

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)

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：00138)

重大交易 和 非常重大出售交易

收購事項

於 2018 年 9 月 28 日，Goldbay（為本公司全資附屬公司）、永華、韓女士和潤發簽訂了一份有關收購事項的第一份協議。

回購

於 2019 年 9 月 27 日，CCT Capital（為本公司全資附屬公司）和韓女士簽訂了一份有關回購的第二份協議。

出售交易

於 2020 年 11 月 30 日，Goldbay、潤發、永華、德豐誠、CCT Capital、項目公司、韓女士和聯營夥伴就出售交易訂立的第三份協議。

上市規則的涵義

(1) 屬重大交易的第一份協議和第二份協議

由於就收購事項、轉讓可換股債券及回購任何一項交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）均超過 25%但低於 100%，因此，根據上市規則，每一項的收購事項、轉讓可換股債券及回購均構成本公司的主要交易，並且須遵守上市規則第 14 章的申報、公佈及股東批准的規定。

(2) 屬非常重大出售交易的第三份協議

由於出售交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 75%，根據上市規則，出售交易構成本公司之非常重大出售事項，並且須根據上市規則第 14 章的申報、公佈和股東批准的規定。

收購事項

於 2018 年 9 月 28 日，Goldbay（為本公司全資附屬公司）、永華、韓女士和潤發簽訂了一份有關收購事項的第一份協議，其主要條款敘述如下：

主題

Goldbay 同意：

- (i) 認購第一批銷售股份的，在完成後佔潤發擴大後股本的 99.9% 及
- (ii) 購買第一筆股東貸款。

代價

收購事項的代價為：

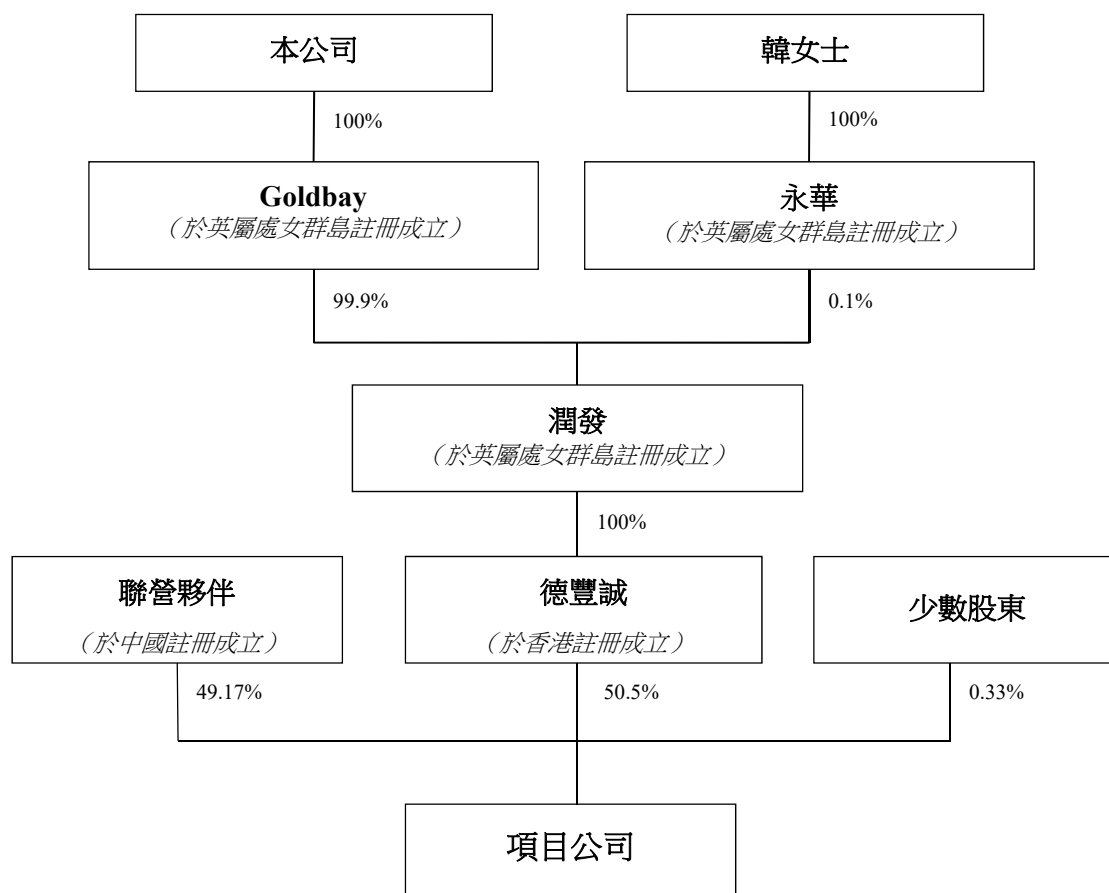
- (i) 認購第一批銷售股份的代價為 999 美元，以現金支付及
- (ii) 購買第一筆股東貸款的代價為 450,000,000 港元，以轉讓可換股債券支付。

收購事項於 2018 年 9 月 28 日完成。

有關潤發的資料

潤發的主要資產是間接持有項目公司的 50.5% 權益，而項目公司擁有房地產物業。

在完成第一份協議後，項目公司的股權架構如下：



由於潤發於 2018 年 4 月成立，因此潤發並沒有截至 2016 年和 2017 年 12 月 31 日兩個年度的任何財務資料。於 2018 年 9 月 28 日（即收購事項完成當日）潤發的未經審核資產為德豐誠欠潤發的應付款約 450,000,000 港元，該款項乃潤發用以投資在項目公司的 50.5% 股權。截至 2018 年 9 月 28 日，潤發的唯一負債為第一筆股東貸款 450,000,000 港元，根據潤發於 2018 年 9 月 28 日的未經審計賬目，其未經審計的淨資產金額為零。

項目公司的會計處理

在完成後，項目公司被界定為聯營公司，以會計權益法列賬。由於本公司無法控制項目公司的董事會，亦無法控制項目公司的財務及經營政策，故根據香港財務報告準則第 10 號，項目公司不能作為本公司的附屬公司入賬。

於 2018 年 10 月 19 日，第一份協議的各方就項目公司的管理事宜簽訂協議，各方同意聯營公司的資金可首先通過分拆單位預售款項支付，然後是透過項目公司名義借貸，最後是由股東按其持股比例提供的股東貸款出資。項目公司的損益按項目公司的股東的持股比例攤分。除經項目公司股東一致同意外，項目公司不得變更業務範圍或進行任何不公平的條款交易。

可換股債券的主要條款

可換股債券主要條款如下：

- 利息：可換股債券不計息。
- 發行日：2015年12月7日
- 到期日：發行日期的第三週年（必須是工作日，如非工作日，則為緊隨其後的工作日）
- 贖回：在到期日之前，GBA不能贖回全部或部分可換股債券。
- 可換股債券之地位：除非在適用法律下強制性規定賦予優先權的義務外，可換股債券屬GBA的一般、無條件、無擔保、非次級債務，可換股債券之間以及與GBA所有其他現有和將來的無擔保債務以及非從屬關係的義務享有同等地位。
- 可換股價格：每股GBA股份0.01港元（可予以調整）
- 轉讓權：可換股債券可自由地全部或部分作轉讓，並以3,000,000港元的倍數作轉讓單位，除非事先獲得GBA的書面同意並完全符合上市規則及聯交所的其他規定，所有可換股債券均不得轉讓給GBA的關連人士。
- 可換股期限：自發行日起計並於到期日當日到期
- 可換股價的調整：可換股價格在發生以下事件時進行調整：
- (i) 因合併、分拆、重新分類或其他原因而改變已發行股份的總數及
 - (ii) GBA以利潤或儲備資本化全數支付方式發行股份給股東，但發行股份以全部或部分代替股東本來可收取的股息則除外。
- 投票權：債券持有人無權以可換股債券的身份在GBA的任何會議上投票。
- 上市情況：可換股債券並沒有在聯交所或任何其他證券交易所上市。

交易原因

項目公司本來的商業計劃是把位於新疆的房地產物業分拆為較小的單位，繼而翻新分拆單位後出售。本公司相信把房地產物業分拆轉售可提高項目公司的收入和盈利能力，本公司因而可從中得益。

收購事項的代價是在公平磋商後並根據以下因素而訂定的：

(i) 項目公司的財務狀況

項目公司的未經審核的綜合財務業績表列如下：

	截至 12 月 31 日止年度			
	2016	2017	2018	2019
	人民幣'000	人民幣'000	人民幣'000	人民幣'000
稅前利潤／（虧損）	23,057	28,396	27,166	28,499
稅後利潤／（虧損）	22,450	28,396	27,166	28,499

截至 2018 年 12 月 31 日及出售交易完成日的 2020 年 11 月 30 日，項目公司的未經審核的淨資產（未計入房地產物業重估的收益）分別約為人民幣 599,008,000 及人民幣 607,826,000。

(ii) 項目公司的遠景

誠如本公司的 2018 年報內所述，在收購項目相關時期，新疆在「一帶一路」倡議下獲定位為「絲綢之路經濟帶核心區」，「一帶一路」倡議是中國政府為促進一帶一路沿線各國實現經濟合作而提出的一項重大發展戰略，本集團相信新疆在「一帶一路」倡議下發展潛力巨大。

如上表所示，項目公司在收購事項完成後的 2019 年財務業績仍錄得盈利。

(iii) 房地產物業的獨立估值

項目公司的主要資產為房地產物業。該房地產物業在相關時期的價值估計約為人民幣 1,253,400,000，該估值是參考當時位於物業附近的購物商場當時的市場交易價格。收購事項代價相對項目公司可識別淨資產（主要由房地產物業組成）的公允價值有所折讓。

(iv) 收購事項的代價結算

收購代價 450,000,000 港元不是以現金支付，而卻是通過轉讓面值 252,000,000 港元的可換股債券支付。

鑒於上述原因及利益，董事認為第一份協議的條款屬正常的商業條款、公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

回購

於 2019 年 9 月 27 日，CCT Capital（為本公司全資附屬公司）和韓女士簽訂了一份有關回購的第二份協議。

主題

CCT Capital 同意購買：

- (i) 第二批銷售股份，於第二份協議日期佔永華的全部已發行股本及
- (ii) 第二筆股東貸款。

回購於 2019 年 9 月 30 日完成。

代價

回購的代價為 252,000,000 港元。

第二份協議規定代價應在 2020 年 9 月 30 日或之前支付。

大約在 2020 年 9 月前後，本公司研究出售項目公司權益的可能性，第三份協議的合約方亦就出售交易的條款展開商討，因此有關各方同意推遲支付代價，因為有關各方有意把回購的代價以出售交易的代價互相抵消方式處理。在「出售交易」一節中標題為「代價」的分節中已作出解釋，回購代價最終以抵銷出售交易代價方式作為支付處理。

於第二份協議當日，永華的主要資產如下：

- (i) 透過行使收購事項代價取得的可換股債券股權而得來的 25,200,000,000 股 GBA 股份及
- (ii) 潤發的餘下 0.1% 權益。

於 2019 年 9 月 30 日回購完成當日，25,200,000,000 股 GBA 股份佔 GBA 已發行股本約 13.71%。

以 252,000,000 港元的回購代價計算，每股 GBA 股份的代價約為每股 GBA 股份 0.01 港元，相等於 GBA 股份的面值以及 GBA 股份於 2019 年 9 月 30 日的收市價 0.01 港元。

原因

於 2019 年下半年，韓女士表示有意出售 GBA 股份的投資，本公司同意以 252,000,000 港元的價格回購 25,200,000,000 股 GBA 股份，代價按當時每股 GBA 股份 0.01 港元計算，與轉讓可換股債券的 450,000,000 港元價格相比，大幅折讓約 44%。

代價在公平磋商下訂立的，代價為可換股債券的本金，亦是 25,200,000,000 股 GBA 股份在當時的市場價格。

永華在回購相關時期的未經審核的財務資料載列如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2017	2018
	港元'000	港元'000
稅前利潤／（虧損）	不適用	0
稅後利潤／（虧損）	不適用	0

由於永華於 2018 年 4 月成立，因此永華並沒有截至 2017 年 12 月 31 日年度的財務資料。於回購完成日的 2019 年 9 月 30 日，永華的未經審核資產約為 450,000,000 港元，是指 25,200,000,000 股 GBA 股份的賬面價值，該批股份的賬面價值是作為償付收購事項代價的可換股債券按轉讓價格計算得來。截至 2019 年 9 月 30 日，永華唯一負債為第二筆股東貸款 450,000,000 港元，根據永華於 2019 年 9 月 30 日的未經審計賬目，其未經審計的淨資產金額為零。

董事認為第二份協議的條款屬正常商業條款、公平合理、且符合本公司及股東的整體利益。

出售交易

於 2020 年 11 月 30 日，Goldbay、潤發、永華、德豐誠、CCT Capital、項目公司、韓女士和聯營夥伴就出售交易訂立第三份協議。

主題

德豐誠同意把項目公司的 50.5% 股權轉讓給聯營夥伴。

當出售交易完成後，本集團不再持有項目公司任何權益。

代價

出售交易之代價為 252,000,000 港元，該代價乃參考回購之代價，從而令第一份協議訂約各方的狀況回復至猶如沒有進行交易的原來狀況而釐定，出售交易之代價已於出售交易完成時以抵銷回購代價方式作為支付處理。

出售交易已於 2020 年 11 月 30 日完成。

原因

自本集團完成收購事項至 2019 年期間，項目公司一直均錄得盈利。於 2020 年，項目公司業績受到 2019 新冠病毒的不利影響，促使本集團決定出售投資。

出售交易是收購事項的反向操作，而代價以抵銷回購代價方式處理，從而令第一份協議各方回復至猶如沒有進行交易的原來狀況。

董事認為第三份協議的條款屬正常商業條款、公平合理、且符合本公司及股東的整體利益。

財務影響

收購事項、回購及出售交易的最終結果是本集團的狀況還原到猶如收購事項從來沒有發生的原來狀況，收購事項的財務影響計算如下：

<u>描述</u>	<u>百萬港元</u>
(i) 房地產物業（按估值）	1,424
(ii) 項目公司的總負債減去其他資產（不包括房地產物業）	(241)
(iii) 攤分於項目公司 49.5%權益的其他股東的應佔項目公司的淨資產	(586)
(iv) 通過轉讓可換股債券支付收購事項的代價	(252)
收購事項和出售可換股債券所產生的收益	<u>345</u>

就回購而言，按(i)252,000,000 港元的代價；及(ii)25,200,000,000 股 GBA 股份的價值（按當時每股 0.01 港元的 GBA 股份市價計算），本集團並無錄得任何收益或虧損。

就出售交易而言，因回撥以下兩項收益：(i)按上文計算的收購事項和出售可換股債券所產生的 345,000,000 港元收益；及(ii)在 2018 年至 2020 年期間已攤分項目公司的淨利潤 1,000,000 港元，本集團錄得 346,000,000 港元的虧損。

上市規則的涵義

(1) 屬重大交易的第一份協議和第二份協議

由於就收購事項、轉讓可換股債券及回購任何一項交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）均超過 25%但低於 100%，因此，根據上市規則，每一項的收購事項、轉讓可換股債券及回購均構成本公司的主要交易，並且須遵守上市規則第 14 章的申報、公佈及股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，並沒有股東在第一份協議及第二份協議中擁有重大利益，他們毋須就提交予股東在股東大會中批准第一份協議及第二份協議的決議案中放棄投票。

由麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner組成的緊密關聯的股東團體，合共實益擁有471,614,731股股份，佔本公司於本公佈日期已發行的股本約54.01%，該等股東已根據上市規則第14.44條以書面形式批准第一份協議及第二份協議，以代替本公司召開股東大會通過的決議案。上述471,614,731股股份，當中25,589,652股、96,868,792股、171,357,615股、177,798,672股分別由麥先生、Capital Force、New Capital和Capital Winner持有，分別佔於本公佈日期本公司已發行股本約2.93%、11.09%、19.63%和20.35%，因此根據上市規則第14.44條，本公司獲豁免召開股東大會以批准收購事項和回購，所以，本公司不會召開股東特別大會以審閱、追認及批准第一份協議及第二份協議。

(2) 屬非常重大出售交易的第三份協議

由於有關出售交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過75%，根據上市規則，出售交易構成本公司之非常重大出售事項，並且須根據上市規則第14章的申報、公佈和股東批准的規定。

本公司承認有關第一份協議、第二份協議及第三份協議須遵守上市規則第14章的通知、公佈及／或股東批准的規定，本公司對因無心之失而引起延遲遵守有關規定深感歉意。

對於未能及時披露第一份協議、第二份協議及第三份協議項下擬進行的交易，乃因本公司一直從事物業發展及證券買賣的業務，因而誤解上述交易符合上市規則第14.04(1)(g)條的規定所致。

基於以下原因，本公司不會就收購事項、回購及出售交易刊發通函：

- (1) 本公司無法就有關收購事項及回購按上市規則第14.67(6)(a)條的規定委任申報會計師為潤發或永華就第一份協議及第二份協議編制協議各自日期前三個財政年度的會計師報告。於本公佈日期，潤發及永華不再持有項目公司的任何權益，除永華持有的25,200,000,000股GBA股份外，潤發及永華沒有任何重要資產或業務運營，因此編制該兩家公司的會計師報告不會為股東提供任何有意義的資料以評估收購事項和回購。
- (2) 本公司亦無法就出售交易按上市規則第14.68(2)(a)條的規定委任申報會計師為第三份協議編制協議日期前三個財政年度的賬目，因出售交易已完成以及本公司無法取得項目公司的財務資料。

- (3) 有關收購事項、回購及出售交易的所有重要資料已載於本公佈內。
- (4) 收購事項、回購及出售交易的最終影響為本集團還原至有關交易猶如沒有進行的原來狀況。

各方資料

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)本公司創立的 Blackbird 集團從事的多元化汽車業務、(iv)富收藏價值鐘錶的投資及(v)文化娛樂業務。

Goldbay、永華、潤發及德豐誠各自為投資控股公司。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，聯營夥伴由韓女士的丈夫張先生最終擁有 100%權益。緊接第一份協議完成前，永華由韓女士全資擁有。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，聯營夥伴、韓女士及張先生各自於關鍵時間並非本公司的關連人士。

補救措施

本公司就是次未能遵守上市規則感表歉意，不合規事件是本公司無心之失引起。為避免類似事件再次發生，本公司已採取以下補救措施和行動：

- (1) 本公司所有重大合約將會由外聘法律顧問負責草擬及/或審閱以確保符合上市規則的相關規定及
- (2) 本公司將舉辦內部培訓課程，以解釋有關上市規則的要求及根據上市規則就須予公佈的交易報告程序，並強調在進行交易前必須要識別該等交易的重要性。

於本公佈日，上述兩項補救措施均已實施。

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：

「收購事項」	指	認購第一批銷售股份及購買第一筆股東貸款
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其已發行股份由麥先生全資擁有
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其已發行股份由麥先生全資擁有
「CCT Capital」	指	CCT Capital International Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本公司」	指	中建富通集團有限公司（股份代號：00138），於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，股份於聯交所主板上市
「可換股債券」	指	由 GBA 發行本金額 250,200,000 港元並可轉換為 GBA 股份的可換股債券
「董事」	指	本公司的董事
「出售交易」	指	根據第三份協議出售項目公司50.5%的權益的交易
「永華」	指	永華集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「第一份協議」	指	Goldbay、永華、韓女士和潤發於2018年9月28日就收購事項訂立的協議
「第一批銷售股份」	指	999 股的潤發股份，在完成後佔潤發擴大後股本的 99.9%
「第一筆股東貸款」	指	於第一份協議當日，潤發尚欠永華一筆 450,000,000 港元的款項
「GBA」	指	GBA 集團有限公司（前稱中建置地集團有限公司）（股份代號：00261），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市

「Goldbay」	指	Goldbay Group Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯營夥伴」	指	庫爾勒市龍興實業有限責任公司(Korla City Longxing Industrial Co., Ltd.*)，一家於中國註冊成立的有限公司，該公司於中國新疆經營房地產業務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「韓女士」	指	中國籍的韓志英女士
「麥先生」	指	麥紹棠先生，為本公司的主席、執行董事及控股股東
「張先生」	指	中國籍的張力生先生，他是韓女士的丈夫，亦是聯營夥伴的控股股東
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其已發行股份由麥先生全資擁有
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	新疆星凱房地產開發有限公司 (Xinjiang Xingkai Real Estate Development Limited*)，一家於中國註冊成立的有限公司
「房地產物業」	指	位於新疆庫爾勒市庫爾勒經濟技術開發區的大型購物中心，面積約 161,000 平方米
「回購」	指	購買第二批銷售股份及第二筆股東貸款

「潤發」	指	潤發有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份協議」	指	CCT Capital和韓女士於2019年9月27日就回購訂立的協議
「第二批銷售股份」	指	於第二份協議當日，佔永華全部已發行的股份
「第二筆股東貸款」	指	於第二份協議當日，永華尚欠韓女士一筆 450,000,000 港元的款項
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的股份
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份協議」	指	Goldbay、潤發、永華、德豐誠、CCT Capital、項目公司、韓女士和聯營夥伴於 2020 年 11 月 30 日就出售交易訂立的協議
「德豐誠」	指	德豐誠有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「%」	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，2022 年 2 月 15 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。

* 僅供識別之用