

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



CCTI 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)

有關修訂於2025年到期的2025可換股債券的關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



背景

茲提述本公司日期為2022年11月16日、2023年1月11日及2023年1月20日的公佈，以及本公司日期為2022年12月19日的通函，內容有關向寶高發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券。亦提述本公司日期為2023年5月17日及2024年6月5日的公佈，內容有關(其中包括)轉讓及轉換部分2025可換股債券。亦提述本公司日期為2026年1月2日及2026年2月25日的公佈，以及本公司日期為2026年2月9日的通函，內容有關就2025可換股債券將予作出的修訂於2026年1月2日訂立修訂契據。由於該修訂契據未獲獨立股東於本公司於2026年2月25日舉行的股東特別大會上批准，該修訂契據的條件未獲達成，且其項下的修訂並無生效。

根據可換股票據的現有條款及條件，2025可換股債券已於2025年12月31日到期。於本公佈日期，2025可換股債券尚未償還的本金總額為87,920,000港元，其中83,000,000港元由寶高持有，而4,920,000港元由喜威持有。

第二次修訂契據

於2026年9月11日(交易時段結束後)，本公司與債券持有人訂立第二次修訂契據，據此本公司與債券持有人有條件同意修訂2025可換股債券的條款如下：(i) 將2025可換股債券的到期日由2025年12月31日延長三(3)年至經延長到期日；(ii) 自第二次修訂契據項下該等修訂生效日期(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的換股價更改為每股換股股份0.27港元；及(iii)自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的年利率由4.5%下調至0%。除上述者外，2025可換股債券的所有其他條款及條件維持不變，並具十足效力及作用。

上市規則的影響

根據上市規則第28.05條，可換股債務證券發行後的任何變更，除該變更根據該等可換股債務證券現有條款自動生效外，均須經聯交所批准。據此，本公司將向聯交所申請批准該等修訂。本公司將向上市委員會申請批准因轉換2025可換股債券而可能須予發行的換股股份上市及買賣。本公司不會就2025可換股債券向聯交所或任何其他證券交易所申請上市。

債券持有人之一寶高由麥先生(即本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有，另一債券持有人喜威由Blackbird集團的主席兼行政總裁、本公司控股股東及麥先生的兒子麥俊翹先生全資實益擁有，故此，寶高及喜威為上市規則第14A章項下的本公司關連人士。麥先生持有2,558,965股股份，而麥先生及麥俊翹先生根據證券及期貨條例第XV部被視為於Capital Winner、New Capital及Capital Force合共持有的101,457,807股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本合共約65.02%。因此，訂立第二次修訂契據構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將會成立，以就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)向獨立股東提供意見，而獨立財務顧問已獲委任以就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准有關第二次修訂契據、特別授權及其項下擬進行交易的所需決議案。載有(其中包括)第二次修訂契據詳情連同召開股東特別大會通告的通函，預期將於2026年10月5日(星期一)或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應注意，該等修訂須待第二次修訂契據項下先決條件達成後方可作實。因此，第二次修訂契據不一定會付諸實行。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務請謹慎行事。倘有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

背景

茲提述本公司日期為2022年11月16日、2023年1月11日及2023年1月20日的公佈，以及本公司日期為2022年12月19日的通函，內容有關向寶高發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券。亦提述本公司日期為2023年5月17日及2024年6月5日的公佈，內容有關(其中包括)轉讓及轉換部分2025可換股債券。亦提述本公司日期為2026年1月2日及2026年2月25日的公佈，以及本公司日期為2026年2月9日的通函，內容有關就2025可換股債券將予作出的修訂於2026年1月2日訂立修訂契據。由於該修訂契據未獲獨立股東於本公司於2026年2月25日舉行的股東特別大會上批准，該修訂契據的條件未獲達成，且其項下的修訂並無生效。

根據可換股票據的現有條款及條件，2025可換股債券已於2025年12月31日到期。於本公佈日期，2025可換股債券尚未償還的本金總額為87,920,000港元，其中83,000,000港元由寶高持有，而4,920,000港元由喜威持有。

第二次修訂契據

於2026年9月11日(交易時段結束後)，本公司與債券持有人訂立第二次修訂契據，據此本公司與債券持有人有條件同意修訂2025可換股債券的條款，詳情如下：

- (i) 將2025可換股債券的到期日由2025年12月31日延長三(3)年至經延長到期日；
- (ii) 自第二次修訂契據項下該等修訂生效日期(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的換股價更改為每股換股股份0.27港元；及
- (iii) 自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的年利率由4.5%下調至0%，

(上述修訂統稱為「該等修訂」)。

除該等修訂外，2025可換股債券的所有其他條款及條件仍將維持不變，並具十足效力及作用。

本公司將根據上市規則第28.05條向聯交所申請批准該等修訂。

債券持有人的承諾

各債券持有人不可撤銷且無條件地向本公司承諾：(a)於最後截止日期或該等修訂生效日期(以較早者為準)或之前，其不會根據2025可換股債券的條款及條件將任何未償還2025可換股債券本金部分指讓或轉讓予任何受讓人；及(b)於最後截止日期或該等修訂生效日期(以較早者為準)或之前，其不會根據2025可換股債券的條款及條件，對本公司採取任何行動或法律程序以強制要求本公司償還根據2025可換股債券到期應付及應償還的任何款項。

第二次修訂契據的條件

第二次修訂契約須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二次修訂契據、據此擬進行的交易及特別授權；
- (ii) 本公司已根據上市規則第28.05條取得聯交所對該等修訂的批准；

- (iii) 上市委員會已批准2025可換股債券所附換股權獲行使時將予配發及發行的換股股份上市及買賣；
- (iv) 本公司已取得就第二次修訂契據及該等修訂須取得的所有必要同意及批准，且有關同意及批准仍具十足效力及作用；及
- (v) 債券持有人就第二次修訂契據及該等修訂須取得的所有必要同意及批准已獲取得，並仍具十足效力及作用。

該等修訂將於上述所有條件獲達成後的下一個營業日生效。上述任何條件均不得豁免。倘任何上述條件未能於最後截止日期或之前達成，則第二次修訂契據將自動終止且不再具有效力，本公司與債券持有人將獲免除第二次修訂契據項下所有義務。

於本公佈日期，上述先決條件未獲達成。

緊隨該等修訂後2025可換股債券的主要條款

除該等修訂所修訂者外，2025可換股債券的所有條款仍將維持不變。下文概述本公司日期為2022年11月16日的公佈及本公司日期為2022年12月19日的通函所披露的2025可換股債券（經該等修訂修訂）的主要條款：

發行價 ： 本金額的100%

未償還本金總額 ： 87,920,000港元

換股價 ： 換股價為每股換股股份0.27港元，均可按下文所述方式調整。

換股價每股換股股份0.27港元乃經本公司與債券持有人經參考股份當時市價後公平磋商釐定，該價格代表：

- (i) 較於第二次修訂契據日期在聯交所所報收市價每股股份0.295港元折讓約8.47%；
- (ii) 較於緊接第二次修訂契據日期前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.296港元折讓約8.78%；及

- (iii) 理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約為6.08%，即理論攤薄價格(定義見上市規則第7.27B條)約每股股份0.278港元，相對於基準價格每股股份0.296港元(定義見上市規則第7.27B條，乃計及以下兩者之較高者：(a)於第二次修訂契據日期的收市價每股股份0.295港元；及(b)緊接第二次修訂契據日期前連續五個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.296港元)。

調整事件：換股價將不時在發生以下事件時予以調整：

- (i) 以股份合併、拆細或重新分類方式而更改股份面值；
- (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予股東的股份(但發行股份代替現金股息及將導致資本分派的發行除外)；
- (iii) 向股東作出資本分派或向股東授出權利以收購本集團現金資產(以現金或實物且不論是否涉及資本削減或以其他方式)；
- (iv) 按公佈要約或授出條款當日市價90%的價格，透過供股方式向股東提呈新股份以供兌換，或授予股東任何購股權或認股權證而認購新股份；

(v) (aa)以全數現金或減低負債或收購資產為代價發行可轉換或可交換或附帶權利可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低於公佈發行證券條款當日市價的90%；(bb)本(e)段(aa)節所述任何有關證券附帶的轉換或交換或認購權利修訂，致使就有關證券初步應收的每股股份實際總代價將低於公佈建議修訂有關轉換或交換或認購權利當日市價的90%；

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

(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發行任何股份以收購資產。

利率 : (a) 自2025可換股債券發行日期起(包括該日)至2026年9月10日止(包括該日)，年利率4.5%；及

(b) 自2026年9月11日起(包括該日)至經延長到期日(包括該日)止，年利率0%。

換股股份 : 根據2025可換股債券未償還本金總額87,920,000港元計算，2025可換股債券可轉換為325,629,629股換股股份，每股換股股份的初步換股價為0.27港元(可予調整)，佔：

(i) 於本公佈日期本公司已發行股本總額約203.56%；及

(ii) 於2025可換股債券所附換股權獲悉數行使後，經配發及發行換股股份而擴大的本公司已發行股本總額約67.06%。

- 兌換期 : 由2025可換股債券發行日期至緊接經延長到期日(不包括該日)前一日下午四時正(香港時間)期間。
- 換股權及限制 : 2025可換股債券持有人(在符合其條款及條件所載的程序的
情況下)有權於兌換期內隨時將以其名義登記的2025可換股
債券的未償還本金額全部或部分兌換為換股股份，惟除此之
外，(i)任何兌換須以每次兌換不少於500,000港元的完整倍數
的金額進行，惟倘於任何時間2025可換股債券的未償還本金
總額少於500,000港元，則2025可換股債券的未償還本金額全
部(而非僅部分)可以兌換；及(ii)行使2025可換股債券所附的
換股權不得導致本公司無法符合上市規則下的公眾持股量規
定。
- 按本公司選擇
提早贖回 : 本公司可於2025可換股債券發行日期直至緊接經延長到期日
前七(7)日當日(包括該日)，隨時透過向2025可換股債券持有
人發出不少於七(7)日的通知，單方面全權向持有人建議贖回
未償還2025可換股債券(以500,000港元的倍數或代表全部本
金額的較小金額)，贖回金額相等於有關未償還2025可換股
債券本金額的100%。
- 地位 : 換股股份於配發及發行後將在各方面與於相關兌換日期已發
行股份擁有同等權益，包括享有於相關兌換日期或之後派付
或作出的所有股息或其他分派的權利，惟不包括之前宣派或
建議或議決派付或作出記錄日期為相關兌換日期或之前的任
何股息或其他分派。
- 經延長到期日 : 2028年12月31日
- 表決權 : 2025可換股債券持有人無權出席本公司任何股東大會並於會
上表決

可轉讓性：倘若符合上市規則，2025可換股債券持有人可將2025可換股債券全部或以500,000港元的完整倍數部分轉讓或出讓予任何人士，惟未經本公司事先書面同意，2025可換股債券不得轉讓予本公司的關連人士。

抵押：本公司於2025可換股債券下的義務並無抵押。

對本公司股權架構的影響

本公司於(i)本公佈日期；及(ii)緊隨2025可換股債券按換股價悉數轉換後之本公司股權架構如下：

	(i) 於本公佈日期		(ii) 緊隨2025可換股債券 按換股價悉數轉換後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
麥先生				
麥先生 (附註1)	2,558,965	1.60	2,558,965	0.53
寶高 (附註2)	—	—	307,407,407	63.31
麥俊翹先生				
喜威 (附註3)	—	—	18,222,222	3.75
麥先生及麥俊翹先生 持有的實體 (附註4)				
Capital Winner	46,842,367	29.28	46,842,367	9.65
New Capital	45,260,761	28.29	45,260,761	9.32
Capital Force	9,354,679	5.85	9,354,679	1.93
公眾股東	<u>55,950,773</u>	<u>34.98</u>	<u>55,950,773</u>	<u>11.51</u>
總計	<u>159,967,545</u>	<u>100.00</u>	<u>485,597,174</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 麥先生為本公司主席、執行董事兼控股股東。
2. 寶高由麥先生實益及全資擁有，並為麥先生的緊密聯繫人。
3. 喜威由麥俊翹先生實益及全資擁有，並為麥俊翹先生的緊密聯繫人。

4. Capital Winner、New Capital及Capital Force為由麥先生實益擁有51%及由麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%的私人公司。根據證券及期貨條例，由於麥先生及麥俊翹先生有權在該等公司各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，彼等被視為擁有該等公司持有的101,457,807股股份的權益。
5. 股權架構僅供說明之用。倘有關轉換及發行換股股份後，本公司將無法符合上市規則項下最低公眾持股量要求，則債券持有人無權轉換任何2025可換股債券的本金額，且本公司亦不得發行任何換股股份。

過去十二個月的集資活動

除於2026年1月2日就2025可換股債券訂立修訂契據外，本公司於緊接本公佈日期前過去十二個月並無進行任何股權集資活動。

訂立第二次修訂契據的理由及裨益

本集團主要從事(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii)多面體汽車業務和富價值的收藏品的投資；及(iv)文化娛樂業務。

第二次修訂契據的條款乃經本公司與債券持有人公平磋商後釐定。

鑒於本集團於2026年6月30日的流動負債淨額狀況，儘管可換股債券已於2025年12月31日到期，本公司並無足夠財務能力履行贖回義務。因此，根據第二次修訂契據延長2025可換股債券的到期日及降低2025可換股債券的利率，將意味著2025可換股債券的未償還金額於延長後將被分類為非流動負債，並使本公司得以推遲其現金流出，讓本集團在調配營運資金用於其業務營運及發展方面擁有更大財務靈活性，從而讓本公司可在較長時間內保留其財務資源，乃改善本公司營運資金的机会。此外，降低2025可換股債券的利率將減少本公司的融資成本及近期現金流出，從而提升其穩定營運及恢復財務表現的能力。

因此，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後提供)認為第二次修訂契據的條款及條件屬公平合理，且該等修訂符合本公司及股東整體的利益。

上市規則的影響

根據上市規則第28.05條，可換股債務證券發行後的任何變更，除該變更根據該等可換股債務證券現有條款自動生效外，均須經聯交所批准。據此，本公司將向聯交所申請批准該等修訂。本公司將向上市委員會申請批准因轉換2025可換股債券而可能須予發行的換股股份上市及買賣。本公司不會就2025可換股債券向聯交所或任何其他證券交易所申請上市。

債券持有人之一寶高由麥先生(即本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有，另一債券持有人喜威由Blackbird集團的主席兼行政總裁、本公司控股股東及麥先生的兒子麥俊翹先生全資實益擁有，故此，寶高及喜威為上市規則第14A章項下的本公司關連人士。麥先生持有2,558,965股股份，而麥先生及麥俊翹先生根據證券及期貨條例第XV部被視為於Capital Winner、New Capital及Capital Force合共持有的101,457,807股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本合共約65.02%。因此，訂立第二次修訂契據構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將會成立，以就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)向獨立股東提供意見，而獨立財務顧問已獲委任以就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准有關第二次修訂契據、特別授權及其項下擬進行交易的所需決議案。載有(其中包括)第二次修訂契據詳情連同召開股東特別大會通告的通函，預期將於2026年10月5日(星期一)或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應注意，該等修訂須待第二次修訂契據項下先決條件達成後方可作實。因此，第二次修訂契據不一定會付諸實行。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務請謹慎行事。倘有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2025可換股債券」	指	本公司於2023年1月20日發行並於2025年12月31日到期的可換股債券，截至本公佈日期的未償還本金總額為87,920,000港元
「Blackbird集團」	指	本公司設立的Blackbird集團，從事多面體汽車業務包括法拉利進口代理業務、瑪莎拉蒂進口代理業務、富價值的收藏品的投資及貿易、汽車物流業務及其他創新業務
「董事會」	指	本公司董事會
「債券持有人」	指	寶高及喜威
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子，惟不包括星期六或星期日或香港政府宣佈「極端情況」或在上午九時正至中午十二時正之間的任何時間在香港發出黑色暴雨警告或8號或以上熱帶氣旋警告信號，且在中午十二時正或之前並未取消的日子
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的商業有限公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有49%
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的商業有限公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有49%
「喜威」	指	喜威國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由麥俊翹先生全資擁有
「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之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：138）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「換股價」	指	2025可換股債券的每股換股股份的換股價
「換股股份」	指	經第二次修訂契據所修訂的2025可換股債券獲轉換時將予配發及發行之股份
「董事」	指	本公司董事
「經延長到期日」	指	2028年12月31日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與本公司及本公司關連人士並無關連(定義見上市規則)的第三方
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2026年12月31日(或本公司與債券持有人可能協定的其他日期)

「麥先生」	指	麥紹棠先生，為寶高的唯一實益擁有人，本公司的主席、行政總裁、執行董事兼控股股東
「麥俊翹先生」	指	麥俊翹先生，Blackbird集團的主席兼行政總裁、本公司控股股東，亦為麥先生的兒子
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的商業有限公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有49%
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「第二次修訂契據」	指	本公司與債券持有人於2026年9月11日就修訂2025可換股債券若干條款及條件所訂立的第二次修訂契據
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂及補充
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及批准第二次修訂契據、特別授權及據此分別擬進行的交易
「股份」	指	每股0.10港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「特別授權」	指	涵蓋根據經第二次修訂契據修訂的2025可換股債券所附換股權獲行使時，配發及發行換股股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「寶高」 指 寶高國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的商業有限公司，由麥先生實益及全資擁有

「%」 指 百分比

承董事會命
中建富通集團有限公司
主席兼行政總裁
麥紹棠

香港，2026年9月11日

於本公佈日期，執行董事為麥紹棠先生及鄭玉清女士；而獨立非執行董事為陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生。