

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：00138)

非常重大出售交易 出售GBA集團有限公司股份 及 恢復買賣

出售交易

於2021年11月15日，賣方（為本公司間接全資附屬公司）、買方和本公司（作為擔保人）簽訂了該份協議。根據該份協議，賣方有條件同意出售該等出售股份給買方，總代價為250,000,000港元。

於交易完成後，賣方將不會再持有目標公司任何股份權益。

上市規則的涵義

出售交易

根據上市規則第14.07條，由於適用百分比率其中一項超過75%，根據上市規則第14章，出售交易構成本公司的一項非常重大出售交易，並因此須遵守上市規則第14章有關通知、公佈及股東批准的規定。

一般事宜

本公司將會召開特別股東大會，讓股東考慮並認為合適下批准該份協議及其項下所涉及的交易。就本公司所知，沒有任何一位股東於出售交易當中擁有任何重大利益。因此，沒有股東需要在特別股東大會上就該份協議及其項下所涉及的交易有關的決議案放棄投票。一份通函其中載有(i)有關出售的詳細資料、(ii)本集團財務資料、(iii)目標公司的財務資料、(iv)召開特別股東大會的通告以及(v)上市規則規定的其他資料將會發出，由於需要額外時間預備通函資料，預期通函將於2021年12月10日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司的要求，本公司的股份已由 2021 年 11 月 15 日(星期一)下午 1 時正起短暫停牌，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請，要求本公司股份由 2021 年 11 月 17 日(星期三)上午 9 時正起恢復於聯交所買賣。

由於交易完成須待該份協議所載之先決條件達成後方可作實，因此，出售交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

出售交易

於 2021 年 11 月 15 日，賣方（為本公司間接全資附屬公司）、買方和本公司（作為擔保人）簽訂了該份協議。根據該份協議，賣方有條件同意出售該等出售股份給買方，總代價為 250,000,000 港元。為促使買方簽訂該份協議，本公司同意向買方保證賣方將根據該份協議的條款和條件，按時履行該份協議內規定的義務。

主要事項

出售股份佔目標公司已發行股份總數約 29.19%。

代價

出售交易的代價為 250,000,000 港元，將由買方按以下方式以現金支付予賣方（或其提名人）：

- (i) 在第二賣方已簽署第一份股份押記以及買方提名兩位董事已經有效獲委任為目標公司董事的前提下，買方須於該份協議日期起計三十 (30) 天內向第二賣方（或其提名人）支付 120,000,000 港元（「**初始按金**」）；
- (ii) 在本集團與目標集團之間的所有公司間結餘須悉數及最終結清的前提下，買方須於初始按金支付之日三十 (30) 天內或雙方可能同意的較後日期向第一賣方（或其提名人）支付 20,000,000 港元（「**加付按金**」）；
- (iii) 買方須於交易完成時向第一賣方（或其提名人）支付 70,000,000 港元；及
- (iv) 買方須於交易完成日期起六十 (60) 日內（「**有關期間**」）向第一賣方（或其提名人）支付餘下 40,000,000 港元，除非買方在有關期間發現賣方在該份協議作出的保證及彌償及承諾出現任何重大違反，在這種情況下，買方和賣方應合理且相互同意就此類重大違反商討應扣除的金額。

根據該份協議，交易完成須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准訂立該份協議後及其項下擬進行的交易後，方可作實。因此，交易完成預計將於該份協議日期起計至少超過 60 天發生。由於初始按金（佔代價的 48%）及加付按金（佔代價的 8%）將分別於該份協議日期起計 30 日及 60 日內支付，因此，佔代價 56% 的按金將於完成日前已經支付。儘管代價的餘額 40,000,000 港元（佔代價的 16%）將於完成日起計 60 日內支付，但買方要求此條款作為防止賣方出現任何重大違約的保證，這是公平合理的，因此，允許代價分期支付而非全額代價在完成日支付，是符合本公司及全體股東的利益。

根據目標公司股份於 2021 年 11 月 15 日的收市價每股 0.01 港元計算，出售股份於該份協議日期的收市價為 536,671,000 港元，代價較出售股份於該份協議日期的收市價折讓 53.41%，以及較目標公司未經審核資產淨值的 29.19%（即 261,834,300 港元）折讓 4.5%。目標公司由於受到(i)主要業務的困難經營環境、(ii)中國政府持續對住房的收緊政策因而影響目標公司在中國的物業發展業務以及(iii) 2019 新冠病毒全球大流行等因素的影響，目標公司於近年處於虧損狀態，預計目標公司難於短期內扭轉逆勢，因此，本公司認為代價相對目標公司資產淨值折讓 4.5%是公平合理的。

出售交易的代價乃賣方與買方經公平磋商並參考以下因素後釐定：(i)目標公司於 2021 年 6 月 30 日的未經審核資產淨值 897,000,000 港元；(ii) 目標集團的過往經營及財務表現；(iii) 目標公司股份在市場上的流動性；以及(iv) 本公告內「出售交易之理由及利益」一節所載之理由。

先決條件

交易完成須待以下各項先決條件獲達成或豁免（如適用）後方可作實：

- i) 目標公司的普通股股份自該份協議日期起至交易完成日期間的任何時間，在聯交所主板繼續上市及交易，除非目標公司股份因該份協議及其所產生的交易而短暫停牌或暫停交易，以及不超過連續十四（14）個交易日的其他短暫停牌或暫停交易；
- ii) 買方並未發覺在交易完成日前已發生或可能發生任何重大不利變化；
- iii) 買方對盡職調查的結果感到滿意；
- iv) 賣方在該份協議的保證在所有方面均保持真實準確且無誤導性，且賣方已遵守該份協議項下的所有承諾；
- v) 股東已根據上市規則的規定批准訂立該份協議及其項下擬進行的交易；

- vi) 賣方已就出售股份取得所有必要的同意、授權、許可及批准；及
- vii) 買方已就出售股份獲得所有必要的同意、授權、許可和批准。

買方可隨時豁免上文 (i)、(ii)、(iii) 及 (iv) 中所載的前述條件。於本公佈日，沒有任何上述先決條件已達成或獲豁免。如果上述任何先決條件在該份協議日期後 120 天內或買方可能同意的較後日期沒有得到滿足或獲豁免（視情況而定），則該份協議應終止及取消（除存續條款將繼續具有完全效力外），在這種情況下，賣方應在該份協議終止後五 (5) 個營業日內將實際收到的按金(免利息)退還給買方，除任何先前違反該份協議條款的行為外，任何一方無須承擔該份協議項下的任何義務和責任。

股份押記

作為第二賣方履行償還初始按金義務的擔保，第二賣方須於支付初始按金之日簽署第一份股份押記。作為第一賣方履行償還加付按金義務的擔保，第一賣方應不遲於支付加付按金之日後三 (3) 個營業日簽署第二份股份押記。

其他承諾

根據該份協議，賣方同意並以買方為受益人承諾促使 10,914,993,990 份股份期權的持有人在交易完成時或之前放棄其各自的股份期權，並在必要時促使適當通過必要的董事會決議以實施股份期權注銷。

股份期權持有人載列如下：

| 股份期權持有人 | 於目標公司的職能 | 股份期權數目 |
|-----------|----------|------------------------------|
| 麥紹棠 | 主席及執行董事 | 2,620,000,000 |
| 鄭玉清 | 執行董事 | 3,445,000,000 |
| 譚毅洪 | 執行董事 | 3,445,000,000 |
| 鄒小岳 | 獨立非執董 | 35,000,000 |
| 劉可傑 | 獨立非執董 | 35,000,000 |
| 譚競正 | 獨立非執董 | 35,000,000 |
| 其他合資格參與人 | - | <u>1,299,993,990</u> |
| 總計 | | <u>10,914,993,990</u> |

由於買方不接受在完成交易後其在目標公司的股權因股份期權的可能行使被攤薄，買方要求賣方承諾在交易完成前促使約 109 億份股份期權的持有人注銷其股份期權。所有股份期權持有人均表示將於交易完成前注銷其各自的股份期權及無須向他們作出任何補償。

交易完成

截至本公佈刊發之日，本公司透過賣方持有出售股份（佔目標公司已發行股份總數約 29.19%）。

於交易完成後，賣方將不會再持有目標公司任何股份權益。

有關目標公司的資料

目標公司為一間投資控股公司。目標集團主要從事物業發展和銷售及放債人業務。

下表載列目標集團截至 2020 年 12 月 31 日止兩個財政年度基於目標公司根據香港財務報告準則編制的經審計財務資料的經審計綜合稅前和稅後淨虧損：

| | 截至 12 月 31 日止年度 | |
|--------------------|-----------------|-------|
| | 2019 | 2020 |
| | (經審計) | (經審計) |
| | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 持續經營業務的稅前淨虧損 | (135) | (174) |
| 稅後淨虧損（包括終止經營業務的虧損） | (123) | (166) |

目標公司於 2021 年 6 月 30 日的未經審核資產淨值為 897,000,000 港元。

有關各方的資料

本公司

本公司為投資控股公司。本集團主要從事：(i) 物業業務；(ii) 證券業務；(iii) Blackbird 多面體汽車業務；(iv) 富收藏價值鐘錶的投資；以及 (v) 文化娛樂業務。

第一賣方

第一賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事證券業務。

第二賣方

第二賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事證券業務。

買方

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，並主要從事投資控股，買方是居住於香港的王祖偉先生（「王先生」）及朱顯明先生（「朱先生」）各佔 50% 的相等股權權益。王先生為英國及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。王先生於財務和會計方面擁有超過 30 年經驗。朱先生為英國皇家特許測量師學會和英國特許建築學會的成員。朱先生是一位經驗豐富的房地產專業人士，一直專注於在亞太地區，於相關行業累積經驗近 40 年。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

出售交易之理由及利益

董事會認為，出售交易是本集團在目標公司的投資的變現良機，藉此可以更好的分配資源以專注於本集團的其他主要業務。出售交易將為本集團帶來更多現金流，並提升本集團的財務狀況。儘管出售交易將會引致未經審計的虧損約 288,000,000 港元，該等虧損為非現金虧損，約佔本公司截至 2021 年 6 月 30 日的總資產約 6.51%，該虧損不會對現金流產生不利影響，亦不會對本集團的財務狀況產生任何重大不利影響。由於目標公司處於虧損狀態且沒有派發任何股息，因此最少在不久的將來，繼續持有出售股份的投資不會帶給本集團利益。另一方面，出售交易將令本公司獲得約 249,000,000 港元的資金淨額，其中約 140,000,000 港元將用於償還本集團借款，因此，未來的利息成本也將會下降。出售交易所得款項餘額約 109,000,000 港元將用於發展和擴展本公司的主要業務和一般營運資金，因此，出售交易將會改善本集團的現金流量及財務狀況。

基於上述，董事（包括獨立非執董）認為，該份協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

出售對財務的影響及所得款項的使用

本公司對出售股份的投資已按公平價值列帳及於損益處理的金融交易資產入賬。仍有待年度審核，預計本集團將就出售交易錄得未經審核虧損約 288,000,000 港元，該虧損按本公司於 2021 年 6 月 30 日的帳目中出售股份賬面價值約 537,000,000 港元及出售交易之代價 250,000,000 港元兩者之間的差額，以及扣除出售交易的相關交易成本、稅項及開支計算得來。出售交易於交易完成時產生的實際虧損可能與上述估計數字有所不同，並將根據交易完成時的實際數字來計算。

本公司擬將出售交易所得款項淨額 249,000,000 港元用作以下用途：

- (i) 約 70,000,000 港元（實際金額須與銀行協商）以償還銀行貸款，以解除質押給予銀行的第一批出售股份的產權負擔（註）；
- (ii) 約 70,000,000 港元用於提前償還本公司於 2021 年 6 月向日標公司附屬公司借入的貸款（該筆貸款將於 2023 年 6 月 2 日到期）；及
- (iii) 出售交易所得款項淨額的餘額（在償還上述(i) 及(ii)項的借款後）將用於發展及擴展本公司主要業務及用作一般營運資金。

註：第一批出售股份現質押給本集團的一家往來銀行作為向該銀行借來的貸款（主要是按揭貸款）的額外擔保，該等貸款在 2023 年至 2042 年到期。

上市規則的涵義

出售交易

根據上市規則第 14.07 條，由於適用百分比率其中一項超過 75%，根據上市規則第 14 章，出售交易構成本公司的一項非常重大出售交易，並因此須遵守上市規則第 14 章有關通知、公佈及股東批准的規定。

一般事宜

本公司將會召開特別股東大會，讓股東考慮並認為合適下批准該份協議及其項下所涉及的交易。就本公司所知，沒有任何一位股東於出售交易當中擁有任何重大利益。因此，沒有股東需要在特別股東大會上就該份協議及其項下所涉及的交易有關的決議案放棄投票。一份通函其中載有 (i) 有關出售的詳細資料、(ii) 本集團財務資料、(iii) 目標公司的財務資料、(iv) 召開特別股東大會的通告以及 (v) 上市規則規定的其他資料將會發出，由於需要額外時間預備通函資料，預期通函將於 2021 年 12 月 10 日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司的要求，本公司的股份已由 2021 年 11 月 15 日(星期一)下午 1 時正起短暫停牌，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請，要求本公司股份由 2021 年 11 月 17 日(星期三)上午 9 時正起恢復於聯交所買賣。

由於交易完成須待該份協議所載之先決條件達成後方可作實，因此，出售交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

| | | |
|-----------|---|--|
| 「該份協議」 | 指 | 賣方、買方與本公司於 2021 年 11 月 15 日就出售交易所訂立的買賣協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 指香港的持牌銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及在早上 9 時正至下午 5 時正之間的任何時間在香港懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」的日子) |
| 「本公司」 | 指 | 中建富通集團有限公司(股份代號：00138)，一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「交易完成」 | 指 | 完成出售交易 |
| 「完成日」 | 指 | 該份協議之先決條件達成(或豁免)後兩(2)個營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 與上市規則賦予該用詞的定義相同 |
| 「按金」 | 指 | 初始按金及加付按金 |
| 「董事」 | 指 | 本公司的董事 |
| 「出售交易」 | 指 | 根據該份協議的股份出售交易 |
| 「第一批出售股份」 | 指 | 28,467,100,000 股股份，佔目標公司的全部已發行股份總數約 15.48% |
| 「第一賣方」 | 指 | 中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司一間間接全資擁有的附屬公司 |
| 「第二份股份押記」 | 指 | 第一賣方將在不遲於支付加付按金之日後三(3)個營業日後就目標公司 4,290,000,000 股普通股押記以買方為受益人簽署的股份押記，作為第一賣方履行償還加付按金義務的擔保 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立非執董」 | 指 | 獨立非執行董事 |
| 「第一份股份押記」 | 指 | 第二賣方將在支付初始按金之日以買方為受益人簽署的股份押記，作為第二賣方履行償還初始按金義務的擔保 |
| 「上市規則」 | 指 | 《聯交所證券上市規則》 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「買方」 | 指 | Top Pinoeer Holdings Limited，一家於香港註冊成立的有限公司 |
| 「出售股份」 | 指 | 第一批出售股份及第二批出售股份 |
| 「第二批出售股份」 | 指 | 25,200,000,000 股股份，佔目標公司的全部已發行股份總數約 13.71% |
| 「第二賣方」 | 指 | 永華集團有限公司，一家於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，是本公司一間間接全資擁有的附屬公司 |
| 「特別股東大會」 | 指 | 本公司將會舉行之特別股東大會，讓股東考慮及在認為適合下批准出售交易 |
| 「股份」 | 指 | 本公司的普通股股份 |
| 「股份期權」 | 指 | 根據目標公司於 2011 年 5 月 27 日舉行的股東週年大會上決議通過的股份期權計劃並授出及於 2021 年 5 月 26 日屆滿，及(ii) 根據目標公司於 2021 年 6 月 23 日舉行的股東週年大會上決議通過股份期權計劃 |
| 「股東」 | 指 | 股份的持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | GBA 集團有限公司(股份代號：00261)，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其發行股份於聯交所主板上市 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其不時的附屬公司 |
| 「交易日」 | 指 | 聯交所在香港開放交易業務的日子 |
| 「賣方」 | 指 | 第一賣方及第二賣方 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
中建富通集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2021年11月16日

於本公佈日期，執行董事為麥紹棠先生、譚毅洪先生及鄭玉清女士；而獨立非執行董事為譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。