

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。



**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)

**非常重大出售交易、  
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20頁內。

本公司謹訂於2022年1月17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列印的指示填妥，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1月15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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

2021年12月28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：

「該份協議」	指	賣方、買方與本公司於2021年11月15日就出售交易所訂立的買賣協議
「該等公佈」	指	本公司於2021年11月16日、2021年12月10日和2021年12月20日刊發的公佈及補充公佈，內容有關出售交易
「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，為麥先生全資擁有的公司
「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，為麥先生全資擁有的公司
「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

## 詞語定義

「完成日」	指	該份協議之先決條件達成(或豁免)後兩(2)個營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同
「按金」	指	初始按金及加付按金
「董事」	指	本公司的董事
「出售交易」	指	根據該份協議及經補充協議所修訂及補充的股份出售交易
「第一批出售股份」	指	28,467,100,000股股份，佔目標公司的全部已發行股份總數約15.48%
「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
「加付訂金」	指	根據該份協議和經補充協議所修訂及補充，買方須於支付初始按金之日後三十(30)日內或合約各方同意的較後日期內，向第二賣方(或其提名人)再支付30,000,000港元的訂金
「第二份股份押記」	指	第一賣方將在不遲於支付加付按金之日後三(3)個營業日後就目標公司4,290,000,000股普通股押記以買方為受益人簽署的股份押記，作為第一賣方履行償還加付按金義務的擔保；有關第二份股份押記的要求已在補充協議中取消
「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「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

## 詞語定義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立非執董」	指	獨立非執行董事
「初始訂金」	指	根據該份協議和經補充協議所修訂及補充，買方須於簽訂該份協議之日後三十(30)日內向第二賣方(或其提名人)支付20,000,000港元的第一筆訂金
「第一份股份押記」	指	第二賣方將在支付初始按金之日以買方為受益人簽署的股份押記，作為第二賣方履行償還初始按金義務的擔保；有關第一份股份押記的要求已在補充協議中取消
「最後實際可行日期」	指	2021年12月22日(星期三)，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
「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
「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，為麥先生全資擁有的公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Top Pineer 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
「出售股份」	指	第一批出售股份及第二批出售股份

## 詞語定義

「第二批出售股份」	指	25,200,000,000股股份，佔目標公司的全部已發行股份總數約13.71%
「第二賣方」	指	永華集團有限公司，一家於英屬處女羣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
「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1月17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，給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
「股份期權」	指	根據目標公司於2011年5月27日舉行的股東週年大會上決議通過及於2021年5月26日屆滿的股份期權計劃及(ii)根據目標公司於2021年6月23日舉行的股東週年大會上決議通過股份期權計劃授出的股份期權
「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
「補充協議」	指	於2021年12月14日，由賣方、買方和本公司簽訂的一份補充協議，根據補充協議，合約各方同意就該份協議內代價支付安排若干條款和其他相關條款和條件作出修改及補充，有關補充協議內容在本通函的「董事會函件」內「出售交易」一節內的「代價」分節中詳述
「補充公佈」	指	本公司於2021年12月14日刊登有關補充協議的公佈
「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

## 詞語定義

「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司
「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
「%」	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

譚毅洪

鄭玉清

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

獨立非執行董事：

譚競正

陳力

鄒小岳

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：

**非常重大出售交易、  
出售GBA集團有限公司股份及  
股東特別大會的通告**

**緒言**

謹此提述該等公佈。

本通函旨在向閣下提供(當中包括)(i)有關出售交易的詳細資料、(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。

## 出售交易

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。為促使買方簽訂該份協議，本公司同意向買方保證賣方將根據該份協議的條款和條件，按時履行該份協議內規定的義務。

## 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。

根據該份協議內的原本條款(即簽訂補充協議前)，代價將由買方按以下方式以現金支付予賣方(或其提名人)：

- (i) 在第二賣方已簽署第一份股份押記以及買方提名兩位董事已經有效獲委任為目標公司董事的前提下，買方須於該份協議日期起計三十(30)天內向第二賣方(或其提名人)支付120,000,000港元(「**初始按金**」)；
- (ii) 在本集團與目標集團之間的所有公司間結餘須悉數及最終結清的前提下，買方須於初始按金支付之日三十(30)天內或雙方可能同意的較後日期向第一賣方(或其提名人)支付20,000,000港元(「**加付按金**」)；
- (iii) 買方須於交易完成時向第一賣方(或其提名人)支付70,000,000港元；及
- (iv) 買方須於交易完成日期起六十(60)天內(「**有關期間**」)向第一賣方(或其提名人)支付餘下40,000,000港元，除非買方在有關期間發現賣方在該份協議作出的保證及彌償及承諾出現任何重大違反，在這種情況下，買方和賣方應合理且相互同意就此類重大違反商討應扣除的金額。

## 董事會函件

根據該份協議，交易完成須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准訂立該份協議後及其項下擬進行的交易後，方可作實。因此，交易完成預計將於該份協議日期起計至少超過60日發生。根據該份協議內的原本條款(即簽訂補充協議前)，由於初始按金(佔代價的48%)及加付按金(佔代價的8%)將分別於該份協議日期起計30日及60日內支付，因此，根據該份協議的原本條款，佔代價56%的按金將於完成日前已經支付。儘管代價的餘額40,000,000港元(佔代價的16%)，根據該份協議的原本條款，將於完成日起計60日內支付，但買方要求此條款作為防止賣方出現任何重大違約的保證，這是公平合理的，因此，允許代價分期支付而非全額代價在完成日支付，是符合本公司及全體股東的利益。

於2021年12月14日，賣方、買方和本公司簽訂了一份補充協議以修訂及補充在該份協議內的若干條款，補充協議所作出的修訂內容以及與該份協議內的原本條款的比較摘要在以下表格中表示出來：

該份協議的原本條款	補充協議下的修訂條款	該份協議與 補充協議之間的區別
<b>1. 代價的支付條款</b>		
(i) 買方須於該份協議日期後三十(30)日內支付予第二賣方(或其提名人)初始按金120,000,000港元，前提是賣方已簽訂第一份股份押記，而且買方提名的兩名董事已有效地獲委任為目標公司的董事；	(a) 買方須於該份協議日期後三十(30)日內向第二賣方(或其提名人)支付20,000,000港元之初始按金；和  (b) 在完成前的任何時間，買方可提名一名董事加入目標公司的董事會；	(a) 初始按金已由120,000,000港元修訂為20,000,000港元；  (b) 取消了第一份股份押記的要求；和  (c) 在完成前的任何時間，買方可提名一名董事予目標公司委任；而不是在買方於支付初始按金前，目標公司已委任買方的兩名人士為董事；

## 董事會函件

該份協議的原本條款	補充協議下的修訂條款	該份協議與 補充協議之間的區別
<p>(ii) 買方須在支付初始按金之日後三十(30)日內或訂約方可能同意的較後日期向第一賣方(或其提名人)支付20,000,000港元的加付按金,前提是本集團與目標集團公司之間的所有結餘已經全數及最終結清;</p>	<p>買方須於支付初始按金之日後三十(30)日內或訂約方可能同意的較後日期,向第二賣方(或其提名人)支付30,000,000港元的加付按金;</p>	<p>(a) 加付按金已由20,000,000港元修訂為30,000,000港元,加付按金將支付予第二賣方(或其提名人),而非第一賣方(或其提名人);</p> <p>(b) 取消了本集團須在支付加付按金前結清與目標集團公司之間所有結餘的要求;和</p> <p>(c) 取消了第二份股份押記的要求;</p>
<p>(iii) 買方須於完成時向第一賣方(或其提名人)支付70,000,000港元;以及</p>	<p>買方須於完成時向賣方(或其提名人)支付餘下200,000,000港元,其中130,000,000港元須支付予第一賣方(或其提名人),而70,000,000港元須支付予第二賣方(或其提名人);前提是目標公司已有效委任買方所提名的一名人士作為目標公司的董事;以及</p>	<p>買方於完成時應付的款項已由70,000,000港元修訂為200,000,000港元,其中130,000,000港元須支付予第一賣方(或其提名人)及70,000,000港元須支付予第二賣方(或其提名人);以及</p>

## 董事會函件

該份協議的原本條款	補充協議下的修訂條款	該份協議與補充協議之間的區別
(iv) 買方須於完成日後六十(60)日內向第一賣方(或其提名人)支付保留金40,000,000港元。	根據補充協議，於完成日期後無須設置保留金。	取消了40,000,000港元保留金的要求。

### 2. 股份押記

作為第二賣方履行償還初始按金義務的擔保，第二賣方須於支付初始按金當日簽署第一份股份押記。

補充協議內沒有了第一份股份押記和第二份股份押記的要求。

取消了第一份股份押記和第二份股份押記的要求。

作為第一賣方履行償還加付按金義務的擔保，第一賣方應不遲於支付加付按金之日後三(3)個營業日內簽署第二份股份押記。

### 簽訂補充協議之理由及利益

補充協議之條款乃經賣方與買方公平磋商後釐定。基於在補充協議項下修訂該份協議的以下條款作為交換，賣方同意修改代價支付的安排，初始按金的金額將會較少，因而大部份代價將在完成時支付：

- (i) 不再需要第一份股份押記和第二份股份押記的要求。
- (ii) 所有代價將於完成時或之前全數支付，不再需要扣押40,000,000港元作為保留金的要求。

## 董事會函件

- (iii) 本集團將不再需要在支付加付按金前結清與目標集團公司之間的所有結餘(主要是本公司於2021年6月從目標公司的附屬公司借入的70,000,000元貸款(「貸款」)。此修訂可令本集團在運用出售交易所得的款項時更具靈活性。儘管如此,由於貸款的年利率為7%,高於本集團的平均借款利率,因此本公司仍會打算從出售交易所得款項中盡快償還貸款。
- (iv) 不再要求由買方提名的兩名人士獲委任為目標公司董事作為支付加付按金的條件,然而,在完成前的任何時間,買方有權提名一名人士擔任目標公司的董事,如果買方作出提名,賣方應促使該提名人士獲委任為目標公司的董事,但受限於該提名董事的委任須符合上市規則的要求。

鑑於補充協議對若干要求的放寬,以及在完成時支付大部分的代價的做法是符合市場慣例,董事(包括本公司的獨立非執行董事)認為補充協議的條款是按正常商業條款訂立,屬公平合理,並且符合本公司及股東整體利益。

按該份協議日,出售股份的價值為536,671,000港元,以目標公司於2021年11月15日股份收市價每股0.01港元計算。代價以該份協議日的出售股份的收市價計,折讓約53.41%;及按於2021年6月30日目標公司未經審核資產淨值,折讓約4.5%至29.19%(即261,834,300港元)。目標公司近年來一直處於虧損狀態,原因是(i)主要業務經營環境艱難;(ii)中國政府對住宅物業的持續緊縮政策影響了目標公司在中國的房地產開發業務;及(iii)2019冠狀病毒病大流行。據此,預計目標公司不會在短期內扭虧為盈。因此,本公司認為,以目標公司資產淨值計,代價折讓約4.5%是公平合理的。

出售交易的代價乃經賣方和買方公平商談並考慮以下因素而決定的:(i)截至2021年6月30日,目標公司未經審核的資產淨值為897,000,000港元、(ii)目標集團在過往的經營及財務表現、(iii)目標公司在市場上的股票流動性、以及(iv)在本通函的「董事會函件」中「出售交易之理由及利益」一節中所述原因。

## 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。

買方可隨時豁免上文(i)、(ii)、(iii)及(iv)項中所載的前述條件。於最後實際可行日期，沒有任何上述先決條件已達成或獲豁免。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，賣方應在該份協議終止後五(5)個營業日內將實際收到的按金(免利息)退還給買方，除任何先前違反該份協議條款的行為外，任何一方無須承擔該份協議項下的任何義務和責任。

## 股份押記

根據補充協議，在該份協議中要求訂立第一份股份押記和第二份股份押記作為第二賣方和第一賣方分別履行償還初始訂金和加付訂金的義務和擔保的條款已被刪除。

## 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。

股份期權持有人載列如下：

股份期權持有人	於目標公司的職能	股份期權數目
麥紹棠	主席及執行董事	2,620,000,000
鄭玉清	執行董事	3,445,000,000
譚毅洪	執行董事	3,445,000,000
鄒小岳	獨立非執董	35,000,000
劉可傑	獨立非執董	35,000,000
譚競正	獨立非執董	35,000,000
其他合資格參與人	—	1,299,993,990
	<b>總計</b>	<b><u>10,914,993,990</u></b>

由於買方不接受在完成交易後其在目標公司的股權因股份期權的可能行使被攤薄，買方要求賣方承諾在交易完成前促使約109億份股份期權的持有人註銷其股份期權。所有股份期權持有人均表示將於交易完成前註銷其各自的股份期權及無須向他們作出任何補償。

### 交易完成

於最後實際可行日期之日，本公司透過賣方持有出售股份(佔目標公司已發行股份總數約29.19%)。

於交易完成後，賣方將不會再持有目標公司任何股份權益。

### 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。

## 董事會函件

下表載列目標集團截至2019年及2020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	
	2019 (經審計) 百萬港元	2020 (經審計) 百萬港元
持續經營業務的稅前淨虧損	(174)	(135)
稅後淨虧損(包括終止經營業務的虧損)	(166)	(123)

目標公司於2021年6月30日的未經審核資產淨值為897,000,000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，買方是居住於香港的王祖偉先生(「王先生」)及朱顯明先生(「朱先生」)各佔50%的相等股權權益。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。朱先生為英國皇家特許測量師學會和英國特許建築學會的成員。朱先生是一位經驗豐富的房地產專業人士，一直專注於在亞太地區，於相關行業累積經驗近40年。

## 董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

### 出售交易之理由及利益

董事會認為，出售交易是本集團投資在目標公司的變現良機，藉此可以更好的分配資源以專注於本集團的其他主要業務。出售交易將為本集團帶來更多現金流，並提升本集團的財務狀況。儘管出售交易將會引致未經審計的虧損約288,000,000港元，該等虧損為非現金虧損，約佔本公司截至2021年6月30日的總資產約6.51%，該虧損不會對現金流產生不利影響，亦不會對本集團的財務狀況產生任何重大不利影響。由於目標公司處於虧損狀態且沒有派發任何股息，因此最少在不久的將來，繼續持有出售股份的投資不會帶給本集團利益。另一方面，出售交易將令本公司獲得約249,000,000港元的資金淨額，其中約140,000,000港元將用於償還本集團借款，因此，未來的利息成本也將會下降。出售交易所得款項餘額約109,000,000港元將用於發展和擴展本公司的主要業務和一般營運資金，因此，出售交易將會改善本集團的現金流量及財務狀況。

基於上述，董事(包括本公司的獨立非執董)認為，該份協議和經補充協議所修訂及補充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。

### 出售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288,000,000港元，該虧損按本公司於2021年6月30日的帳目中出售股份賬面價值約537,000,000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288,000,000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249,000,000港元用作以下用途：

- (i) 約70,000,000港元(實際金額須與銀行協商)以償還銀行貸款，以解除質押給予銀行的第一批出售股份的產權負擔(註)；

## 董事會函件

- (ii) 約70,000,000港元用於提前償還本公司於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)；及
- (iii) 出售交易所得款項淨額的餘額(在償還上述第(i)及(ii)項的借款後)將用作以下用途：
  - (a) 當中50,000,000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；以及
  - (b) 當中60,000,000港元將會在未來12個月用於繳付一般及行政費用、利息開支和按月／季的按揭貸款償還。

註：第一批出售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245,000港元的行政及一般管理服務費；
- (ii) 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；
- (iii) 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
- (iv) 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)及(ii)項所載的交易將於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去招聘員工或尋找其他服務供應商以便代替本集團在上文第(i)項中所述的服務，並且由現在租用本集團的辦公室搬遷至另一地點。

有關在支付加付按金前要把貸款償還的要求已在補充協議中取消，雖然如此，由於貸款的年利率為7%，高於本集團的平均借款利率，因此本公司仍會打算從出售交易所得款項中盡快償還貸款。上文第(iv)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。

## 上市規則的涵義

### 出售交易

根據上市規則第14.07條，由於適用百分比率其中一項超過75%，根據上市規則第14章，出售交易構成本公司的一項非常重大出售交易，並因此須遵守上市規則第14章有關通知、公佈及股東批准的規定。

### 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2018、2019及2020年報分別發佈截至2018年、2019年和2020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。目標公司截至2021年6月30日止六個月根據香港財務準則編製的財務資料亦已在其2021年中期報告中披露並刊登。

## 董事會函件

- (d) 本公司在截至2020年12月31日止年度的年報及截至2021年6月30日止六個月的中期報告，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。
- (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制按上市規則第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2018年、2019年和2020年12月31日和(b)摘錄自目標公司2021年中期報告的截至2021年6月30日止六個月的(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、以及(v)綜合現金流量表。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。

### 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-3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及經補充協議修訂及補充擬進行的交易。

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及以根據經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。

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1月15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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

## 董事會函件

### 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以及該份協議及經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

2021年12月28日

## 1. 本集團的財務資料

本集團(i)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；(ii)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(iii)截至2018年12月31日止年度的經審核財務資料在本公司於2019年4月29日刊發的2018年年報第46至165頁披露。本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核財務資料在本公司於2021年9月27日刊發的2021年中期報告第16至47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2019年4月29日刊發截至2018年12月31日止年度的年報(第46至165頁)：

[http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000036\\_c\\_138\\_2018+Annual+Report.pdf](http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000036_c_138_2018+Annual+Report.pdf)

- 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2021年9月27日刊發截至2021年6月30日止六個月的中期報告(第16至47頁)：

[http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000042\\_CW00138-IR21.pdf](http://www.cct-fortis.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000042_CW00138-IR21.pdf)

## 2. 本集團的債務聲明

於2021年11月30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) 可換股債券負債約243,000,000港元，該等負債為無抵押及無擔保；
- (b) 銀行及其他借款約1,722,000,000港元，其中1,640,000,000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1,586,000,000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2021年11月30日的帳面淨值合共約為2,251,000,000港元；及(ii)質押本集團於2021年11月30日所擁有若干定期存款約39,000,000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39,000,000港元，其中9,000,000港元由本集團所持有若干資產的押記作抵押，該等資產於2021年11月30日的帳面淨值合共約為9,000,000港元。

於2021年11月30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。

除上述者及集團內公司間的負債外，於2021年11月30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2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表與目標集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(分別摘錄自目標公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年報)；及(ii)目標集團於2021年6月30日的綜合財務狀況表與目標集團截至2021年6月30日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(摘錄自目標公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告)。

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2018年、2019年及2020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2018年、2019年及2020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(<http://www.gbaholdings.com/chi/investor/annual.php>)。

目標公司財務資料的連結：

- 目標公司於2019年4月29日刊發截至2018年12月31日止年度的年報：

[http://www.gbaholdings.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000033\\_c\\_261\\_2018+Annual+Report.pdf](http://www.gbaholdings.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000033_c_261_2018+Annual+Report.pdf)

- 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：

[http://www.gbaholdings.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000035\\_c\\_261\\_2019+Annual+Report.pdf](http://www.gbaholdings.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000035_c_261_2019+Annual+Report.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：

[http://www.gbaholdings.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000037\\_C\\_261\\_2020+Annual+Report.pdf](http://www.gbaholdings.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000037_C_261_2020+Annual+Report.pdf)

- 目標公司於2021年9月27日刊發截至2021年6月30日止六個月的中期報告：

[http://www.gbaholdings.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000038\\_C\\_261\\_202109\\_2021+Interim+Report.pdf](http://www.gbaholdings.com/getfiles.php?filename=airtc%2F00000%2F000038_C_261_202109_2021+Interim+Report.pdf)

## 綜合損益表

百萬港元	截至12月31日止年度			截至2021年
	2018年 (經審核) (經重列) (附註)	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	6月30日止 六個月 (未經審核)
持續經營業務				
收入				
— 來自客戶合約的收入	75	112	390	19
— 利息收入	22	22	4	—
	<u>97</u>	<u>134</u>	<u>394</u>	<u>19</u>
銷售成本	(82)	(120)	(419)	(20)
毛利/(毛損)	15	14	(25)	(1)
其他收入及收益淨額	4	—	—	—
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	—
銷售及分銷成本	(9)	(11)	(31)	(4)
行政費用	(53)	(98)	(46)	(27)
其他費用淨額	(35)	(78)	(69)	—
融資成本	(4)	(1)	—	—
來自持續經營業務的 除稅前虧損	(82)	(174)	(135)	(32)
所得稅(費用)/抵免	(1)	29	25	—
來自持續經營業務的 年/期內虧損	(83)	(145)	(110)	(32)
已終止經營業務 來自己終止經營業務的 年/期內虧損	(2)	(21)	(13)	—
年/期內虧損	<u>(85)</u>	<u>(166)</u>	<u>(123)</u>	<u>(32)</u>
母公司股權擁有人應佔虧損：				
— 來自持續經營業務	(86)	(147)	(110)	(32)
— 來自己終止經營業務	(2)	(21)	(13)	—
	<u>(88)</u>	<u>(168)</u>	<u>(123)</u>	<u>(32)</u>
非控股權益應佔收益：				
— 來自持續經營業務	3	2	—	—
— 來自己終止經營業務	—	—	—	—
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(85)</u>	<u>(166)</u>	<u>(123)</u>	<u>(32)</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2018年及2019年12月31日止年度各年初終止。

## 綜合全面收益表

百萬港元	截至12月31日止年度			截至2021年
	2018年 (經審核) (經重列) (附註)	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	6月30日止 六個月 (未經審核)
年／期內虧損	<u>(85)</u>	<u>(166)</u>	<u>(123)</u>	<u>(32)</u>
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	<u>(44)</u>	<u>(8)</u>	<u>30</u>	<u>3</u>
年／期內其他全面(虧損)／收益	<u>(44)</u>	<u>(8)</u>	<u>30</u>	<u>3</u>
年／期內全面虧損總額	<u><u>(129)</u></u>	<u><u>(174)</u></u>	<u><u>(93)</u></u>	<u><u>(29)</u></u>
母公司股權擁有人應佔				
其他全面虧損：				
一來自持續經營業務	<u>(130)</u>	<u>(154)</u>	<u>(80)</u>	<u>(29)</u>
一來自已終止經營業務	<u>(2)</u>	<u>(22)</u>	<u>(13)</u>	<u>—</u>
	<u>(132)</u>	<u>(176)</u>	<u>(93)</u>	<u>(29)</u>
非控股權益應佔其他全面				
收益：				
一來自持續經營業務	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
一來自已終止經營業務	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(129)</u></u>	<u><u>(174)</u></u>	<u><u>(93)</u></u>	<u><u>(29)</u></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2018年及2019年12月31日止年度各年初終止。

## 綜合財務狀況表

百萬港元	於12月31日		於2021年	
	2018年 (經審核)	2019年 (經審核)	2020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	7	2	1	1
投資物業	46	43	—	—
商譽	41	—	—	—
應收借款	241	—	—	70
按公平價值列帳及於損益帳 處理的金融資產	—	—	259	259
非流動資產總額	<u>335</u>	<u>45</u>	<u>260</u>	<u>330</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	683	945	576	600
可出售的物業	486	323	318	298
應收帳款	89	32	7	8
應收借款及利息	153	248	—	—
預付款項、其他應收款項及 其他資產	79	217	111	109
按公平價值列帳及於損益帳 處理的金融資產	—	—	60	60
已抵押定期存款	15	10	—	—
現金及現金等值項目	123	175	149	31
流動資產總額	<u>1,628</u>	<u>1,950</u>	<u>1,221</u>	<u>1,106</u>
資產總額	<u>1,963</u>	<u>1,995</u>	<u>1,481</u>	<u>1,436</u>

## 綜合財務狀況表(續)

百萬港元	於12月31日		於2021年	
	2018年 (經審核)	2019年 (經審核)	2020年 (經審核)	6月30日 (未經審核)
<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	1,839	1,839	1,839	1,839
儲備	(666)	(820)	(913)	(942)
	<u>1,173</u>	<u>1,019</u>	<u>926</u>	<u>897</u>
非控股權益	36	38	—	—
	<u>1,209</u>	<u>1,057</u>	<u>926</u>	<u>897</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	52	34	—	—
<b>流動負債</b>				
應付帳款及應付票據	331	137	55	42
應付稅項	1	15	11	11
其他應付款項及應計負債	226	655	489	486
計息銀行及其他借款	144	97	—	—
	<u>702</u>	<u>904</u>	<u>555</u>	<u>539</u>
流動負債總額	<u>702</u>	<u>904</u>	<u>555</u>	<u>539</u>
負債總額	<u>754</u>	<u>938</u>	<u>555</u>	<u>539</u>
股東權益及負債總額	<u>1,963</u>	<u>1,995</u>	<u>1,481</u>	<u>1,436</u>
流動資產淨額	<u>926</u>	<u>1,046</u>	<u>666</u>	<u>567</u>
總資產減流動負債	<u>1,261</u>	<u>1,091</u>	<u>926</u>	<u>897</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										
	已發行 股本	可換股 債券	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	非控股 權益	權益總額
於2018年1月1日	1,343	496	341	733	24	5	(27)	(1,628)	1,287	33	1,320
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(88)	(88)	3	(85)
年內其他全面虧損：											
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(44)	—	(44)	—	(44)
年內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	(44)	(88)	(132)	3	(129)
以權益結算的股份期權安排	—	—	—	—	18	—	—	—	18	—	18
於沒收股份期權時轉撥股份 期權儲備	—	—	—	—	(11)	—	—	11	—	—	—
兌換可換股債券	496	(496)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於2018年12月31日	<u>1,839</u>	<u>—</u>	<u>341</u>	<u>733</u>	<u>31</u>	<u>5</u>	<u>(71)</u>	<u>(1,705)</u>	<u>1,173</u>	<u>36</u>	<u>1,209</u>
百萬港元	經審核										
	母公司股權擁有人應佔										
	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	非控股 權益	權益總額	
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								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	未經審核 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	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	
期內虧損	—	—	—	—	—	(32)	(32)	—	(32)	
期內其他全面收益：										
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	3	—	3	—	3	
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	3	(32)	(29)	—	(29)	
於2021年6月30日	<u>1,839</u>	<u>341</u>	<u>733</u>	<u>38</u>	<u>(46)</u>	<u>(2,008)</u>	<u>897</u>	<u>—</u>	<u>897</u>	

## 綜合現金流量表

百萬元	截至12月31日止年度			截至2021年
	2018年 (經審核) (經重列) (附註)	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	6月30日止 六個月 (未經審核)
<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	(82)	(174)	(135)	(32)
— 來自已終止經營業務	(2)	(22)	(13)	—
按下列各項調整：				
融資成本	10	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)	—
折舊	2	3	1	—*
撇減可出售的物業至 可變現淨值	5	37	30	—
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	—	—
商譽減值虧損	4	41	—	—
投資物業的公平價值變動	(2)	3	—	—
應收帳款的減值/(減值撥回)	3	8	(9)	—
以權益結算的股份期權安排	18	24	—	—
	(44)	(71)	(119)	(32)
購置按公平價值列帳及 於損益帳處理的金融資產				
發展中物業增加	(256)	(277)	(23)	(23)
可出售的物業減少	77	123	362	21
應收帳款減少/(增加)	167	—	34	(1)
應收借款及利息(增加)/ 減少	(79)	68	—	(70)
預付款項、其他應收款項及 其他資產(增加)/減少	(52)	(55)	73	2
應付帳款及應付票據減少	(27)	(142)	(85)	(13)
其他應付款項及應計負債 增加/(減少)	176	439	(181)	(3)

## 綜合現金流量表(續)

百萬元	截至12月31日止年度			截至2021年
	2018年 (經審核) (經重列) (附註)	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	6月30日止 六個月 (未經審核)
經營業務(所用)/所得現金	(38)	85	21	(119)
已收利息	1	9	5	—
已付利息	(10)	(6)	(3)	—
(已付)/退還中國內地稅項	(3)	9	(6)	—
經營業務(所用)/所得現金 流量淨額	(50)	97	17	(119)
<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)	(1)	—*	—
出售按公平價值列帳及 於損益帳處理的金融 資產的所得款項	1	—	—	—
出售物業、廠房及設備的 所得款項	1	—	—	—
出售附屬公司	—	—	37	—
已抵押定期存款減少	48	5	10	—
投資活動所得現金流量淨額	49	4	47	—
<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	18	37	—	—
租賃付款的本金部份/融資 租賃的租金付款	—	(1)	(1)	—
償還銀行貸款及信託收據 貸款	(116)	(105)	(96)	—
融資活動所用現金流量淨額	(98)	(49)	(97)	—

## 綜合現金流量表(續)

百萬港元	截至12月31日止年度			截至2021年
	2018年 (經審核) (經重列) (附註)	2019年 (經審核) (經重列) (附註)	2020年 (經審核)	6月30日止 六個月 (未經審核)
現金及現金等值項目 (減少)/增加淨額	(99)	52	(33)	(119)
於年/期初的現金及現金 等值項目	222	123	175	149
匯率變動的影響淨額	—	—	7	1
於年/期終的現金及現金 等值項目	<u>123</u>	<u>175</u>	<u>149</u>	<u>31</u>
現金及現金等值項目結餘 分析				
現金及銀行結存	103	95	149	31
於獲得後三個月到期 的無抵押定期存款	<u>20</u>	<u>80</u>	—	—
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>123</u>	<u>175</u>	<u>149</u>	<u>31</u>

\* 少於1,000,000港元

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2018年及2019年12月31日止年度各年初終止。

## 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6月30日止六個月的已刊發中期報告(「**2021年中期報告**」)的本集團於2021年6月30日的未經審核簡明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6月30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2020年12月31日止年度的已刊發年報(「**2020年年報**」)的本集團截至2020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2020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6月30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2020年1月1日或任何未來日期完成時餘下集團於截至2020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2020年年報、已刊發的2021年中期報告、本公司於2021年11月16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	本集團於 2021年 6月30日 附註(a)	附註(b)	備考調整 附註(c)	附註(d)	未經審核 備考餘下 集團
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	741	—	—	—	741
投資物業	1,647	—	—	—	1,647
商譽	80	—	—	—	80
無形資產	7	—	—	—	7
持作投資的古董車	100	—	—	—	100
持作投資富收藏價值的鐘錶	166	—	—	—	166
其他應收款項	2	—	—	—	2
遞延稅項資產	1	—	—	—	1
非流動資產總額	<u>2,744</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,744</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	120	—	—	—	120
持作出售的古董車存貨	89	—	—	—	89
應收帳款	273	—	—	—	273
電影投資	80	—	—	—	80
預付款項及其他應收款項	452	—	—	—	452
按公平價值列帳及於損益帳 處理的金融資產	545	(537)	—	—	8
已抵押定期存款	54	—	—	—	54
現金及現金等值項目	64	—	179	—	243
流動資產總額	<u>1,677</u>	<u>(537)</u>	<u>179</u>	<u>—</u>	<u>1,319</u>
資產總額	<u><u>4,421</u></u>	<u><u>(537)</u></u>	<u><u>179</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>4,063</u></u>

百萬港元	本集團於 2021年 6月30日 附註(a)	附註(b)	備考調整 附註(c)	附註(d)	未經審核 備考餘下 集團
<b>股東權益及負債</b>					
母公司股權擁有人應佔股東 權益					
已發行股本	87	—	—	—	87
儲備	1,969	—	—	(288)	1,681
	2,056	—	—	(288)	1,768
非控股權益	11	—	—	—	11
<b>股東權益總額</b>	<b>2,067</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(288)</b>	<b>1,779</b>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	1,390	—	(70)	—	1,320
可換股債券	241	—	—	—	241
遞延稅項負債	22	—	—	—	22
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,653</b>	<b>—</b>	<b>(70)</b>	<b>—</b>	<b>1,583</b>
<b>流動負債</b>					
應付帳款	66	—	—	—	66
應付稅項	3	—	—	—	3
其他應付款項及應計負債	255	—	—	—	255
計息銀行及其他借款	377	—	—	—	377
<b>流動負債總額</b>	<b>701</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>701</b>
<b>負債總額</b>	<b>2,354</b>	<b>—</b>	<b>(70)</b>	<b>—</b>	<b>2,284</b>
<b>股東權益及負債總額</b>	<b>4,421</b>	<b>—</b>	<b>(70)</b>	<b>(288)</b>	<b>4,063</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>976</b>	<b>(537)</b>	<b>179</b>	<b>—</b>	<b>618</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,720</b>	<b>(537)</b>	<b>179</b>	<b>—</b>	<b>3,362</b>

## 3. 餘下集團的未經審核備考綜合損益表

百萬元	本集團截至 2020年 12月31日 止年度 附註(e)	備考調整 附註(d)及(f)	未經審核 備考餘下 集團
<b>持續經營業務</b>			
收入	505	—	505
銷售成本	(451)	—	(451)
毛利	54	—	54
其他收入及收益淨額	29	—	29
銷售及分銷成本	(8)	—	(8)
行政費用	(221)	—	(221)
其他費用	(461)	(288)	(749)
融資成本	(76)	—	(76)
應佔一家合營企業的虧損	(14)	—	(14)
應佔一家聯營公司的虧損	(1)	—	(1)
來自持續經營業務的除稅前虧損	(698)	(288)	(986)
所得稅抵免	5	—	5
來自持續經營業務的年內虧損	(693)	(288)	(981)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的年內虧損	(3)	—	(3)
年內虧損	(696)	(288)	(984)
<b>母公司股權擁有人應佔虧損：</b>			
來自持續經營業務	(686)	(288)	(974)
來自已終止經營業務	(3)	—	(3)
	(689)	(288)	(977)
<b>非控股權益應佔虧損：</b>			
來自持續經營業務	(7)	—	(7)
來自已終止經營業務	—	—	—
	(7)	—	(7)
	(696)	(288)	(984)

## 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 2020年 12月31日 止年度 附註(e)	備考調整 附註(d)及(f)	未經審核 備考餘下 集團
年內虧損	(696)	(288)	(984)
其他全面收益在之後期間可能 會重新分類至損益表： 於年內出售一家合營企業重新 分類調整	5	—	5
年內其他全面收益	5	—	5
年內全面虧損總額	<u>(691)</u>	<u>(288)</u>	<u>(979)</u>
應佔：			
母公司股權擁有人：			
持續經營業務	(684)	(288)	(972)
已終止經營業務	—	—	—
	<u>(684)</u>	<u>(288)</u>	<u>(972)</u>
非控股權益：			
持續經營業務	(7)	—	(7)
已終止經營業務	—	—	—
	<u>(7)</u>	<u>—</u>	<u>(7)</u>
	<u>(691)</u>	<u>(288)</u>	<u>(979)</u>

## 5. 餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

百萬港元	本集團截至	備考調整		未經審核 備考餘下 集團
	2020年 12月31日 止年度 附註(e)	附註(d)及(f)	附註(c)及(g)	
<b>來自經營業務的現金流量</b>				
除稅前虧損				
來自持續經營業務	(698)	(288)	—	(986)
來自已終止經營業務	(3)	—	—	(3)
按下列各項調整：				
融資成本	76	—	—	76
應佔一家聯營公司的虧損	1	—	—	1
應佔一家合營企業的虧損	14	—	—	14
因2019新冠病毒疫情引起的 相關租金優惠	(4)	—	—	(4)
折舊	74	—	—	74
無形資產攤銷	7	—	—	7
應收帳款的減值	12	—	—	12
商譽減值	9	—	—	9
投資物業的公平價值虧損淨額	84	—	—	84
持作投資的富收藏價值鐘錶的 公平價值虧損淨額	1	—	—	1
持作投資的古董車的公平價值虧損	7	—	—	7
出售一家合營企業虧損	346	—	—	346
出售按公平價值列帳及於損益帳 處理的金融資產虧損	—	288	—	288
	(74)	—	—	(74)
存貨減少	49	—	—	49
應收帳款減少	18	—	—	18
預付款項及其他應收款項減少	42	—	—	42
應付帳款增加	20	—	—	20
其他應付款項及應計負債減少	(47)	—	—	(47)
經營業務所得現金流量	8	—	—	8
已付利息	(73)	—	—	(73)
已付香港利得稅	(1)	—	—	(1)
經營業務所用現金流量淨額	(66)	—	—	(66)

## 5. 餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表(續)

百萬港元	本集團截至	備考調整		未經審核 備考餘下 集團
	2020年 12月31日 止年度 附註(e)	附註(d)及(f)	附註(c)及(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	(14)	—	—	(14)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	18	—	—	18
出售持作投資的富收藏價值鐘錶 的所得款項淨額	4	—	—	4
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淨額	—	—	249	249
電影投資減少	6	—	—	6
已抵押定期存款減少	35	—	—	35
投資活動所得現金流量淨額	49	—	249	298
<b>來自融資活動的現金流量</b>				
新增銀行及其他貸款	813	—	—	813
償還銀行貸款及其他貸款	(785)	—	(70)	(855)
租賃付款的本金部份	(34)	—	—	(34)
融資活動所用現金流量淨額	(6)	—	(70)	(76)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(23)	—	179	156
於年初的現金及現金等值項目	71	—	—	71
於年終的現金及現金等值項目	48	—	179	227
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>				
現金及銀行結存	48	—	179	227

## 6. 餘下集團的未經審核備考財務資料附註：

- (a) 該等數據乃摘錄自己刊發的2021年中期報告所載本集團於2021年6月30日未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (b) 該調整指消除出售股份於2021年6月30日的帳面值，猶如出售交易已於2021年6月30日成交。
- (c) 該調整指確認及應用出售交易的所得款項，假設為於出售交易完成時已經收取代價總額，猶如完成已於2021年6月30日落實。詳情如下：

	百萬港元
代價總額	250
有關出售交易的估計交易成本	<u>(1)</u>
出售交易的所得款項淨額	249
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，以解除第一批出售股份的 產權負擔	<u>(70)</u>
出售交易的所得款項現金淨額	<u><u>179</u></u>

儘管須於支付加付按金日期前償還本公司於2021年6月向目標公司的一家附屬公司借入的貸款(「貸款」)的規定已在補充協議中取消，由於貸款按年利率7%計息，高於本集團的平均借款利率，因此本公司仍擬以出售交易所得款項盡快償還貸款。上述調整並不包括貸款還款。

- (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6月30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>(1)</u>
代價淨額	249
於出售交易完成時出售股份的帳面值	<u>(537)</u>
出售交易產生的備考虧損	<u><u>(288)</u></u>

- (e) 該等數據乃摘錄自己刊發的2020年年報所載本集團截至2020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。
- (f) 該調整指出售交易產生的備考虧損，計算已載於上文附註(d)，並假設出售交易已於2020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、綜合全面收益表及綜合現金流量表構成任何持續影響。
- (g) 該調整指確認及應用出售交易的所得款項對本集團現金流量的備考影響，詳情已載於上文附註(c)，並假設於出售交易完成時已經收取代價總額，猶如完成已於2020年1月1日落實。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。
- (h) 概無作出任何調整，以反映餘下集團於2020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。



香港鰗魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

**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2021年12月28日的通函(「通函」)第III-1至III-9頁所載 貴集團於2021年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2020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6月30日的財務狀況及 貴集團於截至2020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6月30日及2020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6月30日的財務狀況以及 貴集團截至2020年12月31日止年度的財務表現及現金流量，已分別就該等資料刊發中期報告及年報。

### 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

2021年12月28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2018年、2019年和2020年12月31日止以及截至2021年6月30日的六個月的餘下集團管理層討論及分析載列如下：

#### (A) 截至2018年12月31日止年度的本集團管理層討論及分析

於2018年，本集團的收入為919,000,000港元，較2017年增加334,000,000港元或57.1%。收入大幅增長主要是由於Blackbird集團汽車業務收入大幅增加合共342,000,000港元所致。隨著收入增加，本集團毛利因而倍增，由2017年的72,000,000港元增加至2018年的149,000,000港元。由於本公司新業務毛利率較高，所以毛利率亦由2017年的12.3%升至2018年的16.2%。

於本年度，除稅前溢利為25,000,000港元，及母公司股權擁有人應佔溢利為34,000,000港元。2018年溢利有所減少乃主要由於與2017年同期相比，其他收入減少所致。而其他的減少收入主要歸因於公司投資物業的公平價值收益減少以及本年度處置物業所得的收益減少。

非控股權益指音響、燈光及舞台工程業務之非控股權益應佔業績。

每股基本盈利變動與母公司股權擁有人應佔溢利變動大致一致。

權益回報（「**權益回報**」）指母公司股權擁有人應佔溢利除以平均股東股權，2018年權益回報率為1.1%，較去年2017年同期的5.6%比較減少4.5%。權益回報下降乃主要由於母公司股權擁有人應佔溢利減少所致。

香港物業市場在2018年頭三季保持強勁勢頭，但到了今年2018年第四季，價格便有一定程度的調整。於2018年，本公司的投資物業繼續帶來穩定的租金收入13,000,000港元。該分部的經營溢利為83,000,000港元，較去年2017年同期減少245,000,000港元或74.7%。該顯著變動主要因樓價在2017年飆升，而樓價在2018年則溫和地增長，導致公平價值收益由2017年的302,000,000港元減少至2018年的79,000,000港元所致。

2018年6月標誌著Blackbird Concessionaires Limited (Blackbird集團旗下的一間附屬公司)獲委任為法拉利的香港和澳門正式授權代理商的一週年。令人鼓舞的是，法拉利代理業務的強勁增長，由2017年的7,000,000港元飆升至2018年的

258,000,000港元，增加251,000,000港元。法拉利代理業務在首年錄得經營虧損28,000,000港元，主要由於開辦費用及營銷及推廣成本較高所致。預期該業務在未來幾年將會為本集團帶來重大的收入來源以及開關收入和溢利增長的新途徑。

受古董車貿易及物流業務的收入增加所帶動，令古董車分部收入達196,000,000港元，增加86.7%。由於額外收入及節省成本的綜合影響，此分部於2018年錄得經營溢利6,000,000港元，而2017年則錄得經營虧損11,000,000港元。

由於沒有電影於2018年放映，因此電影業務沒有產生任何收入(2017年：沒有收入)。據此，電影業務產生虧損20,000,000港元(2017年：虧損6,000,000港元)，主要是此分部的行政費用及經營虧損。

音響、燈光業務及舞台工程業務於2018年錄得收入193,000,000港元，輕微增加1,000,000港元或0.5%。經營溢利減少7,000,000港元或36.8%至12,000,000港元。溢利減少主要是由於營運成本增加所致。

於2018年，工業集團的收入為172,000,000港元，較2017年減少19.2%。該分部收入減少主要是由於受無線電話市場持續萎縮及競爭激烈影響，塑膠原部件製造業務收入減少所致。因此，工業集團於2018年錄得經營虧損4,000,000港元，而2017年則為經營溢利3,000,000港元。

於2018年，其他業務包括古董汽車服務中心、多媒體業務、古董鐘錶投資以及其他發展中並處於初創階段的新創立業務或該等不足以分類為業務分部的業務。該等業務錄得收入78,000,000港元，產生經營虧損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於2017年12月31日的28.9%輕微增加至於2018年12月31日的35.0%，主要是由於銀行借款淨額增加及股東權益減少所致。本集團的負債比率保持在較低水平，反映本集團穩健的財務狀況。

於2018年12月31日，未償還銀行及其他借款總額為1,598,000,000港元(2017年：1,352,000,000港元)。當中約85.2%銀行借款為長期借款，主要是本集團物業的按揭貸款。

於2018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236,000,000港元、799,000,000港元及563,000,000港元(2017年：分別為456,000,000港元、518,000,000港元及378,000,000港元)。本集團的借款並沒有重大的周期性增減。

#### 流動資金及財務資源

於2018年12月31日，本集團的流動比率為284.1%(2017年：355.4%)，反映了本集團資產流動性甚高以及財務狀況穩健。

本集團於2018年末的現金結餘為127,000,000港元，較一年前(即2017年)的131,000,000港元減少了4,000,000港元。此減少主要是由於2018年12月31日年度內支付股息所引致。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2018年12月31日，本集團無資本承擔(2017年：102,000,000港元)。

#### 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2018年財政年度，本集團的收入主要以港元、美元及歐元結算。支出主要以港元、美元、歐元及人民幣結算。現金一般以港元及人民幣存放短期存款。於2018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

回顧2018年12月31日年度內，本公司收購新疆星凱房地產發展有限責任公司（「新疆星凱」）約50.5%的股權及面值為450,000,000港元的相關股東貸款，總代價約為450,000,000港元（「收購事項」）。新疆星凱成立於中國新疆省，主要從事中國房地產開發業務。收購代價主要透過轉讓目標公司發行的本金價值252,000,000港元可兌換成25,200,000,000股目標公司股份的可換股債券（「可換股債券」）作價450,000,000港元支付。收購事項詳情已於本公司截至2018年12月31日止年度的年報中披露。

除收購事項外，本集團於2018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

於2018年12月31日，本公司的重大投資主要是持有約285億股目標公司的股份作為本公司證券業務的貿易存貨。於年末日，該等股份佔目標公司已發行股份總數約15.48%，以目標公司的收市價每股0.01港元計算，估計約值285,000,000港元。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分類為流動資產列帳。本公司並無在投資目標公司中收取股息。除投資在目標公司外，於2018年12月31日，本集團沒有持有任何重大投資。

### 資產抵押

於2018年12月31日，本集團的資產中有帳面淨值約2,563,000,000港元的若干資產（2017年：2,486,000,000港元）及35,000,000港元的定期存款（2017年：28,000,000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2018年12月31日，本集團有以下的或然負債：

- (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53,000,000港元(2017年：146,000,000港元)，當中目標集團已動用的銀行貸款約為18,000,000港元(2017年：73,000,000港元)；
- (b) 就銀行代表本集團向本公司一間附屬公司的付款責任提供金額不超過35,000,000港元的履約擔保函(2017年：35,000,000港元)；及
- (c) 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2018年12月31日，董事認為無需就該法律訴訟作出撥備。

### 僱員及薪酬政策

本集團於2018年12月31日的僱員總數為467人(2017年：633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。除薪金付款外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2018年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2017年：無)。

### (B) 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141,000,00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周期性增減。

### 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)。

### (C) 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周期性增減。

#### 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-10至IV-11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，該公司亦沒有任何借款淨額。相信目標公司通過其不斷尋求機會或可能會改善其增長和盈利能力。

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)。

**(D) 截至2021年6月30日止六個月的本集團管理層討論及分析**

於2021年6月30日止六個月(「**2021上半年**」)，本集團來自持續經營業務的收入為282,000,000港元，較2020年上半年(「**2020上半年**」)增加89,000,000港元或46.1%，主要受惠於法拉利代理業務復蘇帶動所致。

於2021上半年，本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額82,000,000港元，而2020上半年則錄得虧損淨額260,000,000港元。虧損顯著減少主要是由於本期間收入大幅增加以及我們的投資物業產生公平價值淨收益2,000,000港元，而去年同期則產生公平價值虧損淨額94,000,000港元所致。

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

COVID-19大流行持續影響香港物業市場，然而，物業市場於2021上半年逐步恢復。於2021上半年回顧期間，物業投資業務錄得收入4,000,000港元(2020上半年：7,000,000港元)，經營虧損3,000,000港元，而去年同期則錄得虧損92,000,000港元。去年同期主要因投資物業組合錄得未變現公平價值虧損94,000,000港元而出現較大的虧損，本期間則錄得公平價值收益淨額2,000,000港元。

於2021上半年，法拉利代理業務錄得收入202,000,000港元，上升39.3%，主要是新車銷售增加所帶動。儘管新冠病毒疫情持續，位於葵涌的法拉利服務中心表現不錯，服務收入仍可錄得低雙位比率的增長。代理業務於2021上半年錄得經營虧損6,000,000港元，而2020上半年則錄得經營虧損20,000,000港元，經營虧損減少主要是由於收入大幅增加及節省成本措施奏效所引起。

於2021上半年，Maserati S.p.A(「**瑪莎拉蒂**」)與Blackbird Tridente Company Limited(「**Blackbird Tridente**」)就瑪莎拉蒂委任進口商一事已簽訂確定性協議，據此，Blackbird Tridente已經獲正式委任成為瑪莎拉蒂汽車於香港和澳門的進口商和分銷商以及售後服務的提供方(「**進口商委任**」)。本公司認為進口商委任是Blackbird汽車集團發展全球汽車業務的另一個重大里程碑。

於目前所未有的時期，古董車貿易及投資業務於2021上半年產生經營虧損9,000,000港元(2020上半年：經營虧損12,000,000港元)，而收入為46,000,000港元(2020上半年：12,000,000港元)。2021上半年的收入增加是買賣一部古董車所引起。

由於沒有電影上映，因此電影業務於2021上半年沒有錄得收入(2020上半年：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2021上半年錄得經營虧損2,000,000港元(2020上半年：經營虧損4,000,000港元)。

舞台音響、燈光及舞台工程業務於2021上半年錄得收入總額12,000,000港元，較2020上半年的14,000,000港元減少14.3%。經營虧損於2021上半年為7,000,000港元(2020上半年：經營虧損21,000,000港元)。經營虧損減少主要是由於節省成本措施奏效。

其他業務包括古董車服務中心、多媒體業務、富收藏價值鐘錶投資及貿易、藝人管理以及其他仍處於開發及初創階段的新業務。其他業務的收入於2021上半年上升20.0%至18,000,000港元。由於在2021上半年並無持作投資的富收藏價值鐘錶重估虧損，該業務分部錄得經營虧損14,000,000港元，較2020上半年的41,000,000港元下跌65.9%。於2020上半年，富收藏價值鐘錶錄得重估虧損16,000,000港元。

由於2019新冠病毒大流行和日益惡化的經營環境，已由2020年7月起不再經營工業產品業務。

#### 資本結構及資本負債比率

本集團於2021年6月30日的資本負債比率為46.2%，略高於2020年12月31日的資本負債比率44.8%。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2021年6月30日，未償還銀行及其他借款總額為1,767,000,000港元(2020年12月31日：1,734,000,000港元)。本集團的銀行及其他借款大部份為長期銀行貸款。

於2021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銀行及其他借款分別為377,000,000港元、910,000,000港元及480,000,000港元(2020年12月31日：分別為316,000,000港元、933,000,000港元及485,000,000港元)。本集團的借款沒有重大的週期性增減。

#### 流動資金及財務資源

本集團於2021年6月30日的流動比率為239.2%(2020年12月31日：260.6%)，反映本集團的資產流動性頗高。於2021年6月30日，代表營運資金狀況的流動資產淨額為976,000,000港元，較2020年12月31日底減少6.5%。

本集團於2021年6月30日的現金結餘為118,000,000港元(2020年12月31日：91,000,000港元)，其中54,000,000港元(2020年12月31日：43,000,000港元)用作質押以獲取銀行貸款。

本集團主要從手頭現金、經營活動所得現金淨額及借貸產生其流動資本。董事會預期本集團會運用經營活動所得的現金淨額、額外借款(如需要)及出售非核心資產以應付未來流動資本及資本開支需要(如有)。

### 資本承擔

本集團於2021年6月30日並無任何資本承擔(2020年12月31日：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。為達致最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。

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低水平，故本集團於2021上半年沒有任何重大利率風險。

於2021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、相關公司及聯營公司的收購及出售

於2020年7月27日，興明亞洲工程有限公司(「興明亞洲」)與林江銘先生(「林先生」)訂立一項協議(「金泓協議」)，據此，興明亞洲同意出售而林先生同意買入金泓企業有限公司(「金泓」)的91%股權及轉讓股東貸款，代價為30,000,000港元。興明亞洲是一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，間接持有約72%權益。金泓連同其附屬公司(「金泓集團」)在澳門經營為現場表演活動銷售及出租音響、燈光設備及提供相關製作及配套的工程服務。金泓協議下的該交易已於2021年1月21日完成，而金泓集團的所有成員已經不再是本公司的附屬公司。

除上述根據金泓協議出售金泓外，在2021年6月30日回顧期內，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2021上半年，本公司的重大投資主要是約537億股目標公司的股份，佔於2021年6月30日目標公司已發行股份總數約29.19%（2020年12月31日：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按公平價值及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。

除上述持有約537億股目標公司的股份外，本集團於2021年6月30日並沒有其他重大投資。

### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團資產中有帳面淨值約2,250,000,000港元的若干資產（2020年12月30日：2,275,000,000港元）及54,000,000港元的定期存款（2020年12月30日：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

於2021年6月30日，未有在本集團的財務資料撥備的或然負債如下：

#### 訴訟

於2017年及於2018年8月或前後，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有關附屬公司作出之失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月，法庭下令將有關附屬公司的所有個別訴訟整合為一項法律訴訟。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6月30日，董事認為無需就該法律訴訟在作出撥備。

### 僱員及薪酬政策

本集團於2021年6月30日的僱員總數為278人(2020年12月31日：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鈎的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2021年6月30日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2020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的挑戰。

### 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／相關股份數目				佔已發行 股份總數的 概約百分比*
	個人權益	公司權益	股本 衍生工具 2024 可換股債券	總權益	
麥紹棠	25,589,652	446,025,079 (附註1)	347,500,000 (附註2)	819,114,731	93.81%
譚毅洪	1,380,000	—	—	1,380,000	0.15%

\* 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，而該等公司均由麥先生全資及實益擁有。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，他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-2至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。

2. 該權益披露指於最後實際可行日期，本公司根據買賣協議的條款及條件發行予Capital Force及New Capital的2024可換股債券以當前換股價每股兌換股份0.72港元(可根據2024可換股債券的條款及條件予以調整)可兌換為347,500,000股的相關股份。有關Capital Force、New Capital及Capital Winner各自的權益亦列載於本通函第V-2至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。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force及New Capital各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。

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：

股東名稱	股份／相關股份數目及權益性質			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
	實益擁有人	股本 衍生工具	總權益	
		2024 可換股債券		
Capital Force (附註1)	96,868,792	250,000,000	346,868,792 (附註2)	39.72%
New Capital (附註1)	171,357,615	97,500,000	268,857,615 (附註2)	30.79%
Capital Winner (附註1)	177,798,672	—	177,798,672	20.36%

\* 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：

1. Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，該等私人公司的股份均由麥先生全資及實益擁有。該等權益亦列載於本通函第V-2至V-3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。
2. 該權益披露指於最後實際可行日期，該等相關股份亦列載於本通函第V-2至V-3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。

除麥先生是上述主要股東的董事及實益擁有該等公司的全部已發行股本外，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2020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

除本公司已於2021年2月26日公佈的盈利警告外，董事謹此確認，自2020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2020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) Great Precision Group Limited (「**Great Precision**」)，作為賣方，並為本公司的一間接全資附屬公司與Digital China (BVI) Limited，作為買方，已於2019年4月26日訂立臨時協議，該協議是關於出售正建發展有限公司(「**正建**」)已發行股份總數100%以及轉讓所有貸款(由正建轉讓給予Great Precision)，而代價為158,750,000港元；
- (ii) 興明亞洲工程有限公司(「**興明亞洲**」)，作為賣方，為本公司的一間接非全資擁有的附屬公司)與林江銘先生，作為買方，已於2020年7月27日訂立協議，該協議是關於出售金泓企業有限公司股份(「**金泓企業**」)已發行股份總數91%以及轉讓貸款權益(由金泓企業轉讓給予興明亞洲)，而代價為30,000,000港元；
- (iii) 該份協議；以及
- (iv) 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，地址為香港皇后大道東183號合和中54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及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20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2018年、2019年及2020年12月31日止3個財政年度的年報；
- (g) 本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告；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1月17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、追認及確認於2021年11月15日的所訂立的有條件協議(「該份協議」)和於2021年11月14日所訂立的補充協議(「補充協議」)，並由中建電訊投資有限公司(作為「第一賣方」、永華集團有限公司(作為「第二賣方」)(統稱為「賣方」，均是本公司間接全資擁有的附屬公司)、Top Pinoer Holdings Limited(作為「買方」)以及本公司(作為擔保人，並不可撤銷且無條件地向買方保證賣方將根據該份協議的條款和條件按時履行該份協議內規定的義務)所簽訂，當中有關出售總共53,667,100,000股GBA集團有限公司(「目標公司」)的股份(一家於百慕達註冊成立的有限公司，目標公司的發行股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號為00261)給買方(「出售交易」)，總代價為250,000,000港元(或受限調整)。一份註有「A」字樣之該份協議和「B」字樣之補充協議的副本已呈交股東特別大會上，並由股東特別大會的主席(「主席」)簡簽以資識別；
- (b) 批准根據聯交所的證券上市規則構成本公司的一項非常重大出售交易的出售交易以及該份協議及經補充協議修訂及補充項下的其他交易；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本公司董事)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，2021年12月28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1月12日(星期三)至2022年1月17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1月11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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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1月15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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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、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。

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  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電郵：[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185