

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的中建富通集團有限公司的證券，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券商，或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



# CCT 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)

## 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

董事會函件載於本通函第6頁至21頁內。

本公司謹訂於2022年10月3日(星期一)上午10時正假座香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函「附錄六」內。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市印的指示填妥，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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php](http://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。

### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函「附錄七」內有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施，包括：

- (i) 每位出席者必須量度體溫
- (ii) 每位出席者必須填交健康申報表
- (iii) 每位出席者必須佩戴外科口罩
- (iv) 將不會派發禮品及不會供應飲品和茶點

任何違反預防措施的人士或須遵守香港政府任何指定隔離的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司強烈建議股東委託股東特別大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

2022年9月15日

---

## 目 錄

---

	頁次
詞語定義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 - 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 - 目標公司的財務資料 .....	II-1
附錄三 - 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 - 餘下集團的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 - 一般資料.....	V-1
附錄六 - 股東特別大會通告 .....	VI-1
附錄七 - 股東特別大會的預防措施.....	VII-1

---

## 詞語定義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下意義：

「2021通函」	指	本公司於2021年12月28日刊發有關出售交易的通函
「該份協議」	指	賣方、買方、本公司與王先生於2021年11月15日就出售交易所訂立的買賣協議及經該等補充協議修訂及補充
「Blackbird集團」	指	本公司設立從事多面體汽車業務和富收藏價值鐘錶投資及銷售的業務的Blackbird集團
「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)
「公司細則」	指	本公司經不時修訂的存續章程大綱及公司細則
「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，由麥先生持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生持有49%
「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，為麥先生持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生持有49%
「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	緊接股東特別大會後的營業日進行(唯決議案須獲股東批准)

---

## 詞語定義

---

「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同
「代價」	指	按該份協議下的出售交易，代價為250,000,000港元
「董事」	指	本公司不時的董事
「出售交易」	指	按該份協議出售的出售股份
「第五補充協議」	指	賣方、買方、本公司和王先生於2022年5月16日簽訂了第五補充及追加合約方協議，有關詳情已載列本公司於2022年5月16日刊發的公佈內
「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
「第四補充協議」	指	賣方、買方和本公司於2022年5月6日簽訂了第四補充協議，有關詳情已載列本公司於2022年5月6日刊發的公佈內
「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
「最後實際可行日期」	指	2022年9月13日(星期二)，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「朱先生」	指	朱顯明先生

---

## 詞語定義

---

「麥先生」	指	麥紹棠先生，為本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東
「王先生」	指	王祖偉先生
「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，由麥先生持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生持有49%
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	承兌票據總額為150,000,000港元，當中的120,000,000港元會向第一賣方(或其代名人)支付；而30,000,000港元則支付予第二賣方(或其代名人)，或賣方進一步通知買方按本金金額分配給每位賣方(或其被提名人)，將由買方發行以償還代價其中一部份
「買方」	指	Top Pioneer Holdings Limited，一家於香港註冊成立的有限公司
「餘下集團」	指	在假設出售交易已完成後，不再包括出售股份投資的本集團
「條款變更」	指	該份協議的條款在刊發2021通函後再經該等補充協議作出修訂及補充
「出售股份」	指	擁有536,671,000股目標公司股份(相等於目標公司股份合併生效前的53,667,100,000股股份)，該批股份佔目標公司已發行股份總數約29.19%
「第二補充協議」	指	賣方、買方和本公司於2022年1月26日簽訂了第二補充協議，有關詳情已載列本公司於2022年1月26日刊發的公佈內
「第二賣方」或「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，是本公司一間間接全資擁有的附屬公司

## 詞語定義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2022年10月3日(星期一)上午10時正假座香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓舉行的股東特別大會，讓股東考慮及在認為適合下批准出售交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股股份
「股份押記」	指	(i)第一股份押記加於買方的全部已發行股本上及(ii)第一股份押記加於買方將持有出售股份的50%上
「股份合併」	指	目標公司股本中每一百(100)股每股面值0.01港元的股份合併為股本中一(1)股每股面值1.00港元的合併股份，並於2022年7月20日生效
「股東」	指	已發行股份的持有人
「第六補充協議」	指	賣方、買方、本公司和王先生於2022年7月4日簽訂了第六補充協議，有關詳情已載列本公司於2022年7月4日刊發的公佈內
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方、買方和本公司就該份協議於2021年12月14日簽訂了一份補充協議，有關詳情已載列本公司於2021年12月14日刊發的公佈內
「該等補充協議」	指	連同補充協議、第二補充協議、第三補充協議、第四補充協議、第五補充協議及第六補充協議
「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，其已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

---

## 詞語定義

---

「第三補充協議」	指	賣方、買方和本公司於2022年3月15日簽訂了第三補充協議，有關詳情已載列本公司於2022年3月15日刊發的公佈內
「交易日」	指	聯交所在香港開放交易業務的日子
「賣方」	指	第一賣方和第二賣方
「出售新疆協議」	指	於2020年11月30日，Goldbay Group Holdings Limited、潤發有限公司、永華、德豐誠有限公司、CCT Capital International Holdings Limited、新疆星凱房地產開發有限公司(Xinjiang Xingkai Real Estate Development Limited)、韓志英女士和庫爾勒市龍興實業有限責任公司(Korla City Longxing Industrial Co., Ltd)就出售新疆星凱房地產開發有限公司(Xinjiang Xingkai Real Estate Development Limited)50.5%的權益的交易訂立第三份協議，出售交易之代價為252,000,000港元，有關詳情已載列本公司於2022年2月15日刊發的公佈內
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

麥紹棠  
鄭玉清

獨立非執行董事：

陳力  
鄒小岳  
劉可傑

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
新界沙田  
火炭禾盛街11號  
中建電訊大廈18樓

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。



---

## 董事會函件

---

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港元的承兌票據方式支付。

承兌票據須按年利率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兌票據的責任，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兌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兌票據完全結算前，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兌票據。

### 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。

## 董事會函件

### 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	-	<u>12,999,939</u>
總計		<u><u>74,699,939</u></u>

### 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。

### 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(包括銀行政程序)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兌票據結算。

---

## 董事會函件

---

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。

### (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港元的承兌票據，該等承兌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。

---

## 董事會函件

---

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兌票據的面值，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兌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兌票據的融資。

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兌票據的價值，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兌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兌票據的可收回性，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。

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。



### (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，包括尋找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。

### 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。

---

## 董事會函件

---

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。

## 董事會函件

- (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。

## 董事會函件

- (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(在結算承兌票據後)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。

### 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(於結算承兌票據後)。本公司將會要求貸款的到期日(2023年6月2日)延長至承兌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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php))刊登。

---

## 董事會函件

---

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php](http://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

## 1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至2021年12月31日止年度的經審核財務資料在本公司於2022年4月25日刊發的2021年年報第56至168頁披露；(ii)截至2020年12月31日止年度的經審核財務資料在本公司於2021年4月23日刊發的2020年年報第51至162頁披露；(iii)截至2019年12月31日止年度的經審核財務資料在本公司於2020年4月28日刊發的2019年年報第53至166頁披露；及(iv)截至2022年6月30日止六個月的未經審核的財務資料在本公司於2022年8月31日刊發的中期業績公佈第14至30頁披露。

所有該等財務報表均已刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([http://www.cct-fortis.com/chi/investor/annual\\_reports.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/annual_reports.php))。

本公司財務資料的連結：

- 本公司於2020年4月28日刊發截至2019年12月31日止年度的年報(第53至166頁)：

[http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000038\\_c\\_138\\_2019+Annual+Report.pdf](http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000038_c_138_2019+Annual+Report.pdf)

- 本公司於2021年4月23日刊發截至2020年12月31日止年度的年報(第51至162頁)：

[http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000041\\_c\\_138\\_2020+Annual+Report.pdf](http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000041_c_138_2020+Annual+Report.pdf)

- 本公司於2022年4月25日刊發截至2021年12月31日止年度的年報(第56至168頁)：

[http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000043\\_c\\_138-AR2021.pdf](http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000043_c_138-AR2021.pdf)

- 本公司於2022年8月31日刊發截至2022年6月30日止六個月未經審核中期業績公佈(第14至30頁)：

[http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=aprtc%2F00600%2F000616\\_c\\_138+2022+interim+results+announcement\\_20220831.pdf](http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=aprtc%2F00600%2F000616_c_138+2022+interim+results+announcement_20220831.pdf)

## 2. 本集團的債務聲明

於2022年7月31日(即確定有關本債務聲明的資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下未償還債務：

- (a) 債券負債約250,000,000港元，該等負債為無抵押及無擔保；
- (b) 銀行及其他借款約1,672,000,000港元，其中1,590,000,000港元為有擔保，而82,000,000港元則為無擔保；



- (c) 銀行及其他借款約1,546,000,000港元，由以下各項作抵押：(i)本集團所持有若干資產(包括物業)的押記，該等資產於2022年7月31日的帳面淨值合共約為2,249,000,000港元；及(ii)質押本集團於2022年7月31日所擁有若干定期存款約40,000,000港元；及
- (d) 有關業務營運所用辦公室物業、其他設備及汽車的無擔保租賃負債約41,000,000港元，其中12,000,000港元由本集團所持有若干資產的押記作抵押，該等資產於2022年7月31日的帳面淨值合共約為15,000,000港元。

於2022年7月31日，本集團於日常業務過程中產生以下或然負債：

### 訴訟

- (a) 於2017年及大約於2018年8月，若干物業買家向本公司的一家附屬公司(「**有關附屬公司**」)就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的失實陳述提出法律訴訟。於2018年9月，法庭已命令把所有對有關附屬公司的個別法律訴訟合併為一單法律訴訟。根據現有法律文件及法律意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。於最後實際可行日期，董事認為毋須就該法律訴訟作出撥備。

除上述及本集團內公司之間的負債外，於2022年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還債務證券、定期貸款、銀行貸款、銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、債券或其他借貸資本、按揭、抵押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

(附註：本節所有數字均未經審核)

### 3. 營運資金

在經審慎周詳查詢及考慮，董事認為考慮到出售交易的影響以及本集團可動用的現有內部財務資源(包括可動用內部現金流量及現有銀行信貸額度)後，本集團具備充足營運資金，以應付由本通函日期起計未來12個月的資金所需。

下文載列目標集團的財務資料，包括(i)目標集團於2019年、2020年及2021年12月31日的綜合財務狀況表、目標集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年的(ii)綜合損益表、(iii)綜合全面收益表、(iv)綜合權益變動表及(v)綜合現金流量表(分別摘錄自目標公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的年報)；以及(a)目標集團於2022年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表；目標集團截至2022年6月30日止六個月的(b)未經審核簡明綜合損益表；和(c)未經審核簡明綜合全面收益表(摘錄自目標公司截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績公佈)。

誠如目標公司各份年報所述，目標公司的獨立核數師認為，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年的綜合財務報表真實而中肯地反映了目標集團於2019年、2020年及2021年12月31日的綜合財務狀況與及截至該等日期止年度各年的綜合財務表現及綜合現金流量。

目標公司所有該等財務資料均已刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及目標公司網站(<https://www.gbaholdings.com/annual-report/>)。

目標公司財務資料的連結：

- 目標公司於2020年4月28日刊發截至2019年12月31日止年度的年報：

<https://www.gbaholdings.com/wp-content/uploads/2022/08/20191231-GBA-Annual-Report-2019-Chinese.pdf>

- 目標公司於2021年4月23日刊發截至2020年12月31日止年度的年報：

<https://www.gbaholdings.com/wp-content/uploads/2022/08/20201231-GBA-Annual-Report-2020-Chinese.pdf>

- 目標公司於2022年4月25日刊發截至2021年12月31日止年度的年報：

<https://www.gbaholdings.com/wp-content/uploads/2022/07/GBA-Annual-Report-2021-C-1.pdf>

- 目標公司於2022年8月30日刊發截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績公佈(第9至25頁)：

[https://www.gbaholdings.com/wp-content/uploads/2022/08/C\\_888761\\_GBA-HOLDINGS\\_0830\\_2115\\_ESS.pdf](https://www.gbaholdings.com/wp-content/uploads/2022/08/C_888761_GBA-HOLDINGS_0830_2115_ESS.pdf)

## 綜合損益表

百萬港元	截至12月31日止年度			截至2022年
	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	6月30日 止六個月 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>				
<b>收入</b>				
- 來自客戶合約的收入	112	390	466	7
- 利息收入	22	4	3	2
	<u>134</u>	<u>394</u>	<u>469</u>	<u>9</u>
銷售成本	<u>(120)</u>	<u>(419)</u>	<u>(420)</u>	<u>(6)</u>
毛利／(毛損)	14	(25)	49	3
其他收入	-	-	-	3
按公平價值列帳及於損益帳 處理的金融資產的公平價值 變動				
	-	36	(15)	-
銷售及分銷成本	(11)	(31)	(21)	(2)
行政費用	(98)	(46)	(53)	(18)
其他費用淨額	(78)	(69)	(19)	-
融資成本	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>來自持續經營業務的除稅前</b>				
虧損	(174)	(135)	(59)	(14)
所得稅抵免／(費用)	<u>29</u>	<u>25</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
<b>來自持續經營業務的年內／期內</b>				
虧損	(145)	(110)	(60)	(14)
<b>已終止經營業務</b>				
來自己終止經營業務的				
年內／期內虧損	<u>(21)</u>	<u>(13)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>年內／期內虧損</b>	<u><u>(166)</u></u>	<u><u>(123)</u></u>	<u><u>(60)</u></u>	<u><u>(14)</u></u>

百萬港元	截至12月31日止年度			截至2022年
	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	6月30日 止六個月 (未經審核)
母公司股權擁有人應佔虧損：				
– 來自持續經營業務	(147)	(110)	(60)	(14)
– 來自已終止經營業務	(21)	(13)	–	–
	<u>(168)</u>	<u>(123)</u>	<u>(60)</u>	<u>(14)</u>
非控股權益應佔收益：				
– 來自持續經營業務	2	–	–	–
– 來自已終止經營業務	–	–	–	–
	<u>2</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>(166)</u>	<u>(123)</u>	<u>(60)</u>	<u>(14)</u>

附註：比較綜合損益表已重新呈列，猶如截至2020年12月31日止年度已終止經營業務已於截至2019年12月31日止年度年初終止。

## 綜合全面收益表

百萬港元	截至12月31日止年度			截至2022年
	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	6月30日 止六個月 (未經審核)
年內／期內虧損	(166)	(123)	(60)	(14)
其他全面(虧損)／收益				
其他全面(虧損)／收益在之後 期間可能會重新分類至 損益表：				
換算海外業務的匯兌差額	(8)	30	13	(25)
年內／期內其他全面 (虧損)／收益	(8)	30	13	(25)
年內／期內全面虧損總額	<u>(174)</u>	<u>(93)</u>	<u>(47)</u>	<u>(39)</u>
母公司股權擁有人應佔其他 全面虧損：				
－來自持續經營業務	(154)	(80)	(47)	(39)
－來自已終止經營業務	(22)	(13)	－	－
	<u>(176)</u>	<u>(93)</u>	<u>(47)</u>	<u>(39)</u>
非控股權益應佔其他全面收益：				
－來自持續經營業務	2	－	－	－
－來自已終止經營業務	－	－	－	－
	<u>2</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>
	<u>(174)</u>	<u>(93)</u>	<u>(47)</u>	<u>(39)</u>

附註：比較綜合全面收益表已重新呈列，猶如截至2020年12月31日止年度已終止經營業務已於截至2019年12月31日止年度年初終止。

## 綜合財務狀況表

百萬港元	於12月31日			於2022年
	2019年 (經審核)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	6月30日 (未經審核)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	2	1	–	–
投資物業	43	–	–	–
應收借款及利息	–	–	70	–
按公平價值列帳及於損益帳 處理的金融資產	–	259	220	220
非流動資產總額	45	260	290	220
<b>流動資產</b>				
發展中物業	945	576	101	109
可出售的物業	323	318	437	411
存貨	–	–	–	25
應收帳款	32	7	1	–
應收借款及利息	248	–	2	71
預付款項、其他應收款項及 其他資產	217	111	50	38
按公平價值列帳及於損益帳 處理的金融資產	–	60	49	47
已抵押定期存款	10	–	–	–
現金及現金等值項目	175	149	48	4
流動資產總額	1,950	1,221	688	705
資產總額	1,995	1,481	978	925
<b>股東權益及負債</b>				
<b>母公司股權擁有人應佔股東 權益</b>				
已發行股本	1,839	1,839	1,839	1,839
儲備	(820)	(913)	(960)	(999)
	1,019	926	879	840
非控股權益	38	–	–	–
股東權益總額	1,057	926	879	840

## 綜合財務狀況表(續)

百萬港元	於12月31日			於2022年
	2019年 (經審核)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	6月30日 (未經審核)
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	34	—	—	—
租賃負債	—	—	1	—
非流動負債總額	<u>34</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
<b>流動負債</b>				
應付帳款及應付票據	137	55	49	35
應付稅項	15	11	—	—
其他應付款項及應計負債	655	489	48	49
租賃負債	—	—	1	1
計息銀行及其他借款	97	—	—	—
流動負債總額	<u>904</u>	<u>555</u>	<u>98</u>	<u>85</u>
負債總額	<u>938</u>	<u>555</u>	<u>99</u>	<u>85</u>
股東權益及負債總額	<u>1,995</u>	<u>1,481</u>	<u>978</u>	<u>925</u>
流動資產淨額	<u>1,046</u>	<u>666</u>	<u>590</u>	<u>620</u>
總資產減流動負債	<u><u>1,091</u></u>	<u><u>926</u></u>	<u><u>880</u></u>	<u><u>840</u></u>

## 綜合權益變動表

百萬港元	經審核母公司股權擁有人應佔							非控股 權益	權益 總額	
	已發行 股本	股份溢 價帳	資本 儲備	股份期權 儲備	資產重估 儲備	匯兌波動 儲備	累計 虧損			總額
於2018年12月31日	1,839	341	733	31	5	(71)	(1,705)	1,173	36	1,209
採納香港財務報告準則第16號的 影響	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
於2019年1月1日(經重列)	1,839	341	733	31	5	(71)	(1,707)	1,171	36	1,207
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(168)	(168)	2	(166)
年內其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)	-	(8)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(8)	(168)	(176)	2	(174)
於行使股份期權時發行股份	-*	-*	-	-*	-	-	-	-*	-	-*
以權益結算的股份期權安排	-	-	-	24	-	-	-	24	-	24
於沒收股份期權時轉撥股份期權 儲備	-	-	-	(1)	-	-	1	-	-	-
於2019年12月31日	<u>1,839</u>	<u>341</u>	<u>733</u>	<u>54</u>	<u>5</u>	<u>(79)</u>	<u>(1,874)</u>	<u>1,019</u>	<u>38</u>	<u>1,057</u>

\* 少於1,000,000港元



## 綜合權益變動表(續)

百萬港元	經審核母公司股權擁有人應佔							總額	非控股 權益	權益 總額
	已發行 股本	股份溢 價帳	資本 儲備	股份期權 儲備	資產重估 儲備	匯兌波動 儲備	累計 虧損			
於2020年1月1日	1,839	341	733	54	5	(79)	(1,874)	1,019	38	1,057
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(123)	(123)	-	(123)
年內其他全面收益：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	30	-	30	-	30
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	30	(123)	(93)	-	(93)
於沒收股份期權時轉撥股份期權 儲備	-	-	-	(16)	-	-	16	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	(5)	-	5	-	(38)	(38)
於2020年12月31日	<u>1,839</u>	<u>341</u>	<u>733</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>(49)</u>	<u>(1,976)</u>	<u>926</u>	<u>-</u>	<u>926</u>

百萬港元	經審核母公司股權擁有人應佔							總額	非控股 權益	權益 總額
	已發行 股本	股份溢 價帳	資本 儲備	股份期權 儲備	匯兌波動 儲備	累計 虧損	總額			
於2021年1月1日	1,839	341*	733*	38*	(49)*	(1,976)*	926	-	926	
年內虧損	-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)	
年內其他全面收益：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	13	-	13	-	13	
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	13	(60)	(47)	-	(47)	
於2021年12月31日	<u>1,839</u>	<u>341*</u>	<u>733*</u>	<u>38*</u>	<u>(36)*</u>	<u>(2,036)*</u>	<u>879</u>	<u>-</u>	<u>879</u>	

\* 此等儲備帳目總額指綜合財務狀況表內的綜合虧損960,000,000港元(2020年：913,000,000港元)。

## 綜合現金流量表

百萬港元	截至12月31日止年度		
	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)
<b>來自經營業務的現金流量</b>			
<b>除稅前虧損</b>			
- 來自持續經營業務	(174)	(135)	(59)
- 來自已終止經營業務	(22)	(13)	-
按下列各項調整：			
融資成本	6	3	-
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產的公平價值變動	-	(36)	15
折舊	3	1	1
出售附屬公司的收益	-	-	(4)
撇減可出售的物業至可變現淨值	37	30	16
撇減發展中物業至可變現淨值	-	40	-
物業、廠房及設備項目的減值	3	-	2
商譽減值虧損	41	-	-
投資物業的公平價值變動	3	-	-
應收帳款的減值/(減值撥回)	8	(9)	5
以權益結算的股份期權安排	24	-	-
	(71)	(119)	(24)
購置按公平價值列帳及於損益帳 處理的金融資產			
	-	(40)	-
發展中物業增加	(277)	(23)	(61)
可出售的物業減少	123	362	410
應收帳款減少	-	34	1
應收借款及利息減少/(增加)	68	-	(73)
預付款項、其他應收款項及 其他資產(增加)/減少	(55)	73	44
應付帳款及應付票據減少	(142)	(85)	(7)
其他應付款項及應計負債 增加/(減少)	439	(181)	(427)
經營業務所得/(所用)現金	85	21	(137)
已收利息	9	5	1
已付利息	(6)	(3)	-*
退還/(已付)中國內地稅項	9	(6)	-*
經營業務所得/(所用)現金 流量淨額	97	17	(136)

\* 少於1,000,000港元

## 綜合現金流量表(續)

百萬港元	截至12月31日止年度		
	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目	(1)	—*	—*
基金投資分配	—	—	35
出售附屬公司	—	37	(2)
已抵押定期存款減少	5	10	—
投資活動所得現金流量淨額	4	47	33
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
新增銀行貸款	20	—	—
新增信託收據貸款	37	—	—
租賃付款的本金部份／融資 租賃的租金付款	(1)	(1)	(1)
償還銀行貸款及信託 收據貸款	(105)	(96)	—
融資活動所用現金流量淨額	(49)	(97)	(1)
<b>現金及現金等值項目增加／(減少) 淨額</b>			
於年初的現金及現金等值項目	52	(33)	(104)
匯率變動的影響淨額	123	175	149
	—	7	3
於年終的現金及現金等值項目	175	149	48

\* 少於1,000,000港元

## 綜合現金流量表(續)

百萬港元	截至12月31日止年度		
	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結存	95	149	48
於獲得後三個月到期的無抵押定期存款	80	—	—
綜合財務狀況表及綜合現金流量表 所示現金及現金等值項目	<u>175</u>	<u>149</u>	<u>48</u>

附註：比較綜合現金流量表已重新呈列，猶如截至2020年12月31日止年度已終止經營業務已於截至2019年12月31日止年度年初終止。

## 餘下集團的未經審核備考財務資料

## 1. 緒言

本附錄所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

編製隨附的餘下集團的未經審核備考財務資料旨在說明出售交易可能對本集團財務資料的影響。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本公司截至2021年12月31日止年度的已刊發年報(「**2021年年報**」)的本集團於2021年12月31日的經審核綜合財務狀況表編製，並作出下文附註闡釋的備考調整，旨在說明出售交易對餘下集團財務狀況的影響，猶如出售交易已於2021年12月31日成交。

餘下集團的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自本公司截至2021年12月31日止年度的已刊發年報(「**2021年年報**」)的本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編製，並已作出下文附註闡釋的備考調整，旨在說明出售交易分別對餘下集團的業績及現金流量的影響，猶如出售交易已於2021年1月1日成交。

餘下集團的未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段並基於彼等的判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映假如出售交易於2021年12月31日或任何未來日期完成時餘下集團的財務狀況，亦未必能真實反映假設出售交易於2021年1月1日或任何未來日期完成時餘下集團於截至2021年12月31日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與已刊發的2021年年報、本公司於2021年11月16日、2021年12月10日、2021年12月14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日及2022年7月28日刊發的公佈及於本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## 2. 餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

百萬港元	本集團		備考調整		未經審核 備考餘下 集團
	於2021年 12月31日 附註(a)	附註(b)	附註(c)	附註(d)	
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	732	-	-	-	732
投資物業	1,651	-	-	-	1,651
商譽	17	-	-	-	17
無形資產	3	-	-	-	3
持作投資的古董車	173	-	-	-	173
持作投資富收藏價值的鐘錶	167	-	-	-	167
其他應收款項	1	-	-	-	1
遞延稅項資產	1	-	-	-	1
非流動資產總額	<u>2,745</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,745</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	78	-	-	-	78
持作出售的古董車存貨	89	-	-	-	89
應收帳款	247	-	-	-	247
電影投資	80	-	-	-	80
預付款項及其他應收款項	456	-	-	-	456
承兌票據	-	-	150	-	150
按公平價值列帳及 於損益帳處理的金融資產	256	(250)	-	-	6
已抵押定期存款	40	-	-	-	40
現金及現金等值項目	57	-	28	-	85
流動資產總額	<u>1,303</u>	<u>(250)</u>	<u>178</u>	<u>-</u>	<u>1,231</u>
<b>資產總額</b>	<u><u>4,048</u></u>	<u><u>(250)</u></u>	<u><u>178</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,976</u></u>

百萬元	本集團	備考調整			未經審核
	於2021年 12月31日 附註(a)	附註(b)	附註(c)	附註(d)	備考餘下 集團
<b>股東權益及負債</b>					
<b>母公司股權擁有人應佔</b>					
<b>股東權益</b>					
已發行股本	87	-	-	-	87
儲備	1,534	-	-	(2)	1,532
	1,621	-	-	(2)	1,619
非控股權益	9	-	-	-	9
<b>股東權益總額</b>	<b>1,630</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>1,628</b>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	274	-	(50)	-	224
可換股債券	243	-	-	-	243
遞延稅項負債	22	-	-	-	22
<b>非流動負債總額</b>	<b>539</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>	<b>-</b>	<b>489</b>
<b>流動負債</b>					
應付帳款	46	-	-	-	46
應付稅項	3	-	-	-	3
其他應付款項及應計負債	322	-	(20)	-	302
計息銀行及其他借款	1,508	-	-	-	1,508
<b>流動負債總額</b>	<b>1,879</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>-</b>	<b>1,859</b>
<b>負債總額</b>	<b>2,418</b>	<b>-</b>	<b>(70)</b>	<b>-</b>	<b>2,348</b>
<b>股東權益及負債總額</b>	<b>4,048</b>	<b>-</b>	<b>(70)</b>	<b>(2)</b>	<b>3,976</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(576)</b>	<b>(250)</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>(628)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,169</b>	<b>(250)</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>2,117</b>

## 3. 餘下集團的未經審核備考綜合損益表

百萬港元	本集團 截至2021年 12月31日 止年度 附註(a)	備考調整 附註(d)及(e)	未經審核 備考餘下 集團
收入	731	-	731
銷售成本	(610)	-	(610)
毛利	121	-	121
其他收入及收益淨額	25	8	33
銷售及分銷成本	(20)	-	(20)
行政費用	(227)	-	(227)
其他費用淨額	(355)	(2)	(357)
融資成本	(64)	-	(64)
應佔一家聯營公司的虧損	(1)	-	(1)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(521)</b>	<b>6</b>	<b>(515)</b>
所得稅	-	-	-
<b>年內虧損</b>	<b>(521)</b>	<b>6</b>	<b>(515)</b>
應佔：			
母公司股權擁有人	(517)	6	(511)
非控股權益	4	-	(4)
	<b>(521)</b>	<b>6</b>	<b>(515)</b>



## 4. 餘下集團的未經審核備考綜合全面收益表

百萬港元	本集團 截至2021年 12月31日 止年度 附註(a)	備考調整 附註(d)及(e)	未經審核 備考餘下 集團
年內虧損及年內其他全面虧損	(521)	6	(515)
應佔：			
母公司股權擁有人	(517)	6	(511)
非控股權益	(4)	-	(4)
	<u>(521)</u>	<u>6</u>	<u>(515)</u>

## 5. 餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

百萬港元	本集團 於2021年 12月31日			備考調整 附註(c)及(f)	未經審核 備考餘下 集團
	附註(a)	附註(d)及(e)	附註(g)		
來自經營業務的現金流量					
除稅前虧損	(521)	6	-	-	(515)
按下列各項調整：					
融資成本	64	-	-	-	64
應佔一家聯營企業的虧損	1	-	-	-	1
因2019新冠病毒疫情引起的 相關租金優惠	-*	-	-	-	-*
利息收入	-	(8)	-	-	(8)
折舊	80	-	-	-	80
無形資產攤銷	7	-	-	-	7
應收帳款的減值	2	-	-	-	2
其他應收帳款的減值	4	-	-	-	4
商譽減值	63	-	-	-	63
以公允價值計入損益表的 金融資產的公平價值虧損 淨額	286	-	-	-	286
投資物業的公平價值收益 淨額	(6)	-	-	-	(6)
持作投資的富收藏價值鐘錶的 公平價值收益淨額	(1)	-	-	-	(1)
持作投資的古董車的 公平價值收益淨額	(2)	-	-	-	(2)
出售按公平價值列帳及 於損益帳處理的 金融資產虧損	-	2	-	-	2
出售附屬公司收益	(1)	-	-	-	(1)
出售物業、廠房及設備的 收益	(2)	-	-	-	(2)
	(26)	-	-	-	(26)

\* 少於1,000,000港元

百萬港元	本集團 於2021年 12月31日		備考調整		未經審核 備考餘下 集團
	附註(a)	附註(d)及(e)	附註(c)及(f)	附註(g)	
存貨增加	(34)	-	-	-	(34)
應收帳款增加	(11)	-	-	-	(11)
預付款項及其他應收款項減少	35	-	-	-	35
應付帳款減少	(12)	-	-	-	(12)
其他應付款項及應計負債增加	86	-	(20)	-	66
經營業務所得現金流量	38	-	(20)	-	18
已付利息	(61)	-	-	-	(61)
經營業務所用現金流量淨額	(23)	-	(20)	-	(43)

百萬港元	本集團 於2021年 12月31日			備考調整		未經審核 備考餘下 集團
	附註(a)	附註(d)及(e)	附註(c)及(f)	附註(g)		
<b>來自投資活動的現金流量</b>						
購置物業、廠房及設備項目	(42)	-	-	-	(42)	
出售物業、廠房及設備項目 所得款項	36	-	-	-	36	
出售按公平價值列帳及於損益 帳處理的金融資產所得款項	3	-	98	-	101	
出售附屬公司所得款項	5	-	-	-	5	
已抵押存款減少	3	-	-	-	3	
投資活動所得現金流量淨額	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>98</u>	<u>-</u>	<u>103</u>	
<b>來自融資活動的現金流量</b>						
新增銀行及其他貸款	378	-	-	-	378	
償還銀行貸款	(318)	-	(110)	-	(428)	
租賃付款的本金部份	(33)	-	-	-	(33)	
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>(110)</u>	<u>-</u>	<u>(83)</u>	
現金及現金等值項目增加／ (減少)淨額	9	-	(32)	-	(23)	
於年初的現金及現金等值項目	48	-	-	-	48	
於年終的現金及現金等值項目	<u>57</u>	<u>-</u>	<u>(32)</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>						
現金及銀行結存	<u>57</u>	<u>-</u>	<u>(32)</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	

## 6. 餘下集團的未經審核備考財務資料附註：

- (a) 這些數字摘自本集團於2021年12月31日的經審計的綜合財務狀況表，本集團截至2021年12月31日止年度的經審計的綜合損益表、經審計的綜合全面收益表和經審計的綜合現金流量表，並載於已刊發的2021年年報。
- (b) 該調整指消除出售股份於2021年12月31日的帳面值，猶如出售交易已於2021年12月31日成交。
- (c) 該調整代表對出售交易所得款項的確認及運用並假設已收到部分代價80,000,000港元，而代價餘額150,000,000港元已由買方於交易完成時發行本金額為150,000,000港元的承兌票據作支付，如同出售交易已於2021年1月1日完成。詳情如下：

	附註	百萬港元
現金收取代價：		
於2021年12月31日前收取初始訂金	(i)	20
部份代價		80
有關出售交易的估計交易成本		<u>(2)</u>
出售交易的所得款項淨額		98
出售交易的所得款項淨額應用於以下各項：		
(i) 償還銀行貸款，以解除出售股份的產權負擔		(50)
– 完成時應付		
– 在完成後第6個月結束時支付		(10)
– 在完成後第9個月結束時支付		(10)
– 在完成後第12個月結束時支付		<u>(40)</u>
出售交易的淨現金支付額		(12)
減：截至2021年12月31日已收到並確認為其他應付款項及應計負債的初始訂金	(i)	<u>(20)</u>
出售交易的淨現金支付額(不包括已收到的初始訂金)		<u><u>(32)</u></u>

	附註	百萬港元
以承兌票據結算的代價	(ii)	150
現金代價		<u>100</u>
代價		<u><u>250</u></u>

附註：

- (i) 代價為250,000,000港元，當中100,000,000港元以現金支付，而150,000,000港元則於完成後買方向賣方發行的承兌票據支付。20,000,000港元的初始訂金於2021年11月15日簽訂的該份協議日期起計30日內收到。於2021年12月31日，已收到的初始訂金在經審核綜合財務狀況表中確認為其他應付款項及應計負債。
- (ii) 承兌票據須按年利率5厘計息，到期日為完成日起計一週年當日。
- (d) 該調整指出售交易產生的備考虧損，猶如出售交易已於2021年12月31日完成，計算詳情如下：

	百萬港元
代價	250
有關出售交易的估計交易成本	<u>(2)</u>
代價淨額	248
於出售交易完成時出售股份的帳面值	<u>(250)</u>
出售交易產生的備考虧損	<u><u>(2)</u></u>

- (e) 該調整指出售交易產生的備考虧損，其計算已載於上文附註(d)，以及承兌票據的備考利息收入，猶如出售交易已於2021年1月1日完成。此項調整將不會對餘下集團的綜合損益表、綜合全面收益表和綜合現金流量表構成任何持續影響。

有關承兌票據的利息收入計算詳列如下：

百萬港元

承兌票據本金額 150

截止2021年12月31日止年度按年利率5厘計利息收入 8

- (f) 該調整為確認和應用出售交易的所得款對本集團現金流量的備考影響，詳情已載於上文附註(c)，並假設出售交易已於2021年1月1日完成。此項調整將不會對餘下集團的綜合現金流量表構成任何持續影響。
- (g) 概無作出任何調整，以反映餘下集團於2021年12月31日後所進行的任何買賣結果，或餘下集團於該日之後進行的任何其他交易。

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團的未經審核備考財務資料所編製的報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告**

敬啟者：

吾等已完成對中建富通集團有限公司(「貴公司」)的董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料的核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議非常重大出售交易(「出售交易」)刊發日期為2022年9月15日的通函(「通函」)第III-1至III-11頁所載 貴集團於2021年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2021年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於附註6載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售交易對 貴集團於2021年12月31日的財務狀況及 貴集團於截至2021年12月31日止年度的財務表現及現金流量造成的影響，猶如出售交易已分別於2021年12月31日及2021年1月1日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃董事摘錄自 貴集團於2021年12月31日的財務狀況，該等資料已刊發在年報。



### 董事就未經審核備考財務資料的責任

董事的責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號企業進行財務報表的審核及審閱的質量控制及其他核證及相關服務工作，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序記錄為書面文件。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告發出當日的報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘履行吾等獲委聘的工作。此準則規定申報會計師規劃及執行程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明出售交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如出售交易已在以說明為目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證出售交易的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準有否提供合理基準，以呈列出售交易直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料應用恰當的調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及出售交易以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料的整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

中建富通集團有限公司  
新界沙田火炭  
禾盛街11號  
中建電訊大廈18樓

列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2022年9月15日

由於出售股份屬本公司證券買賣業務下進行的貿易存貨，股票亦沒有為本公司帶來任何股息收益，因此預計出售交易不會對本集團的營運造成任何重大不利影響。截至2019年、2020年和2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月的餘下集團管理層討論及分析載列如下：

#### (A) 截至2019年12月31日止年度的本集團管理層討論及分析

儘管營商環境因中國與美國之間的貿易戰及全球經濟放緩而欠佳，但本集團於2019年的收入仍持續增長至1,097,000,000港元，增加了178,000,000港元或19.4%。本集團連續第二年的收入實現兩位數的比率增長，受惠Blackbird集團的法拉利代理業務的快速增長，其收入於2019年飆升137.6%，達到613,000,000港元。本集團的毛利為178,000,000港元，增加19.5%，與收入增長一致。毛利率為16.2%，與上年2018年相同。

本公司因持有新疆星凱50.5%權益而錄得12,000,000港元的淨利潤分配，本公司於2018年購入新疆星凱並分類為聯營公司。聯營公司在2019年的表現平穩。

在2019年，母公司股權擁有人應佔虧損為141,000,000港元，而2018年溢利淨額為34,000,000港元。2019年的虧損乃由於經營環境較差所致。呈報虧損主要是由於物業組合的公平價值變動產生合共92,000,000港元的未變現虧損，以及重估收藏資產組合的未變現收益較少，於2019年的重估該資產組合僅錄得未變現公平價值收益2,000,000港元，相對2018年的公平價值收益則為24,000,000港元。

2019年，非控股權益指舞台音響、燈光及舞台工程業務之非控股權益應佔業績。

2019年，每股基本虧損為0.16港元，而2018年則錄得每股基本盈利為0.04港元。

由於本公司於2019年錄得虧損淨額，因此沒有權益回報率（「權益回報」）。2018年的權益回報為1.1%，是指母公司股權擁有人應佔溢利除以平均股東權益的比率。

2019年，香港地產市場價格出現整固，主要受中國與美國貿易戰升溫和香港社會動盪所致。於年內，物業發展及物業貿易分部錄得租金收入3,000,000港元。該分部於2019年錄得經營虧損40,000,000港元，而2018年度同期錄得經營溢利5,000,000港元。2019年錄得虧損主要是由於年底重估本公司的貿易物業產生減值撥備所致。

於2019年，本公司的物業投資繼續帶來穩定的租金收入12,000,000港元，較2018年同期減少1,000,000港元，租金減少主要是因為在當前艱難處境下對租戶作出若干租金調整作為支持所引起。該分部於2019年的經營溢利為32,000,000港元，主要來自出售灣仔富通大廈31樓產生已變現收益83,000,000港元及租金收入，扣除(i)部分被投資物業未變現公平價值虧損50,000,000港元所抵銷；和扣除(ii)分部的營運費用。

於2019年，由於法拉利推出新車型以及交付新車強勁，法拉利代理業務在第二個營運年度錄得強勁增長，實是令人鼓舞，收入由2018年的258,000,000港元飆升至2019年的613,000,000港元，增長137.6%。法拉利代理業務錄得經營溢利16,000,000港元，而2018年同期卻錄得經營虧損28,000,000港元。預期該業務在未來幾年將會繼續實現令人滿意的收入和溢利增長。

於2019年，古董車貿易及物流業務分部錄得經營溢利2,000,000港元(2018年：6,000,000港元)，相對收入104,000,000港元(2018年：196,000,000港元)。該分部的收入及經營溢利減少主要是由於年內經濟放緩，導致古董車銷售減少所致。

本公司有份投資的一部名為《風林火山》的大型警匪電影的拍攝工作已經完成，後期製作亦已經開始。電影業務在2019年沒有錄得任何收入(2018年：沒有收入)，因為年內沒有新電影上映。電影業務產生經營虧損7,000,000港元(2018年：20,000,000港元)，主要是此分部的行政費用及經營虧損。

儘管2019年下半年業務環境轉差，但現場表演服務業務仍錄得收入192,000,000港元，與2018年相比無重大變動。然而，該分部於2019年錄得經營溢利3,000,000港元，較2018年減少9,000,000港元或75.0%，主要是營運成本增加及2019年下半年多個流行音樂會及其他表演活動因社會風波取消或延期所致。

工業集團於2019年的收入為91,000,000港元，較上年2018年減少81,000,000港元或47.1%。該分部收入減少主要是由於中美貿易持久戰、全球經濟放緩及激烈競爭所導致。由於收入下降，工業集團錄得經營虧損6,000,000港元，而2018年經營虧損則為4,000,000港元。

其他業務包括古董汽車服務中心、多媒體業務、富收藏價值鐘錶的投資以及其他發展中或處於初創階段的新創立業務及一些規模不大的業務分部。於2019年，該等業務錄得收入82,000,000港元(2018年：78,000,000港元)，產生經營虧損53,000,000港元(2018年：43,000,000港元)，主要因初期開辦費用及發展成本以及經營開支所致。

### 資本結構及資本負債比率

本集團的資本負債比率由2018年12月31日的35.0%輕微增加至2019年12月31日的38.2%，主要是由於銀行借款淨額增加及股東權益減少的綜合影響所致。儘管經營難艱，本集團的資本負債比率仍然可維持在較低水平。

於2019年12月31日，未償還銀行及其他借款總額為1,740,000,000港元(2018年：1,598,000,000港元)。當中約81.8%銀行及其他借款為長期借款，主要是本集團物業的按揭貸款。

於2019年12月31日，本集團須於一年內、第二至第五年及五年以上到期償還的銀行及其他借款分別為317,000,000港元、1,022,000,000港元及401,000,000港元(2018年：分別為236,000,000港元、799,000,000港元及563,000,000港元)。本集團的借款沒有重大的週期性增減。

### 流動資金及財務資源

於2019年12月31日，本集團的流動比率為224.9%(2018年：284.1%)，反映了本集團資產流動性甚高。

本集團的現金於2019年末結餘為71,000,000港元，較一年前的127,000,000港元減少了56,000,000港元，減少主要是2019年12月31日年度內運用資金於經營活動及流動資本所引致。本集團的營運資金主要來自手頭上現金、經營活動和借款所產生的淨現金。本公司預期本集團將依賴經營活動、額外借款及出售非核心資產(如需要)的現金結餘，以滿足未來營運資金、資本支出及擴充本集團主要業務所需的資金需求。

### 資本承擔

於2019年12月31日，本集團的資本承擔約為6,000,000港元(2018年：無)。本集團擬透過內部資源為資產承擔提供資金。

### 庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效的資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

於2019年財政年度，本集團的收入主要以港元及美元結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算。現金一般以港元及人民幣存放短期存款。於2019年，本集團的借款主要以港元結算，而借款利息主要以浮動利率釐定。

本集團的庫務政策目的在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於低水平，故本集團現時沒有任何重大利率風險。

我們面對的外幣匯兌風險並不重大。我們會繼續監察貨幣風險，惟我們無意訂立任何高風險的匯兌衍生工具。

#### 重大附屬公司、相關公司及聯營公司的收購及出售

回顧2019年12月31日年度內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司、相關公司及聯營公司。

#### 重大投資

在2019年，本公司的重大投資主要是證券業務的貿易存貨即持有目標公司的股份。於2019年1月1日，本公司持有約285億股目標公司的股份。於年內，本公司以代價252,000,000港元(按每股0.01港元的股價計算)購入了目標公司從可換股債券兌換的252億股股份，該批可轉換股債券已於2018年轉讓予新疆星凱的中方，作為滿足收購事項450,000,000港元的對價。於2019年12月31日，本公司持有目標公司約537億股股份(包括上述新增的252億股股份)，截至2019年12月31日目標公司已發行股份總數的29.19%(2018年：15.48%)。目標公司的537億股股份按收市價每股0.01港元計算，估值約為537,000,000港元，而該投資在綜合財務狀況表中按公平價值及於損益帳處理的金融資產列帳。本公司並無在投資目標公司中收取股息。雖然目標公司處於虧損狀態，但其財務狀況穩健，該公司沒有任何借款淨額。

除上述持有目標公司537億股股份外，於2019年12月31日，本集團沒有持有任何重大投資。

#### 資產抵押

於2019年12月31日，本集團的若干資產中有帳面淨值約2,377,000,000港元(2018年：2,563,000,000港元)及78,000,000港元的定期存款(2018年：35,000,000港元)已抵押給銀行作為擔保本集團的銀行貸款之用。

### 或然負債

於2019年12月31日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本公司就目標集團若干成員的銀行貸款提供擔保而引起的或然負債總額約30,000,000港元(2018年：53,000,000港元)，當中目標集團已動用銀行貸款約為8,000,000港元(2018年：18,000,000港元)；及
- (b) 於2017年及大約在2018年8月份，若干物業買家向本公司的有關附屬公司就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月，法庭已命令把所有對有關附屬公司的個別訴訟合併為一單訴訟。根據現有法律文件及法律意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。於2019年12月31日，董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備。

### 僱員及薪酬政策

本集團於2019年12月31日的僱員總數為320人(2018年：467人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2019年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2018年：無)。

### (B) 截至2020年12月31日止年度的本集團管理層討論及分析

於2020年，受累於下列不受本公司控制的全球及本地政治、經濟和衛生事件的綜合影響，本公司的經營環境轉趨惡化：

- (i) 2019新冠病毒大流行、
- (ii) 美國與中國之間的持久貿易戰及
- (iii) 全球經濟倒退。

本集團於2020年來自持續經營業務的收入為505,000,000港元，較2019年下降501,000,000港元或49.8%，反映不利經營環境的影響。

於2020年，本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額689,000,000港元，而2019年則錄得虧損淨額141,000,000港元。本年度的虧損主要為：(i)本集團物業組合及收藏資產組合因公平價值變動產生非現金未變現重估虧損總額92,000,000港元；(ii)終止合營企業的合作而產生非現金虧損346,000,000港元和年度至合作終止日期攤佔合營企業虧損14,000,000港元；及(iii)收入大幅減少導致毛利大幅下降。

上述的346,000,000港元虧損是指因出售合營企業50.5%權益給合營中方(即合營企業－新疆星凱的中方)所引起的非現金虧損，該虧損是在之前年份本公司入股合營企業和出售可換股的債券所錄得收益的回撥。

非控股權益應佔虧損淨額是指舞台音響、燈光及工程業務的非控股權益應佔的虧損淨額。

於2020年，物業投資業務拖開始受2020年1月開始的新冠病毒疫情拖累。因此，物業價值和交投量均下跌。於年度內，物業投資業務錄得租金收入11,000,000港元，受累新冠病毒疫情，租金收入較2019年減少1,000,000港元或8.3%。經營虧損為84,000,000港元(2019年：營業溢利32,000,000港元)，主要因投資物業組合的未變現公平價值虧損84,000,000港元(2019年：收益淨額33,000,000港元，是指變現收益83,000,000港元抵銷未變現公平價值虧損50,000,000港元)。分部的業績的改變主要因為本年度並無出售物業收益，而2019年出售灣仔富通大廈31樓則獲得83,000,000港元的變現收益。

於2020年，法拉利新車發佈會繼續進行，三款法拉利新車型在這本年度推出。令人鼓舞的是，往往在新車模發佈活動後不久便會接獲許多新車訂單。於本年度，法拉利代理業務錄得收入413,000,000港元，下跌32.6%，主要是受到2019新冠病毒大流行的不利因素影響，從而令新車付運減少而引致新車銷售減少所引起。縱使在疫情期間，葵涌法拉利服務中心的表現仍然良好，服務收入仍然錄得溫和增長。代理業務於2020年錄得經營虧損22,000,000港元，而2019年則錄得經營溢利16,000,000港元，主要是由於收入大幅減少所致。

在目前的困難時期，古董車及物流業務產生經營虧損9,000,000港元(2019年：經營溢利2,000,000港元)，主要是收入由2019年的104,000,000港元大幅減少75%至2020年的26,000,000港元所引致。

本年度的古董車投資業務虧損為14,000,000港元，一部分是我們收藏投資的古董車因公平價值變動產生的未變現公平價值虧損7,000,000港元而另一部分則是經營開支所引致。



由2020年沒有新電影上映，因此，電影業務於2020年沒有收入(2019年：沒有收入)。本公司與其他大型娛樂公司共同投資的一部名為《風林火山》的大型警匪電影，亦因為2019新冠病毒大流行而延遲公映。電影業務於2020年度錄得經營虧損7,000,000港元(2019年：經營虧損7,000,000港元)，主要是經營開支引起。

舞台音響、燈光及舞台工程業務於2020年錄得20,000,000港元的收入，較2019年的192,000,000港元減少89.6%。經營虧損為49,000,000港元(2019年：經營溢利3,000,000港元)。虧損主要是新型冠狀病毒爆發的不利因素令收入大幅減少所致。

其他業務包括古董車維修服務中心、多媒體業務、富收藏價值鐘錶投資、藝人管理以及處於開發及初創階段的其他新業務。該業務分部的收入於2020年下跌57.3%至35,000,000港元並錄得經營虧損25,000,000港元，較2019年的53,000,000港元的虧損減少52.8%。

在2020年，工業產品業務的收入為11,000,000港元，較2019年減少87.9%，反映日益惡化的經營環境及自2020年7月24日起終止該業務的不利影響。經營虧損為3,000,000港元(2019年：經營虧損6,000,000港元)。

#### 資本結構及資本負債比率

本集團的資本負債比率由2019年12月31日的38.2%增加至2020年12月31日的44.8%，主要是由於銀行借款淨額減少及股東權益減少的綜合影響所致。於現時前所未有的艱難時期，本集團的資本負債比率繼續維持在相對合理水平。

未償還銀行及其他借款總額為1,734,000,000港元(2019年：1,740,000,000港元)。當中約81.8%銀行及其他借款為長期借款，主要是本集團的物業按揭貸款。

於2020年12月31日，本集團須於一年內、第二至第五年及五年以上到期償還的銀行及其他借款分別為316,000,000港元、933,000,000港元及485,000,000港元(2019年：分別為317,000,000港元、1,022,000,000港元及401,000,000港元)。本集團的借款沒有重大的週期性增減。

#### 流動資金及財務資源

本集團主要從手頭現金、經營活動所得現金淨額及銀行借款產生其流動資本。董事會預期本集團將會運用經營活動所得的現金淨額、額外借款(如需要)及銷售非核心資產以應付流動資本及資本開支需要(如有)。

於2020年12月31日，本集團的流動比率為260.6% (2019年：224.9%)，反映了本集團資產流動性較高。

於2020年末，本集團的現金結餘為48,000,000港元，較前一年2019年的71,000,000港元減少了23,000,000港元，減少主要是2020年12月31日年度內把資金運用在經營活動及流動資本所引致。

#### 資本承擔

於2020年12月31日，本集團的資本承擔約為6,000,000港元(2019年：6,000,000港元)。本集團擬透過內部資源為資產承擔提供資金。

#### 庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的風險控制及有效的資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

於2020年財政年度，本集團的收入主要以港元及美元結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算。現金一般以港元及人民幣存放短期存款。於2020年，本集團的借款主要以港元結算，而借款利息主要以浮動利率釐定。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於低水平，故本集團現時沒有任何重大利率風險。

我們面對的外幣匯兌風險並不重大。我們將繼續監察貨幣風險，惟我們無意訂立任何高風險的匯兌衍生工具。

#### 重大附屬公司、相關公司及聯營公司的收購及出售

除本通函內第IV-6頁內提述的出售新疆星凱外，本集團於2020年12月31日年度內並沒有收購或出售任何重大附屬公司、相關公司及聯營公司。

### 重大投資

在2020年，本公司的重大投資主要是約537億股目標公司的股份，佔截至2020年12月31日目標公司已發行股份總數約29.19% (2019年：29.19%)。本公司持有目標公司約537億股是作本公司證券業務中的貿易存貨。目標公司約537億股股份按收市價每股0.01港元計算，估值約為537,000,000港元，而該投資在綜合財務狀況表中已分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產。本公司並無在投資目標公司中收取股息。雖然目標公司處於虧損狀態，但其財務狀況穩健，該公司亦沒有任何借款淨額。相信目標公司通過其不斷尋求機會來提高其增長和盈利能力，從而改善其業績。

除上述持有目標公司約537億股股份外，於2020年12月31日，本集團沒有持有任何重大投資。

### 資產抵押

於2020年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約2,275,000,000港元的若干資產(2019年：2,377,000,000港元)及43,000,000港元的定期存款(2019年：78,000,000港元)已抵押給銀行作為擔保本集團的銀行貸款之用。

### 或然負債

於2020年12月31日，本集團有以下或然負債：

### 訴訟

於2017年及大約在2018年8月份，若干物業買家向本公司的有關附屬公司就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月份，法庭已命令把所有對有關附屬公司的個別訴訟合併為一單訴訟。根據現有法律文件及法律意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在2020年12月31日作出撥備。

### 僱員及薪酬政策

本集團於2020年12月31日的僱員總數為318人(2019年：320人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2020年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2019年：無)。

### (C) 截至2021年12月31日止年度的本集團管理層討論及分析

於2021年，本集團來自持續經營業務的收入為731,000,000港元，較2020年增加226,000,000港元或44.8%，主要受惠於法拉利代理業務復蘇帶動所致。

於2021年，本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額517,000,000港元，而2020年則錄得虧損淨額689,000,000港元。

於2021年，虧損主要由於下列非現金項目的淨影響所致：(i)產生自我們於GBA 29.19%股權的公平價值變動的未變現重估虧損287,000,000港元；(ii)因音響及燈光業務商譽減值而產生的虧損63,000,000港元；及(iii)就來自出售澳門音響及燈光業務的餘下代價計提的預期信貸虧損撥備4,000,000港元。

非控股權益應佔虧損淨額是指舞台音響、燈光及工程業務的非控股權益應佔的虧損淨額。

於2021年，由於2019新冠病毒疫情帶來的影響，物業投資業務錄得收10,000,000港元，較2020年減少1,000,000港元或9.1%。該分部錄得經營溢利6,000,000港元，而2020年則錄得經營虧損84,000,000港元。2021年的經營溢利主要因住宅物業市場復甦導致投資物業組合錄得公平價值變動而產生未變現公平價值收益6,000,000港元所致。另一方面，2020年則錄得未變現公平價值虧損84,000,000港元。

於2021年，法拉利代理業務繼續表現理想。該分部錄得收入537,000,000港元，上升30.0%，主要是法拉利汽車銷售增加所帶動。儘管2019新冠病毒疫情持續，葵涌法拉利服務中心表現不錯。法拉利代理業務於2021年錄得經營溢利6,000,000港元，而2020年則錄得經營虧損22,000,000港元，分部業績改善是由於收入增加所帶動。

瑪莎拉蒂進口代理商業務於2021年下半年開展，此項業務產生收入17,000,000港元。該項新業務錄得經營虧損6,000,000港元，主要因啟動成本所致。我們相信，該項業務將於未來為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。

於前所未有的困難時期，古董車及物流業務於2021年產生經營虧損23,000,000港元(2020年：9,000,000港元)。

古董車投資的經營溢利少於1,000,000港元，而2020年則錄得經營虧損14,000,000港元，變動主要由於我們古董車投資組合的未變現公平價值收益2,000,000港元所致，而2020年則錄得公平價值虧損7,000,000港元。

由於2021年及2020年沒有電影上映，因此，電影業務於該兩年均沒有收入，電影業務於2021年錄得經營虧損4,000,000港元(2020年：7,000,000港元)，主要是經營開支引起。

舞台音響、燈光及工程營運分部於2021年錄得收入45,000,000港元，較2020年的20,000,000港元增加125.0%。2021年經營虧損為78,000,000港元(2020年：49,000,000港元)，主要是商譽減值63,000,000港元及就出售澳門業務的餘下應收代價計提預期信貸虧損撥備4,000,000港元所引起。

其他業務包括古董車維修服務中心、多媒體業務、富收藏價值鐘錶投資、藝人管理以及處於開發及初創階段的其他新業務。該業務分部的收入於2021年增加14.3%至40,000,000港元並錄得經營虧損34,000,000港元，較2020年的25,000,000港元增加36.0%。

#### 資本結構及資本負債比率

本集團的資本負債比率由2020年12月31日的44.8%增加至2021年12月31日的52.4%，主要是由於權益減少所致。於目前特殊時期，本集團的資本負債比率繼續維持在相對合理水平。

未償還銀行及其他借款總額為1,782,000,000港元(2020年：1,734,000,000港元)，其中約84.6%銀行及其他借款為短期借款，主要是本集團的物業按揭貸款。

於2021年12月31日，本集團須於一年內、第二至第五年及五年以上到期償還的銀行及其他借款分別為1,508,000,000港元\*、139,000,000港元及135,000,000港元(2020年：分別為316,000,000港元、933,000,000港元及485,000,000港元)，本集團的借款沒需求有重大的週期性影響。

\* 請參照本通函「流動資金及財務資源」一節中的解述。

### 流動資金及財務資源

於2021年12月31日，本集團的淨流動負債為576,000,000港元(2020年：淨流動資產為1,044,000,000港元)。淨流動財務狀況變動主要是由於約1,051,000,000港元的銀行借款於2021年從非流動負債重新分類為流動負債。重新分類乃由於未能遵守本集團與其中一家銀行訂立的若干貸款協議項下有關股東資金總額的債務契約，本集團於年度年結日前已向該銀行報告有關情況。於報告期末後，該銀行已修改該債務契約，本集團因此已糾正有關不遵守債務契約。由於上述不遵守契約情況已獲糾正，因此約1,051,000,000港元的銀行借款將於2022年重新分類為非流動負債。

本集團主要從手頭現金、經營活動所得現金淨額及銀行借款產生流動資本。董事會預期本集團將運用經營活動所得的現金淨額、額外借款(如需要)及銷售非核心資產以應付流動資本及資本開支需要(如有)。

### 資本承擔

於2021年12月31日，本集團的資本承擔約為5,000,000港元(2020年：6,000,000港元)。本集團擬透過內部資源為資本承擔提供資金。

### 庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效的資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

於2021年財政年度，本集團的收入主要以港元及美元結算。支出主要以港元及美元結算。現金一般以港元存放短期存款。於2021年，本集團的借款主要以港元結算，而借款利息主要以浮動利率釐定。

本集團的庫務政策目的是將外幣匯率及利率波動的风险減至最低。由於利率現時仍處於低水平，故本集團現時沒有任何重大利率風險。

我們面對的外幣匯兌風險並不重大。

### 重大附屬公司、相關公司及聯營公司的收購及出售

截至2021年12月31日止，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司、相關公司及聯營公司。

## 重大投資

於2021年，本公司的重大投資是指本公司持有約537億股目標公司的股份，佔截至2021年12月31日目標公司已發行股份總數約29.19%（2020年：29.19%）。本公司持有目標公司的537億股股份作為本公司證券交易業務中的貿易存貨。該等股票採用市場法基於2021年12月31日具有類似風險的可資比較公司的市帳率倍數予以估值，估值約為250,000,000港元，而該投資在綜合財務狀況表中已分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產。本公司在目標公司的投資於2020年12月31日根據每股股份0.01港元的收市價計算，公平價值約為537,000,000港元。因此，因2021年的公平價值變動錄得未變現公平價值虧損為287,000,000港元。本公司並無在投資目標公司中收取任何股息。雖然目標公司處於虧損狀態，但其財務狀況強勁，該公司沒有任何借款淨額。相信目標公司通過其不斷尋求機會來提高其增長和盈利能力，從而改善其業績。

除上述約537億股目標公司股份外，截至2021年12月31日止，本集團並無持有任何重大投資。

## 資產抵押

於2021年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約2,274,000,000港元的若干資產（2020年：2,275,000,000港元）及40,000,000港元的定期存款（2020年：43,000,000港元）已抵押給銀行作為擔保本集團的銀行貸款之用。

## 或然負債

截至2021年12月31日止，本集團有以下或然負債：

## 訴訟

於2017年及大約於2018年8月，若干物業買家向本公司有關附屬公司就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的失實陳述提出法律訴訟。於2018年9月，法庭已命令把所有對有關附屬公司的個別法律訴訟合併為一單法律訴訟。根據現有法律文件及法律意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。於2021年12月31日，董事認為毋須就該法律訴訟作出撥備（2020年：無）。

### 僱員及薪酬政策

本集團於2021年12月31日的僱員總數為271人(2021年：318人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2021年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2020年：無)。

### (D) 截至2022年6月30日止六個月集團管理層討論及分析

於2022年6月30日止六個月(「2022上半年」)，本集團的收入為394,000,000港元，較2021年6月30日止六個月(「2021上半年」)增加112,000,000港元或39.7%，主要受惠於銷售古董及投資級別法拉利汽車所致。

於2022上半年，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額17,000,000港元，而2021上半年則錄得虧損淨額82,000,000港元。呈報虧損顯著減少主要是由於本集團於2013年就擬出售及購買在香港的商業物業發展項目及同一地點的停車場發起法律訴訟而確認收益約93,000,000港元所致。上述法律訴訟已於2022年3月達成和解。

非控股權益應佔虧損淨額是指文化娛樂業務的非控股權益應佔的虧損淨額。

2022上半年，物業投資分部的收入為5,000,000港元(2021上半年：4,000,000港元)，錄得營運虧損12,000,000港元，去年同期則虧損3,000,000港元。於本回顧期間主要因投資物業組合錄得未變現公平價值虧損8,000,000港元而出現較大的虧損，上年同期則錄得公平價值收益淨額2,000,000港元。

於2022上半年，法拉利業務繼續表現理想，錄得收入202,000,000港元。同時，儘管2019新冠病毒疫情持續，葵涌法拉利服務中心表現不錯。代理業務於2022上半年錄得經營溢利5,000,000港元，而2021上半年則錄得經營虧損6,000,000港元，經營虧損改善主要是節省成本措施奏效。

於2022上半年，瑪莎拉蒂業務產生收入18,000,000港元。該項新業務錄得經營虧損9,000,000港元，主要因一次性啟動成本所致。我們相信，該項業務將於未來年度為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。



於前所未有的時期，古董車貿易及物流業務產生經營虧損9,000,000港元(2021上半年：經營虧損7,000,000港元)。

古董車投資的經營虧損少於1,000,000港元，而去年同期則錄得經營虧損2,000,000港元。該分部的經營虧損減少主要由於於2022年4月出售持作投資的古董車產生收益7,000,000港元部分被持作投資的古董車的未變現公平值虧損5,000,000港元抵銷所致。

文化娛樂業務錄得收入總額15,000,000港元，較2021上半年的12,000,000港元增加25.0%。經營虧損為6,000,000港元(2021上半年：經營虧損9,000,000港元)。經營虧損減少主要是節省成本措施奏效。

其他業務主要包括富收藏價值鐘錶投資、多媒體業務、藝人管理以及處於開發及初創階段的其他新業務。其他業務的收入於2022上半年增加22.2%至22,000,000港元。該業務分部錄得經營溢利63,000,000港元，而上年同期則錄得經營虧損14,000,000港元。這是由於牽涉擬出售及購買在香港的商業物業發展項目及同一地點的停車場發展的法律訴訟收益約93,000,000港元部分被持作投資的富收藏價值鐘錶的未變現公平值虧損9,000,000港元抵銷所致。

#### 資本結構及資本負債比率

本集團於2022年6月30日的資本負債比率為55.2%，略高於2021年12月31日的資本負債比率52.4%。本集團於困難時期的資本負債比率持續維持在合理水平。

於2022年6月30日，未償還借款總額為1,980,000,000港元(2021年12月31日：1,782,000,000港元)。本集團的未償還借款大部份為長期銀行貸款。

於2022年6月30日，本集團須於一年內、第二至第五年及五年以上到期償還的借款總額分別為489,000,000港元、1,171,000,000港元及320,000,000港元(2021年12月31日：分別為1,508,000,000港元\*、139,000,000港元及135,000,000港元)，本集團的借款沒有重大的週期性影響。

\* 請參照本通函以下「流動資金及財務資源」一節中的解述。

#### 流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團的淨流動資產為485,000,000港元，反映本集團財務狀況具有高流動性。

於2021年12月31日，本集團的淨流動負債為576,000,000港元，主要是由於約1,051,000,000港元的銀行借款從非流動負債重新分類為流動負債。重新分類乃由於未能遵守本集團與其中一家銀行訂立的若干貸款協議項下有關股東資金總額的債務契約，本集團於2021年12月31日前已向該銀行報告有關情況。其後，該銀行已修改該債務契約，因此本集團已糾正有關不遵守債務契約。由於上述不遵守契約情況已獲糾正，因此約1,051,000,000港元的銀行借款已重新分類為非流動負債。

本集團主要從手頭現金、經營活動所得現金淨額及銀行借款產生流動資本。董事會預期本集團將運用經營活動所得的現金淨額、額外借款(如需要)及銷售非核心資產以應付流動資本及資本開支需要(如有)。

### 資本承擔

於2022年6月30日，本集團的資本承擔約為10,000,000港元(2021年12月31日：5,000,000港元)。本集團擬透過內部資源為資產承擔提供資金。

### 庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效的資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

本集團的庫務政策目的是將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於相對較低水平，故本集團於2022上半年沒有任何重大利率風險。

於2022上半年，本集團面對的外幣匯兌風險並不重大。我們會繼續監察貨幣風險，然而，我們亦無意訂立任何高風險的匯兌衍生工具。

### 重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧期間內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

### 重大事項

本集團於截至2022年6月30日止六個月後沒有發生重大事項。

### 資產抵押

本集團於2022年6月30日的帳面淨值2,255,000,000港元(2021年12月31日：2,274,000,000港元)的若干資產及40,000,000港元(2021年12月31日：40,000,000港元)的定期存款已抵押作為保證本集團的銀行貸款。

### 或然負債

於2022年6月30日，未於本集團的財務資料計提撥備的或然負債如下：

### 訴訟

於2017年及大約在2018年8月份，若干物業買家向本公司的一家附屬公司(「有關附屬公司」)就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月份，法庭已命令把所有對有關附屬公司的個別訴訟合併為一單訴訟。根據現有法律文件及本公司法律顧問提供的意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高，董事認為無需就該法律訴訟的索償在報告期末作出撥備。

### 僱員及薪酬政策

本集團於2022年6月30日的僱員總數為304人(2021年12月31日：271人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2022年6月30日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2021年12月31日：無)。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同地及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 餘下集團的財務及業務前景

展望未來，全球經濟前景仍存在高度不確定性。COVID-19大流行繼續對全球經濟復甦構成挑戰。近期新型冠狀病毒變種或可能對本公司運營造成影響，本公司將保持高度警戒。

在不利的經營環境下，Blackbird集團繼續在汽車業務發展方面取得重大進展，Blackbird Tridente已獲委任為瑪莎拉蒂汽車在香港及澳門的進口商及分銷商。瑪莎拉蒂的進口代理將提升Blackbird集團在全球汽車行業的聲譽和地位。本公司相信，瑪莎拉蒂的進口代理業務將為本集團帶來收入來源，並為本集團的收入及利潤增長開闢新途徑。

在公司過往30年歷史中，經歷了許多危機和週期起伏，然而，每一次都能克服這些困難和挑戰。本公司認為，當COVID-19受控時，本公司的主要業務將會復元。憑藉本公司彈性的管理能力，相信可以抵禦COVID-19大流行帶來前所未有挑戰。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(如有)於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自之聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司的登記冊中的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉：

董事姓名	股份數目			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
	個人權益	公司權益	總權益	
麥紹棠	25,589,652	446,025,079 (附註1)	471,614,731	54.01%

\* 該百分比乃按於最後實際可行日期已發行之873,111,452股股份計算。

附註：

- 該權益披露指於最後實際可行日期由Capital Force、New Capital及Capital Winner合共持有446,025,079股股份。Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，而該等公司由麥先生擁有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生持有49%。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，麥先生被視為擁有上述該等446,025,079股股份的權益。有關Capital Force、New Capital及Capital Winner的權益亦列載於本通函第V-3頁的「3. 權益披露」一節內的「(b) 主要股東的權益於本公司的股份及相關股份的權益及淡倉」分節內。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉並記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中或根據證券及期貨條例第XV部或本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所。

## (b) 主要股東的權益於本公司的股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知或經合理查詢後所能確定，以下人士（但不包括董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文而須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

好倉：

主要股東名稱	股份數目			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
	個人權益	公司權益	總權益	
Capital Force (附註1)	96,868,792	—	96,868,792	11.09%
New Capital (附註1)	171,357,615	—	171,357,615	19.62%
Capital Winner (附註1)	177,798,672	—	177,798,672	20.36%
麥俊翹先生	—	446,025,079 (附註2)	446,025,079	51.08%

\* 該百分比乃按於最後實際可行日期已發行之873,111,452股股份計算。

附註：

- Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，該等私人公司的股份由麥先生持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生持有49%。該等權益亦列載於本通函第V-2頁的「3. 權益披露」一節內的「(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(如有)於股份及相關股份的權益及淡倉」分節內。
- 該權益披露指於最後實際可行日期由Capital Force、New Capital及Capital Winner合共持有446,025,079股股份。Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，而該等公司由麥先生的兒子麥俊翹先生持有49%。根據證券及期貨條例，由於麥俊翹先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，麥俊翹先生被視為擁有上述該等446,025,079股股份的權益。

除麥先生是上述主要股東的董事及實益擁有該等公司的51%已發行股本外，沒有其他任何董事為上述主要股東的董事或僱員，而該等主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，據董事所知，沒有其他人士(但不包括董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的任何權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益。

#### **4. 合約利益或合約利益安排**

於最後實際可行日期，沒有董事於合約或合約安排上擁有重大利益，亦無該合約或合約安排對本集團的業務有重大影響。

#### **5. 資產權益**

於最後實際可行日期，沒有董事於任何資產中擁有任何直接或間接權益，而該資產自2021年12月31日起，即本公司最新公佈的經審計賬目由本集團任何成員編造、收購或出售或出租予本集團任何成員，或擬由本集團任何成員收購、處置或出租的日期。

#### **6. 服務合同**

於最後實際可行日期，本公司董事概無與本集團訂立任何服務協議(於一年內屆滿或本集團任何成員公司可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

#### **7. 競爭性權益**

於最後實際可行日期，沒有董事及彼等各自之聯繫人被視為與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

#### **8. 訴訟**

於最後實際可行日期，除本通函第I-2頁所披露外，本公司或本集團任何成員公司沒有涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦沒有任何尚未了結或可能面對的重大訴訟或索償。

## 9. 重大不利變動

董事謹此確認，自2021年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)至最後實際可行日期止，本集團的財政或交易狀況或前景並沒有重大不利變動。

## 10. 專家資格及同意書

在本通函所載意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師(註冊公眾利益實體核數師)
(i)	於最後實際可行日期，安永會計師事務所沒有於本公司或本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)；
(ii)	安永會計師事務所已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示的形式及內容刊載其發出的函件及／或引述其名稱，他們且並沒有撤回其同意書；及
(iii)	自2021年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)以來，安永會計師事務所沒有於本公司或本集團任何成員公司已購買或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 重大合約

以下合約為緊接最後實際可行日期當日起計前兩年，本集團訂立確屬或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 於2020年11月30日訂立的一份出售新疆協議、
- (ii) 該份協議、
- (iii) 補充協議、
- (iv) 第二補充協議、
- (v) 第三補充協議、
- (vi) 第四補充協議、
- (vii) 第五補充協議及
- (viii) 第六補充協議。



## 12. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而本公司的總辦事處及香港主要營業地點則位於香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記分處為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。
- (c) 本公司的公司秘書為施雪玲小姐，彼為香港公司治理公會和英國特許公司治理公會的會員，以及特許企業管治專業人士。
- (d) 如本通函之中、英文本有歧義，概以英文本為準。

## 13. 備查文件

下列文件由本通函日期起計14天內刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.cct-fortis.com/chi/investor/circular.php>)可供查閱：

- (a) 本公司的存續章程大綱及公司細則、
- (b) 董事會致股東的函件，函件全文載於本通函第6頁至21頁、
- (c) 安永會計師事務所就有關餘下集團的未經審核備考財務資料出具的核證報告，其全文載於本通函「附錄三」內、
- (d) 本通函內「附錄五」的「10.專家資格及同意書」段中所述專家的同意書、
- (e) 本通函內「附錄五」的「11.重大合約」一節所述的重大合約、
- (f) 本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止3個財政年度的年報、
- (g) 本公司截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績公佈以及
- (h) 本通函。



# 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)

茲通告中建富通集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年10月3日(星期一)上午10時正假座香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認經該等補充協議(定義見本公司於2022年9月15日刊發的通函)補充及修訂的該份協議(定義見本公司於2022年9月15日刊發的通函)(每份該份協議和該等補充協議的副本已提交股東特別大會，並均由股東特別大會主席簡簽以供識別)及簽署經該等補充協議修訂和補充的該份協議；
- (b) 批准、追認及確認根據香港聯合交易所證券上市規則，構成本公司一項非常重大的出售交易(經修訂條款變更)(定義見本公司於2022年9月15日刊發的通函)；和該份協議經該等補充協議修訂的協議項下擬進行的任何其他交易；以及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)(倘需加蓋本公司鋼印則任何兩名董事或一名董事和本公司的公司秘書)代表本公司簽署所有該等其他文件、文據及協議，以及作出他／她／他們認為可促使該份協議及經該等補充協議修訂及補充及／或出售交易下擬進行的事宜及其完成有連帶關係、附帶或與之有關的一切該等行動或事宜。」

承董事會命  
中建富通集團有限公司  
主席  
麥紹棠

香港，2022年9月15日

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港新界沙田  
火炭禾盛街11號  
中建電訊大廈18樓

附註：

- (1) 隨函附上在股東特別大會上使用的代表委任表格。
- (2) 本公司將於2022年9月28日(星期三)至2022年10月3日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會登記任何股份轉讓。為釐定出席股東特別大會及在會上投票的權利，所有股份過戶文件連同有關股票及填妥的背頁或另備的過戶表格，最遲須於2022年9月27日(星期二)下午4時30分前送達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，以辦理股份過戶登記。
- (3) 凡有權出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票的任何股東，均有權委派另一名人士為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東，可同時委派不超過兩名受委代表或(倘股東為結算所)兩名以上受委代表(必須為個人)代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須代其親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)。
- (4) 規定格式的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明該等授權的文件副本，最遲須於股東特別大會指定舉行時間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)或其任何續會(視乎情況而定)送達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，方為有效。適用於股東特別大會的規定格式的代表委任表格亦刊登於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php))。
- (5) 股東填妥並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(視乎情況而定)並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將作撤銷論。
- (6) 倘為任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派受委代表出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票，猶如其為唯一因該等股份而有此權利者，惟倘多於一名聯名持有人出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，則排名最先者方有權親身或委派受委代表投票。就此而言，排名先後乃按聯名持有人的名稱在本公司股東名冊上就聯名持有股份的排名次序為準。
- (7) 上述普通決議案將以投票方式決定。
- (8) 於本通告日期，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。

保障股東、員工及其他持份者的健康對我們至為重要。鑑於新型冠狀病毒疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位出席股東、委任代表及其他出席者必須於股東特別大會會場入口量度體溫。任何人士若體溫超過攝氏37度、出現任何類似流感徵狀或其他身體不適，將可能不獲批准進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 每位出席者必須於股東特別大會會場入口填寫並提交一份健康申報表，以確認(包括但不限於)其是否(a)曾於股東特別大會前過去14天內的任何時間到訪香港以外地區(根據香港政府於[www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html)發佈的指引)，或據其所知曾與最近到訪香港以外地區的任何人士有過緊密接觸；(b)現為及曾緊密接觸任何須遵守香港政府任何指定強制隔離(包括家居隔離)的人士；及(c)現為及曾緊密接觸任何感染COVID-19、COVID-19初步檢測呈陽性或懷疑感染COVID-19的人士。如任何人士於上述任何一項回答「是」，將會被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 股東特別大會將不會派發禮品及不會供應飲品和茶點。
- (iv) 每位出席者必須於獲批准進入股東特別大會會場前、整個股東特別大會舉行期間及在會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。股東特別大會會場不設提供外科口罩，所有出席者應自備外科口罩。
- (v) 基於防疫及安全考慮，股東特別大會將作出特別座位安排，以減少出席者之間的接觸，因此，大會會場只能容納有限數目的股東出席股東特別大會。
- (vi) 此外，出席者須全程時刻保持良好的個人衛生。在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開會場，以確保股東特別大會出席者之健康安全。

由於香港的新型冠狀病毒大流行狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應不時查閱本公司網站([www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php))或聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，以取得股東特別大會安排之日後公佈及最新資訊(如有)。

此外，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回隨附之代表委任表格委任股東特別大會主席代表股東於大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

倘股東決定不親身出席股東特別大會，並就有關任何決議案、關於本公司或與董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎以書面致函並郵寄到本公司的「公司秘書部」，地址為香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓。

倘股東就大會有任何疑問，請聯絡本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司：

卓佳登捷時有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電郵：[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185