

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。



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2022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2022年12月31日止年度的全年業績。

業績

在困難的經營環境下，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額465,000,000港元，較2021年的虧損淨額517,000,000港元減少10.1%。虧損錄得顯著減少是由於本集團於2013年就擬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發起法律訴訟而確認收益約93,000,000港元，部分被加息的影響抵銷所致，有關詳情於本公佈「財務回顧」一節進一步闡述。

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2022年末期股息（2021年末期股息：無）。本公司沒有在2022年派發任何中期股息（2021年中期股息：無）。

業務回顧

於2022年，本集團主要經營：(i)物業業務、(ii)證券業務、(iii) Blackbird集團的多面體汽車業務和富價值的收藏品的投資以及(iv)文化娛樂業務。

物業業務

香港物業業務

於 2022 年，香港的物業市場經歷了明顯下滑。有關下滑由多種負面因素引起，如(i)香港就新冠病毒實行的相關限制及措施、(ii)跨境旅遊限制、(iii)加息及(iv)疲弱投資情緒。然而，鑒於中國重新開放及放寬新冠病毒規定，預期香港物業市場於中長線可踏上復甦之路。

我們擁有多元化的物業組合，包括豪華洋房別墅、零售物業、工業大廈以及車位。

於 2022 年，物業投資及持有分部錄得虧損 119,000,000 港元，主要因物業市場下滑而令我們的投資物業錄得未變現公平價值虧損所致。

證券業務

於2021年11月15日，第一賣方中建電訊投資有限公司、第二賣方永華集團有限公司（統稱為「賣方」，均是本公司間接全資擁有的附屬公司）、買方Top Pioneer Holdings Limited（「買方」）以及本公司（作為擔保人）於2021年11月15日訂立的協議（「該份協議」），據此，賣方有條件地同意向買方出售53,667,100,000股GBA股份（「出售股份」）（於GBA股份合併前（即將GBA已發行股本中每一百（100）股每股面值0.01港元的股份合併為一(1)股每股面值1.00港元的合併股份，於2022年7月20日生效）），總代價為250,000,000港元（「出售交易」或「交易事項」）。出售交易獲股東於本公司於2022年1月17日召開的股東特別大會（「第一次股東特別大會」）上批准。

於第一次股東特別大會後，合約方同意通過於 2022 年 5 月 16 日簽訂的第五補充協議及於 2022 年 7 月 4 日簽訂的第六補充協議修訂及補充該份協議內的條款。然而，該份協議的有關條款變更構成對先前經股東於第一次股東特別大會上批准的出售交易條款有所更改（「修訂」）。因此，根據上市規則第 14.36 條及 14.49 條，本公司於 2022 年 10 月 3 日再次召開股東特別大會（「第二次股東特別大會」），而股東已於第二次股東特別大會上批准有關修訂。出售交易於第二次股東特別大會當日完成。買方已支付代價 100,000,000 港元，而代價餘額 150,000,000 港元則由買方於 2022 年 10 月 20 日完成時向賣方（或其代名人）發行承兌票據償付。有關詳情請參閱本公司於 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 17 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、2022 年 8 月 31 日、2022 年 10 月 3 日所刊發的該等公佈以及本公司於 2021 年 12 月 28 日及 2022 年 9 月 15 日所刊發的通函。

於完成後，本公司不再持有 GBA 任何股份權益。

於 2022 年度，除交易事項外，本公司沒有買賣任何 GBA 股份，亦沒有從該等證券中收取任何股息。

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進口代理，包括汽車維修及服務業務、(ii) 瑪莎拉蒂於香港及澳門的正式進口代理，亦包括汽車維修及服務業務、(iii) 富價值的收藏品貿易及投資業務以及(iv) 汽車物流業務。儘管營商環境仍然充滿挑戰，但管理層對 Blackbird 集團多面體汽車業務能繼續維持良好發展勢頭而感到滿意。

法拉利業務

2022 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五年。於回顧年度內，法拉利的新車發佈活動繼續進行，廣受讚譽的 V6 混合動力跑車的開篷版「296 GTS」在全球推出。Blackbird Concessionaires 已於 2022 年 10 月在香港向客戶及媒體召開發佈會，活動結束後火速收到一些訂單。

於 2022 年 9 月，法拉利展露了其中一款具有 75 年歷史且最令人期待的車型之一「Purosangue」。Purosangue 意為「純血馬」，為法拉利的首款實用車。該車在全球揭幕後，Blackbird Concessionaires 隨即收到一些訂單，該車將於 2023 年春季在香港舉行發佈活動。

新車付運繼續進行。法拉利的 GT 系列「Roma」車型一直廣受現有客戶及新客戶的歡迎，訂單強勁。新版 296 混合動力跑車設有 GTB（雙門）及 GTS（敞篷）兩款車型，均結合極具欣賞性及較低排放於一身，吸引更多客戶。法拉利最新「限量系列」車型 812 Competizione 亦在於 2022 年下半年進行首次付運。

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。

2023 年 3 月 10 日，Blackbird Concessionaire 已獲委任為法拉利在香港及澳門的正式進口代理商。這一任命(i)反映了確立 Blackbird 對法拉利品牌的長期承擔及投資的認同；(ii)加強了 Blackbird 與法拉利的合作夥伴關係及(iii)是 Blackbird 集團發展其全球汽車業務的另一重大里程碑。本集團堅信這一委任將成為 Blackbird 未來在全球汽車行業發展的催化劑。

瑪莎拉蒂業務

在 2021 年上半年，本集團的附屬公司 Blackbird Tridente 獲委任為瑪莎拉蒂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。

在 2022 年整個年度，Blackbird Tridente 在銅鑼灣開設了面積達 8,400 平方呎的瑪莎拉蒂新展廳。此外，該品牌於香港推出全新 SUV 車型「Grecale」。Grecale 具有吸引力的造型、技術、高效的傳動系統（包括混合動力）和具競爭力的定價，本公司對該車有良好勢頭而感到高興，預期它很快會成為瑪莎拉蒂最受歡迎的車款之一。

富價值的收藏品貿易及投資業務

於 2022 年度，古董車及投資級別汽車市場繼續受 2019 新冠病毒疫情及地緣政治因素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。本公司會繼續監察市場趨勢以把握銷售及投資機會。

古董鐘錶部因其備受推崇的古董鐘錶雜誌及網上平台已獲得主要品牌及合夥人不斷商業支持。讀者人數國際化，讀者互動程度非常之高，多個策略性項目正與區域活動一併進行，如於澳門舉辦的 DFS「曠世藏錶」鑑賞會。我們預計知名度將會隨著 2023 年在日內瓦「鐘錶與奇跡」高級鐘錶展上的曝光而提高，而該展會將首次向公眾開放。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。

汽車物流業務

於 2022 年，本集團的汽車物流業務表現良好以及有不錯的經營溢利率。本公司於 2022 年 4 月與法拉利簽署一份新合約，成為專門為香港法拉利車主提供道路救援及修復服務的公司。此外，本公司的電召服務中心創造更多機會，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。

文化娛樂業務

本公司的娛樂文件業務包括電影業務、舞台音響、燈光及工程業務。於 2022 年，由於 2019 新冠病毒疫情、相關收緊社交距離措施及延長跨境旅遊限制，該業務分部的經營環境依然艱難。鑒於嚴峻環境，該業務分部仍然嚴格執行預算控制，並於本 2022 年度錄得經營虧損 9,000,000 港元。

2023 年初，社交距離措施開放及跨境旅遊限制等新冠病毒規定放寬，初步可以為文化娛樂業務復甦帶來了更多動力。預期該業務分部的表現會在之後得到改善。

前景

展望未來，2023 年度仍充滿不確定性及挑戰。預期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繼續對本地及全球經濟復甦構成極大挑戰。然而，鑒於近期政策刺激及大部分嚴格的疫情控制措施被摒除，市場情緒或會得到改善，我們深感鼓舞。

儘管目前形勢嚴峻，Blackbird 的法拉利業務繼續表現理想。法拉利亦認同 Blackbird 的長期承擔並委任 Blackbird Concessionaires 為法拉利在香港及澳門的正式進口代理商。我們亦滿意瑪莎拉蒂業務現時的發展速度。我們相信法拉利進口代理商業務及瑪莎拉蒂業務不但可為本集團帶來重大的收入來源，而且可為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。我們繼續致力構建及發展 Blackbird 汽車集團，使其在不久的將來成為全球汽車行業的領導者之一。

在目前的嚴峻處境下，我們會保存現金並繼續實施節約成本措施。我們亦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策略，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、諸位業主及供應商，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，2023年3月29日

財務回顧

2022年財務業績摘要

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 | 增加／(減少) 百分比 |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|
| 收入 | <u>812</u> | <u>731</u> | 11.1% |
| 毛利 | <u>103</u> | <u>121</u> | (14.9%) |
| 本年度虧損 | <u>(467)</u> | <u>(521)</u> | (10.4%) |
| 應佔虧損： | | | |
| 母公司股權擁有人 | <u>(465)</u> | <u>(517)</u> | (10.1%) |
| 非控股權益 | <u>(2)</u> | <u>(4)</u> | (50.0%) |
| | <u>(467)</u> | <u>(521)</u> | (10.4%) |
| 母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損 | <u>(0.53 港元)</u> | <u>(0.59 港元)</u> | (10.2%) |
| 每股股息 | <u>無</u> | <u>無</u> | 不適用 |

於2022年，本集團的收入為812,000,000港元，較2021年增加81,000,000港元或11.1%，收入增加主要是瑪莎拉蒂業務以及銷售高價值的收藏品所帶來的貢獻。

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465,000,000港元，而去年的虧損淨額為517,000,000港元。虧損顯著減少是由於本集團於2013年就擬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發起法律訴訟而確認收益約93,000,000港元，部分被加息的影響抵銷所致。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 | 收入 | | | | 增加／(減少) 百分比 |
|--------------|------------|---------------|------------|---------------|----------------|
| | 2022 年 | | 2021 年 | | |
| | 金額 | 相對百分比 | 金額 | 相對百分比 | |
| 物業投資及持有 | 11 | 1.4% | 10 | 1.3% | 10.0% |
| 證券業務 | - | - | -* | - | 不適用 |
| 法拉利業務 | 363 | 44.7% | 537 | 67.0% | (32.4%) |
| 瑪莎拉蒂業務 | 49 | 6.0% | 17 | 2.1% | 188.2% |
| 富價值的收藏品及物流業務 | 277 | 34.1% | 152 | 19.0% | 82.2% |
| 文化娛樂業務 | 62 | 7.6% | 45 | 5.6% | 37.8% |
| 其他業務 | 50 | 6.2% | 40 | 5.0% | 25.0% |
| | 812 | 100.0% | 801 | 100.0% | 1.4% |
| 減：分部間收入 | - | | (70) | | (100.0%) |
| 總計 | 812 | | 731 | | 11.1% |

*少於 1,000,000 港元

| 百萬港元 | 經營（虧損）／溢利 | | |
|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 2022 年 | 2021 年 (經重列) | 增加／(減少) 百分比 |
| 物業投資及持有 | (119) | 6 | 不適用 |
| 證券業務 | (265) | (287) | (7.7%) |
| 法拉利業務 | 8 | 6 | 33.3% |
| 瑪莎拉蒂業務 | (7) | (6) | 16.7% |
| 富價值的收藏品及物流業務 | (34) | (27) | 25.9% |
| 文化娛樂業務 | (9) | (82) | (89.0%) |
| 其他業務 | (31) | (30) | 3.3% |
| 總計 | (457) | (420) | 8.8% |

物業投資及持有

於2022年，物業投資業務錄得收入11,000,000港元並錄得經營虧損119,000,000港元，而上一年度則錄得經營溢利6,000,000港元。2022年的經營虧損主要是由於我們的投資物業組合因物業市場下滑及市場情緒疲弱而導致公平價值變動而產生的未兌現公平價值虧損126,000,000港元被出售一間附屬公司控股投資物業的收益8,000,000港元所抵銷。另一方面，去年同期錄得未兌現公平價值收益6,000,000港元。

證券業務

於2022年，證券業務出售持有GBA29.19%股權及並無因出售持有的GBA股權錄得收益或虧損。此分部確認的經營虧損為265,000,000港元，而去年經營虧損為287,000,000港元。2022年和2021年的經營虧損主要是來自非現金信貸虧損。於2022年，因出售非上市股權投資及上市股權投資應收款項的預期信貸虧損撥備268,000,000港元，而於2021年則因上述持有GBA股份因公平價值變動所致的尚未兌現重估損失為287,000,000港元。

法拉利業務

於2022年，法拉利業務錄得收入363,000,000港元，下降32.4%，主要是由於2019新冠病毒疫情的負面影響導致新車出貨量減少從而令新車銷量減少所致。然而，位於葵涌的法拉利服務中心於疫情期間表現不錯。法拉利業務於2022年錄得經營溢利8,000,000港元，而2021年則錄得經營溢利6,000,000港元，分部業績改善主要是由於節省成本奏效。

瑪莎拉蒂業務

於銅鑼灣瑪莎拉蒂旗艦展廳於2022年5月隆重開業後，瑪莎拉蒂業務增長強勁，其收入由2021年的17,000,000港元飆升至2022年的49,000,000港元，增加188.2%，令人鼓舞。瑪莎拉蒂業務錄得經營虧損7,000,000港元，主要因為啟動成本及較高的營銷及推廣成本所致。我們相信，該項新業務會繼續為本集團貢獻重大收入，並於未來年度為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。

富價值的收藏品及物流業務

鑑於前所未有困難時刻，富價值的收藏品及物流業務於2022年產生經營虧損34,000,000港元，而2021年則錄得經營虧損27,000,000港元。

文化娛樂業務

該項業務分部於2022年錄得收入62,000,000港元，較2021年的45,000,000港元增加37.8%。經營虧損為9,000,000港元，而上一年度經營虧損為82,000,000港元。經營虧損減少主要歸功於節省成本奏效。此外，2022年並無計提商譽減值及就出售澳門業務的餘下應收代價的預期信貸虧損撥備6,000,000港元，而2021年撥備分別為63,000,000港元及4,000,000港元。

其他業務

其他業務包括古董車維修服務中心、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。該分部的收入於 2022 年增加 25.0%至 50,000,000 港元。該分部錄得經營虧損 31,000,000 港元，而上一年度則錄得經營虧損 30,000,000 港元。

按區域劃分的分析

| 百萬港元 | 收入 | | | | 增加／ (減少) 百分比 |
|----------|-------------|---------------|-------------|---------------|--------------------|
| | 2022年 金額 | 相對 百分比 | 2021年 金額 | 相對 百分比 | |
| 香港、澳門及內地 | 619 | 76.2% | 612 | 83.7% | 1.1% |
| 世界其他地區 | 193 | 23.8% | 119 | 16.3% | 62.2% |
| 總計 | 812 | 100.0% | 731 | 100.0% | 11.1% |

本集團總收入中，約 76.2%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 619,000,000 港元，較 2021 年增加 7,000,000 港元或 1.1%，主要由於向香港市場增加銷售瑪莎拉蒂車所致。世界其他地區提供的收入主要指向海外市場銷售富價值的收藏品。

資本結構及資本負債比率

| 百萬港元 | 2022 年 | | 2021 年 | |
|----------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | 金額 | 相對百分比 | 金額 | 相對百分比 |
| 銀行借款 | 1,325 | 45.6% | 1,623 | 45.1% |
| 其他借款 | 113 | 3.9% | 117 | 3.3% |
| 租賃負債 | 112 | 3.8% | 42 | 1.2% |
| 債券/可換股債券 | 192 | 6.6% | 192 | 5.3% |
| 借款總額 | <u>1,742</u> | <u>59.9%</u> | <u>1,974</u> | <u>54.9%</u> |
| 母公司股權持有人應佔股東權益 | <u>1,166</u> | <u>40.1%</u> | <u>1,621</u> | <u>45.1%</u> |
| 所運用的資本總額 | <u><u>2,908</u></u> | <u><u>100.0%</u></u> | <u><u>3,595</u></u> | <u><u>100.0%</u></u> |

於2022年12月31日，母公司股權擁有人應佔股東權益為1,166,000,000港元，相對2022年初的1,621,000,000港元減少455,000,000港元，主要原因是2022年母公司股權擁有人應佔虧損淨額變動所致。

本集團的資本負債比率由2021年12月31日的54.9%輕微增加至2022年12月31日的59.9%，主要是由於股東權益減少所致。於此困難時期，本集團的資本負債比率繼續維持在相對合理水平。

未償還借款總額為1,742,000,000港元（2021年：1,974,000,000港元），其中約76.8%借款為長期借款，主要是本集團的物業按揭貸款。

於2022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以及債券/可換股債券分別為405,000,000港元、950,000,000港元及387,000,000港元（2021年：分別為1,508,000,000港元*、331,000,000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 | 2022 年 | 2021 年 |
|------------|--------|--------|
| 流動資產 | 909 | 1,303 |
| 流動負債 | 807 | 1,879 |
| 淨流動資產／（負債） | 102 | (576) |

於 2022 年 12 月 31 日，本集團的淨流動資產為 102,000,000 港元，反映本集團資產具有高流動性。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，本集團在 2021 年 12 月 31 日前已向該銀行報告有關情況。該銀行其後已修改該債務契約，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 港元的銀行借款已於 2022 年初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）以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 12 月 31 日，本集團的資本承擔約為 5,000,000 港元（2021 年：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。

於 2022 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 2022 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风险減至最低。我們面對的外幣匯兌風險並不重大。本集團並無使用任何金融工具對沖其利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

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

於2022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2022年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約1,917,000,000港元的若干資產（2021年：2,274,000,000港元）及38,000,000港元的定期存款（2021年：40,000,000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2022年12月31日，本集團有以下或然負債：

於2017年及於2018年8月或前後，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本公司法律顧問的意見，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在報告期末作出撥備。

僱員及薪酬政策

本集團於2022年12月31日的僱員總數為325人（2021年：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鈎的花紅。本公司已採納購股權計劃作為對合資格參與者的獎勵。本集團合資格僱員及人士亦可能根據購股權計劃獲授股份期權。於2022年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權（2021年：無）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至 2022 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司沒有內購買、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使股東獲得最大利益。本公司致力維持及確保高水平的企業管治，以符合股東的利益。

董事認為，本公司於截至 2022 年 12 月 31 日止整個年度內，除輕微偏離下列企業管治守則的守則條文外，已一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

守則條文第C.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。主席及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B.2.2條：每名董事（包括有指定任期的董事）應最少每三年輪值告退一次。

有關該等偏離事項的詳情和相應理由，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 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期報告中披露，並將於 2023 年 4 月 28 日或之前寄發予股東的本公司 2022 年年報載列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的規定標準寬鬆。經向全體現任董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2022年12月31日止整個財政年度內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

報告期後事項詳情已於本公佈附註14內呈列。

審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會（「**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，即劉可傑先生（「**劉先生**」）、陳力先生及鄒小岳先生（「**鄒先生**」）。審核委員會目前由劉先生擔任主席，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2022年12月31日止財政年度的綜合財務報表。審核委員會於截至2022年12月31日止財政年度舉行了三次會議。

有關審核委員會的進一步資料，將於2023年4月28日或之前寄發予股東的本公司2022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，即陳力先生、鄒先生及劉先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生（「**麥先生**」）及鄭玉清女士（「**鄭女士**」）。薪酬委員會目前由鄒先生擔任主席。薪酬委員會於截至2022年12月31日止財政年度舉行了三次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於2023年4月28日或之前寄發予股東的本公司2022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，即陳力先生、鄒先生及劉先生及兩名執行董事，即麥先生及鄭女士。提名委員會目前由麥先生擔任主席，其為董事會主席。提名委員會於截至2022年12月31日止財政年度舉行了兩次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於2023年4月28日或之前寄發予股東的本公司2022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，即陳力先生、鄒先生及劉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，且所有獨立非執行董事均適合擔任獨立非執行董事。

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2022年12月31日止整個財政年度須至少委任三名獨立非執行董事，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2022年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數字已得到本公司的核數師的同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表所載金額一致。本公司的核數師就此履行的工作不構成核證聘用及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、企業管治報告以及環境、社會及管治報告

本公司截至2022年12月31日止年度的業績公佈已於本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司2022年年報及企業管治報告將寄發予股東，並於2023年4月28日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。而環境、社會及管治報告亦將會與2022年年報同日刊登在本公司及聯交所網站內。

董事會

於本公佈日期，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及鄒小岳先生以及劉可傑先生。

承董事會命
中建富通集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2023年3月29日

全年業績

董事會呈列本集團截至2022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：

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

| 百萬港元 | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------|-----|------------------|------------------|
| 收入 | 3,4 | 812 | 731 |
| 銷售成本 | | (709) | (610) |
| 毛利 | | <u>103</u> | <u>121</u> |
| 其他收入及收益淨額 | 4 | 183 | 25 |
| 銷售及分銷費用 | | (23) | (20) |
| 行政費用 | | (250) | (227) |
| 其他費用淨額 | | (402) | (355) |
| 融資成本 | 5 | (78) | (64) |
| 應佔一家聯營公司的虧損 | | <u>-</u> | <u>(1)</u> |
| 除稅前虧損 | 6 | (467) | (521) |
| 所得稅抵免 | 7 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 年內虧損及年內全面虧損總額 | | <u>(467)</u> | <u>(521)</u> |
| 應佔： | | | |
| 母公司股權擁有人 | | (465) | (517) |
| 非控股權益 | | <u>(2)</u> | <u>(4)</u> |
| | | <u>(467)</u> | <u>(521)</u> |
| 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損 | 9 | | |
| 基本及攤薄 | | <u>(0.53 港元)</u> | <u>(0.59 港元)</u> |

綜合財務狀況表
2022年12月31日

| 百萬港元 | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|---------------------|----|---------------------|---------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 10 | 771 | 732 |
| 投資物業 | | 1,316 | 1,651 |
| 商譽 | | 17 | 17 |
| 無形資產 | | - | 3 |
| 於一家聯營公司的投資 | | - | - |
| 持作投資的富價值的收藏品 | | 314 | 340 |
| 其他應收款項 | | 11 | 1 |
| 遞延稅項資產 | | 1 | 1 |
| 非流動資產總額 | | <u>2,430</u> | <u>2,745</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 104 | 78 |
| 持作出售的富價值的收藏品 | | -* | 89 |
| 應收帳款 | 11 | 166 | 247 |
| 電影投資 | | 80 | 80 |
| 預付款項及其他應收款項 | | 332 | 456 |
| 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產 | | 6 | 256 |
| 承兌票據 | | 150 | - |
| 已抵押定期存款 | | 38 | 40 |
| 現金及現金等值項目 | | 33 | 57 |
| 流動資產總額 | | <u>909</u> | <u>1,303</u> |
| 資產總額 | | <u><u>3,339</u></u> | <u><u>4,048</u></u> |

* 少於1,000,000港元

綜合財務狀況表（續）
2022年12月31日

| 百萬港元 | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|-----------------------|----|--------------|--------------|
| 股東權益及負債 | | | |
| 母公司股權擁有人應佔股東權益 | | | |
| 已發行股本 | | 87 | 87 |
| 儲備 | | 1,079 | 1,534 |
| | | <u>1,166</u> | <u>1,621</u> |
| 非控股權益 | | <u>7</u> | <u>9</u> |
| 股東權益總額 | | <u>1,173</u> | <u>1,630</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | | 1,145 | 274 |
| 可換股債券 | | - | 243 |
| 債券 | | 192 | - |
| 遞延稅項負債 | | 22 | 22 |
| 非流動負債總額 | | <u>1,359</u> | <u>539</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付帳款 | 12 | 66 | 46 |
| 應付稅項 | | 3 | 3 |
| 其他應付款項及應計負債 | | 333 | 322 |
| 計息銀行及其他借款 | | 405 | 1,508 |
| 流動負債總額 | | <u>807</u> | <u>1,879</u> |
| 負債總額 | | <u>2,166</u> | <u>2,418</u> |
| 股東權益及負債總額 | | <u>3,339</u> | <u>4,048</u> |
| 流動資產／（負債）淨額 | | <u>102</u> | <u>(576)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>2,532</u> | <u>2,169</u> |

附註：

1. 編製基準

於 2022 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 71,000,000 港元。在同一日期，本集團尚未償還計息銀行及其他借款以及債券的總帳面金額為 1,742,000,000 港元，其中包括流動負債部分的 405,000,000 港元及非流動負債部分的 1,337,000,000 港元。

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 2022 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；及
- (iii) 出售本集團持有的若干物業所得款項淨額。

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、持作投資的富價值的收藏品、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 3 號 (修訂本) | <i>概念框架的提述</i> |
| 香港會計準則第 16 號 (修訂本) | <i>物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項</i> |
| 香港會計準則第 37 號 (修訂本) | <i>虧損合約—履行合約之成本</i> |
| 香港財務報告準則 2018 年至 2020 年之年度改進 | 香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號闡釋性例子及香港會計準則第 41 號 (修訂本) |

適用於本集團的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 3 號 (修訂本) 旨在以對 2018 年 6 月發佈的*財務報告概念框架* (「概念框架」) 的提述取代對之前*財務報表編製和列報框架的提述*，並無大幅度改變其要求。該修訂本亦為香港財務報告準則第 3 號增添其確認原則的例外，實體可參考概念框架來確定何謂資產或負債。該例外規定，對於屬於香港會計準則第 37 號或香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號範圍內的負債和或有負債，如果他們是分別產生而不是在業務合併中產生的，則適用香港財務報告準則第 3 號的實體應分別參考香港會計準則第 37 號或香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號，而不是概念框架。此外，該修訂本闡明或有資產在收購日期不符合確認資格。本集團已對 2022 年 1 月 1 日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂本。由於年內發生的業務合併並無產生該等修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第 16 號 (修訂本) 禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體於損益中確認出售該等項目的所得款項及按香港會計準則第 2 號*存貨*釐定的該等項目的成本。本集團已對 2021 年 1 月 1 日或之後可供提供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於物業、廠房及設備可供提供使用之前概無銷售產生的項目，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

2. 會計政策及披露事項的變動（續）

- (c) 香港會計準則第 37 號（修訂本）訂明在評估一項合約是否為香港會計準則第 37 號規定的虧損性合約時，履行合約的成本包括與合約直接有關的成本。與合約直接有關的成本包括履行該合約的增量成本（如直接勞工及材料）以及與履行該合約直接有關的其他成本的分配（如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配以及合約管理及監管成本）。一般及行政費用與合約沒有直接關係，除非合約中明確向對方收取費用，否則將其排除在外。本集團已對 2022 年 1 月 1 日尚未履行其所有責任的合約前瞻性應用該等修訂本，並無識別出虧損合約。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) *香港財務報告準則 2018 年至 2020 年之年度改進* 載明香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號闡釋性例子及香港會計準則第 41 號（修訂本）。適用於本集團的修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第 9 號 *金融工具*：釐清實體在評估新金融負債或經修改金融負債的條款是否與原始金融負債的條款有實質性差異時所包含的費用。這些費用僅包括在借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已自 2022 年 1 月 1 日起瞻性應用該等修訂本。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或交換，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

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，以下為須呈報經營分部：

- (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) 法拉利業務分部是指於香港及澳門兩地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) 富價值的收藏品及物流分部是指購入古董車及富收藏價值鐘錶作長線投資、古董車貿易及買賣以及汽車物流業務；
- (f) 文化娛樂業務分部是指電影業務、舞台音響、燈光及工程業務；及
- (g) 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、藝人管理及雜誌出版。

管理層分別監控本集團經營分部的業績，為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溢利／虧損作出計量，惟該計量並不包括非租賃相關融資成本、訴訟賠償收入、提前贖回可換股債券收益、應佔一家聯營公司的虧損和總辦事處及總公司開支。

於截至 2022 年 12 月 31 日止年度，為了更切合地反映本集團業務的最新發展，分部資料已重新界定並已分為七個分部，包括：物業投資、證券業務、法拉利業務、瑪莎拉蒂業務、富價值的收藏品及物流業務、文化娛樂和其他業務。截至 2021 年 12 月 31 日止年度的分部資料已相應重列，以符合本年度的呈報。

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

3. 經營分部資料（續）

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

| 百萬港元 | 物業投資及 持有 | 證券業務 | 法拉利業務 | 瑪莎拉蒂 業務 | 富價值的 收藏品及 物流業務 | 文化娛樂 業務 | 其他業務 | 對帳調整 | 總額 |
|----------------|-------------|----------|------------|------------|----------------------|------------|-----------|----------|--------------|
| 分部收入： | | | | | | | | | |
| 向外部客戶銷售 | 11 | - | 363 | 49 | 277 | 62 | 50 | - | 812 |
| 其他收入 | 5 | 3 | 12 | 1 | 4 | 2 | 3 | - | 30 |
| | 16 | 3 | 375 | 50 | 281 | 64 | 53 | - | 842 |
| 經營溢利／（虧損） | (119) | (265) | 8 | (7) | (34) | (9) | (31) | - | (457) |
| 融資成本（租賃負債利息除外） | | | | | | | | | (77) |
| 對帳項目： | | | | | | | | | |
| 總公司及其他未分配開支 | | | | | | | | | (37) |
| 訴訟賠償收入 | | | | | | | | | 93 |
| 提前贖回可換股債券收益 | | | | | | | | | 11 |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | (467) |
| 所得稅 | | | | | | | | | - |
| 年內虧損 | | | | | | | | | (467) |

3. 經營分部資料 (續)

截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (續)

| 百萬港元 | 物業投資及 持有 | 證券業務 | 法拉利業務 | 瑪莎拉蒂 業務 | 富價值的 收藏品及 物流業務 | 文化娛樂 業務 | 其他業務 | 對帳調整 | 總額 |
|---------------------|-------------|------|-------|------------|----------------------|------------|------|------|-------|
| 其他分部資料： | | | | | | | | | |
| 非流動資產開支 | - | - | 82 | 30 | 2 | 1 | 12 | - | 127 |
| 折舊及攤銷 | (8) | - | (40) | (12) | (3) | (9) | (12) | - | (84) |
| 其他重大非現金項目： | | | | | | | | | |
| 投資物業的公平價值虧損淨額 | (126) | - | - | - | - | - | - | - | (126) |
| 持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益 | - | - | - | - | 35 | - | - | - | 35 |
| 應收帳款減值 | - | 91 | - | - | - | - | 2 | - | 93 |
| 其他應收款項減值 | - | 177 | - | - | - | 6 | - | - | 183 |
| 分部資產 | | | | | | | | | |
| 對帳項目： | 1,319 | 425 | 323 | 97 | 377 | 140 | 188 | - | 2,869 |
| 總公司及其他未分配資產 | - | - | - | - | - | - | - | 470 | 470 |
| 資產總額 | 1,319 | 425 | 323 | 97 | 377 | 140 | 188 | 470 | 3,339 |
| 分部負債 | | | | | | | | | |
| 對帳項目： | 865 | 199 | 362 | 101 | 73 | 43 | 94 | - | 1,737 |
| 總公司及其他未分配負債 | - | - | - | - | - | - | - | 429 | 429 |
| 負債總額 | 865 | 199 | 362 | 101 | 73 | 43 | 94 | 429 | 2,166 |

3. 經營分部資料 (續)

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

| 百萬港元 | 物業投資及 持有 (經重列) | 證券業務 (經重列) | 法拉利業務 (經重列) | 瑪莎拉蒂 業務 (經重列) | 富價值的 收藏品及 物流業務 (經重列) | 文化娛樂 業務 (經重列) | 其他業務 (經重列) | 對帳調整 (經重列) | 總額 (經重列) |
|----------------|----------------------|---------------|----------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|
| 分部收入： | | | | | | | | | |
| 向外部客戶銷售 | 10 | -* | 467 | 17 | 152 | 45 | 40 | - | 731 |
| 分部間收入 | - | - | 70 | - | - | - | - | (70) | - |
| | 10 | -* | 537 | 17 | 152 | 45 | 40 | (70) | 731 |
| 其他收入 | - | - | 4 | - | 2 | 1 | 6 | - | 13 |
| | 10 | -* | 541 | 17 | 154 | 46 | 46 | (70) | 744 |
| 經營溢利／(虧損) | 6 | (287) | 6 | (6) | (27) | (82) | (30) | - | (420) |
| 融資成本(租賃負債利息除外) | | | | | | | | | (63) |
| 對帳項目： | | | | | | | | | |
| 總公司及其他未分配開支 | | | | | | | | | (37) |
| 應佔一家聯營公司的虧損 | | | | | | | | | (1) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | (521) |
| 所得稅 | | | | | | | | | - |
| 年內虧損 | | | | | | | | | (521) |

* 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)

| 百萬港元 | 物業投資 及持有 (經重列) | 證券業務 (經重列) | 法拉利業務 (經重列) | 瑪莎拉蒂 業務 (經重列) | 富價值的 收藏品及 物流業務 (經重列) | 文化娛樂 業務 (經重列) | 其他業務 (經重列) | 對帳調整 (經重列) | 總額 (經重列) |
|--|----------------------|---------------|----------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|
| 其他分部資料： | | | | | | | | | |
| 非流動資產開支 | - | - | 20 | 5 | 4 | 6 | 29 | - | 64 |
| 折舊及攤銷 | (8) | - | (47) | - | (4) | (12) | (16) | - | (87) |
| 其他重大非現金項目： | | | | | | | | | |
| 投資物業的公平價值收益淨額 | 6 | - | - | - | - | - | - | - | 6 |
| 持作投資的富價值的收藏品的 公平價值收益淨額 | - | - | - | - | 3 | - | - | - | 3 |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益 | - | - | - | - | - | 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) |
| 出售附屬公司的收益 | - | - | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| 商譽減值 | - | - | - | - | - | (63) | - | - | (63) |
| 應收帳款減值 | - | - | - | - | - | (2) | - | - | (2) |
| 其他應收款項減值 | - | - | - | - | - | (4) | - | - | (4) |
| 分部資產 | 1,657 | 790 | 232 | 60 | 495 | 154 | 174 | - | 3,562 |
| 對帳項目： | | | | | | | | | |
| 總公司及其他未分配資產 | - | - | - | - | - | - | - | 486 | 486 |
| 資產總額 | 1,657 | 790 | 232 | 60 | 495 | 154 | 174 | 486 | 4,048 |
| 分部負債 | 956 | 315 | 406 | 40 | 69 | 55 | 96 | - | 1,937 |
| 對帳項目： | | | | | | | | | |
| 總公司及其他未分配負債 | - | - | - | - | - | - | - | 481 | 481 |
| 負債總額 | 956 | 315 | 406 | 40 | 69 | 55 | 96 | 481 | 2,418 |

地域資料

(a) 來自外部客戶的收入

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|----------|------------|------------|
| 香港、澳門及內地 | 619 | 612 |
| 世界其他地區 | 193 | 119 |
| | <u>812</u> | <u>731</u> |

上述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 | 2022年 | 2021年 |
|----------|--------------|--------------|
| 香港、澳門及內地 | 2,277 | 2,623 |
| 世界其他地區 | 141 | 120 |
| | <u>2,418</u> | <u>2,743</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 2022 年及 2021 年 12 月 31 日止兩個年度，沒有一家單一客戶的銷售收入佔本集團總收入的 10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益的分析如下：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|-----------------------|------------|------------|
| 收入 | | |
| <i>來自客戶合約的收入</i> | | |
| 銷售富價值的收藏品及物流服務收入 | 277 | 152 |
| 法拉利業務收入 | 363 | 467 |
| 瑪莎拉蒂業務收入 | 49 | 17 |
| 提供及出租舞台音響、燈光設備及工程服務 | 62 | 45 |
| 其他業務收入 | 50 | 40 |
| | <u>801</u> | <u>721</u> |
| <i>其他來源收入</i> | | |
| 投資物業租金收入總額，固定支付 | 11 | 10 |
| | <u>11</u> | <u>10</u> |
| | 812 | 731 |
| 其他收入及收益淨額 | | |
| 投資物業的公平價值收益淨額 | - | 6 |
| 持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額 | 35 | 3 |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益 | - | 2 |
| 出售附屬公司的收益 | 8 | 1 |
| 訴訟賠償收入 | 93 | - |
| 提前贖回可換股債券收益 | 11 | - |
| 政府補助* | 6 | - |
| 因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠 | - | -** |
| 其他 | 30 | 13 |
| | <u>183</u> | <u>25</u> |
| | 183 | 25 |

*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 2022 年 12 月 31 日止年度

| 百萬港元 | 法拉利業務 | 瑪莎拉蒂業務 | 富價值的收藏品 及物流業務 | 文化娛樂 業務 | 其他業務 | 總額 |
|----------------|-------|--------|------------------|------------|------|-----|
| 產品或服務類型 | | | | | | |
| 銷售汽車 | 282 | 29 | 238 | - | - | 549 |
| 銷售其他產品 | - | - | - | - | 4 | 4 |
| 銷售及出租舞台音響及燈光設備 | - | - | - | 62 | - | 62 |
| 提供其他服務 | 81 | 20 | 39 | - | 46 | 186 |
| 來自客戶合約的收入總額 | 363 | 49 | 277 | 62 | 50 | 801 |
| 地域市場 | | | | | | |
| 香港、澳門及內地 | 363 | 49 | 86 | 60 | 50 | 608 |
| 全球其他地區 | - | - | 191 | 2 | - | 193 |
| 來自客戶合約的收入總額 | 363 | 49 | 277 | 62 | 50 | 801 |
| 收入確認的時間 | | | | | | |
| 於某一時間點轉交貨品 | 282 | 29 | 238 | - | 4 | 553 |
| 隨時間轉交的服務 | 81 | 20 | 39 | 62 | 46 | 248 |
| 來自客戶合約的收入總額 | 363 | 49 | 277 | 62 | 50 | 801 |

來自客戶合約的收入 (續)

(a) 細分收入資料 (續)

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

| 百萬港元 | 法拉利業務 | 瑪莎拉蒂業務 | 富價值的收藏品 及物流業務 | 文化娛樂 業務 | 其他業務 | 總額 |
|----------------|-------|--------|------------------|------------|------|-----|
| 產品或服務類型 | | | | | | |
| 銷售汽車 | 395 | 4 | 119 | - | - | 518 |
| 銷售其他產品 | - | - | - | 2 | 1 | 3 |
| 銷售及出租舞台音響及燈光設備 | - | - | - | 42 | - | 42 |
| 提供其他服務 | 72 | 13 | 33 | 1 | 39 | 158 |
| 來自客戶合約的收入總額 | 467 | 17 | 152 | 45 | 40 | 721 |
| 地域市場 | | | | | | |
| 香港、澳門及內地 | 467 | 17 | 33 | 45 | 40 | 602 |
| 全球其他地區 | - | - | 119 | - | - | 119 |
| 來自客戶合約的收入總額 | 467 | 17 | 152 | 45 | 40 | 721 |
| 收入確認的時間 | | | | | | |
| 於某一時間點轉交貨品 | 395 | 4 | 119 | 2 | 1 | 521 |
| 隨時間轉交的服務 | 72 | 13 | 33 | 43 | 39 | 200 |
| 來自客戶合約的收入總額 | 467 | 17 | 152 | 45 | 40 | 721 |

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 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------|-----------|----------|
| 計入報告期初合約負債的已確認收益： | | |
| 銷售法拉利汽車 | 114 | 132 |
| 銷售瑪莎拉蒂汽車 | 11 | - |
| | <u>11</u> | <u>-</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。

銷售富價值的收藏品

履約責任於交付富價值的收藏品時得到滿足，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

融資成本分析如下：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| 銀行及其他貸款利息 | 65 | 48 |
| 可換股債券利息 | 5 | 15 |
| 債券利息 | 7 | - |
| 租賃負債利息 | 1 | 1 |
| 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 | <u>78</u> | <u>64</u> |

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| 已出售富價值的收藏品成本 | 264 | 117 |
| 法拉利業務成本 | 304 | 393 |
| 瑪莎拉蒂業務成本 | 41 | 11 |
| 已提供汽車服務成本 | 21 | 18 |
| 文化娛樂業務成本 | 51 | 38 |
| 其他業務成本 | 22 | 26 |
| 物業、廠房及設備（包括使用權資產）折舊 | 81 | 80 |
| 無形資產攤銷 | 3 | 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 | 89 | 74 |
| 退休金計劃供款 | 3 | 3 |
| | <u>92</u> | <u>77</u> |
| 外幣匯兌淨差額 | 3 | -* |
| 投資物業的公平價值虧損／（收益）淨額 | 126 | (6) |
| 持作投資的富價值的收藏品的公平價值虧損／ （收益）淨額 | (35) | (3) |
| 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產公平價值虧損 淨額 | - | 286 |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益 | - | (2) |
| 出售子公司的收益 | (8) | (1) |
| 訴訟和解收益 | (93) | - |
| 商譽減值 | - | 63 |
| 應收帳款減值 | 93 | 2 |
| 其他應收款項減值 | 183 | 4 |
| 提前贖回可換股債券收益 | (11) | - |

* 少於1,000,000 港元

7. 所得稅

本集團於截至 2022 年及 2021 年 12 月 31 日止兩個年度並無作香港利得稅撥備。

8. 股息

董事會不建議派發2022年度的末期股息（2021年：無）。董事會亦沒有建議派發2022年中期股息（2021年中期股息：無）。本集團沒有派發2022年全年的股息（2021年：無）。

9. 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 | 2022年 | 2021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 | (465) | (517) |
| 2024可換股債券利息 | 5 | 15 |
| 未計算 2024 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>(460)</u> | <u>(502)</u> |
| | 股份數目 | |
| | 2022年 | 2021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： 2024 可換股債券 | <u>113,294,521</u> | <u>347,500,000</u> |
| 普通股加權平均數用以計算每股攤薄虧損 | <u>986,405,973</u> | <u>1,220,611,452</u> |

2024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，若考慮2024可換股債券，每股攤薄虧損會有所減少，故此，2024可換股債券並不予以考慮。所以，每股攤薄虧損乃根據年內虧損及持續經營業務虧損465,000,000港元（2021年：517,000,000港元），以及年內已發行普通股加權平均數873,111,452股（2021年：873,111,452股）計算。本公司已於2022年4月29日提早贖回上述可換股債券。

10. 物業、廠房及設備

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，本集團購買固定資產及使用權資產約 127,000,000 港元（2021 年：63,000,000 港元）及出售固定資產 7,000,000 港元（2021 年：34,000,000 港元）。

11. 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 | 2022年 | | 2021年 | |
|----------|------------|------------|------------|------------|
| | 結餘 | 百分比 | 結餘 | 百分比 |
| 於 180 日內 | 35 | 21 | 36 | 15 |
| 181至365日 | 4 | 2 | 4 | 2 |
| 1至2年 | 6 | 4 | 1 | - |
| 2年以上 | 121 | 73 | 206 | 83 |
| | <u>166</u> | <u>100</u> | <u>247</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（2021 年：365 日）。每名客戶均有最高信貸限額。

12. 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 | 2022年 | | 2021年 | |
|----------|-----------|------------|-----------|------------|
| | 結餘 | 百分比 | 結餘 | 百分比 |
| 現時至 30 日 | 30 | 45 | 13 | 28 |
| 31至60日 | 5 | 8 | 11 | 24 |
| 61至90日 | 3 | 5 | 12 | 26 |
| 90日以上 | 28 | 42 | 10 | 22 |
| | <u>66</u> | <u>100</u> | <u>46</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。

13. 比較數字

若干比較金額已重新分類以符合本年度呈列。

分部資料的列報在年內重新定義，在財務報表附註 4 中有進一步詳情。因此，截至 2021 年 12 月 31 日止年度的比較分部資料已經重述，以符合本年度的列報和披露。

14. 報告期後事項

於 2023 年 1 月 20 日，本集團發行於 2025 年 12 月 31 日到期，本金總額為 220,000,000 港元的 2025 可換股債券予寶高。該 2025 可換股債券按 4.5 厘年利率計息，利息須每月支付。

2025 可換股債券持有人有權按換股價以每股換股價 0.16 港元將全部或任何部分 2025 可換股債券轉換為本公司股份。換股權可於自可換股債券發行日期起至 2025 年 12 月 31 日（包括當日）止任何時間行使。

為改善本公司的資本狀況、資產負債比率並且確保遵守相關銀行的融資協議項下的相關規定，2025 可換股債券的認購價會以 2024 債券的未償還本金作抵銷，可讓本公司的財務資源更穩健和改善本公司的營運資金。

專用詞彙

一般詞彙

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| 「2024 債券」 | 指 | 本公司於 2022 年 4 月 29 日向寶高發行本金總額 250,200,000 港元的 4.5%票息債券。當中本金額為 30,200,000 港元部份本公司已在較早前贖回，而 2024 債券下未償還本金總額 220,000,000 港元已被寶高（2025 可換股債券的認購方）以本公司於 2023 年 1 月 20 日發行的 2025 可換股債券的認購價 220,000,000 港元所抵銷 |
| 「2024 可換股債券」 | 指 | 本公司於 2016 年 3 月 30 日向 Capital Force 及 New Capital 發行本金總額 250,200,000 港元的 5%票息可換股債券。於 2022 年 4 月 25 日，Capital Force 及 New Capital 向寶高轉讓全部 5%票息可換股債券，而本公司於 2022 年 4 月 29 日贖回全部 5%票息可換股債券 |
| 「2025 可換股債券」 | 指 | 本公司於 2023 年 1 月 20 日向寶高發行本金總額為 220,000,000 港元、於 2025 年 12 月 31 日到期的 4.5%票息債券，根據日期為 2022 年 11 月 16 日的認購協議，2025 可換股債券的認購價已由寶高（2025 可換股債券的認購方）透過抵銷 2024 債券下未償還本金總額 220,000,000 港元支付。有關詳情於本公司日期為 2022 年 12 月 19 日的通函內呈列 |
| 「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」或 「Blackbird 集團」 | 指 | 本公司設立的 Blackbird 集團，從事多面體汽車業務（包括法拉利業務、瑪莎拉蒂進口代理商業務、富價值的收藏品的投資及貿易、汽車物流業務）及其他創新業務 |
| 「Blackbird Tridente」 | 指 | Blackbird Tridente Company 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 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「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% |
| 「企業管治守則」 | 指 | 上市規則附錄 14 所載的企業管治守則 |
| 「主席」 | 指 | 本公司的主席 |
| 「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），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 | 本公司不時的董事 |
| 「GBA」 | 指 | GBA 集團有限公司（股份代號：00261），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「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 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「澳門」 | 指 | 中國澳門特別行政區 |
| 「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 |
| 「麥先生」 | 指 | 麥紹棠先生，寶高的唯一實益擁有人，本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東，持有 25,589,652 股已發行股份，根據證券及期貨條例第 XV 部被視為於 446,025,079 股已發行股份（於本公佈日合共佔已發行股份總數約 54.01%）中擁有權益 |
| 「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% |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第 571 章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 已發行股份的持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「寶高」 | 指 | 寶高國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由麥先生實益擁有 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |

「美國」 指 美利堅合眾國

「%」 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 母公司普通股股權擁有人應佔期內虧損除以年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、債券、可換股債券及租賃負債）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）