敬啟者：

有關非常重大出售交易的條款變更、出售GBA集團有限公司股份及股東特別大會的通告

緒言

謹此提述本公司於2021年11月16日、2021年12月10日、2021年12月14日、2021年12月20日、2022年1月26日、2022年3月15日、2022年5月6日、2022年5月16日、2022年7月4日、2022年7月28日、2022年8月18日、2022年8月24日及2022年8月31日刊發有關出售交易的公佈以及2021通函。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

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。出售交易已於2022年1月17日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准。隨後，合約方同意修訂及補充該份協議內的條款。

本通函旨在向　閣下提供(當中包括)(i)有關該份協議內的主要條款及變更該份協議內條款的原因；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的財務資料；(iv)召開股東特別大會的通告；以及(v)按上市規則規定的其他資料。

該份協議

該份協議的主要條款列述如下：

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。

於最後實際可行日期，買方已支付按金合共60,000,000港元，餘下的190,000,000港元將會按以下方式支付：

(a) 在交易完成時，買方須向第一賣方或其代名人(或各賣方或其代名人通知買方按比例支付)支付40,000,000港元；以及

(b) 在交易完成時，買方須向賣方(或其代名人)以發行本金額150,000,000港元的承兑票據方式支付。

承兑票據須按年利率5厘計息，到期日為完成日起計一週年。為了保證買方履行及償還承兑票據的責任，買方將以股份押記作擔保。而王先生亦將會以個人擔保以保證買方履行承兑票據和股份押記的責任。根據第五補充協議，除非事先獲得賣方的書面同意，王先生和買方同意直到承兑票據完全結算前，買方就出售股份收到的所有和任何收入，包括但不限於買方就出售該等出售股份和買方就出售股份收到的現金股息、分配、收取其他付款或款項及／或買方的任何其他資產，應立即用於向賣方償還承兑票據。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

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。

買方可隨時豁免上述(i)、(ii)、(iii)及(iv)項中所載的先決條件。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，買方應在該份協議終止後五個營業日內，在無代價的情況下，向賣方轉讓回出售股份或其任何已交付給買方的部分，並且賣方在進行該等轉讓後，在扣除賣方就該份協議項下擬進行的交易而招致的所有費用、成本及開支後，在該份協議確定後五個工作日內將實際收到的訂金(不計利息)退還給買方，除存續條款和任何先前違反該份協議條款的情況外，任何一方均不承擔該份協議項下的任何義務和責任。

於最後實際可行日期，買方已確認上述(iii)及(vii)項中所載的先決條件已達至滿足要求。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

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(在股份合併前)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註銷。所有股份期權持有人已表示他們將在交易完成前放棄各自的股份期權，而無需向他們支付任何應付賠償。

於最後實際可行日期，上述的股份期權當中倘有74,699,939份股份期權(在股份合併後)，詳情載列如下：

股份期權持有人	於目標公司的職能	股份期權數目 (在股份合併後)
麥紹棠	–	26,200,000
鄭玉清	顧問	34,450,000
鄒小岳	–	350,000
劉可傑	–	350,000
譚競正	獨立非執董事	350,000
其他合資格參與人	–	12,999,939
總計		74,699,939

交易完成

交易將於緊接股東特別大會後的營業日完成，惟須待股東在股東特別大會上批准提呈的決議案。

於最後實際可行日期，出售股份當中的180,000,000股，代表目標公司所有已發行股份約9.79%，已由第二賣方轉讓予買方。出售股份之餘下股份將於交易完成時轉讓予買方。

於交易完成後，賣方將不會再持有目標公司任何股份權益。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

該份協議的理由和好處

如2021通函所述，董事認為這是本集團變現對目標公司的投資的良機，以更好地分配本集團的資源以便本集團可以更專注其他主要業務。出售交易將為本集團帶來更多現金流量，從而提升本集團的財務狀況。

買方通知本公司，由於在2022年初爆發新一波COVID-19大流行，引致不同政府當局採取相應的預防和其他措施，宏觀環境和整體經濟發生了巨大變化，這導致金融機構的信貸控制更加嚴格，各種行政程序(包括銀行程序)的持續延遲和中斷。因此，買方未能安排其融資以全額支付在該份協議項下的原先代價。

據買方稱，代價原本由其當時的股東(即王先生及朱先生)提供部分資金，彼等於該份協議首次訂立時以相等股份持有買方。朱先生最初計劃從日本的一位金融家獲得資金。買方已向董事會表示，自2021年12月以來，由於日本再次爆發COVID-19疫情，導致該日本金融家出現各種內部溝通和行政障礙，導致銀行手續嚴重延誤和中斷(旅行限制導致原始文件無法實際交換以及無法進行因提取或轉移大量資金時需要進行面對面驗證的銀行要求)。由於COVID-19導致日本金融家的一名高級管理人員住院，進度進一步延遲，導致內部資金審批流程受到嚴重干擾。

買方表示一直在努力完成出售交易並避免進一步延誤。鑑於朱先生無法取得完成出售交易的資金來源，於2022年5月左右，朱先生及王先生同意把朱先生於買方的全部股權轉讓予王先生，因此，王先生現已成為買方的唯一股東。

自2022年5月購買買方的股權後，王先生著手在香港物色其他資金來源，以取代朱先生應繳付的部分代價的資金。

根據王先生的建議，截至最後實際可行日期，王先生已收到多名金融家的指示，向買方及王先生提供150,000,000港元的資金。雖然王先生一直與這些潛在金融家積極談判以確定融資的最終條款和條件，但王先生預期仍需要更多的時間去完成相關的融資文件。因此，協議方同意150,000,000港元的代價餘額將在完成後由有擔保和抵押的承兑票據結算。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

買方已向本公司確認，其有現成資金可於交易完成時支付部分代價40,000,000港元，代價餘額將由承兌票據支付。買方有信心可贖回承兌票據的本金及到期應計利息。為加強買方在承兌票據下的責任，亦同意承兌票據將以股份押記作抵押，而承兌票據及股份押記的責任將由王先生擔保。

經慎重考慮以下各項後，董事會認為接受該份協議條款的變更並繼續按該份協議項下擬進行的出售交易符合本公司及股東的整體最佳利益：

(i) 目標公司業績

近年來，目標公司一直處於虧損狀態，原因是(a)主營業務的經營環境困難；(b)中國政府對住宅物業的持續緊縮政策影響目標公司在中國的房地產開發業務；以及(c) COVID-19大流行。目標集團主要在中國內地從事物業發展及投資業務以及在香港從事金融業務。2021年下半年以來，房地產開發板塊進入調整期，目標集團的房地產開發及投資發展前景不明朗。香港方面，正如香港政府最近公佈的，2022年第二季度香港經濟萎縮1.3%，2022年上半年經濟表現差於預期，香港政府已修訂並下調2022年實際GDP(本地生產總值)增長預測。這可能進而對目標集團的金融業務產生不利影響。目標公司的表現在不久的將來不太可能改善。反之，目標集團經營的業務環境可能惡化。

(ii) 其他潛在購買者的可能性

自2021年6月以來，董事會一直在尋找潛在買家，而買家是董事會確定的出售股份的唯一願意購買者。董事會認為，為出售股份尋找潛在買家並不是十分成功，因為出售股份並不佔持有目標公司的控股權。自買方向本公司表示難以如期支付按金，董事會已嘗試物色其他買方。董事會已與五名潛在替代買方進行了討論，其中包括來自中國大陸、烏克蘭、新加坡和韓國的投資者。然而，該等潛在買家的要約並不具吸引力，對出售股份的估值為150,000,000港元或以下，當要求潛在買家提供按金或誠意金時，並沒有潛在買家回應要求。鑑於近期香港股市表現普遍持續疲弱，董事會認為無法為出售股份再物色另一位確實買家。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

(iii) 出售股份的市值

於股份合併前，目標公司股份已長期於每股0.01港元的最低報價進行交易和交易成交量一直很低。股份合併於2022年7月20日生效。於2022年7月20日，目標公司股票收市價為每股0.092港元。於2022年7月20日至最後實際可行日期期間，目標公司股份於聯交所每日報價表所報之每股收市價介乎0.068港元至0.106港元。這暗示出售股份的市值介乎36,493,628港元至56,887,126港元。

根據該份協議，本公司將收到100,000,000港元的現金付款就截至完成日期的出售股份而言，僅該現金支付已遠遠超過出售股份的現行市值。除現金支付100,000,000港元外，買方須於完成日一週年贖回本金額為150,000,000港元的承兑票據，該等承兑票據將以股份押記作抵押並由王先生擔保。董事會認為，根據風險效益分析，繼續按該份協議項下擬進行的出售交易符合本公司及股東的整體最佳利益。

(iv) 買方關於目標公司的商業計劃

買方已通知本公司，其計劃為目標公司物色新業務的機會，旨在改善目標公司的商業前景。董事會認為買方有真正意圖完成出售交易。經修訂條款將有利於買方參與目標公司的管理並實施其業務計劃。這可能會改善目標公司的表現，繼而推高其股票的市場價格。

(v) 買方和買方擔保人的財務能力

董事會對王先生的財務能力進行了盡職調查，並已考慮王先生對其資金來源的陳述以及他的信譽，其中包括在新加坡和香港多家上市公司擔任董事職位。王先生為利通平洋金融控股有限公司之主要股東及執行董事和Joyas International Holdings Limited之主要股東及非執行董事，該兩家公司的股份均在新加坡證券交易所上市。王先生現亦為迪諾斯環保科技控股有限公司(股份代號：1452)及竣球控股有限公司(股份代號：1481)的獨立非執行董事，上述公司均於聯交所上市。董事會亦考慮了王先生在香港商界的良好聲譽，並得到活躍於香港金融市場的第三方肯定。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

儘管難以按照該份協議的最初設想方式支付現金，王先生已向董事會提供充足資金證明，以支付買方於交易完成時預期要支付的現金。此外，王先生已向董事會提供證明以顯示其個人資產淨值超過承兑票據的面值，而且他已向董事會確認彼並無任何尚未披露的重大負債。

就王先生於到期時結算承兑票據的財務能力進行盡職審查時，董事會審閱了以下文件及資料：

(a) 土地搜尋結果顯示王先生在香港擁有的物業的擁有權及按揭；

(b) 估價顯示王先生擁有的物業價值不少於50,000,000港元；

(c) 王先生相關按揭的相關銀行結單；

(d) 王先生擁有的公司股權的擁有權證明；

(e) 王先生擁有的公司的經審核財務報表；

(f) 王先生擁有的公司的最新管理帳目；和

(g) 於破產管理署對王先生及其公司(包括買方)的公開查冊結果。

雖然王先生的主要資產主要由非流通資產組成，但董事會認為，與此同時，這類非流通性資產的波動性較小，與這類非流通性資產所附帶的相關價值相對穩定，因此，這些資產的風險較低。此外，雖然這些資產可能不容易變現，但王先生或許能夠利用這些資產以獲取償還承兑票據的融資。

考慮到買方及王先生可能獲得150,000,000港元的資金，王先生個人資產淨值超過承兑票據的價值，以及買方資產(包括買方於交易完成時收取的出售股份)，董事會對買方及王先生於到期時結算承兑票據的財務能力感到滿意。

在交易完成後，為了讓董事會能夠監察承兑票據的可收回性，王先生已同意他會及時交付或促使交付給本公司有關買方及他自己的財務狀況、業務和負債的資訊以及本公司可能合理要求的資料。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

王先生亦同意他將應本公司要求提供書面證據以證明買方和／或他自己應有足夠的資產來支付在承兌票據到期時要提供的資金，包括但不限於不時提供買方及王先生擁有的相關公司的管理帳目，王先生及買方的銀行帳單，一直維持到承兌票據兌現時。

如在適當情況下，本公司亦會就買方和王先生進行獨立的公開查冊(包括但不限於對買方和王先生的訴訟、清盤和破產查冊)。

(vi) 買方提供的信用增級

根據條款變更，代價餘額將由承兌票據支付，承兌票據將以股份押記作抵押，而承兌票據及股份押記將由王先生擔保。

股份押記由(a)第一股份押記加於買方的全部已發行股本上以及(b)第一股份押記加於買方持有出售股份的50%組成。

如上文標題為「買方關於目標公司的商業計劃」所述，買方擬為目標集團物色新的商機而融資，買方認為可能需要提供其部分目標公司的股份作為融資方的擔保。因此，賣方同意僅收取50%的出售股份，以便買方可以使用剩餘的50%出售股份作為買方可以安排的融資擔保。由於賣方將享有對買方全部已發行股本(將持有所有出售股份)第一股份押記，因此，本公司認為該安排是適當的，這樣可使買方有足夠的靈活性去安排其融資並保護賣方於出售股份有關的擔保權益。

王先生不是原本該份協議的一方，連同條款變更，王先生同意以個人擔保承擔個人責任。這顯示了王先生履行該份協議的誠意及王先生承諾履行承兌票據項下的義務。

由於買方有責任在承兌票據到期時贖回，而王先生是買方在承兌票據項下所負義務的擔保人，因此符合承兌票據的利益而出售股份的價值亦獲有保障。倘若目標公司日後進行任何股權集資活動，可能導致買方所持股份被攤薄，王先生及買方的股權將不集中，故此，他們有義務保全出售股份的價值。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

(vii) 完成出售交易的替代方案

董事會認為，繼續按該份協議項下擬進行的出售交易符合本公司及股東的整體最佳利益，於交易完成後，本公司將收到現金100,000,000港元，將立即滿足本集團償還其尚未償還銀行貸款的需要。

若條款變更未獲同意，買方很可能會引用相關條款以終止該份協議並要求退還已支付予本公司的按金總額60,000,000港元，這將影響本公司的現金流。截至2022年7月31日，除質押定期存款約40,000,000港元，本集團擁有現金及現金等值項目約58,000,000港元及總借款1,963,000,000港元(即債券、銀行及其他借款以及租賃負債的總和)。在借款總額中，銀行及其他借款約462,000,000港元將緊隨2022年7月31日的未來12個月內到期。董事會預期除了經營活動產生的現金外，出售交易是另一個資金來源以滿足未來12個月營運資金需求。

倘出售交易未能完成，董事會可通過採取替代計劃解決本集團的現金流需求和營運資金需求，包括尋求出售本集團的投資物業。然而，有關物業出售的談判可能會很耗時，且可能難以在當前房地產市場中尋找潛在買家以及時緩解本公司的現金流壓力，並且，無法確定此類物業出售是否會成功。

基於上述理由，董事會認為條款變更屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

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年及2021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製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	
	2020	**2021**
	百萬港元	*百萬港元*
持續經營業務的稅前淨虧損	(135)	(59)
稅後淨虧損(包括終止經營業務的虧損)	(123)	(60)

目標公司於2021年12月31日的經審核資產淨值為879,000,000港元。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

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。根據本司所知悉，買方由王先生全資擁有。

王先生

王先生通常居住香港。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。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及王先生各自為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

上市規則的涵義

出售交易

於訂立該份協議及補充協議時，由於根據上市規則第14.07條就出售交易的其中適用百分比率為75%或以上，根據上市規則第十四章，出售交易構成本公司一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章的申報、公佈及股東批准的規定。出售交易及其項下擬進行的交易已根據相關上市規則規定於2022年1月17日獲得股東批准。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

條款變更構成對先前經股東批准的出售交易條款有所更改，因此，條款變更須待股東批准。

獲豁免遵守上市規則第14.68(2)(A)(I)條之規定

本公司已根據以下理由向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條的規定並已獲聯交所批准：

(a) 根據該份協議及簽訂該份協議之日，出售股份僅佔目標公司已發行股本約29.19%，所以，目標公司並不是本公司的附屬公司。因此，目標公司的資產、負債及財務業績並沒有綜合在本集團的帳目內。出售交易完成後，本公司將不會持有目標公司的任何股份；因此，上述持股比例屬上市規則第14.68(2)(a)(i)條附註2的範圍之內。

(b) 本公司對出售股份的投資已按公平價值及於損益帳處理的金融資產列帳，原因如下：

(i) 誠如上所述，目標公司的資產、負債及財務業績並沒有綜合在本集團的帳目內；及

(ii) 出售股份是本公司成立已久的證券買賣業務的貿易存貨，本公司一直考慮出售該批出售股份，沒有持有出售股份作為長期投資的意向，因此，出售股份的投資一直按公平價值及於損益帳處理的金融資產列帳，並分類為本公司的流動資產而不是非流動資產。

(c) 目標公司於聯交所主板上市，並在聯交所及目標公司的網站刊登年報及中期報告。目標公司在2019年、2020年及2021年報分別發佈截至2019年、2020年和2021年12月31日的經審計綜合財務報表，經已由目標公司的核數師根據香港審計準則進行了審計。

(d) 本公司在截至2020年及2021年12月31日止年度的年報以及截至2022年6月30日至六個月的中期業績公佈，摘錄目標公司所公佈的業績公佈編製有關目標公司在相應期間的財務資料。

(e) 本公司採用的會計準則和政策與目標公司採用的會計準則和政策一致。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

(f) 雖然本公司從已刊登的資料中摘錄目標公司的財務資料以編製按上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定的財務資料上應不會遇到實際困難，但本公司預期，由本公司核數師審閱該等財務資料，將會產生約800,000港元至1,000,000港元的專業費用，而審閱工作亦需時至少六星期。

(g) 再者，本公司在遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定上有以下實際困難：

(i) 除目標公司根據上市規則須向公眾披露的財務資料外，本公司無權查閱目標公司的財務資料；及

(ii) 本公司曾要求目標公司提供相關財務資料，以便本公司的核數師根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條的規定進行審閱工作，但遭目標公司拒絕。據本公司理解，目標公司董事會認為他們需要對目標公司履行誠信責任，因此不能向本公司披露屬於目標公司非公開的財務資料，而目標公司亦沒有義務披露該等資料。

(h) 作為替代披露，本公司將會在本通函「附錄二」表列目標公司的財務資料摘要，包括(a)摘錄自目標公司相關年份年報，分別截至2019年、2020年和2021年12月31日的(i)綜合損益表；(ii)綜合全面收益表；(iii)綜合財務狀況表；(iv)綜合權益變動表；及(v)綜合現金流量表；以及摘錄自目標公司截至2022年6月30日止六個月未經審核中期業績公佈的(i)未經審核簡明綜合損益表；(ii)未經審核簡明綜合全面收益表；及(iii)未經審核簡明綜合財務狀況表，連同目標公司的完整財務報表的連結。目標公司並無於其截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績公佈中刊發其權益變動表及現金流量表。董事會注意到(i)本通函的目的是(其中包括)向投資者提供有關該份協議的條款變更資料及(ii)除該份協議內的條款有所變更外，自股東在先前批准的出售交易以來，出售交易的其他主要事項則維持不變。綜合上述，董事會認為，以該等形式及方式披露目標公司的財務摘要及連同完整財務報表的連結所包含的資料是足夠，可讓股東能夠就出售交易作出適當合理的判斷。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

(i) 基於上述情況，本公司認為要額外費用及時間讓本公司的核數師審閱目標公司的財務資料，實際上是不太可能，而且會過於繁瑣、耗時及費用高，因此會損害本公司的利益。

(j) 考慮到上述情況及上文(h)段所述的替代披露，本公司認為授權豁免嚴格遵守本通函中上市規則第14.68(2)(a)(i)條的規定，不太可能誤導投資者及／或股東，亦不會對股東及投資者產生其他不合理的風險。

出售交易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及於損益帳處理的金融資產列帳。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2,000,000港元，該虧損按本公司於2021年12月31日的帳目中出售股份賬面價值約250,000,000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。在出售交易後，餘下集團的淨資產值將減少約2,000,000港元，即出售交易所引致的預期虧損。

本公司擬將出售交易所得款項淨額248,000,000港元用作以下用途：

(i) 當中50,000,000港元以償還銀行貸款，以解除質押給予銀行就於目標公司的284,671,000股股份的產權負擔*(註)*；

(ii) 約48,000,000港元將會用於繳付一般及行政費用和利息開支；

(iii) 出售交易所得款項淨額的餘額(在結算承兑票據後)將用作以下用途：

(a) 當中40,000,000港元會再償還上述(i)項的銀行貸款；

(b) 當中70,000,000港元用於償還本公司於2021年6月向目標公司的一間附屬公司借入的貸款(該筆貸款將於2023年6月2日到期)；以及

(c) 約40,000,000港元將會在未來12個月用於發展及擴充本公司的主要業務，包括多面體的汽車業務。

註： 於目標公司的284,671,000股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。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

本集團與目標集團之間的持續交易或關係

於最後實際可行日期，本集團與目標集團之間有以下的持續交易及結餘：

(i) 目標集團每月向本集團支付84,000港元的租金作為辦公室租金；

(ii) 目標公司的一間附屬公司於2021年6月借予本公司的未償還貸款為70,000,000港元(「貸款」)，該筆貸款年利率為7%，按季支付利息；以及

(iii) 本公司每季度應向目標公司的附屬公司支付1,225,000港元，為貸款的季度利息。

上文第(i)項所載的交易將於交易完成後三個月內終止。本公司認為三個月是給予目標公司足夠及合理的時間由現在租用本集團的辦公室搬遷至另一地點。

本公司擬將出售交易所得款項淨額的餘額償還上述第(ii)項中的貸款(於結算承兑票據後)。本公司將會要求貸款的到期日(2023年6月2日)延長至承兑票據結算日之後的較後日期。

上文第(iii)項所述的利息會在貸款及所有應計利息全數償還後，不會有利息貸款利息。

股東特別大會及委任代表的安排

召開股東特別大會的通告已載於本通函「附錄六」內第VI-1頁至第VI-2頁。在股東特別大會上，本公司將向股東提呈普通決議案以批准(如合適)出售交易以及根據該份協議擬進行的交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售交易中直接或間接擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就有關出售交易的決議案以及根據經該等補充協議修訂及補充的該份協議內擬進行的交易放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條的規定，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東在股東特別大會上就所有決議案的表決必須以按股數投票方式進行。因此，股東特別大會的主席將根據公司細則第66條要求以按股數投票方式表決在股東特別大會上提呈的各項決議案。股東特別大會的按股數投票表決結果將於股東特別大會後在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)刊登。

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓

股東在股東特別大會上適用的代表委任表格已隨附於本通函內。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早將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，亦請　閣下將已填妥的該表格無論如何在不應遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2022年10月1日(星期六)上午10時正(香港時間)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。適用於股東特別大會的代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

推薦意見

根據本通函所載的資料，董事(包括獨立非執行董事)認為出售交易(條款經過條款變更)屬公平合理，並符合本公司及股東整體的利益。

因此，董事建議所有股東在股東特別大會上就提呈有關出售交易(條款經過條款變更)以及該份協議(經該等補充協議修訂及補充)下擬進行的其他交易的決議案投贊成票。

其他資料

務請　閣下垂注本通函內所有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
主席
麥紹棠
謹啟

2022年9月15日

CCT Fortis Holdings Limited
(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
18/F, CCT Telecom Building,
11 Wo Shing Street,
Fotan, Shatin, N.T., Hong Kong
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)
香港新界沙田火炭禾盛街11號
中建電訊大廈18樓