

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# **CFI** FORTIS HOLDINGS LIMITED ( 中 建 富 通 集 團 有 限 公 司 )

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)  
(股份代號：00138)

## 截至2021年12月31日止年度 全年業績公佈

### 主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

### 業績

本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額 517,000,000 港元，而上一年度則錄得虧損淨額 689,000,000 港元，主要是於本公佈「**財務回顧**」一節所述的非現金虧損及撥備所致。

### 末期股息

鑒於現時嚴峻環境，本集團擬保存現金儲備以應對未來的困難與挑戰，因此，董事會不建議派發 2021 年末期股息（2020 年末期股息：無）。本公司沒有在 2021 年派發任何中期股息（2020 年中期股息：無）。

### 業務回顧

於2021年，本集團主要經營的業務包括：(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及(v)文化娛樂業務。

## 物業業務

### 香港物業業務

於 2021 年，香港物業市場逐步復甦，然而，零售物業市場持續受 2019 新冠病毒疫情的影響，主要由於出入境限制所致。近期因奧密克戎(Omicron)變異毒株蔓延導致的新冠病毒病例激增給香港物業市場帶來進一步不明朗因素。儘管如此，我們仍對香港物業市場的長遠前景維持信心，預期香港物業市場將於病毒得到抑制及口岸重新開放時回升。

我們擁有多元化的物業組合，包括豪華洋房別墅、零售物業、商業及工業大廈以及車位。在過去多年來，我們的物業組合已經大幅升值。

於 2021 年，物業分部錄得溢利 6,000,000 港元，主要因住宅物業市場復甦而令我們的投資物業錄得未變現公平價值收益所致。

### 內地物業業務

於2020年終止合營企業的合作後，本公司於合營企業不再擁有任何投資，因此，本公司不再攤佔合營企業於2021年的業績。

### 證券業務

於2021年，本公司按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產是指本公司持有作買賣用途的53,667,100,000股GBA股份的投資，該批股份佔GBA已發行股份總數約29.19%（2020年：29.19%）。GBA集團主要從事房地產開發業務及金融業務。

於2021年，本公司擬變現於GBA的投資，以便更好地分配資源，專注運用於其他主營業務，並因而可產生現金流從而提升財務狀況。於2021年11月15日，本集團若干成員與一家獨立第三方Top Pioneer Holdings Limited（「買方」）訂立買賣協議（「該份協議」），據此，本集團已同意向買方出售於GBA的全部29.19%股權。根據該份協議（經2021年12月14日的補充協議所修訂及補充）擬進行的交易已於2022年1月17日舉行的股東特別大會上獲股東批准。該份協議經訂約各方於2022年1月26日訂立的第二補充協議及於2022年3月15日訂立的第三補充協議進一步修訂及補充。於本公佈日期，根據該份協議（經補充協議、第二補充協議及第三補充協議所修訂及補充）擬進行的交易（「建議交易」）尚未完成，倘建議交易得以完成，本公司將不再持有GBA任何股份權益。

根據我們於 537 億股 GBA 股份投資的專業估值，該投資於 2021 年 12 月 31 日的公平價值為 250,000,000 港元，佔本集團資產總額約 6.2%。根據每股 0.01 港元的收市價，我們在 GBA 的投資於 2020 年 12 月 31 日的公平價值約為 537,000,000 港元，佔本集團資產總額約 12.0%，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。

於 2021 年，除建議交易外，本公司並無買賣任何 GBA 股份，亦沒有從該批證券收取的任何股息。

## BLACKBIRD 集團

Blackbird 集團由其主席及行政總裁（「行政總裁」）麥俊翹先生領導下主要從事：(i) 法拉利於香港及澳門兩地的正式授權代理，包括汽車維修及服務業務、(ii) 自 2021 年 4 月起，成為瑪莎拉蒂於香港及澳門的正式進口代理商，亦包括汽車維修及服務業務、(iii) 古董車的貿易及投資業務以及(iv) 汽車物流業務。管理層對 Blackbird 集團多面體汽車業務保持良好發展形勢感到非常高興。

### 法拉利代理業務

2021 年是 Blackbird Concessionaires 在香港及澳門兩地經營法拉利正式授權代理業務的第四年。回顧年度，法拉利的新車發佈活動繼續進行，Blackbird Concessionaires 很高興再推出五款法拉利新車型號，包括法拉利旗艦 V8 混合動力跑車的開篷版「SF90 Spider」及 GT 系列更新版「Portofino M」。該兩款採用可伸縮折疊式硬頂開篷的創新式設計的新車已經在 Blackbird Concessionaires 位於淺水灣的展銷廳向客戶首次展示，法拉利還在線上推出一款限量版車型「812 Competizione」，該款新車同時推出轎車型跑車版及 Aperta（開篷版）供客戶選擇。

2021 年下半年，法拉利宣佈推出配備 V6 引擎的最新版混合動力車型「296 GTB」，最後，法拉利於 11 月在 Icona 特別活動中公佈另一款新車車型「Daytona SP3」，該款新車延續自非常成功的「Monza SP1」及「Monza SP2」系列。「812 Competizione」及「Daytona SP3」兩款新車只供獲法拉利車廠挑選的客戶選購。

客人對上述活動反應熱烈並給予我們鼎力支持，每次在活動舉行過後，我們都在短期內接獲新車訂單。

之前受到 2019 新冠病毒疫情影響的意大利車廠已逐步恢復正常，新車付運因而開始增加。限量版法拉利「Monzas」的餘下配額已經抵港，而大獲成功的 GT 系列「Roma」的首批配額亦已付運。

位於葵涌面積達 70,000 平方呎的法拉利維修中心表現保持良好。該維修中心配備的設施能提供全套汽車服務，包括但不限於維修及保養、噴漆、車身保養、修復、新車交付前檢查及汽車存放等服務，該維修設施一直深受客戶的熱烈歡迎及支持。

### 瑪莎拉蒂進口代理商業務

在 2021 年上半年，Maserati S.p.A.（瑪莎拉蒂有限公司\*）與本集團的一間新成立附屬公司 Blackbird Tridente Company Limited（「Blackbird Tridente」）訂立有關瑪莎拉蒂進口代理權的正式協議，據此，Blackbird Tridente 獲委任為瑪莎拉蒂汽車在香港及澳門的官方進口和分銷商以及售後服務提供商，管理層認為該進口代理的委任是 Blackbird 集團發展汽車業務的另一重大里程碑。

\*中文翻譯僅供參考之用

獲委任後不久，一個臨時的瑪莎拉蒂展廳於淺水灣設立，而本公司設備齊全的服務中心亦於柴灣開始營運。此外，於本年度下半年，Blackbird Tridente 推出全新款跑車「MC20」，隨即獲得一批訂單。此外，本公司亦將於 2022 年春季推出瑪莎拉蒂的最新車款「Grecale SUV」多用途汽車。作為在香港及澳門兩地重新塑造瑪莎拉蒂品牌計劃的一部分，Blackbird Tridente 預期該款新車的需求大，因此，訂單數量將會很好。另一個重要里程碑是 Blackbird Tridente 在香港的新旗艦展廳將於 2022 年下半年開業。

## 古董車貿易及投資業務

於年內，古董車及投資級別汽車市場繼續受 2019 新冠病毒疫情導致全球經濟倒退的影響，儘管如此，管理層對古董車市場的長遠發展仍然審慎樂觀。

## 汽車物流業務

今年，本集團的汽車物流業務表現良好，並提供滿意的經營溢利。持續我們的擴展計劃，本集團已成立自己的汽車電召服務中心，另外，本集團已與香港幾間新增汽車客戶訂立新合約並正在商討更多合作機會。此外，本集團繼續為本地進口商、分銷商、代理商、道路救援保險公司、賽車組織及私人車主提供支援服務。

## 富收藏價值鐘錶的投資

古董鐘錶部於 2021 年持續在國際上增加知名度，其備受推崇的古董鐘錶雜誌及網上平台繼續獲得國際品牌的支持，讀者人數保持穩步增長，讀者互動程度非常之高，且其經常為主要品牌的戰略項目提供諮詢服務，此外，Blackbird 集團的主席及行政總裁麥俊翹先生繼續在富藝斯拍賣行擔任鐘錶顧問委員會成員，鞏固 Blackbird 集團在名錶界的地位，並增加了 Blackbird 集團的國際曝光率，我們非常期待於 2022 年與富藝斯第三次合作名為「Phillips x Blackbird: The Third Instalment」的拍賣會，屆時麥俊翹先生將在展會上策展 20 世紀當代藝術、設計、名錶、跑車及時裝的珍藏展品。

## 文化娛樂業務

本公司的文化娛樂業務包括電影業務及舞台音響、燈光及工程業務。於 2021 年，由於收緊保持社交距離措施及延長跨境旅遊限制措施，該業務分部繼續遭受 2019 新冠病毒疫情的不利影響。

## 電影業務

我們的娛樂公司與其他公司合作投資一部名為「風林火山」的大型製作警匪電影，該部電影的拍攝工作已經完成，然而，受到 2019 新冠病毒疫情影響，令電影的公映版有所延遲，因奧密克戎(Omicron)變異毒株蔓延，導致近期新冠病毒病例激增，很可能令該部電影進一步推遲公映。

## 舞台音響、燈光及工程業務

舞台音響、燈光及工程業務指為現場表演活動出租及銷售音響及燈光設備以及提供相關的音響、燈光及機械工程服務。

於 2021 年，受限聚令及跨境旅遊限制措施影響，因而甚少演唱會、表演及娛樂活動得以舉辦，舞台表演的經營環境依然艱難。鑒於嚴峻環境，舞台表演分部繼續實施削減成本措施，儘管如此，本分部於 2021 年錄得經營虧損 78,000,000 港元，主要由於在現時前所未有嚴峻挑戰的情況下，商譽減值 63,000,000 港元及預期信貸虧損撥備 4,000,000 港元（如下文所載）合共撥備總額 67,000,000 港元所致。

於 2020 年 7 月 27 日，興明亞洲與林江銘先生（「林先生」）訂立一項協議（「金泓企業協議」），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（「金泓企業」）的 91% 股權及向林先生轉讓股東貸款，總代價為 30,000,000 港元（「金泓企業交易」），代價中 5,000,000 港元應在金泓企業交易完成時支付，而代價的餘額 25,000,000 港元（「代價餘額」）則自 2021 年 6 月 30 日起分 66 個月分期支付。目標公司連同其附屬公司（「金泓企業集團」）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（「澳門舞台業務」）。金泓企業交易已於 2021 年 1 月 21 日完成，而金泓企業集團的所有成員已經不再是本公司的附屬公司。金泓企業交易的進一步詳情已載於本公司於 2020 年 7 月 27 日、2020 年 8 月 14 日、2020 年 10 月 30 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 1 月 21 日刊發的公佈內。完成金泓企業交易後，管理層可集中精力經營主要在香港的舞台服務業務。

由於 2019 新冠病毒大流行和新冠病毒變種奧密克戎(Omicron)的傳播，香港與澳門之間的跨境旅行受到限制，因此澳門舞台業務尚未重啟。此外，澳門的博彩業務和旅遊業受到疫情的衝擊，從而對澳門舞台業務的服務需求產生不利影響。因此，林先生自金泓企業交易完成後未能開始支付代價餘額的每月分期付款，原因是他需要更多時間重啟澳門舞台業務，然後才能尋求工作訂單。鑑於目前情況，於 2022 年 3 月 17 日，興明亞洲與林先生已書面同意進一步將代價餘額的第一期付款到期日延長至澳門舞台業務重啟後的兩個月，其餘的每月分期付款日期也相應的延遲。

在該等情況下，興明亞洲已根據對代價餘額預期信貸虧損的專業估值，就代價餘額尚未償還結餘計提預期信貸虧損撥備 4,000,000 港元。

## 工業產品業務

由於 2019 新冠病毒疫情及經營環境惡化，本公司已於 2020 年 7 月終止經營工業產品業務。

## 前景

展望未來，2022年仍充滿不確定性及挑戰，預期奧密克戎(Omicron)變異毒株的蔓延、通脹加劇及利率上升、中美貿易衝突的持續及地緣政治緊張將繼續對本地及全球經濟復甦構成極大挑戰。

儘管目前形勢嚴峻，Blackbird的法拉利代理業務繼續表現理想，我們亦滿意新開始的瑪莎拉蒂進口代理商業務，這是Blackbird 集團在發展全球汽車業務過程中的一個重要里程碑，我們認為，瑪莎拉蒂進口代理業務將提升Blackbird在全球汽車行業的聲譽和地位，並將開闢收入和盈利增長的新途徑。

在目前的嚴峻處境下，我們將會保存現金並繼續實施節約成本措施。我們將會保存實力為日後復甦奠定基礎。憑藉我們堅韌力強且經驗豐富的管理層，相信我們能夠抵禦前所未有的困難和挑戰所帶來的衝擊。我們將努力轉危為機，繼續追求我們的核心戰略，以實現公司的長遠可持續增長和提升股東的長遠價值。

## 致謝

本人謹代表董事會，向董事、管理層及所有僱員，就他們在本年度對本集團的堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。此外，本人向我們的顧客、股東、投資者、銀行、業主及供應商，在這前所未有的時期下對本公司一貫的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席  
麥紹棠

香港，2022年3月31日

## 財務回顧

### 2021年財務業績摘要

百萬港元	2021年	2020年	增加／(減少) 百分比
持續經營業務：			
收入	<u>731</u>	<u>505</u>	44.8%
毛利	<u>121</u>	<u>54</u>	124.1%
持續經營業務虧損	<u>(521)</u>	<u>(693)</u>	(24.8%)
已終止經營業務虧損	<u>-</u>	<u>(3)</u>	(100.0%)
本年度虧損	<u>(521)</u>	<u>(696)</u>	(25.1%)
應佔虧損：			
母公司股權擁有人	<u>(517)</u>	<u>(689)</u>	(25.0%)
非控股權益	<u>(4)</u>	<u>(7)</u>	(42.9%)
	<u>(521)</u>	<u>(696)</u>	(25.1%)
母公司股權擁有人應佔虧損：			
持續經營業務	<u>(517)</u>	<u>(686)</u>	(24.6%)
已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(3)</u>	(100.0%)
	<u>(517)</u>	<u>(689)</u>	(25.0%)
母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損			
- 本年度虧損	<u>(0.59 港元)</u>	<u>(0.79 港元)</u>	(25.3%)
- 持續經營業務虧損	<u>(0.59 港元)</u>	<u>(0.79 港元)</u>	(25.3%)
每股股息	<u>無</u>	<u>無</u>	不適用

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。

於回顧年度內，本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額517,000,000港元，而上一年度則錄得虧損淨額689,000,000港元。

本年度的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。

## 按業務分部劃分的分析

百萬港元	2021 年		2020 年		增加／ (減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
<u>持續經營業務：</u>					
物業投資及持有	10	1.3%	11	2.2%	(9.1%)
證券業務	-*	-	-	-	不適用
法拉利代理業務	537	67.0%	413	81.8%	30.0%
瑪莎拉蒂進口代理商業務	17	2.1%	-	-	不適用
古董車貿易及物流業務	152	19.0%	26	5.1%	484.6%
舞台音響、燈光及工程業務	45	5.6%	20	4.0%	125.0%
其他業務	40	5.0%	35	6.9%	14.3%
	<b>801</b>	<b>100.0%</b>	<b>505</b>	<b>100.0%</b>	58.6%
減：分部間收入	(70)		-*		不適用
持續經營業務總計	<b>731</b>		<b>505</b>		44.8%
<u>已終止經營業務：</u>					
工業產品業務	-		11		(100.0%)
總計	<b>731</b>		<b>516</b>		41.7%

\*少於 1,000,000 港元

百萬港元	經營（虧損）／溢利		增加／（減少） 百分比
	2021 年	2020 年	
<u>持續經營業務：</u>			
物業投資及持有	6	(84)	不適用
證券業務	(287)	(1)	28,600.0%
法拉利代理業務	6	(22)	不適用
瑪莎拉蒂進口代理商業務	(6)	-	不適用
古董車貿易及物流業務	(23)	(9)	155.6%
古董車投資	-*	(14)	(100.0%)
電影業務	(4)	(7)	(42.9%)
舞台音響、燈光及工程業務	(78)	(49)	59.2%
其他業務	(34)	(25)	36.0%
持續經營業務總計	<u>(420)</u>	<u>(211)</u>	99.1%
<u>已終止經營業務：</u>			
工業產品業務	-	(3)	(100.0%)
總計	<u><b>(420)</b></u>	<u><b>(214)</b></u>	96.3%

\*少於 1,000,000 港元經營溢利

## 持續經營業務

### 物業業務

#### 物業投資及持有

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入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，而上一年度則錄得經營虧損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，去年同期則錄得未變現公平價值虧損84,000,000港元。

### 證券業務

於2021年，證券業務錄得經營虧損287,000,000港元，是指於GBA 29.19%股權因2021年的公平價值變動而引起的未變現重估虧損287,000,000港元。

### 法拉利代理

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後，瑪莎拉蒂進口代理商業務產生收入 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，該項業務將於未來年度為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。

## 古董車貿易及物流業務

於前所未有的時期，古董車及物流業務產生經營虧損 23,000,000 港元（2020 年：經營虧損 9,000,000 港元）。

## 古董車投資

古董車投資的經營溢利少於 1,000,000 港元，而上一年度則錄得經營虧損 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，而上一年度則錄得公平價值虧損 7,000,000 港元。

## 電影業務

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：經營虧損 7,000,000 港元），主要是經營開支引起。

## 舞台音響、燈光及工程業務

該項業務於 2021 年錄得收入 45,000,000 港元，較 2020 年的 20,000,000 港元增加 125.0%。經營虧損為 78,000,000 港元（2020 年：經營虧損 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

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%。

## 已終止經營業務

### 工業產品業務

由於 2019 新冠病毒疫情及經營環境惡化，工業產品業務已於 2020 年 7 月終止營運。

### 按區域劃分的分析

百萬港元	2021年				收入				2020年	增加／ (減少) 百分比
	持續 經營業務	已終止 經營業務	總計	相對 百分比	持續 經營業務	已終止 經營業務	總計	相對 百分比		
香港、澳門及內地	612	-	612	83.7%	503	5	508	98.4%	20.5%	
世界其他地區	119	-	119	16.3%	2	6	8	1.6%	1,387.5%	
總計	<b>731</b>	<b>-</b>	<b>731</b>	<b>100.0%</b>	<b>505</b>	<b>11</b>	<b>516</b>	<b>100.0%</b>	41.7%	

本集團總收入中，約 83.7% 來自香港、澳門及內地，當中大部分收入來自香港。我們的主要市場地區提供收入 612,000,000 港元，較 2020 年增加 104,000,000 港元或 20.5%，主要由於法拉利代理業務於 2021 年復甦所致。世界其他地區提供的收入主要指向海外市場銷售古董車。

## 資本結構及資本負債比率

百萬港元	2021 年		2020 年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	1,623	47.7%	1,648	42.6%
其他借款	117	3.5%	32	0.8%
租賃負債	42	1.2%	54	1.4%
借款總額	<u>1,782</u>	<u>52.4%</u>	<u>1,734</u>	<u>44.8%</u>
母公司股權擁有人應佔股東權益	<u>1,621</u>	<u>47.6%</u>	<u>2,138</u>	<u>55.2%</u>
所運用的資本總額	<u><u>3,403</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>3,872</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

於2021年12月31日，母公司股權擁有人應佔股東權益為1,621,000,000港元，相對年初的2,138,000,000港元減少517,000,000港元，變動的主要原因是2021年母公司股權擁有人應佔虧損淨額所致。

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），本集團的借款沒有重大的週期性影響。

\* 請參照本公佈「流動資金及財務資源」一節中的解述。

## 流動資金及財務資源

百萬港元	2021 年	2020 年
流動資產	1,303	1,694
流動負債	1,879	650
淨流動（負債）/資產	(576)	1,044

於2021年12月31日，本集團的淨流動負債為港元576,000,000（2020年：淨流動資產為港元1,044,000,000）。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。

### 重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年度內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

## 重大投資

除本公佈在「業務回顧 — 證券業務」一節內詳述本公司持有GBA股份外，於2021年12月31日，本集團沒有持有任何其他重大投資。

## 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

於2021年12月31日，本集團有以下或然負債：

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，本公司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）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內，本公司或其任何附屬公司沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

## 企業管治

本公司一向認同股東透明度及問責的重要性。董事會深信良好的企業管治能讓股東獲得最大利益。本公司致力維持及確保高水平的企業管治以確保股東的利益。

董事認為，除輕微偏離以下《企業管治守則》的守則條文外，本公司於截至 2021 年 12 月 31 日止年度一直遵守《企業管治守則》的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條：主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載；及

守則條文第A.4.2條：所有為填補臨時空缺而獲委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，最少每三年一次。

有關該等偏離事項的詳情及各自考量因素的詳細資料以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本公司截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的中期報告內披露，並將在 2022 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2021 年年報內所載的企業管治報告內披露。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則所載的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2021年12月31日止財政年度期間已一直遵守本公司採納的標準守則所載的規定標準。

## 報告期後事項

報告期後事項詳情在本公佈附註14中詳述。

## 審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會，並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生（「鄒先生」）。審核委員會目前由譚競正先生擔任主席，他為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會於截至2021年12月31日止財政年度舉行了兩次會議。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至2021年12月31日止財政年度的綜合財務報表。

有關審核委員會的進一步資料，將於2022年4月30日或之前寄發予股東的本公司2021年年報內所載的企業管治報告內披露。

## 薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會，並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生（「麥先生」）及譚毅洪先生。薪酬委員會目前由鄒先生擔任主席。薪酬委員會於截至2021年12月31日止財政年度舉行了一次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於2022年4月30日或之前寄發予股東的本公司2021年年報內所載的企業管治報告內披露。

## 提名委員會

本公司已於2012年成立提名委員會，其特定的權責範圍書符合企業管治守則的守則條文。提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒先生及兩名執行董事，即麥先生及譚毅洪先生。提名委員會目前由麥先生擔任主席。提名委員會於截至2021年12月31日止財政年度舉行了一次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於2022年4月30日或之前寄發予股東的本公司2021年年報內所載的企業管治報告內披露。

## 獨立非執行董事

本公司三位獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒先生已根據上市規則第 3.13 條各自向本公司提呈確認函確認其獨立性，並承諾日後如出現影響其獨立性的任何變化，會於切實可行的情況下盡快知會聯交所及本公司。於本公佈刊發日期，所有獨立非執行董事均仍獲視為獨立。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、第3.10(2)及第3.10A條，該等規則是關於上市公司截至2021年12月31日止整個財政年度須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

## 安永會計師事務所的工作範圍

有關初步業績公佈所載本集團截至2021年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已得到本公司的核數師安永會計師事務所的同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永會計師事務所概不就初步業績公佈發表任何保證。

## 刊發全年業績公佈、年報及企業管治報告

本公司截至2021年12月31日止年度的全年業績公佈已於本公司網站([www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司2021年年報及企業管治報告將寄發予股東，並於2022年4月30日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

## 董事會

於本公佈日期，執行董事為麥紹棠先生、譚毅洪先生及鄭玉清女士，而獨立非執行董事為譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。

承董事會命  
中建富通集團有限公司  
主席  
麥紹棠

香港，2022年3月31日

## 全年業績

董事會呈列本集團截至2021年12月31日止年度的綜合全年業績連同上年度的比較金額如下：

### 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	附註	2021年	2020年
持續經營業務			
收入	3,4	731	505
銷售成本		(610)	(451)
毛利		<u>121</u>	<u>54</u>
其他收入及收益淨額	4	25	29
銷售及分銷成本		(20)	(8)
行政費用		(227)	(221)
其他費用淨額		(355)	(461)
融資成本	5	(64)	(76)
應佔一家合營企業的虧損		-	(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	6	(521)	(698)
所得稅抵免	7	<u>-</u>	<u>5</u>
來自持續經營業務的年內虧損		(521)	(693)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年內虧損	8	<u>-</u>	<u>(3)</u>
年內虧損		<u>(521)</u>	<u>(696)</u>



## 綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	2021年	2020年
年內虧損	<u>(521)</u>	<u>(696)</u>
其他全面收益在之後期間可能會重新分類至損益表： 於年內出售合營企業重分類調整	-	5
年內其他全面收益淨額	<u>-</u>	<u>5</u>
年內全面虧損總額	<u><b>(521)</b></u>	<u><b>(691)</b></u>
應佔：		
母公司股權擁有人	(517)	(684)
非控股權益	<u>(4)</u>	<u>(7)</u>
	<u><b>(521)</b></u>	<u><b>(691)</b></u>

綜合財務狀況表  
2021年12月31日

百萬港元	附註	2021年	2020年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	732	783
投資物業		1,651	1,645
商譽		17	80
無形資產		3	10
於一家聯營公司的投資		-	1
持作投資的古董車		173	100
持作投資的富收藏價值鐘錶		167	166
其他應收款項		1	1
遞延稅項資產		1	1
非流動資產總		<u>2,745</u>	<u>2,787</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		78	115
持作出售的物業存貨		89	89
應收帳款	12	247	238
電影投資		80	80
預付款項及其他應收款項		456	475
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產		256	545
已抵押定期存款		40	43
現金及現金等值項目		57	48
		<u>1,303</u>	<u>1,633</u>
分類為持作出售資產		-	61
流動資產總額		<u>1,303</u>	<u>1,694</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>4,048</u></u>	<u><u>4,481</u></u>

綜合財務狀況表（續）  
2021年12月31日

百萬港元	附註	2021年	2020年
<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		87	87
儲備		1,534	2,051
		<u>1,621</u>	<u>2,138</u>
<b>非控股權益</b>		<b>9</b>	<b>13</b>
<b>股東權益總額</b>		<b><u>1,630</u></b>	<b><u>2,151</u></b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		274	1,418
可換股債券		243	240
遞延稅項負債		22	22
<b>非流動負債總額</b>		<b><u>539</u></b>	<b><u>1,680</u></b>
<b>流動負債</b>			
應付帳款	13	46	58
應付稅項		3	3
其他應付款項及應計負債		322	236
計息銀行及其他借款		1,508	316
		<u>1,879</u>	<u>613</u>
分類為持作出售資產之直接相關負債		-	37
<b>流動負債總額</b>		<b><u>1,879</u></b>	<b><u>650</u></b>
<b>負債總額</b>		<b><u>2,418</u></b>	<b><u>2,330</u></b>
<b>股東權益及負債總額</b>		<b><u>4,048</u></b>	<b><u>4,481</u></b>
<b>流動（負債）／資產淨額</b>		<b><u>(576)</u></b>	<b><u>1,044</u></b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b><u>2,169</u></b>	<b><u>3,831</u></b>

附註：

## 1. 編製基準

於 2021 年 12 月 31 日，本集團擁有的現金及現金等值項目和已抵押定期存款的總帳面金額為 97,000,000 港元。在同一日期，本集團尚未償還計息銀行及其他借款的總帳面金額為 1,782,000,000 港元，其中包括流動負債部分的 1,508,000,000 港元及非流動負債部分的 274,000,000 港元。流動負債部分中原本應於一年後償還的約 1,051,000,000 港元的銀行借款及一年內或應要求償還的約 157,000,000 港元的銀行借款根據有關會計準則分類為流動負債。分類乃由於未能遵守本集團與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銀行報告有關情況。於報告期末後，銀行已修改或豁免該債務契約，本集團因此已將應於一年後償還的約 1,051,000,000 港元的結餘重分類為非流動負債。

本財務報表是基於本集團可持續經營的假設基準來編製，而董事考慮下列因素認為本集團在 2021 年 12 月 31 日之後的未來 12 個月應有足夠的營運資金：

- (i) 本集團的現有的銀行信貸額度；
- (ii) 本集團在本報告期末之後的未來 12 個月的估計現金流；
- (iii) 本集團從出售其所持上市股權投資所得款項淨額；及
- (iv) 本集團從法律訴訟所得和解收款在本公佈附註 14 中詳述。

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表乃按歷史成本編製，惟按公平價值計量的投資物業、持作投資的古董車、持作投資的收藏精品、投資電影以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產則除外。本財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近的百萬數的數目為準。

## 2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本） *利率基準改革 – 第 2 階段*

香港財務報告準則第 16 號（修訂本） *2021 年 6 月 30 日後與 2019 新冠病毒相關的租金優惠（提早採納）*

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號之修訂應對的是當以替代無風險利率（「無風險利率」）代替現有利率基準時影響財務報告的早前修訂中未應對之問題。該等修訂提供了一種實際可行權宜方法，即在考慮金融資產和負債的合約現金流量確定基準的變化時，如果該變化是利率基準改革的直接結果並且確定合約現金流量的新基準在經濟上等同於變化前一刻的先前基礎，則可以在不調整金融資產和負債帳面金額的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許對對沖指定和對沖文件進行利率基準改革要求的更改，並不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第 9 號的正常要求處理，以衡量和確認對沖無效性。該等修訂還規定了一項暫時寬免，即當無風險利率被指定為風險成分時，實體無需滿足可單獨識別的要求。該寬免允許實體在指定對沖後假設可單獨識別的要求已滿足，但前提是該實體合理預期無風險利率風險成分將在未來 24 個月內變得可單獨識別。此外，該等修訂還要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體金融工具和風險管理策略的影響。

本集團於 2021 年 12 月 31 日持有根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）以港元計值的若干計息銀行及其他借款。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，而利率基準改革並無對本集團基於香港銀行同業拆息的借款產生影響。

## 2. 會計政策及披露事項的變動（續）

- (b) 將實際可行權宜方法的可用性延長 12 個月，承租人可選擇不就 2019 新冠病毒疫情直接產生的租金優惠應用租賃變更會計處理。因此，實際可行權宜方法應用於租賃款項的任何扣減僅影響原到期日為 2022 年 6 月 30 日或之前的款項的租金優惠，前提是須符合應用實際可行權宜方法的其他條件。該修訂於 2021 年 4 月 1 日或之後開始的年度期間追溯生效，並將首次應用該修訂之任何累積影響確認為本會計期初保留溢利期初結餘的調整。該修訂允許提前應用。

本集團已於 2021 年 1 月 1 日提早採納該修訂，並於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內對出租人授予的所有租金優惠採用實際權宜法，該等優惠僅影響原定於 2022 年 6 月 30 日或之前到期的付款，其乃由於 2019 新冠病毒大流行所直接導致。因租金優惠而減少的 160,000 港元的租賃付款已通過終止確認部分租賃負債作為可變租賃付款入帳，並已計入截至 2021 年 12 月 31 日止年度的損益。其對於 2021 年 1 月 1 日的期初權益餘額並無影響。

## 3. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品及服務規劃為不同業務單位，下列為須呈報經營分部：

- (a) 物業投資及持有分部是指從事物業投資及持有業務；
- (b) 證券業務分部是指從事證券買賣及持有證券、金融資產及財資產品；
- (c) 法拉利代理業務分部是指於香港及澳門從事銷售及分銷法拉利汽車並提供售後服務的法拉利正式授權代理業務；
- (d) 瑪莎拉蒂進口代理商業務分部是指作為瑪莎拉蒂在香港及澳門的官方進口商入口及分銷瑪莎拉蒂汽車及提供售後服務；
- (e) 古董車貿易及物流分部是指古董車貿易及買賣以及汽車物流業務；
- (f) 古董車投資分部是指購入古董車作長線投資；
- (g) 電影業務是指從事製作、投資及全球發行電影的業務；
- (h) 舞台音響、燈光及工程業務指銷售及出租音響及燈光設備以及為舞台表演活動提供技術及工程服務以及金屬結構工程；

### 3. 經營分部資料（續）

- (i) 其他業務分部包括輔助性及處於初創階段的新建立業務，包括多媒體業務、經營一家古董汽車服務中心、藝人管理、雜誌出版及富收藏價值鐘錶投資；及
- (j) 工業產品業務是指已於 2020 年 7 月份終止經營的生產塑膠原部件及買賣兒童產品（附註 8）。

管理層分別監控本集團經營分部的業績，就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／虧損作出評估，乃除稅前經調整溢利／虧損的計量單位。除稅前經調整溢利／虧損持續與本集團的除稅前虧損作出計量，惟該計量並不包括非租賃相關融資成本、出售一家合營企業虧損、應佔一家合營企業和一家聯營公司的虧損和總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、總公司及其他未分配資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、總公司及其他未分配負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。

### 3. 經營分部資料 (續)

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

#### 持續經營業務

百萬港元	物業投資及 持有	證券業務	法拉利 代理業務	瑪莎拉蒂進口 代理商業務	古董車貿易及 物流業務	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	其他業務	持續經營 業務總額	對帳調整	總額
分部收入：												
向外部客戶銷售	10	-*	467	17	152	-	-	45	40	731	-	731
分部間收入	-	-	70	-	-	-	-	-	-	70	(70)	-
	10	-*	537	17	152	-	-	45	40	801	(70)	731
其他收入	-	-	4	-	1	-	-	1	7	13	-	13
	10	-*	541	17	153	-	-	46	47	814	(70)	744
經營溢利／(虧損)	6	(287)	6	(6)	(23)	-**	(4)	(78)	(34)	(420)	-	(420)
融資成本(租賃負債利息除外)										(63)	-	(63)
對帳項目：												
總公司及其他未分配開支										(37)	-	(37)
應佔一家聯營公司的虧損										(1)	-	(1)
<b>除稅前虧損</b>										<b>(521)</b>	-	<b>(521)</b>
所得稅抵免										-	-	-
<b>年內虧損</b>										<b>(521)</b>	-	<b>(521)</b>

\* 少於 1,000,000 港元

\*\* 經營溢利少於 1,000,000 港元

### 3. 經營分部資料（續）

截至 2021 年 12 月 31 日止年度（續）

持續經營業務												
百萬港元	物業投資及 持有	證券業務	法拉利 代理業務	瑪莎拉蒂進口 代理商業務	古董車貿易 及物流業務	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	其他業務	持續經營 業務總額	對帳調整	總額
<b>其他分部資料：</b>												
非流動資產開支	-	-	20	5	3	1	-	6	29	64	-	64
折舊及攤銷	(8)	-	(47)	-	(3)	-	(1)	(11)	(17)	(87)	-	(87)
<b>其他重大非現金項目：</b>												
投資物業的公平價值收益淨額	6	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6
持作投資的古董車的公平價值收益	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2	-	2
持作投資的富收藏價值鐘錶的 公平價值收益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
出售物業、廠房及設備的收益	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	2
應佔一家聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產的公平價值（虧損）／收益 淨額	-	(287)	-	-	-	-	-	-	1	(286)	-	(286)
出售子公司的收益	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	1
商譽減值	-	-	-	-	-	-	-	(63)	-	(63)	-	(63)
應收帳款減值	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
其他應收款項減值	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
<b>分部資產</b>	<b>1,657</b>	<b>790</b>	<b>232</b>	<b>60</b>	<b>150</b>	<b>177</b>	<b>84</b>	<b>70</b>	<b>342</b>	<b>3,562</b>	-	<b>3,562</b>
對帳項目：												
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	486	486
資產總額	<b>1,657</b>	<b>790</b>	<b>232</b>	<b>60</b>	<b>150</b>	<b>177</b>	<b>84</b>	<b>70</b>	<b>342</b>	<b>3,562</b>	<b>486</b>	<b>4,048</b>
<b>分部負債</b>	<b>956</b>	<b>315</b>	<b>406</b>	<b>40</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55</b>	<b>96</b>	<b>1,937</b>	-	<b>1,937</b>
對帳項目：												
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	481	481
負債總額	<b>956</b>	<b>315</b>	<b>406</b>	<b>40</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55</b>	<b>96</b>	<b>1,937</b>	<b>481</b>	<b>2,418</b>

### 3. 經營分部資料（續）

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

百萬元	持續經營業務									已終止經營業務		總額	
	物業投資及持有	證券業務	法拉利代理業務	瑪莎拉蒂進口代理商業務	古董車貿易及物流業務	古董車投資	電影業務	舞台音響、燈光及工程業務	其他業務	持續經營業務總額	工業產品業務		對帳調整
<b>分部收入：</b>													
向外部客戶銷售	11	-	413	-	26	-	-	20	35	505	11	-	516
分部間收入	-	-	-	-	-*	-	-	-	-	-*	-	(-*)	-
其他收入	11	-	413	-	26	-	-	20	35	505	11	(-*)	516
	-	-	10	-	3	-	-	2	14	29	-	-	29
	11	-	423	-	29	-	-	22	49	534	11	-	545
經營虧損	(84)	(1)	(22)	-	(9)	(14)	(7)	(49)	(25)	(211)	(3)	-	(214)
融資成本（租賃負債利息除外）										(73)	-	-	(73)
對帳項目：													
總公司及其他未分配開支										(53)	-	-	(53)
出售一家合營企業虧損										(346)	-	-	(346)
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)
<b>除稅前虧損</b>										<b>(698)</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(701)</b>
所得稅抵免										5	-	-	5
<b>年內虧損</b>										<b>(693)</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(696)</b>

\* 少於 1,000,000 港元

### 3. 經營分部資料（續）

截至 2020 年 12 月 31 日止年度（續）

百萬元（經重列）	持續經營業務									已終止 經營業務		總額	
	物業投資及 持有	證券業務	法拉利 代理業務	瑪莎拉蒂進口 代理商業務	古董車貿易 及物流業務	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	其他業務	持續經營 業務總額	工業產品業務		對帳調整
<b>其他分部資料：</b>													
非流動資產開支	-	-	15	-	1	-	-	2	2	20	-	-	20
折舊及攤銷	(8)	(1)	(47)	-	(3)	-	(1)	(16)	(5)	(81)	(1)	-	(82)
於一家聯營公司的權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
<b>其他重大非現金項目：</b>													
投資物業的公平價值虧損淨額	(84)	-	-	-	-	-	-	-	-	(84)	-	-	(84)
持有投資的古董車的公平價值虧損淨額	-	-	-	-	-	(7)	-	-	-	(7)	-	-	(7)
持有投資的富收藏價值鐘錶的 公平價值虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)
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)
出售一家合營企業虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(346)	(346)
商譽減值	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	-	-	(9)
應收帳款減值	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(8)	(2)	(12)	-	-	(12)
<b>分部資產</b>	<b>1,652</b>	<b>1,087</b>	<b>384</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>113</b>	<b>85</b>	<b>184</b>	<b>342</b>	<b>3,958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,958</b>
對帳項目：													
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	523	523
資產總額	<b>1,652</b>	<b>1,087</b>	<b>384</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>113</b>	<b>85</b>	<b>184</b>	<b>342</b>	<b>3,958</b>	<b>-</b>	<b>523</b>	<b>4,481</b>
<b>分部負債</b>	<b>862</b>	<b>398</b>	<b>456</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>1,916</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,916</b>
對帳項目：													
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	414	414
負債總額	<b>862</b>	<b>398</b>	<b>456</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>1,916</b>	<b>-</b>	<b>414</b>	<b>2,330</b>

## 地域資料

### (a) 來自外部客戶的收入

百萬港元	2021年	2020年
持續經營業務		
香港、澳門及內地	612	503
全球其他地區	119	2
	<u>731</u>	<u>505</u>
已終止經營業務		
香港、澳門及內地	-	5
全球其他地區	-	6
	<u>-</u>	<u>11</u>
	<u>731</u>	<u>516</u>

上述持續經營業務收入資料乃按本集團產品售予客戶的所在地劃分。

### (b) 非流動資產

百萬港元	2021年	2020年
香港、澳門及內地	2,623	2,736
全球其他地區	120	49
	<u>2,743</u>	<u>2,785</u>

上文非流動資產資料是按資產所在地劃分及不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 有關主要客戶的資料

截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止年度，沒有一家單一客戶的銷售收入佔本集團持續經營業務總收入的 10%或以上。

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額

來自持續經營業務的收入、其他收入及收益的分析如下：

百萬港元	2021年	2020年
<b>收入</b>		
來自客戶合約的收入		
古董車貿易及物流服務收入	152	26
法拉利代理業務收入	467	413
瑪莎拉蒂進口代理商業務收入	17	-
提供及出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及 工程服務	45	20
其他業務收入	40	35
	<u>721</u>	<u>494</u>
<b>其他來源收入</b>		
投資物業租金收入總額，固定支付	10	11
	<u>731</u>	<u>505</u>
<b>其他收入及收益淨額</b>		
投資物業的公平價值收益淨額	6	-
持作投資的古董車的公平價值收益淨額	2	-
持作投資富收藏價值的鐘錶的公平價值收益淨額	1	-
出售物業、廠房及設備的收益	2	-
出售子公司的收益	1	-
政府補助*	-	13
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	-**	4
其他	13	12
	<u>25</u>	<u>29</u>

\* 關於政府補助，沒有尚未滿足的條件。

\*\* 少於1,000,000 港元

## 來自客戶合約的收入

### (a) 細分收入資料

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

百萬港元	持續經營業務					持續經營 業務總額	已終止 經營業務	總額
	法拉利 代理業務	瑪莎拉蒂 進口代理商 業務	古董車貿易及 物流業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	其他業務			
<b>產品或服務類型</b>								
銷售古董車	395	4	119	-	-	518	-	518
銷售其他產品	-	-	-	2	1	3	-	3
銷售及出租舞台音響及燈光設備	-	-	-	42	-	42	-	42
提供其他服務	72	13	33	1	39	158	-	158
來自客戶合約的收入總額	<b>467</b>	<b>17</b>	<b>152</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>721</b>	<b>-</b>	<b>721</b>
<b>地域市場</b>								
香港、澳門及內地	467	17	33	45	40	602	-	602
全球其他地區	-	-	119	-	-	119	-	119
來自客戶合約的收入總額	<b>467</b>	<b>17</b>	<b>152</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>721</b>	<b>-</b>	<b>721</b>
<b>收入確認的時間</b>								
於某一時間點轉交貨品	395	4	119	2	1	521	-	521
隨時間轉交的服務	72	13	33	43	39	200	-	200
來自客戶合約的收入總額	<b>467</b>	<b>17</b>	<b>152</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>721</b>	<b>-</b>	<b>721</b>

來自客戶合約的收入 (續)

(a) 細分收入資料 (續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

百萬港元	持續經營業務					持續經營 業務總額	已終止 經營業務	總額
	法拉利 代理業務	瑪莎拉蒂 進口代理商 業務	古董車貿易及 物流業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	其他業務		工業產品 業務	
<b>產品或服務類型</b>								
銷售古董車	345	-	3	-	-	348	-	348
銷售塑膠原部件及兒童產品	-	-	-	-	-	-	11	11
銷售其他產品	-	-	-	-	8	8	-	8
銷售及出租舞台音響及燈光設備	-	-	-	18	-	18	-	18
提供其他服務	68	-	23	2	27	120	-	120
來自客戶合約的收入總額	<b>413</b>	-	<b>26</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>494</b>	<b>11</b>	<b>505</b>
<b>地域市場</b>								
香港、澳門及內地	413	-	24	20	35	492	5	497
全球其他地區	-	-	2	-	-	2	6	8
來自客戶合約的收入總額	<b>413</b>	-	<b>26</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>494</b>	<b>11</b>	<b>505</b>
<b>收入確認的時間</b>								
於某一時間點轉交貨品	345	-	3	-	8	356	11	367
隨時間轉交的服務	68	-	23	20	27	138	-	138
來自客戶合約的收入總額	<b>413</b>	-	<b>26</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>494</b>	<b>11</b>	<b>505</b>

## 來自客戶合約的收入 (續)

### (a) 細分收入資料 (續)

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

百萬港元	2021年	2020年
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售法拉利汽車	<u>132</u>	<u>101</u>

### (b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

#### 銷售法拉利汽車

履約責任在交付法拉利汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

#### 銷售瑪莎拉蒂汽車

履約責任在交付瑪莎拉蒂汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

#### 銷售古董車

履約責任於交付古董車時得到滿足，付款通常於交付後 30 日內支付，新客戶除外，新客戶一般需要提前付款。

#### 提供汽車物流及售後服務

履約責任隨提供服務的時間達成，且一般須在服務完成後 30 至 90 日內支付款項。

#### 銷售舞台音響及燈光設備

履約責任在向客戶交付銷售舞台音響及燈光設備後獲達成，且一般須在交付 30 至 90 日內支付貨款。

#### 出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務

履約責任隨提供服務時間得到滿足，付款通常於服務完成後 30 至 90 日內支付。服務合約以項目為基礎，通常不到 1 年，不包含可變代價。

## 來自客戶合約的收入 (續)

### (b) 履約責任 (續)

#### 其他業務下提供的廣告服務

履約責任隨著服務提供期間獲達成，而服務收費一般在完成服務後 30 日至 90 日內到期。

所有攤分至未完成的履約責任的交易價款金額應在一年內確認。

## 5. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	2021年	2020年
銀行及其他貸款利息	48	58
可換股債券利息	15	15
租賃負債利息	1	3
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債的 利息開支總額	64	76

## 6. 除稅前虧損

本集團持續經營業務的除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

百萬港元	2021年	2020年
已出售古董車成本	117	2
法拉利代理業務成本	393	368
瑪莎拉蒂進口代理商業務成本	11	-
已提供汽車服務成本	18	13
銷售及出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及 工程服務成本	38	32
其他業務成本	26	25
物業、廠房及設備（包括使用權資產）折舊	80	74
無形資產攤銷	7	7
核數師酬金	3	3
僱員福利費用（不包括董事及行政總裁酬金）		
工資及薪金	74	80
退休金計劃供款	3	3
	<u>77</u>	<u>83</u>
外幣匯兌淨差額	.*	.*
出售一家合營企業虧損	-	346
出售物業、廠房及設備的收益	(2)	-
出售子公司的收益	(1)	-
投資物業的公平價值（收益）／虧損淨額	(6)	84
持作投資的古董車的公平價值（收益）／虧損淨額	(2)	7
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值（收益）／ 虧損淨額	(1)	1
商譽減值	63	9
應收帳款減值	2	12
其他應收款項減值	4	-
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的 公平價值虧損淨額	286	-

\*少於1,000,000 港元

## 7. 所得稅

本集團於 2021 年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故於本年度並無作香港利得稅撥備。香港利得稅乃按照 2020 年度內源自香港的估計應課稅溢利以 16.5% 的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按本集團經營所在國家的現行稅率而計算。

百萬港元	2021年	2020年
即期 — 香港		
本年度支出	-	1
即期 — 內地	-*	-*
遞延	-	(6)
	<hr/>	<hr/>
年內稅項抵免總額	-*	(5)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

\*少於 1,000,000 港元

## 8. 已終止經營業務

本公司已於 2020 年 7 月 24 日終止工業產品業務。

過往年度已終止經營業務的業績呈列如下：

百萬港元	2020年
收入	11
其他收入及收益淨額	-
費用	(14)
已終止經營業務的除稅前虧損	(3)
所得稅	-
	<hr/>
已終止經營業務的年內虧損	(3)
	<hr/> <hr/>
應佔虧損：	
母公司股權擁有人	(3)
非控股權益	-
	<hr/>
	(3)
	<hr/> <hr/>
已終止經營業務的每股虧損：	
基本及攤薄（港元）	-
	<hr/> <hr/>

## 8. 已終止經營業務（續）

計算已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損乃基於：

百萬港元

2020年

已終止經營業務母公司普通股股權擁有人應佔虧損，  
用以計算每股基本及攤薄虧損

(3)

股份數目  
2020年

年內已發行普通股加權平均數用以計算  
每股基本及攤薄虧損

873,111,452

## 9. 股息

董事會不建議派發2021年度的末期股息（2020年：無）。董事會亦沒有建議派發2021年中期股息（2020年中期股息：無）。本集團沒有派發2021年全年的股息（2020年：無）。

## 10. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損計算如下：

百萬港元	2021年	2020年
母公司普通股股權擁有人應佔虧損， 用以計算每股基本虧損		
持續經營業務	(517)	(686)
已終止經營業務	-	(3)
	<u>(517)</u>	<u>(689)</u>
可換股債券利息	15	15
	<u>(502)</u>	<u>(674)</u>
未計算可換股債券利息前的母公司普通股股權 擁有人應佔虧損		
	<u>(502)</u>	<u>(674)</u>
應佔：		
持續經營業務	(502)	(671)
已終止經營業務	-	(3)
	<u>(502)</u>	<u>(674)</u>

	股份數目	
	2021年	2020年
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	873,111,452	873,111,452
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股債券	347,500,000	347,500,000
	<u>1,220,611,452</u>	<u>1,220,611,452</u>

可換股債券對每股虧損具反攤薄影響，計算每股攤薄虧損時，若慮及可換股債券，每股攤薄虧損會有所減少，故此，可換股債券並不予以考慮。所以，每股攤薄虧損乃根據本年度虧損517,000,000港元（2020年：689,000,000港元）及持續經營業務虧損517,000,000港元（2020年：686,000,000港元），以及年內已發行普通股加權平均數873,111,452股（2020年：873,111,452股）計算。

## 11. 物業、廠房及設備

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團購買固定資產及使用權資產約 63,000,000 港元（2020 年：19,000,000 港元），出售固定資產 34,000,000 港元（2020 年：18,000,000 港元）。

## 12. 應收帳款

於報告期末，根據協議日期及發票日期並扣除虧損撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2021年		2020年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於 180 日內	36	15	26	11
181至365日	4	2	3	1
1至2年	1	-	8	3
2年以上	206	83	201	85
	<u>247</u>	<u>100</u>	<u>238</u>	<u>100</u>

本集團給予客戶的信貸期一般為一個月。授予證券交易客戶的信貸期最多為 365 日（2020 年：365 日）。每名客戶均有最高信貸限額。

## 13. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2021年		2020年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至 30 日	13	28	2	3
31至60日	11	24	29	50
61至90日	12	26	2	3
90日以上	10	22	25	44
	<u>46</u>	<u>100</u>	<u>58</u>	<u>100</u>

應付帳款為免息及沒有抵押且通常於 60 日期限內支付。

## 14. 報告期後事項

下文載列本集團對甲方及乙方發起的法律訴訟概要：

- (a) 於 2013 年 12 月及 2014 年 3 月，本公司的間接全資附屬公司金立富通有限公司（「**金立富通**」）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展的 49% 權益分別向甲方及乙方發起法律訴訟（甲方為乙方的間接全資附屬公司）（統稱「**法律行動**」）。
- (b) 於 2021 年 6 月 16 日，原訟法庭對該等訴訟作出判決（「**該判決**」），原訟法庭判決金立富通勝訴並駁回甲方及乙方的反索償，以及裁決甲方及乙方須共同及分別向金立富通支付賠償、利息及費用。
- (c) 甲方及乙方之後提出上訴（「**該等上訴**」），上訴法院已安排於 2022 年 12 月審理該等上訴。
- (d) 經友好的和解討論／談判，金立富通與甲方及乙方已就法律行動和所有相關事宜（包括該等上訴）通過向金立富通支付和解金額 93,250,000 港元達成全面和最終解決協議。
- (e) 根據金立富通、甲方及乙方於 2022 年 3 月 24 日簽署的和解協議，各方已全面及絕對地免除因法律行動、所有相關申請及該等上訴以及法律行動的主題所產生或與之相關的所有或任何責任及索償及／或反索償、補償、任何性質的訴訟因由、利息、成本、權利及應享權益。

基於上述法律訴訟得以解決，本集團預期於截至 2022 年 12 月 31 日止年度的損益賬中確認未經審核收益約九千三百萬港元。

## 專用詞語

### 一般詞語

「Blackbird Concessionaires」	指	Blackbird Concessionaires Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司透過 Blackbird 集團全資擁有的附屬公司
「Blackbird 集團」	指	本公司設立的 Blackbird 集團，從事多面體汽車業務（包括法拉利代理業務、古董車投資及貿易、汽車物流業務）及富收藏價值的鐘錶及其他創新業務
「董事會」	指	董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄 14 所載的企業管治守則及企業管治報告
「主席」	指	本公司主席
「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品種類
「兒童產品貿易業務」	指	本集團曾經營的兒童產品貿易及銷售業務
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	中建富通集團有限公司（股份代號：00138），一家於開曼羣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
「董事」	指	本公司董事
「GBA」	指	GBA 集團有限公司（股份代號：00261），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「GBA 集團」	指	GBA 及其不時的附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「工業產品業務」	指	本集團曾從事的已於 2020 年 7 月份終止的製造及銷售塑膠原部件業務及兒童產品貿易業務

「合營企業」	指	本公司於 2018 年購入 50.5% 股權位於中國新疆的合營企業，而該合營企業在新疆經營物業開發業務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「內地」	指	中國內地
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

#### 財務詞彙

「淨流動資產／ (負債)」	指	流動資產減流動負債
「每股虧損」	指	母公司普通股股權持有人應佔期內虧損除以期內已發行普通股的加權平均數
「資本負債比率」	指	借款總額（即銀行及其他借款及租賃負債）除以所運用資本總額（即股東資金總額加借款總額）
「經營溢利／ (虧損)」	指	除利息、稅項以及未分配收入及開支前的經營溢利／（虧損）