

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。本公佈僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



CCTI LAND HOLDINGS LIMITED

(中 建 置 地 集 團 有 限 公 司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

有關視作 出售中建企業及 轉讓股東貸款的 須予披露交易

該等事項

於2017年8月11日(在聯交所交易時段後)，本公司、中建企業及認購方訂立該協議，據此，訂約各方同意認購方將會認購該等認購股份，而認購方或其指定提名人將會受讓股東貸款。完成後，認購方將會實益持有經該等認購股份擴大的中建企業已發行股本總數約99.99%。企業集團於該協議日期從事該等產品製造營運。

完成已於2017年8月11日進行，而中建企業已以每股面值1.00美元發行該等認購股份，另外認購方已於完成時向中建企業全數支付認購價19,998美元。緊接完成後，認購方直接擁有中建企業的99.99%權益而本公司則間接擁有該公司的0.01%權益，而企業集團旗下所有成員公司已不再為本公司的附屬公司。

此外，本公司、中建企業及認購方（或其指定提名人）將於全部轉讓代價按該協議支付後的兩個營業日內簽訂該契約，據此，訂約各方同意本公司向認購方或其指定提名人轉讓股東貸款及與該貸款有關的所有權益。認購方將分兩期向本公司支付轉讓代價330,000,000港元，當中第一期的轉讓代價50,000,000港元已於完成時向本公司全數支付，而第二期的轉讓代價280,000,000港元將於2017年10月31日或之前支付。

上市規則的涵義

由於上市規則所載有關該等事項的一項或多項適用百分比率超過5%而全部適用百分比率均低於25%，根據上市規則，該等事項構成本公司的一項須予披露交易，並因而須遵守上市規則第14章的通知及公佈的規定。

該等事項

本公司、中建企業及認購方訂立該協議，其主要條款如下：

日期： 2017年8月11日（在聯交所交易時段後）

訂約方： (i) 本公司：CCT Land Holdings Limited (中建置地集團有限公司)
(ii) 中建企業：CCT Enterprise Limited (中建企業有限公司*)
(iii) 認購方：Estate Express Limited (置迅有限公司)

該協議及該契約的標的事項

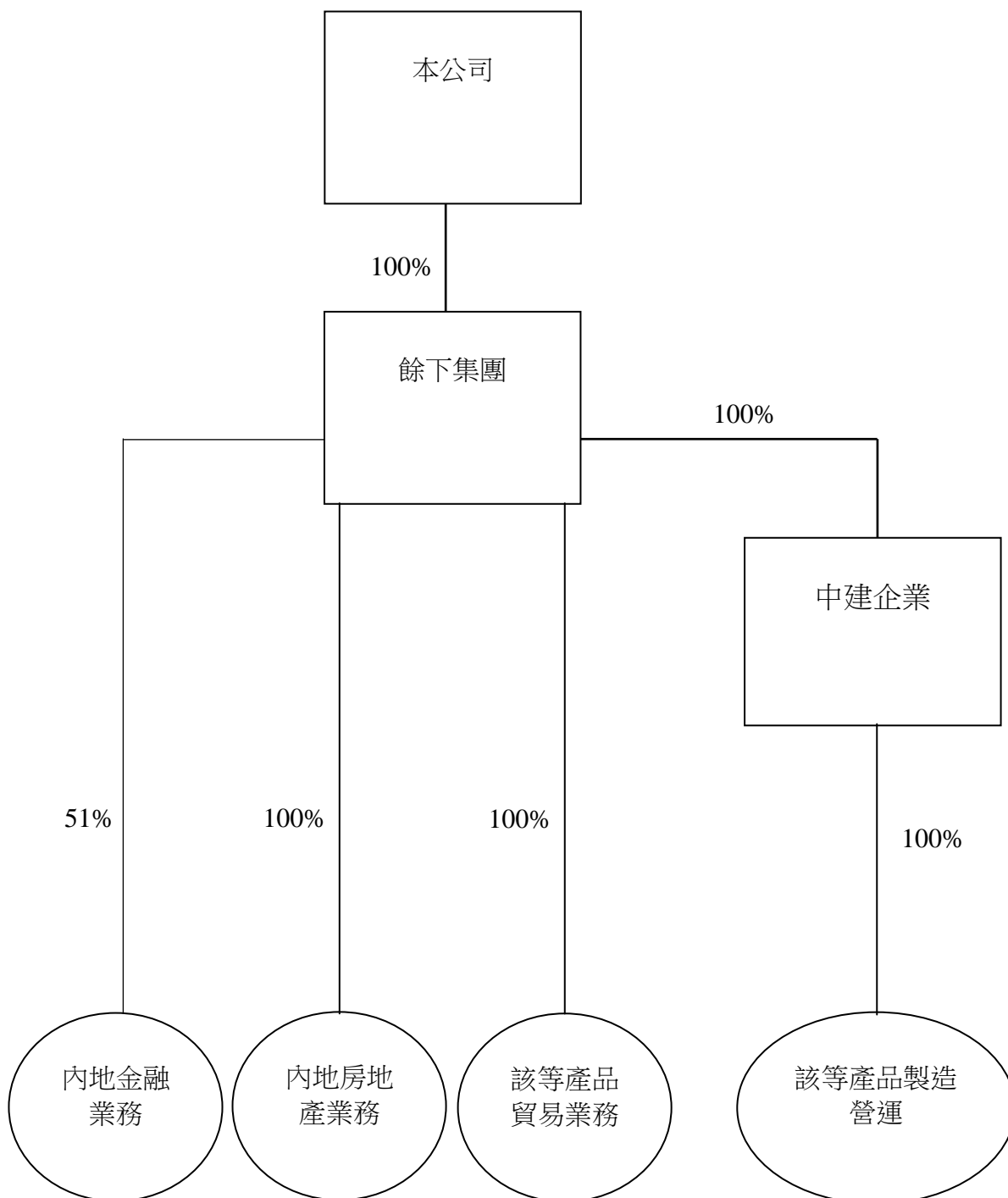
根據該協議，訂約各方同意認購方將以每股面值1.00美元認購該等認購股份，而認購方或其指定提名人將以轉讓代價從本公司受讓股東貸款。中建企業將以認購價配發及發行該等認購股份，而本公司將以轉讓代價轉讓股東貸款給予認購方或其指定提名人。緊接完成後，認購方將實益擁有經該等認購股份擴大的中建企業已發行股本總額約99.99%。

此外，本公司、中建企業及認購方（或其指定提名人）將於全部轉讓代價按該協議支付後的兩個營業日內簽訂該契約。根據該契約，訂約各方同意本公司向認購方或其指定提名人轉讓股東貸款及與該貸款有關的所有權益。

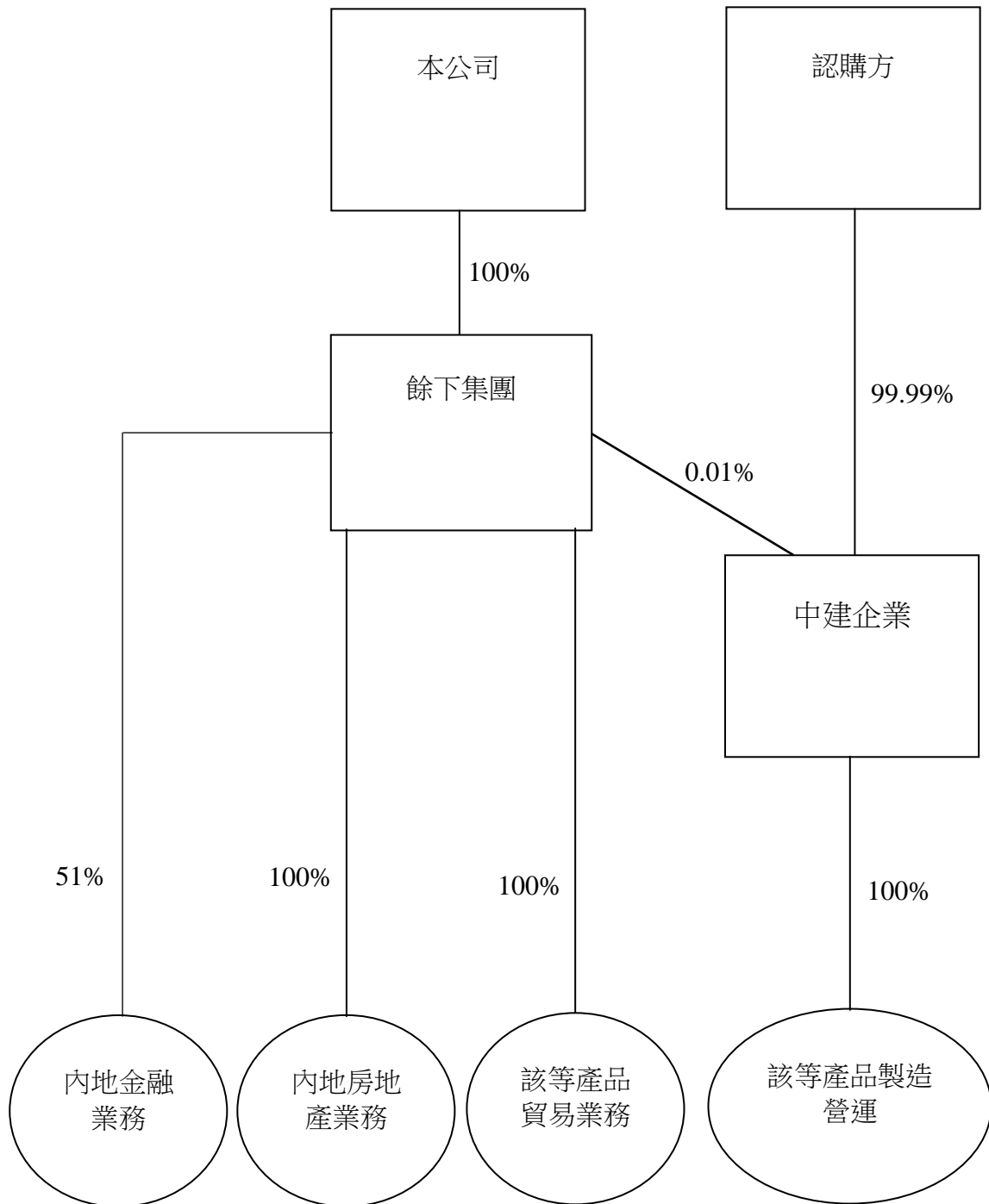
據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，認購方及其最終實益擁有人各自獨立於本公司及本公司的關連人士。

下圖是說明本集團及企業集團於緊接完成前及後的公司及股權結構簡要圖：

緊接完成前：



緊接完成後：



認購價及轉讓代價

認購價

按每股面值 1.00 美元認購該等認購股份的總認購價為 19,998 美元（相當於約 155,984 港元）（「認購價」），認購方已於完成時以現金全數支付認購價給予中建企業。

轉讓代價

轉讓事項的代價為 330,000,000 港元（「轉讓代價」），認購方將分兩期向本公司支付轉讓事項代價，當中第一期的轉讓代價 50,000,000 港元已於完成時由認購方向本公司全數支付，而第二期的轉讓代價 280,000,000 港元將於 2017 年 10 月 31 日或之前由認購方向本公司支付。

股東貸款將按其賬面值轉讓予認購方或其指定提名人，而本公司、中建企業及認購方（或其指定提名人）將於全部第二期轉讓代價按該協議支付後的兩個營業日內簽訂該契約。

本公司、中建企業及認購方在釐定認購價及轉讓代價時已考慮以下因素：

- (a) 股東貸款於該協議日期的賬面值為 330,000,000 港元；
- (b) 企業集團的過往財務表現，該集團於截至 2015 年及 2016 年 12 月 31 日止年度分別錄得未經審核綜合除稅後虧損約 2,000,000 港元及 78,000,000 港元；
- (c) 認購方及中建企業於完成後的承諾，該等承諾載於本公佈「認購方及中建企業於完成後的承諾」一節；及

- (d) 代價較企業集團於該協議日期在未扣除股東貸款前的未經審核經調整綜合資產淨值（「未經審核經調整綜合資產淨值」）約323,000,000港元溢價約2.2%。

基於上述因素，董事認為認購價及轉讓代價乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

完成

該等事項已於2017年8月11日簽署該協議後完成。

緊接完成後，認購方直接擁有中建企業的99.99%權益而本公司則間接擁有該公司的0.01%權益，而企業集團旗下所有成員公司已不再是本公司的附屬公司。

根據該協議，該等認購股份的股票正本已交給本公司作保管直至全部轉讓代價已按該協議支付給予本公司為止。

認購方及中建企業於完成後的承諾

根據該協議，認購方及中建企業分別承諾並促使企業集團旗下成員公司在完成後履行下列責任：

1. 認購方應根據該協議的條款及時支付第二期轉讓代價。
2. 除非及直至轉讓代價按該協議全數支付給予本公司為止，認購方及／或中建企業不會及不會促使或批准任何企業集團成員公司(i)就任何企業集團成員公司的已發行股份（包括但不限於該等認購股份）提呈要約、出售、發出或接受股份期權、發行可換股債券、質押、設置留置權或以其他方式轉讓、出售或處置股份；或(ii)發行或配發企業集團成員公司的新股份、可換股債券、股份期權及其他證券。

3. 完成後三年內，除非本公司書面同意，否則認購方及／或中建企業本身不會及不會促使或批准任何企業集團成員公司與其債權人進行債務重組安排或通過決議案或提出呈請自願性清算或清盤。
4. 企業集團應於完成後的三年內在餘下集團的要求下以餘下集團接受的合理市場價格為餘下集團外判生產該等產品及兒童產品。但餘下集團有權不把該等產品及兒童產品的生產外判給予企業集團。
5. 於完成後企業集團的所有負債及債務由企業集團承擔，餘下集團無需負責企業集團的任何負債及債務。
6. 完成後，企業集團將負責企業集團的所有營運開支、費用及稅項，包括但不限於員工的工資及有關員工的一切費用及支出。認購方及中建企業各自在此確認不會向餘下集團及／或其董事就此作出申訴或索償。

企業集團的資料

中建企業為一間投資控股公司，而企業集團主要從事該等產品的製造營運。於完成前，企業集團為餘下集團製造所有該等產品，由餘下集團將該等產品銷售予獨立第三方客戶。同時企業集團為餘下集團製造兒童產品，由餘下集團供應給予中建富通集團。

企業集團截至 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止年度的未經審核綜合除稅前虧損分別約為 2,000,000 港元及 78,000,000 港元。企業集團截至 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止年度的未經審核綜合除稅後虧損分別約為 2,000,000 港元及 78,000,000 港元。

本公司、本集團及認購方的資料

本公司為本集團的控股公司。緊接完成前，本集團從事(a)透過企業集團從事該等產品的製造營運；(b)該等產品貿易業務；(c)內地房地產業務；及(d)內地金融業務。

完成後，企業集團已不再是本集團的附屬公司。完成後，餘下集團將繼續從事該等產品貿易業務、內地房地產業務及內地金融業務。

據董事所知，認購方主要從事投資業務。

進行該等事項的理由及好處

根據本集團於截至2015年及2016年12月31日止財政年度（「財政年度」）的年度報告，電訊產品業務分別於2015財政年度及2016財政年度錄得約8,000,000港元及90,000,000港元的重大除稅後虧損。上述虧損之中，企業集團的該等產品製造營運分別佔2,000,000港元及78,000,000港元虧損。該等產品製造營運的不利表現是由於室內無線電話市場激烈競爭、工人短缺及中國的工資及製造成本不斷攀升所致。董事認為由於中國政府已不再如過去向從事製造營運的外資企業提供優惠，對於如企業集團等外資企業在中國從事及管理製造營運將會越來越困難。此外，由於廣東省工人短缺以及中國的工資成本上升的原因，因此在國內的製造企業的成本（特別是工資、社保成本及工人福利開支）因而不斷上漲。預期該等產品製造營運的經營環境未來將仍然是困難及充滿挑戰。

鑑於以上所述，本公司因此主動出售該等產品製造營運，因而達致該等事項的訂立。

董事認為，該等事項會為本集團帶來以下好處：

- (a) 該等事項將讓本集團能夠出售處於虧損的該等產品製造營運。該營運已於過往數年產生重大虧損，而且預期將會於2017年產生額外虧損。

- (b) 誠如本公佈「認購方及中建企業於完成後的承諾」一節所載：
- (i) 本公司將毋須再負擔企業集團日後的開支及成本，包括企業集團員工的工資及一切費用及開支；及
 - (ii) 由於認購方及企業集團承諾於完成後三年內以餘下集團接受的合理市場價格為餘下集團外判生產該等產品及兒童產品，該等事項將令餘下集團能夠繼續經營該等產品貿易業務。
- (c) 預期該等事項將不會對餘下集團的營運、收入及業績造成任何重大不利影響。相反地，由於該等產品製造營運過往對本集團帶來重大虧損，而誠如在下文「該等事項產生的收益及所得款項的用途」所詳述，該等事項將會為本集團帶來未經審核估計收益約5,000,000港元，因此該等事項預期將會對餘下集團的財務狀況帶來正面影響。
- (d) 由於轉讓代價將會以現金支付，預期該等事項可改善餘下集團的財務狀況。

基於以上好處，董事（包括獨立非執行董事）認為該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。

該等事項產生的收益及所得款項的用途

預期該等事項將於完成時為餘下集團應計入帳未經審核收益約 5,000,000 港元，該收益是：(i)轉讓代價與(ii)於該協議日期企業集團的未經審核經調整綜合資產淨值 323,000,000 港元及因該等事項所釋出的儲備淨額 2,000,000 港元的總和的兩項數字的差額所構成。由於轉讓代價將以現金支付，預期該等事項可提升餘下集團的流動資金及財務狀況。

據董事所悉，認購價將由企業集團用作其營運資金。轉讓代價330,000,000港元當中約30,000,000港元將會用作餘下集團的營運資金，而300,000,000港元則會用於餘下集團認為合適的潛在投資機會。

上市規則的涵義

由於上市規則所載有關該等事項的一項或多項適用百分比率超過5%而全部適用百分比率均低於25%，根據上市規則，該等事項構成本公司的一項須予披露交易，並因而須遵守上市規則第14章的通知及公佈的規定。

釋義

除文義另有所指外，於本公佈內所用字詞及詞彙具有以下涵義：

- 「該協議」 指 本公司、中建企業與認購方就該等事項於 2017 年 8 月 11 日訂立的協議；
- 「轉讓事項」 指 本公司根據該協議及該契約的條款及條件以轉讓代價向認購方或其指定提名人轉讓股東貸款；
- 「轉讓代價」 指 330,000,000 港元，即於該協議日期股東貸款的本金額；
- 「聯繫人士」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義；
- 「董事會」 指 董事會；
- 「營業日」 指 香港持牌銀行開門進行一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日以及在香港於上午九時正至下午五時正的任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日)

「中建企業」	指 CCT Enterprise Limited (中建企業有限公司*)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於緊接完成前曾是本公司的間接全資附屬公司；
「中建富通」	指 中建富通集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司；
「中建富通集團」	指 中建富通及其不時的附屬公司；
「兒童產品」	指 幼兒及嬰兒的餵食、護理、衛生、安全、玩具及其他相關產品，屬於企業集團現時生產的兒童產品種類；
「中國」	指 中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）；
「本公司」	指 中建置地集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「完成」	指 根據該協議完成該等事項；
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義；
「該契約」	指 本公司、中建企業及認購方（或其指定提名人）就轉讓事項將訂立的轉讓契約；
「董事」	指 本公司不時的董事（包括獨立非執行董事）；
「企業集團」	指 中建企業及其不時的附屬公司；
「企業股份」	指 中建企業股本中每股面值 1.00 美元的普通股；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「內地金融業務」	指	由餘下集團擁有 51% 股權的合營公司目前於中國從事的金融業務；
「內地房地產業務」	指	餘下集團目前於中國從事的住宅及商業物業開發及銷售業務；
「該等產品」	指	室內用有線及無線電話和配件；無線對講機以及其他消費電訊及電子產品；
「該等產品製造營運」	指	企業集團目前從事製造該等產品及兒童產品的營運；
「該等產品貿易業務」	指	餘下集團目前從事該等產品開發、設計及貿易以及供應兒童產品予中建富通集團的業務；
「餘下集團」	指	於完成後不包括企業集團在內的本集團；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元的股份；
「股東」	指	已發行股份的持有人；
「股東貸款」	指	中建企業結欠本公司的未償還免息貸款，於該協議日期該貸款金額為 330,000,000 港元；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購方」	指	Estate Express Limited (置迅有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司；

- 「認購事項」 指 根據該協議的條款及條件由認購方認購該等認購股份，以及由中建企業配發及發行該等認購股份；
- 「認購價」 指 該等認購股份 19,998 美元的認購價；
- 「該等認購股份」 指 根據該協議的條款及條件由認購方認購以及由中建企業配發及發行的 19,998 股新發行企業股份；
- 「主要股東」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義；
- 「電訊產品業務」 指 該等產品製造營運及該等產品貿易業務；
- 「該等事項」 指 該協議及該契據項下的認購事項及轉讓事項以及任何其他擬進行的交易事項；
- 「未經審核經調整綜合資產淨值」 指 具有本公佈「該等事項」一節項下「認購價及轉讓代價」分節賦予該詞的涵義；
- 「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣；及
- 「%」 指 百分比。

承董事會命
中建置地集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2017 年 8 月 11 日

於本公佈刊發日期，執行董事為麥紹棠先生、鄭玉清女士、譚毅洪先生、關浣非先生及黎美君女士；非執行董事為徐穎德先生；而獨立非執行董事為鄒小岳先生、劉可傑先生、譚競正先生及周浩雲博士。

*僅供識別