計量

公平價值指於計量日期在市場參與者之間的有序交易中，就出售資產將收取或轉讓負債將支付的價格。

於財務報告計量或披露公平價值的所有資產及負債，均基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據而按下述公平價值層級分類：

第一層— 按相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二層— 按對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值技巧

第三層— 按對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值技巧

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，第一目標集團透過於各報告期間期末重新評估分類方法(根據對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定於公平價值層級之間是否曾經出現轉移。

非財務資產減值

倘存在減值跡象，或當資產須進行年度減值測試時(存貨及財務資產除外)，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值減出售成本兩者中的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位釐定。

只有當資產的賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。評估使用價值時，會採用反映對貨幣時間價值及該資產特有風險的當時市場評價的稅前貼現率將該估計未來現金流量折算為現值。減值虧損乃於其在與減值資產功能一致的有關開支類別產生的期間在損益表扣除。

於各報告期間期末會評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能已不存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回金額。只有在釐定資產的可收回金額中所用的估計發生改變時，才撥回過往確認的資產減值虧損(不包括商譽)，然而，撥回金額不得高於倘資產於過往年度未確認減值虧損所釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損在其產生期間計入損益表。

關連人士

在下列情況下，有關人士被視為第一目標集團的關連人士：

(a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人

(i) 對第一目標集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對第一目標集團擁有重大影響力；或

(iii) 為第一目標集團或第一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) 實體與第一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) 實體及第一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) 實體為就第一目標集團或與第一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；及

(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。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及╱或資本升值(並非作貨物生產或服務供應或行政用途)或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步乃按成本值(包括交易成本)計量。

投資物業報廢或出售時產生的盈虧乃於報廢或出售的年度於損益表予以確認。

由投資物業轉為自置物業或存貨，更改用途之日其公平價值被視為其後入賬的成本。如第一目標集團的自置物業成為投資物業，第一目標集團則根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策將該物業入賬，直至更改用途之日為止，而該日物業賬面值與公平價值的任何差額根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策以重估入賬。由存貨轉為投資物業，而該日物業賬面值與公平價值的任何差額於損益表內確認。

財務工具

財務資產

第一目標集團的財務資產包括現金及現金等值項目、按金及其他應收款項(乃分類及列作貸款及應收款項)。金融資產於交易日進行確認。

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。貸款及應收款項價值的任何變動於損益表確認。

倘從財務資產收取現金流量的權利屆滿或獲轉讓且財務資產擁有權的絕大部分風險及回報已獲轉讓，即解除確認財務資產。

不論是否存在客觀證據表明一項財務資產或一組財務資產出現減值，至少須於各報告期間期末進行減值評估。貸款及應收款項減值虧損於出現客觀證據表明第一目標公司無法按應收款項的原有條款收回所有金額時予以確認。減值虧損金額乃釐定為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額。

財務負債

第一目標集團的金融負債包括應付麥先生的款項及計息銀行借款。第一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。

抵銷財務工具

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

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期銀行存款，以及其他短期高度流動投資(購入時原到期日為三個月或以內)，並減除銀行透支。

收入確認

收入乃按已收或應收代價的公平價值計量，並指於一般業務過程中提供服務的應收款項。

來自認可機構的利息收入在計及未償還本金額及適用的實際利率後，按時間比例確認。

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，乃在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乃以於各報告期間結束時已執行的或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎，考慮到第一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。

於報告期間結束時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所有暫時性差額，須按負債法計提遞延稅項。遞延稅項乃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

直接歸屬於購置、建造或生產合資格資產(即必須經過一段相當時間方可作擬定用途或出售的資產)的借款成本，乃作為該等資產的一部分成本而撥充資本。當資產大致上可作擬定用途或出售時，有關借款成本不再撥充資本。有待作合資格資產支出的專項借款當用作暫時性投資所賺取的投資收入，從已撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間內支銷。借款成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

外幣

財務資料以港元呈列，港元為第一目標公司及其附屬公司的功能及呈報貨幣。第一目標集團各實體均會釐定其各自的功能貨幣，且各實體財務報告所載項目乃採用該

功能貨幣計量。第一目標集團實體錄得的外幣交易初始按交易日期彼等各自的適用功能貨幣匯率列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債於報告期間結束時按適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表中確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣項目採用初始交易當天的匯率進行換算。按外幣公平價值計量的非貨幣項目採用計量公平價值當日的匯率換算。按公平價值計量的非貨幣資產項目換算產生的損益被視為與該項目公平價值變動所確認損益一致(即其公平價值損益於其他全面收益或損益中確認的項目換算差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

計算所得匯兑差額於其他全面收益中確認並於外匯波動儲備中累計。

收購海外業務產生的任何商譽及收購所導致資產及負債賬面值的任何公平價值調整被當作海外業務的資產及負債,並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言,第一目標集團的現金流量乃按現金流量當日通行的匯率換算為港元。第一目標集團整個年度的頻繁經常性現金流量乃按年內加權平均匯率換算為港元。

4. 重大會計判斷及估計

編製第一目標集團的財務報告需要管理層作出會影響開支、資產及負債及相關披露的呈報金額以及或然負債披露的估計及假設。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賬面值作出重大調整。

判斷

於應用第一目標集團會計政策的過程中,除涉及對財務報告內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外,管理層已作出以下判斷:

投資物業及自置物業兩者間的分類

第一目標集團決定其物業是否屬投資物業,並已制定有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金或資本增值(或上述兩者)的物業。因此,第一目標集團考慮物業是否產生大致獨立於第一目標集團所持其他資產的現金流量。

有關物業包括分別持作賺取租金或資本增值的部份及持作生產或提供商品或服務或作行政用途的部份。倘該等部份可獨立出售(或獨立以融資租約形式出租),第一目標集團會將該等部份分別入賬。倘該等部份不可獨立出售,該物業(僅在物業的極少部份持作生產或提供商品或服務或作行政用途的情況下)則列作投資物業。

釐定輔助服務是否重要至致使物業不被列為投資物業的判斷乃按個別物業基準作出。

不確定估計

下文詳述有關日後的主要假設及於報告期末估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及不確定因素會構成須對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業的公平價值估計

由於並無類似物業於活躍市場的近期價格，第一目標集團考慮多方面的資料，包括：

(a) 不同性質、狀態或地區的物業於活躍市場的近期價格，並調整以反映該等差異；及

(b) 同類物業於較不活躍市場的近期價格，並調整該價格以反映自成交日以來的經濟狀況變動。

於2015年12月31日投資物業的賬面值為73,231,701港元(2014年：73,231,701港元)。

進一步詳情(包括公平價值計量的主要假設)載於財務報告附註17。

5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
收入	—	—	—
其他收入			
利息收入	2	2	2
雜項收入	—	—	199,978
	2	2	199,980

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
以下各項的利息：			
須於五年內悉數償還的銀行借款	847,582	685,350	1,004,983

7. 除税前虧損

第一目標集團的除税前虧損乃於扣除下列各項後計算得出：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
核數師酬金	—	—	—
董事酬金	—	—	—

8. 所得税開支

根據英屬處女群島的規則及規例，第一目標公司毋須繳納英屬處女群島的任何所得税。由於第一目標集團於有關期間並無於香港及中國內地產生任何應課税溢利，故並無就香港利得税或集團企業所得税計提撥備。

按法定税率計算適用於除税前虧損的税項抵免與按實際税率計算之税項開支對賬如下：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
除税前虧損	(1,315,850)	(1,113,563)	(1,241,396)
按不同司法權區的法定税率計算的税項	(217,115)	(183,738)	(204,830)
不可扣税開支	217,115	183,738	204,830
税務狀況	—	—	—

9. 股息

第一目標公司自其註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

10. 第一目標公司的唯一權益擁有人應佔每股盈利

由於就此報告而言，載入有關每股盈利的資料並無意義，故並無呈列有關資料。

11. 投資物業

第一目標集團的投資物業為位於香港的住宅物業，乃持有作長期租賃。

於2015年12月31日，第一目標集團賬面值為73,237,701港元(2014年：73,237,701港元)的投資物業已質押作為第一目標集團獲授銀行融資的擔保(附註14)。

12. 其他財務資產及負債

按金及其他應收款項

按金及其他應收款項於正常營運過程中產生，並不計息，且董事認為概無有關按金已減值。

應付麥先生款項

應付麥先生款項乃無抵押、不計息及並無固定還款期。有關款項將由麥先生於該等交易完成時轉讓予本公司。

13. 現金及現金等值項目

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
現金及銀行結存	145,783	161,701	106,077

銀行現金存款根據活期銀行存款的利率按浮息賺取利息。銀行結存已存入信譽良好且最近並無拖欠記錄的銀行。現金及現金等值項目的賬面值與其公平價值相若。

14. 借款及銀行透支

於2013年、2014年及2015年12月31日，銀行借款償還情況如下：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
分類為流動負債的借款			
按要求償還的銀行貸款，有抵押	69,374,994	64,157,459	77,903,903

銀行貸款按香港銀行同業拆息加價差或香港最優惠利率減若干基點計息，並須按要求償還。於2013年、2014年及2015年12月31日，銀行借款以第一目標集團擁有的一項物業作擔保。向本公司出售第一目標公司後，於2015年12月31日，該物業繼續作為銀行借款之擔保。唯一股東麥先生已就有關融資共同及個別提供個人擔保。

15. 股本

於有關期間第一目標公司的法定及已發行股本的變動如下：

	法定 股份數目	等值港元
每股面值1美元的普通股		
於2013年、2014年及2015年12月31日	50,000	390,000

	已發行及繳足 股份數目	 等值港元
每股面值1美元的普通股 於2013年、2014年及2015年12月31日	9,997	77,977

16. 按類別劃分的財務工具

於有關期間結算日第一目標集團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算的財務負債。

17. 財務工具的公平價值及公平價值等級

第一目標集團的財務工具賬面值與其公平價值合理相若。

管理層已評估現金及現金等值項目、應付麥先生款項以及計入其他應付款項及應計費用的財務負債的公平價值，均與有關賬面值相若，主要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乃計入可由自願各方於現時交易兑換工具的款項，強制或清盤出售者則除外。

18. 財務風險管理目標及政策

第一目標集團的主要財務工具包括現金及銀行結存以及結欠麥先生的結餘。

第一目標集團的財務工具所產生主要風險為流動資金風險。董事審閱並同意管理該風險的政策概述如下。

流動資金風險

第一目標集團的政策為定期監察現時及預期的流動資金需求，以確保第一目標集團於短期及長期維持充足現金儲備。第一目標集團的資金需求一般以麥先生的墊款應付，而麥先生已承諾不會要求第一目標集團償還所結欠款項，直至第一目標集團有能力償還有關款項而不會導致其流動資金狀況減值。因此，第一目標集團的流動資金風險減至最低。

資本管理

第一目標集團管理其資本以確保第一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唯一權益擁有人帶來最大回報。

第一目標集團的資本架構包括債務淨額，包括麥先生的墊款，扣除銀行結存及第一目標集團唯一權益股東應佔權益(由繳足股本及累計虧損組成)。

第一目標集團的董事定期審閱資本架構。作為審閱其中一部分，第一目標集團董事考慮資本成本及各類別資本的有關風險，並採取適當行動以平衡第一目標集團的整體資本架構。

19. 其後財務報告

第一目標集團或其任何附屬公司概無就2015年12月31日後任何期間編製任何經審核財務報告。

此　致

中建富通集團有限公司
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3月9日

乙部　第二目標集團的會計師報告

以下為本公司申報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，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

以下載列吾等就Next Capital Investments Limited(「**第二目標公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**第二目標集團**」)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(「**有關期間**」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表及有關附註)作出的報告，以供載入中建富通集團有限公司(「**貴公司**」)於2016年3月9日刊發的通函(「**通函**」)，該通函是有關建議向麥先生收購第二目標公司的全部已發行股本及第二股東貸款(定義見通函)(「**該等交易**」)。

第二目標公司為一家於2004年9月23日在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。第二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，由於第二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，故並無就第二目標公司編製任何法定財務報表。

於本報告日期，第二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	已發行普通股數目	第二目標公司所持權益百分比	主要業務
Grand Capital Development Limited	香港，2004年9月24日	1	100	物業投資及控股

就本報告而言，第二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**」)編製第二目標集團於有關期間的財務資料(「**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「招股章程及申報會計師」審查相關財務報告。

本報告所載第二目標公司於有關期間的財務資料乃根據相關財務報告編製。於編製吾等的報告以供載入通函時，吾等認為毋需對相關財務報告作出任何調整。

第二目標公司董事對相關財務報告負責並批准其刊發。　貴公司董事須對載有本報告的通函內容負責。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「招股章程及申報會計師」對財務資料執行吾等的程序。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映第二目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的財務狀況，以及第二目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

I. 財務資料

(a) 綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度		
		2013年	**2014年**	**2015年**
	附註	*港元*	*港元*	*港元*
其他收入及收益	*5*	120	224,745	120
一般及行政費用		(590,572)	(590,571)	(581,250)
經營虧損		(590,452)	(365,826)	(581,130)
融資成本	*6*	(766,213)	(970,882)	(1,120,974)
除税前虧損	*7*	(1,356,665)	(1,336,708)	(1,702,104)
税項	*8*	—	—	—
本年度虧損及全面虧損總額		(1,356,665)	(1,336,708)	(1,702,104)
應佔虧損及全面虧損總額：				
第二目標公司擁有人		(1,356,665)	(1,336,708)	(1,702,104)
股息	*9*	—	—	—
每股虧損	*10*			
基本		135港元	133港元	170港元
攤薄		不適用	不適用	不適用

(b) 綜合財務狀況表

		於12月31日		
		2013年	**2014年**	**2015年**
	附註	*港元*	*港元*	*港元*
非流動資產				
投資物業	*11*	71,644,021	71,644,021	71,644,021
流動資產				
按金及其他應收款項	*12*	71,141	71,141	71,141
現金及現金等值項目	*13*	1,054,906	1,173,248	48,212
流動資產總額		1,126,047	1,244,389	119,353
流動負債				
應付一名董事款項	*12*	(19,811,687)	(4,396,321)	(11,598,162)
計息銀行借款	*14*	(68,994,017)	(85,864,433)	(79,239,660)
流動負債總額		(88,805,704)	(90,260,754)	(90,837,822)
流動負債淨額		(87,679,657)	(89,016,365)	(90,718,469)
總資產減流動負債		(16,035,636)	(17,372,344)	(19,074,448)
負債淨值		(16,035,636)	(17,372,344)	(19,074,448)
權益				
母公司股權擁有人應佔權益				
股本	*15*	77,977	77,977	77,977
儲備		(16,113,613)	(17,450,321)	(19,152,425)
權益總額		(16,035,636)	(17,372,344)	(19,074,448)

(c) 綜合權益變動表

	截至12月31日此年度		
	股本	累計虧損	總計
	港元	*港元*	*港元*
於2013年1月1日	77,977	(14,756,948)	(14,678,971)
本年度虧損及全面虧損總額	—	(1,356,665)	(1,356,665)
於2013年12月31日	77,977	(16,113,613)	(16,035,636)
於2014年1月1日	77,977	(16,113,613)	(16,035,636)
本年度虧損及全面虧損總額	—	(1,336,708)	(1,336,708)
於2014年12月31日	77,977	(17,450,321)	(17,372,344)
於2015年1月1日	77,977	(17,450,321)	(17,372,344)
本年度虧損及全面虧損總額	—	(1,702,104)	(1,702,104)
於2015年12月31日	77,977	(19,152,425)	(19,074,448)

(d) 綜合現金流量表

	附註	於12月31日 2013年 港元	 2014年 港元	 2015年 港元
來自經營業務的現金流量				
除税前虧損		(1,356,665)	(1,336,708)	(1,702,104)
按下列各項調整：				
利息收入	*5*	(120)	(120)	(120)
融資成本	*6*	766,213	970,882	1,120,974
經營所用現金		(509,572)	(365,946)	(581,250)
已付税項		—	—	—
已付利息		(766,213)	(970,882)	(1,120,974)
經營業務的現金流出淨額		(1,356,785)	(1,336,828)	(1,702,224)
來自投資活動的現金流量				
已收利息		120	120	120
投資活動的現金流入淨額		120	120	120
來自融資活動的現金流量				
償還銀行貸款		(5,313,798)	(16,317,284)	(6,624,773)
新增銀行貸款		—	33,187,700	—
來自／(償還)一名董事墊款淨額		(3,128,029)	(15,415,366)	7,201,841
融資活動的現金流入／(流出)淨額		(8,441,827)	1,455,050	577,068
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		(9,798,492)	118,342	(1,125,036)
於年初的現金及現金等值項目	*13*	10,853,398	1,054,906	1,173,248
於年終的現金及現金等值項目		1,054,906	1,173,248	48,212
現金及現金等值項目結餘分析				
現金及現金等值項目	*13*	1,054,906	1,173,248	48,212

II. 財務資料附註

1. 公司及目標集團資料

第二目標公司為一家於2004年9月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。第二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。

第二目標公司為投資控股公司。

於本報告日期，第二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	已發行普通股數目	第二目標公司所持權益百分比	主要業務
Grand Capital Development Limited	香港，2004年9月24日	1	100	物業投資及控股

2.1 呈列基準

於2015年12月31日，第二目標集團的流動負債淨額為90,718,469港元，而資產虧絀為19,074,448港元。第二目標集團透過自其股東取得資金及自一名第三方取得計息銀行借款為其營運提供資金。

第二目標公司董事兼唯一股東麥紹棠先生(「**麥先生**」)已承諾不會要求第二目標集團向其償還欠款，直至第二目標集團償還該等款項而不會損害其流動資金狀況時為止。 貴公司亦同意於收購交易完成後向第二目標集團提供持續財務支援及充足資金，以應付其到期債務。

第二目標公司董事認為，經考慮自麥先生及 貴公司獲得的資金以及第二目標集團的內部財務資源，第二目標集團擁有充足營運資金以應付其目前所需。因此，財務資料已按持續經營基準編製。

2.2 編製基準

財務資料乃根據第二目標集團的相關財務報表編製。相關財務報表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**」)及註釋)及香港公認會計原則編製。

財務資料乃按歷史成本編製，且除另有說明者外，以港元(「**港元**」)呈列，而所有價值均已湊整至最接近港元。

綜合基準

附屬公司指第二目標公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當第二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(即是使第二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。

當第二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，第二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第二目標公司一致的會計政策及報告期間編製。附屬公司的業績自第二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第二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。第二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文附屬公司會計政策所述控制權的三項元素中一項或多項有變，則第二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。

倘第二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)在損益中確認由此產生的盈餘或虧絀。第二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或保留溢利，基準與倘若第二目標集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

第二目標集團並無於財務資料中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投入*[1]
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：應用綜合賬目的例外情況*[1]
香港財務報告準則第11號的修訂	*收購聯合經營權益的會計處理*[1]
香港財務報告準則第14號	*規管遞延賬目*[3]
香港財務報告準則第15號	*客戶合約收益*[2]
香港會計準則第1號的修訂	*披露計劃*[1]
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：產花果植物*[1]
香港會計準則第27號(2011年)的修訂	*獨立財務報告的權益法*[1]
2012年至2014年週期之年度改進	*對若干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，因此並不適用於第二目標集團

除下文所述者外，第二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造成重大影響。

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。第二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。第二目標集團預期，採用香港財務報告準則第9號將會對第二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：應用綜合賬目的例外情況*

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。由於第二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，預期修訂將不會對第二目標集團構成任何影響。

3. 主要會計政策概要

公平價值計量

公平價值指於計量日期在市場參與者之間的有序交易中，就出售資產將收取或轉讓負債將支付的價格。

於財務報告計量或披露公平價值的所有資產及負債，均基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據而按下述公平價值層級分類：

第一層— 按相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二層— 按對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值技巧

第三層— 按對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值技巧

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，第二目標集團透過於各報告期間期末重新評估分類方法(根據對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定於公平價值層級之間是否曾經出現轉移。

非財務資產減值

倘存在減值跡象，或當資產須進行年度減值測試時(存貨及財務資產除外)，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值減出售成本兩者中的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位釐定。

只有當資產的賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。評估使用價值時，會採用反映對貨幣時間價值及該資產特有風險的當時市場評價的稅前貼現率將該估計未來現金流量折算為現值。減值虧損乃於其在與減值資產功能一致的有關開支類別產生的期間在損益表扣除。

於各報告期間期末會評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能已不存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回金額。只有在釐定資產的可收回金額中所用的估計發生改變時，才撥回過往確認的資產減值虧損(不包括商譽)，然而，撥回金額不得高於倘資產於過往年度未確認減值虧損所釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損在其產生期間計入損益表。

關連人士

在下列情況下，有關人士被視為第二目標集團的關連人士：

(a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人

(i) 對第二目標集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對第二目標集團擁有重大影響力；或

(iii) 為第二目標集團或第二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) 實體與第二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) 實體及第二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) 實體為就第二目標集團或與第二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；及

(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。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及╱或資本升值(並非作貨物生產或服務供應或行政用途)或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步乃按成本值(包括交易成本)計量。

投資物業報廢或出售時產生的盈虧乃於報廢或出售的年度於損益表予以確認。

由投資物業轉為自置物業或存貨，更改用途之日其公平價值被視為其後入賬的成本。如第二目標集團的自置物業成為投資物業，第二目標集團則根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策將該物業入賬，直至更改用途之日為止，而該日物業賬面值與公平價值的任何差額根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策以重估入賬。由存貨轉為投資物業，而該日物業賬面值與公平價值的任何差額於損益表內確認。

財務工具

財務資產

第二目標集團的財務資產包括現金及現金等值項目、按金及其他應收款項(乃分類及列作貸款及應收款項)。金融資產於交易日進行確認。

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。貸款及應收款項價值的任何變動於損益表確認。

倘從財務資產收取現金流量的權利屆滿或獲轉讓且財務資產擁有權的絕大部分風險及回報已獲轉讓，即解除確認財務資產。

不論是否存在客觀證據表明一項財務資產或一組財務資產出現減值，至少須於各報告期間期末進行減值評估。貸款及應收款項減值虧損於出現客觀證據表明第二目標公司無法按應收款項的原有條款收回所有金額時予以確認。減值虧損金額乃釐定為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額。

財務負債

第二目標集團的金融負債包括應付麥先生的款項及計息銀行借款。第二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。

抵銷財務工具

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

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期銀行存款，以及其他短期高度流動投資(購入時原到期日為三個月或以內)，並減除銀行透支。

收入確認

收入乃按已收或應收代價的公平價值計量，並指於一般業務過程中提供服務的應收款項。

來自認可機構的利息收入在計及未償還本金額及適用的實際利率後，按時間比例確認。

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，乃在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乃以於各報告期間結束時已執行的或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎，考慮到第二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。

於報告期間結束時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所有暫時性差額，須按負債法計提遞延稅項。遞延稅項乃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

直接歸屬於購置、建造或生產合資格資產(即必須經過一段相當時間方可作擬定用途或出售的資產)的借款成本，乃作為該等資產的一部分成本而撥充資本。當資產大致上可作擬定用途或出售時，有關借款成本不再撥充資本。有待作合資格資產支出的專項借款當用作暫時性投資所賺取的投資收入，從已撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間內支銷。借款成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

外幣

財務資料以港元呈列，港元為第二目標公司及其附屬公司的功能及呈報貨幣。第二目標集團各實體均會釐定其各自的功能貨幣，且各實體財務報告所載項目乃採用該功能貨幣計量。第二目標集團實體錄得的外幣交易初始按交易日期彼等各自的適用功能貨幣匯率列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債於報告期間期結束時按適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表中確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣項目採用初始交易當天的匯率進行換算。按外幣公平價值計量的非貨幣項目採用計量公平價值當日的匯率換算。按公平價值計量的非貨幣資產項目換算產生的損益被視為與該項目公平價值變動所確認損益一致(即其公平價值損益於其他全面收益或損益中確認的項目換算差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

計算所得匯兑差額於其他全面收益中確認並於外匯波動儲備中累計。

收購海外業務產生的任何商譽及收購所導致資產及負債賬面值的任何公平價值調整被當作海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，第二目標集團的現金流量乃按現金流量當日通行的匯率換算為港元。第二目標集團整個年度的頻繁經常性現金流量乃按年內加權平均匯率換算為港元。

4. 重大會計判斷及估計

編製第二目標集團的財務報告需要管理層作出會影響開支、資產及負債及相關披露的呈報金額以及或然負債披露的估計及假設。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賬面值作出重大調整。

判斷

於應用第二目標集團會計政策的過程中，除涉及對財務報告內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

投資物業及自置物業兩者間的分類

第二目標集團決定其物業是否屬投資物業，並已制定有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金或資本增值(或上述兩者)的物業。因此，第二目標集團考慮物業是否產生大致獨立於第二目標集團所持其他資產的現金流量。

有關物業包括分別持作賺取租金或資本增值的部份及持作生產或提供商品或服務或作行政用途的部份。倘該等部份可獨立出售(或獨立以融資租約形式出租),第二目標集團會將該等部份分別入賬。倘該等部份不可獨立出售,該物業(僅在物業的極少部份持作生產或提供商品或服務或作行政用途的情況下)則列作投資物業。

釐定輔助服務是否重要至致使物業不被列為投資物業的判斷乃按個別物業基準作出。

不確定估計

下文詳述有關日後的主要假設及於報告期末估計不確定因素的其他主要來源,該等假設及不確定因素會構成須對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業的公平價值估計

由於並無類似物業於活躍市場的近期價格,第二目標集團考慮多方面的資料,包括:

(a) 不同性質、狀態或地區的物業於活躍市場的近期價格,並調整以反映該等差異;及

(b) 同類物業於較不活躍市場的近期價格,並調整該價格以反映自成交日以來的經濟狀況變動。

於2015年12月31日投資物業的賬面值為71,644,021港元(2014年:71,644,021港元)。

進一步詳情(包括公平價值計量的主要假設)載於財務報告附註17。

5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益的分析如下:

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
收入	—	—	—
其他收入			
利息收入	120	120	120
雜項收入	—	224,625	—
	120	224,745	120

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
以下各項的利息：			
須於五年內悉數償還的銀行借款	766,213	970,882	1,120,974

7. 除税前虧損

第二目標集團的除税前虧損乃於扣除下列各項後計算得出：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
核數師酬金	—	—	—
董事酬金	—	—	—

8. 所得税開支

根據英屬處女群島的規則及規例，第二目標公司毋須繳納英屬處女群島的任何所得税。由於第二目標集團於有關期間並無於香港及中國內地產生任何應課税溢利，故並無就香港利得税或集團企業所得税計提撥備。

按法定税率計算適用於除税前虧損的税項抵免與按實際税率計算之税項開支對賬如下：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
除税前虧損	(1,356,665)	(1,336,708)	(1,702,104)
按不同司法權區的法定税率計算的税項	(223,850)	(220,557)	(280,847)
毋須課税收入	(20)	(20)	(20)
不可扣税開支	223,870	220,577	280,867
税務狀況	—	—	—

9. 股息

第二目標公司自其註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

10. 第二目標公司的唯一權益擁有人應佔每股盈利

由於就此報告而言，載入有關每股盈利的資料並無意義，故並無呈列有關資料。

11. 投資物業

第二目標集團的投資物業為位於香港的住宅物業，乃持有作長期租賃。

於2015年12月31日，第二目標集團賬面值為71,644,021港元(2014年：71,644,021港元)的投資物業已質押作為第二目標集團獲授銀行融資的擔保(附註14)。

12. 其他財務資產及負債

按金及其他應收款項

按金及其他應收款項於正常營運過程中產生，並不計息，且董事認為概無有關按金已減值。

應付麥先生款項

應付麥先生款項乃無抵押、不計息及並無固定還款期。有關款項將由麥先生於該等交易完成時轉讓予本公司。

13. 現金及現金等值項目

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
現金及銀行結存	1,054,907	1,173,248	48,212

銀行現金存款根據活期銀行存款的利率按浮息賺取利息。銀行結存已存入信譽良好且最近並無拖欠記錄的銀行。現金及現金等值項目的賬面值與其公平價值相若。

14. 借款及銀行透支

於2013年、2014年及2015年12月31日，銀行借款償還情況如下：

	截至2013年12月31日止年度 *港元*	截至2014年12月31日止年度 *港元*	截至2015年12月31日止年度 *港元*
分類為流動負債的借款 按要求償還的銀行貸款，有抵押	68,994,017	85,864,433	79,239,660

銀行貸款按香港銀行同業拆息加價差或香港最優惠利率減若干基點計息，並須按要求償還。於2013年、2014年及2015年12月31日，銀行借款以第二目標集團擁有的一項物業作擔保。向本公司出售第二目標公司後，於2015年12月31日，該物業繼續作為銀行借款之擔保。唯一股東麥先生已就有關融資共同及個別提供個人擔保。

15. 股本

於有關期間第二目標公司的法定及已發行股本的變動如下：

	法定	
	股份數目	等值港元
每股面值1美元的普通股		
於2013年、2014年及2015年12月31日	50,000	390,000

	已發行及繳足	
	股份數目	等值港元
每股面值1美元的普通股		
於2013年、2014年及2015年12月31日	9,997	77,977

16. 按類別劃分的財務工具

於有關期間結算日第二目標集團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算的財務負債。

17. 財務工具的公平價值及公平價值等級

第二目標集團的財務工具賬面值與其公平價值合理相若。

管理層已評估現金及現金等值項目、應付麥先生款項以及計入其他應付款項及應計費用的財務負債的公平價值，均與有關賬面值相若，主要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乃計入可由自願各方於現時交易兑換工具的款項，強制或清盤出售者則除外。

18. 財務風險管理目標及政策

第二目標集團的主要財務工具包括現金及銀行結存以及結欠麥先生的結餘。

第二目標集團的財務工具所產生主要風險為流動資金風險。董事審閱並同意管理該風險的政策概述如下。

流動資金風險

第二目標集團的政策為定期監察現時及預期的流動資金需求，以確保第二目標集團於短期及長期維持充足現金儲備。第二目標集團的資金需求一般以麥先生的墊款應付，而麥先生已承諾不會要求第二目標集團償還所結欠款項，直至第二目標集團有能力償還有關款項而不會導致其流動資金狀況減值。因此，第二目標集團的流動資金風險減至最低。

資本管理

第二目標集團管理其資本以確保第二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唯一權益擁有人帶來最大回報。

第二目標集團的資本架構包括債務淨額，包括麥先生的墊款，扣除銀行結存及第二目標集團唯一權益股東應佔權益(由繳足股本及累計虧損組成)。

第二目標集團的董事定期審閱資本架構。作為審閱其中一部分，第二目標集團董事考慮資本成本及各類別資本的有關風險，並採取適當行動以平衡第二目標集團的整體資本架構。

19. 其後財務報告

第二目標集團或其任何附屬公司概無就2015年12月31日後任何期間編製任何經審核財務報告。

此 致

中建富通集團有限公司
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3月9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等交易於2015年6月30日完成,說明該等交易可能對本集團於2015年6月30日財務狀況構成的影響而向本公司股東提供有關該等交易的影響的資料。

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等交易於2015年6月30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等交易完成後經擴大集團的財務狀況。

百萬港元	於2015年6月30日的本集團 *附註1*	於2015年12月31日的第一目標集團 *附註1*	於2015年12月31日的第二目標集團 *附註1*	備考調整	*附註*	未經審核備考經擴大集團
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	472	—	—	—		472
投資物業	976	73	72	290	*2(a)*	1,411
於聯營公司的權益	278	—	—	—		278
應收承兑票據	1,047	—	—	—		1,047
持作投資的古董車	21	—	—	—		21
可出售投資	4	—	—	—		4
持至到期日債券	51	—	—	—		51
其他應收款項	14	—	—	—		14
已抵押定期存款	50	—	—	—		50
非流動資產總值	2,913	73	72	290		3,348
流動資產						
存貨	12	—	—	—		12
持作出售的物業存貨	382	—	—	—		382
持作出售的古董車存貨	158	—	—	—		158
應收賬款	21	—	—	—		21
預付款項、按金及其他應收款項	89	—	—	—		89
已抵押定期存款	57	—	—	—		57
現金及現金等值項目	112	—	—	(26)	*2(a)*	86
流動資產總值	831	—	—	(26)		805
資產總值	3,744	73	72	264		4,153

百萬港元	於2015年6月30日的本集團 *附註1*	於2015年12月31日的第一目標集團 *附註1*	於2015年12月31日的第二目標集團 *附註1*	備考調整	*附註*	未經審核備考經擴大集團
權益及負債						
母公司擁有人應佔權益						
已發行股本	83	—	—	—	*2(d)*	83
可換股債券的權益部分	—	—	—	18	*2(b)*	18
儲備	2,402	(19)	(19)	38	*2(d)*	2,404
				2	*2(e)*	
總權益	2,485	(19)	(19)	58		2,505
非流動負債						
計息銀行及其他借款	587	—	—	—		587
可換股債券	—	—	—	232	*2(b)*	232
遞延税項負債	38	—	—	—		38
非流動負債總額	625	—	—	232		857
流動負債						
應付賬款及票據	19	—	—	—		19
應付税項	61	—	—	—		61
其他應付款項及應計費用	63	—	—	—		63
應付一名董事款項	—	14	12	(26)	*2(c)*	—
計息銀行及其他借款	491	78	79	—		648
流動負債總額	634	92	91	(26)		791
負債總額	1,259	92	91	206		1,648
總權益及負債總額	3,744	73	72	264		4,153
流動資產淨值	197	(92)	(91)	—		14
資產總值減流動負債	3,110	(19)	(19)	290		3,362

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條而編製，乃基於(i)摘錄於2015年8月28日發出截至2015年6月30日止六個月的本公司中期報告所載本集團於2015年6月30日的未經審核綜合財務狀況表；及(ii)摘錄自本通函附錄二所載第一目標集團及第二目標集團的會計師報告的第一目標集團及第二目標集團於2015年12月31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，假設該等交易已於2015年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃按與本公司於截至2015年6月30日止六個月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) 根據香港財務報告準則，由於第一目標集團及第二目標集團除持有兩項物業(「**該等物業**」)以外並無進行任何重大業務活動，故該等交易的會計處理是計入為收購資產及負債。

根據該協議，該等交易的總代價約為275,861,721港元，將以下列方式償付：

1. 250,200,000港元透過發行可換股債券作為購入總出售股份的代價；及

2. 以現金償付於完成日期轉讓總股東貸款的代價(該等貸款於2015年12月31日的金額為25,661,721港元)以供購入及轉讓總股東貸款。

就本未經審核備考財務資料而言，董事已假設可換股債券已於2015年6月30日發行，且第一目標集團及第二目標集團於2015年12月31日的綜合財務狀況表與2015年6月30日(就編製未經審核財務資料而言的完成日期)者相若。

董事已委聘獨立估值師中證計量該等物業的公平價值，估值報告全文載於附錄四。

據中證所評估，該等物業於2015年12月31日的市值為434,400,000港元。假設該等物業於2015年6月30日的市值亦為434,400,000港元，該等物業的公平價值調整計算如下：

	港元
該等物業的市值	434,000,000
第一物業的賬面淨值	73,237,701
第二物業的賬面淨值	71,644,021
該等物業的賬面淨值	144,881,722
公平價值調整(市值減賬面淨值)	289,118,278

由於該等物業於完成日期的公平價值可能與編製未經審核備考財務資料所用各自的價值有重大差異，將就該等交易確認的該等物業最終金額及就其作出的公平價值調整可能與上文所示估計金額有重大差異。

(b) 董事已委聘獨立專業估值師漢華專業服務集團(「**漢華**」)釐定可換股債券負債部分於2015年6月30日的公平價值，以供編製未經審核備考財務資料。據漢華所評估，可換股債券負債部分的公平價值約為232,000,000港元。漢華已採用**實際利息法**評估可換股債券的債務部分，該方法計算財務工具(或一組財務工具)的攤銷成本，並於有關期間分配利息收入╱開支。估值時已作出下列假設：

實際利息法

可換股債券的信貸評級：透過考慮過往財務狀況、業務營運、業務風險、可換股債券的有關所得款項用途及經濟狀況並參考標準普爾的標準評估研究(或參考標準普爾作出的評級)估計(釐定)。

實際利率：使用累加法按美元美國工業B+, B, B– BVAL收益曲線(USD US Industrials B+, B, B– BVAL Yield Curve)、美元無風險利率及港元無風險利率釐定。

實際利息法：

估值日期	2015年6月30日
信貸評級	B
實際利率	6.3404%

根據有關會計準則，可換股債券的權益部分為剩餘金額約18,000,000港元，乃指股份代價約250,000,000港元減負債部分的公平價值232,000,000港元。權益不會於初步確認後重新評估。可換股債券負債部分於完成日期的公平價值可能與上文所用價值有差異，故可換股債券負債部分及權益部分於交易完成時的分配可能與未經審核備考財務資料所用分配有重大差異。

(c) 該調整指向本集團轉讓將於綜合入賬時對銷的總股東貸款。

(d) 該調整指目標集團的股本及收購前儲備對銷。

(e) 約2,000,000港元的調整指股份代價約250,000,000港元較目標集團經調整淨值約252,000,000港元的折讓0.67%。

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：

吾等已就中建富通集團有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)所編製　貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括　貴公司於2016年3月9日所刊發的通函(「**通函**」)附錄三所載　貴集團於2015年6月30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　貴公司建議收購第一目標公司及其附屬公司(「**第一目標集團**」)及第二目標公司及其附屬公司(「**第二目標集團**」)全部股本以及第一目標集團及第二目標集團於完成時所結欠股東貸款的權利(「**該等交易**」)。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，假設該等交易於2015年6月30日完成交易，以說明該等交易對　貴集團於2015年6月30日的財務狀況的影響。作為編製過程一部分，董事已自　貴公司日期為2015年8月28日的中期報告所載　貴集團截至2015年6月30日止六個月的未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。

申報會計師的責任

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行程序，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等交易對　貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該等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出報告的合理核證委聘，涉及進行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：

- 相關備考調整是否適當反映有關準則；及
- 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：

(a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策貫徹一致；及

(c) 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3月9日

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團於中華人民共和國香港特別行政區將會持有的物業權益於2015年12月31日的估值所發出函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

GRANT SHERMAN

香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

關於：香港淺水灣道56號第38號屋及第39號屋以及P5、P6、P14及P16車位(「該等物業」)

吾等遵照　閣下指示，對中建富通集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國香港特別行政區(「**香港**」)將收購的物業權益進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向　閣下提供吾等對有關物業權益於2015年12月31日(「**估值日**」)的市值的意見，以供載入　貴公司刊發的通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。就吾等對市值的定義而言，市值指「自願買方與自願賣方在公平交易中，於雙方均在知情、審慎且不受脅迫情況下，經適當推銷後於估值日交換某項物業的估計價值」。

市值被理解為在不計及買賣(或交易)成本及並無抵銷任何相關稅項及潛在稅項下估計物業的價值。

就物業權益進行估值時，吾等已按市場法(比較法)假設按物業現狀進行銷售並參考有關市場上可取得的可資比較銷售證據對物業進行估值。

吾等的估值乃假設業主於物業權益現狀下於公開市場出售物業權益，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可增加物業權益價值之類似安排而作出。此外，吾等的估值乃假設於並無任何形式的強迫銷售情況。

吾等在估值時並無就該等物業的任何押記、按揭或所結欠款項作出撥備，亦無就達成出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。吾等假設該物業並無附帶產權負擔、限制或可能影響其價值的繁重開支。

於就物業權益進行估值時，吾等假設業主於整段所授出尚未屆滿年期期間擁有自由及不受干擾使用物業的權利，並假設業主有權於剩餘年期轉讓該等物業，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外地價。

吾等假設有關政府機關已就該等物業授出一切同意書、批文及許可證，且並無任何可能影響物業價值的苛刻條件或不合理時間延誤。除非估值證書內已指明、界定及被視為屬違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、使用法規及限制。此外，除估值證書內註明者外，吾等假設物業的使用及改善工程乃在所述物業範圍內進行，且不存在非法佔用或侵入之情況。

吾等已獲提供該等物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並未於香港有關政府部門就物業權益進行業權查冊，且吾等亦無檢查文件正本，以核實業權、產權負擔或吾等所獲副本有否任何未顯示的其後修訂。所有文件僅供參考用途。所有尺寸、計量及面積均為約數。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及該等物業識別及其他相關事宜等的意見。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等所提供且對估值屬重大的資料的真實及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，且無理由懷疑任何重要資料已遭隱瞞。所有文件僅供參考用途。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

就位於香港且根據將於2047年6月30日前屆滿的政府租契所持有的物業權益進行估值時，吾等已考慮到由大不列顛及北愛爾蘭聯合王國與中華人民共和

國政府就香港及《1988年新界土地契約(續期)條例》事宜簽訂的聯合聲明附表三所載陳述，而有關租賃在2047年6月30日前將毋須支付地價而可予續期，且物業應課差餉租值的百分之三的年租將自續期日期起收取。

吾等已視察該等物業的外觀及內部情況，然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未測試任何設施。吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且於工程期間將不會產生特殊開支或延誤。吾等並無進行任何結構測量，故並不可能查察木工或被覆蓋、遮蔽或不可通達的構築物其他部分。因此，吾等無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未對任何設施進行測試。吾等並未測試任何樓宇設備。

估值證書所載一切尺寸、計量及面積乃以　貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，僅為約數。吾等並無進行實地丈量。

對物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會(HKIS)出版的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)以及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引及公司收購及合併守則所載規定。

吾等隨估值概要附奉估值證書。

此　致

香港
告士打道77–79號
富通大廈
31樓
中國富通集團有限公司
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

2016年3月9日

附註： 陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾十二年經驗。

1. 估值概要

	物業	於2015年12月31日現況下的市值	貴集團將應佔權益	貴集團將應佔於2015年12月31日現況下的市值
貴集團於香港將會持作投資的物業權益				
1.	香港淺水灣道56號第38號屋(包括屋頂平台)及車房內P14及P15車位	219,600,000港元	100%	219,600,000港元
2.	香港淺水灣道56號第39號屋(包括屋頂平台)及車房內P5及P6車位	214,800,000港元	100%	214,800,000港元
	總計	434,400,000港元		434,400,000港元

估值證書

貴集團於香港將會持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日現況下的市值 *港元*
1.	香港淺水灣道56號第38號屋(包括屋頂平台)及車房內P14及P15車位 鄉郊建屋地段第172號餘段16,363份均等及不可分割份數中之364份及其增批部分	該物業包括於1994年竣工的住宅項目的一幢4層高洋房的3樓及4樓全層以及2個車位。 該物業的總建築面積及實用面積分別約為4,143平方呎及3,314平方呎(不包括面積約為1,172平方呎的屋頂平台) 該物業自1921年6月30日起按75年的年期持有，可進一步續期75年。整個地段的地租為每年1,742,796港元。	該物業於估值日期由擁有人佔用作住宅用途。	219,600,000 **貴集團將應佔權益** 100% **貴集團將應佔於2015年12月31日現況下的市值** *港元* 219,600,000

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業的登記擁有人為美億實業有限公司(日期為2004年12月17日的註冊摘要編號UB9446486)。

2. 該物業受香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭所限(日期為2011年5月26日的註冊摘要編號11062401320058)。

3. 陳坤樂先生(理學士)於2016年2月18日視察該物業，而該物業之外部及內部狀況均屬合理。

4. 根據獲提供的資料，美億實業有限公司為豐厚實業有限公司的全資附屬公司，而豐厚實業有限公司的全部已發行股本於該報告日期由麥紹棠先生持有。

5. 根據壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖核准圖(S/H4/15)，該物業所在地塊劃分為「住宅(丙類)」用途。

6. 該物業位於淺水灣，當地建築為低至中密度豪宅樓宇。可乘搭的士、巴士及小巴前往該物業。

7. 根據差餉物業估價署的資料，於2015年11月類似物業的物業市場收益率約為2.2%。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於**2015**年**12**月**31**日現況下的市值 *港元*
2.	香港淺水灣道56號第39號屋(包括屋頂平台)及車房內P5及P6車位 鄉郊建屋地段第172號餘段16,363份均等及不可分割份數中之355份及其增批部分	該物業包括於1994年竣工的住宅項目的一幢4層高洋房的3樓及4樓全層以及2個車位。 該物業的總建築面積及可實用面積分別約為4,053平方呎及3,231平方呎(不包括面積約為1,057平方呎的屋頂平台) 該物業自1921年6月30日起按75年的年期持有，可進一步續期75年。整個地段的地租為每年1,742,796港元。	該物業於估值日期由擁有人佔用作住宅用途。	214,800,000 **貴集團將應佔權益** 100% **貴集團將應佔於2015年12月31日現況下的市值** *港元* 214,800,000

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業的登記擁有人為偉建發展有限公司(日期為2005年7月4日的註冊摘要編號05072600960105)。

2. 該物業受香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭所限(日期為2010年10月4日的註冊摘要編號10110100530129)。

3. 陳坤樂先生(理學士)於2016年2月18日視察該物業，而該物業之外部及內部狀況均屬合理。

4. 根據獲提供的資料，偉建發展有限公司為Next Capital Investment Limited的全資附屬公司，而Next Capital Investment Limited的全部已發行股本於該報告日期由麥紹棠先生持有。

5. 根據壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖核准圖(S/H4/15)，該物業所在地塊劃分為「住宅(丙類)」用途。

6. 該物業位於淺水灣，當地建築為低至中密度豪宅樓宇。可乘搭的士、巴士及小巴前往該物業。

7. 根據差餉物業估價署的資料，於2015年11月類似物業的物業市場收益率約為2.2%。

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. 股本

以下為於2014年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日期)、最後實際可行日期及緊隨完成及按初步換股價每股兌換股份0.90港元(可根據可換股債券條件予以調整)全面兌換可換股債券後的本公司法定及已發行股本：

法定：	**股份數目**	**面值** *港元*
於2014年12月31日及最後實際可行日期：		
— 每股面值0.10港元的本公司股份	2,000,000,000	200,000,000.00
緊隨完成及全面兌換可換股債券後：		
— 每股面值0.10港元的本公司股份	2,000,000,000	200,000,000.00

已發行及繳足及將予發行及繳足或入賬列作繳足：	**股份數目**	**面值** *港元*
於2014年12月31日及最後實際可行日期：		
— 每股面值0.10港元的本公司股份	832,394,907	83,239,490.70
按初步換股價每股兌換股份0.90港元(可根據可換股債券條件予以調整)全面兌換可換股債券	278,000,000	27,800,000.00
緊隨完成及全面兌換可換股債券後：		
— 每股面值0.10港元的本公司股份	1,110,394,907	111,039,490.70

截至最後實際可行日期，經擴大集團並未授出任何股份期權，亦無任何尚未行使的股份期權。

3. 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

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本公司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	佔本公司現有全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
麥先生*(附註)*	10,073,652	446,025,079	456,098,731	54.79
譚毅洪	500,000	—	500,000	0.06
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股股份的權益。

(ii) 於本公司將予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 個人	公司	總數	佔本公司現有全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
麥先生*(附註)*	—	278,000,000	278,000,000	33.40

附註： 該披露的權益是指本公司根據該協議的條款及條件將發行予Capital Force及New Capital的可換股債券的合共278,000,000股相關股份。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本公司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)*	96,868,792	11.64
New Capital *(附註)*	171,357,615	20.59
Capital Winner *(附註)*	177,798,672	21.36

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。

(ii) 於本公司將予發行的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 *(%)*
Capital Force *(附註)*	200,000,000	24.03
New Capital *(附註)*	78,000,000	9.37

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，而他於有關股份的權益亦已於本節的董事權益中披露。

除麥先生是上述主要股東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。

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2014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,董事或任何建議的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。

4. 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。

5. 專家資格及同意書

於本通函提供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
中證	專業估值師
林建球會計師事務所(「**林建球**」)	執業會計師

嘉林資本、中證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) 嘉林資本、中證及林建球均沒有於本公司或經擴大集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權,或任何認購或提名他人認購本公司或經擴大集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行);

(ii) 自2014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、中證及林建球均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。

6. 重大不利轉變

董事謹此確認,自2014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。

7. 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者):

(i) 該協議及補充協議;

(ii) 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股的中建置地集團有限公司(「**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;

(iii) 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;

(iv) 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;

(v) 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的承兑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兑票據全部未償還本金及累計利息,及按初步換股價每股兑換股份0.01港元(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)全面兑換可換股債券時發行及配發最多109,567,100,000股中建置地新股份;

(vi) 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港元的承兑票據出售予裕德;

(vii) 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;

(viii) 中建置地(作為押記人)與CCT Tech Global Holdings Limited(「**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兑票據項下所有承諾、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;

(ix) 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;

(x) 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以每股認購價為0.90港元認購最多75,000,000股發行股份，總認購代價為67,500,000港元；

(xi) 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；及

(xii) (1)姚如英女士及麥俊翹先生作為註冊持有人；(2)麥先生作為實益擁有人；及(3)本公司作為買方於2014年5月9日訂立的有條件協議(「**有條件協議**」)，根據該有條件協議的條款及條件，由本公司或其指定提名人以121,000,000港元的代價從代表實益擁有人的註冊持有人手中購入網盈(香港)有限公司(「**網盈**」)的出售股份(即網盈的全部已發行股本)及本公司或其指定提名人從實益擁有人手中承讓未償還免息貸款7,126,849港元。

8. 其他事項

(a) 本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而本公司的總辦事處及香港主要營業地點則位於香港告士打道77–79號富通大廈31樓。

(b) 本公司於香港的股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東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。

9. 備查文件

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

(a) 本公司的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45頁;

(e) 本附錄「專家資格及同意書」一節嘉林資本、中證及林建球會計師事務所所發出的同意書;

(f) 目標集團的會計師報告,其全文載於本通函附錄二;

(g) 經擴大集團的未經審核備考財務資料及林建球就備考財務資料發出的釋疑函件,其全文載於本通函附錄三;

(h) 該等物業的估值報告,其全文載於本通函附錄四;

(i) 本公司截至2014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;

(j) 本公司截至2015年6月30日止六個月載有本集團的未經審核綜合賬目的中期報告;

(k) 本附錄「重大合約」一節所述經擴大集團的重大合約;

(l) 本公司於2015年1月9日、2015年8月11日及2015年10月20日刊發的通函;

(m) 該協議及補充協議;及

(n) 本通函。



CCT FORTIS HOLDINGS LIMITED
（中建富通集團有限公司）

（於開曼群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2016年3月29日（星期二）上午九時假座香港告士打道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、追認及確認本公司董事兼控股股東麥紹棠先生（「**麥先生**」）作為賣方與本公司作為買方就本公司或其指定提名人擬向麥先生收購以下資產（「**收購交易**」）於2016年1月27日訂立的有條件協議（「**該協議**」，該協議經於2016年2月17日訂定的補充協議所修訂）：

(i) Capital Top Industrial Limited（「**第一目標公司**」，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司）股本中的9,997股股份，即第一目標公司的100%現有已發行股本（「**第一出售股份**」）；

(ii) Next Capital Investments Limited（「**第二目標公司**」，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司）股本中的9,997股股份，即第二目標公司的100%現有已發行股本（「**第二出售股份**」）；

(iii) 美億實業有限公司（一家於香港註冊成立的公司，為第一目標公司的全資附屬公司，該公司持有位於香港淺水灣淺水灣道56號第38號屋以及P14及P15車位的物業的100%擁有權）結欠麥先生的未償還免息貸款（「**第一股東貸款**」）；及

(iv) 偉建發展有限公司(一家於香港註冊成立的公司，為第二目標公司的全資附屬公司，該公司持有位於香港淺水灣淺水灣道56號第39號屋以及P5及P6車位的物業的100%擁有權)結欠麥先生的未償還免息貸款(「**第二股東貸款**」)，

據此，本公司將發行本金額為250,200,000港元並賦予持有人權利按初步換股價0.90港元(該換股價可根據可換股債券的條款及條件予以調整)將本金額兌換為本公司普通股的可換股債券(「**可換股債券**」)以支付收購第一出售股份及第二出售股份的250,200,000港元的總代價(「**股份代價**」)，另本公司將於完成收購交易時以現金支付轉讓第一股東貸款及第二股東貸款的代價(該等貸款於2015年12月31日合共為25,661,721港元)(一份註有「A」字樣之該協議副本已呈交大會，並由大會主席(「**主席**」)簡簽以資識別，而有關該協議與收購交易的詳情以及可換股債券的條款及條件已載於本公司於2016年3月9日刊發的通函(「**通函**」)內，一份註有「B」字樣之通函副本已呈交大會，並由主席簡簽以資識別)，並批准、追認及確認本公司訂立及簽立該協議；

(b) 批准收購交易及該協議項下擬進行的任何其他交易；

(c) 批准本公司根據該協議及構成可換股債券的文據所列明的條款及條件增設及向Capital Force International Limited及New Capital Industrial Limited及麥先生指定的任何其他提名人發行本金總額為250,200,000港元的可換股債券(「**可換股債券發行**」)；

(d) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因兌換可換股債券而將予配發及發行的兌換股份上市及買賣後，授予本公司董事特別授權，在根據可換股債券的條件及條款兌換可換股債券時行使本公司權力配發及發行入賬列為已繳足的本公司新股份；及

(e) 授權任何一名本公司董事(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、收購交易、可換股債券發行、於兌換可換股債券時配發及發行本公司新股份及該協議項下擬進行的任何其他交易所涉及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
董事
譚毅洪

香港，2016年3月9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. 委派代表的文據必須由委託人或獲其以書面正式授權的代理人親筆簽署，倘委託人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人、代理人或獲正式授權簽署的其他人士親筆簽署。

3. 凡有權出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並在會上投票的任何股東，均有權委派另一名人士為其受委代表代其出席及投票。持有股份兩股或以上的股東，可同時委派不超過兩名受委代表(必須為個人)代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身代其出席股東特別大會。

4. 規定格式的代表委任表格連同授權簽署該表格的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署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，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

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(視情況而定)並在會上投票，猶如其為唯一因該等股份而有此權利者，惟倘多於一名聯名持有人出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，則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在本公司股東名冊上的排名次序為準。