

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。



**CCTI 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)**

**(1) 截至2023年12月31日止年度全年業績公佈；**

**及**

**(2) 恢復股份買賣**

董事會欣然呈列，本集團截至2023年12月31日止年度之綜合年度業績之財務數字與較早前於2024年3月28日刊發的截至2023年12月31日止年度之未經審核綜合年度業績的財務數字大致相同。然而，先前於2024年3月28日在未經審核綜合全年業績公佈內刊發的若干財務數字有所不同。具體差異於本公佈「未經審核全年業績公佈內年度業績與本公佈內年度業績的重大不同」一節內披露。

董事會亦欣然呈列及公佈本集團截至2023年12月31日止年度之綜合年度業績，連同截至2022年12月31日止年度之比較金額(如下所示)：

## 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

| 百萬港元              | 附註   | 2023年            | 2022年            |
|-------------------|------|------------------|------------------|
| 收入                | 3, 4 | 765              | 812              |
| 銷售成本              |      | <u>(593)</u>     | <u>(709)</u>     |
| 毛利                |      | 172              | 103              |
| 其他收入及收益淨額         | 4    | 40               | 183              |
| 銷售及分銷費用           |      | (19)             | (23)             |
| 行政費用              |      | (265)            | (250)            |
| 其他費用淨額            |      | (383)            | (402)            |
| 融資成本              | 5    | (124)            | (78)             |
| 應佔聯營公司的溢利         |      | <u>4</u>         | <u>-</u>         |
| 除稅前虧損             | 6    | (575)            | (467)            |
| 所得稅               | 7    | <u>-</u>         | <u>-</u>         |
| 年內虧損              |      | <u>(575)</u>     | <u>(467)</u>     |
| 應佔：               |      |                  |                  |
| 母公司股權擁有人          |      | (577)            | (465)            |
| 非控股權益             |      | <u>2</u>         | <u>(2)</u>       |
|                   |      | <u>(575)</u>     | <u>(467)</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>(0.43 港元)</u> | <u>(0.53 港元)</u> |

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

| 百萬港元                      | 2023年               | 2022年               |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| 年內虧損                      | <u>(575)</u>        | <u>(467)</u>        |
| 其他全面收益                    |                     |                     |
| 其後期間可能重新分類至損益的<br>其他全面收益： |                     |                     |
| 換算本公司附屬公司的<br>匯兌差額        | <u>1</u>            | <u>-</u>            |
| 年內全面虧損總額                  | <u><u>(574)</u></u> | <u><u>(467)</u></u> |
| 應佔：                       |                     |                     |
| 母公司股權擁有人                  | (576)               | (465)               |
| 非控股權益                     | <u>2</u>            | <u>(2)</u>          |
|                           | <u><u>(574)</u></u> | <u><u>(467)</u></u> |

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

| 百萬港元                | 附註 | 2023年               | 2022年               |
|---------------------|----|---------------------|---------------------|
| <b>資產</b>           |    |                     |                     |
| <b>非流動資產</b>        |    |                     |                     |
| 物業、廠房及設備            | 10 | 716                 | 771                 |
| 投資物業                |    | 627                 | 1,316               |
| 商譽                  |    | 17                  | 17                  |
| 於聯營公司的投資            |    | 9                   | –                   |
| 持作投資的富價值的收藏品        |    | 298                 | 314                 |
| 其他應收款項              |    | 1                   | 11                  |
| 遞延稅項資產              |    | –                   | 1                   |
|                     |    | <u>1,668</u>        | <u>2,430</u>        |
| <b>流動資產</b>         |    |                     |                     |
| 存貨                  |    | 68                  | 104                 |
| 持作出售的富價值的收藏品        |    | –*                  | –*                  |
| 應收帳款                | 11 | 43                  | 166                 |
| 電影投資                |    | 80                  | 80                  |
| 預付款項及其他應收款項         |    | 160                 | 332                 |
| 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產 |    | 5                   | 6                   |
| 應收承兌票據              |    | 148                 | 150                 |
| 已抵押定期存款             |    | 20                  | 38                  |
| 現金及現金等值項目           |    | 47                  | 33                  |
|                     |    | <u>571</u>          | <u>909</u>          |
| 分類為持作出售的出售組別資產      |    | <u>602</u>          | <u>–</u>            |
|                     |    | <u>1,173</u>        | <u>909</u>          |
| <b>資產總額</b>         |    | <u><u>2,841</u></u> | <u><u>3,339</u></u> |

\*少於1,000,000港元

## 綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

| 百萬港元                    | 附註 | 2023年        | 2022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                   |    | 160          | 87           |
| 儲備                      |    | 571          | 1,079        |
|                         |    | <u>731</u>   | <u>1,166</u> |
| <b>非控股權益</b>            |    | <u>-</u>     | <u>7</u>     |
| <b>股東權益總額</b>           |    | <u>731</u>   | <u>1,173</u> |
| <b>非流動負債</b>            |    |              |              |
| 計息銀行及其他借款               |    | 783          | 1,145        |
| 可換股債券                   |    | 93           | -            |
| 債券                      |    | -            | 192          |
| 遞延稅項負債                  |    | -            | 22           |
|                         |    | <u>876</u>   | <u>1,359</u> |
| <b>非流動負債總額</b>          |    | <u>876</u>   | <u>1,359</u> |
| <b>流動負債</b>             |    |              |              |
| 應付帳款                    | 12 | 40           | 66           |
| 應付稅項                    |    | -*           | 3            |
| 其他應付款項及應計負債             |    | 428          | 333          |
| 計息銀行及其他借款               |    | 654          | 405          |
| 可換股債券                   |    | 29           | -            |
|                         |    | <u>1,151</u> | <u>807</u>   |
| <b>分類為持作出售資產之直接相關負債</b> |    | <u>83</u>    | <u>-</u>     |
| <b>流動負債總額</b>           |    | <u>1,234</u> | <u>807</u>   |
| <b>負債總額</b>             |    | <u>2,110</u> | <u>2,166</u> |
| <b>股東權益及負債總額</b>        |    | <u>2,841</u> | <u>3,339</u> |
| <b>流動(負債)/資產淨額</b>      |    | <u>(61)</u>  | <u>102</u>   |
| <b>總資產減流動負債</b>         |    | <u>1,607</u> | <u>2,532</u> |

\* 少於1,000,000港元

附註：

## 1.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「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)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、電影投資以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產則除外。持作出售的出售組別按其帳面值及公平價值減出售成本(以較低者為準)呈列。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。

## 1.2 呈列基準

### 持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約575,000,000港元，於2023年12月31日，本集團的流動負債淨額約為61,000,000港元。同日，本集團的現金及銀行結餘為47,000,000港元，計息銀行及其他借款為1,495,000,000港元(包括出售組別中的58,000,000港元借款)，其中712,000,000港元須於報告期末後12個月內償還。

為撥付本集團日常營運需求及每月定期貸款還款，本集團一直出售其若干長期資產(如投資物業及持作投資的富價值的收藏品)，以產生現金流量滿足其營運資金需求。

於2023年12月31日，本集團違反銀行借款的若干財務契諾。其中，本集團已就若干銀行借款1,196,000,000港元取得銀行豁免，有效期至2024年12月15日。本集團已於報告日期後自銀行取得銀行借款49,000,000港元的豁免，有效期至2024年12月30日，故相關銀行借款分類為流動負債。

此外，本集團168,000,000港元循環貸款每三至十二個月由出借人酌情釐定予以續期。

## 1.2 呈列基準(續)

鑒於上述情況，本公司董事在評估本集團持續經營能力時，已仔細考慮本集團未來流動資金需求、經營業績及可用資金來源。為管理營運資金並改善本集團財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團正積極與潛在買家討論出售長期資產；
- (b) 本集團能夠於循環貸款、貿易貸款及流動資金貸款到期日或之前以更有利的財務契諾將其續期及展期；
- (c) 本集團正積極與財務顧問就潛在資本交易進行討論；
- (d) 本集團將繼續推動銷售及收回未償還銷售款項；及
- (e) 本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本開支。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自報告日期起至少十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自2023年12月31日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否完成上述計劃及實施上述措施存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於下列因素：(a)本集團成功及時出售長期資產以償還定期貸款；(b)於循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款等銀行融資到期日或之前以更有利的財務契諾將其續期；(c)成功完成資本交易以改善本集團淨資產狀況；及(d)成功及適時實施改善經營現金流量的計劃，從而提升本集團的營運資金。

如本集團未能實行上述計劃及措施以及持續經營，則須作出調整，將本集團資產的帳面值撇減至可收回金額，以為可能進一步產生的任何負債提供撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中。

## 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新訂及經修訂香港財務報告準則。

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| 香港財務報告準則第17號                   | 保險合約                    |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本) | 會計政策的披露                 |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                 | 負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                 | 附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)  |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                 | 會計估計的定義                 |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                | 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項    |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                | 國際稅務改革 – 支柱二模板規則        |

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。會計政策資料如與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者作出的決定，則該等會計政策資料須按該等財務報表呈列基準予以呈列。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)實施重大判斷提供非強制性指引，說明如何將重大會計政策披露之概念應用於會計政策披露。本集團已披露財務報表所載的重大會計政策資料。該修訂本對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算的權利，以及遞延結算的權利必須於報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延期償付的權利的可能性影響。該修訂本亦澄清，負債可以其自身的權益工具清償，且僅當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入帳時，負債條款不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債中，只有實體須於報告日期或之前遵守該等契諾者會影響該等負債的分類為流動或非流動。倘非流動負債須於報告期後12個月內遵守未來契諾的實體作出額外披露。該修訂本將追溯應用並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。

本集團自2023年1月1日起提早採納2020年修訂本及2022年修訂本，並根據該修訂本的過渡條文，本集團追溯採納該修訂本。由於本集團已於2023年12月31日遵守該等債務契約，於2023年12月31日計息銀行及其他借款的未償還本金額684,000,000港元已於綜合財務狀況表內分類為非流動計息銀行及其他借款。



## 2. 會計政策及披露事項的變動(續)

- (c) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清了會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂本亦澄清了實體如何使用計量技術及輸入數據來編製會計估計。由於本集團的方法及政策與該修訂本一致，該修訂本對本集團財務報表並無影響。
- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項收窄香港會計準則第12號初步確認例外情況的範圍，故其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易(如租賃及退役責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。

於初步應用該等修訂本前，本集團已應用初步確認的例外情況，且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團已於2022年1月1日應用與租賃有關的暫時差額的修訂本。

於應用該等修訂本後，本集團已單獨釐定使用權資產及租賃負債產生的暫時差額。然而，由於相關遞延稅項結餘符合香港會計準則第12號項下的抵銷條件，其對綜合財務狀況表中呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。

- (e) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革 – 支柱二模板規則對確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二模板規則而產生的遞延稅項，引入了一項強制性臨時例外情況。該修訂本亦引入受影響實體的披露要求，以便財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效期間單獨披露支柱二所得稅相關即期稅項，以及於法例已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露有關其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該修訂本。由於本集團不屬於支柱二模板規則的範圍，該修訂本對本集團並無任何影響。

### 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進口及分銷法拉利汽車並提供售後服務的法拉利正式授權進口業務；
- (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、出售附屬公司收益、提前贖回債券／可換股債券收益／虧損、應佔聯營公司的溢利、出售一家聯營公司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，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2023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(附註4)   | 8        | –*       | 344        | 126        | 149          | 72        | 66        | –        | 765          |
| 其他收入           | –        | 8        | 3          | 1          | 5            | 1         | 3         | –        | 21           |
|                | <u>8</u> | <u>8</u> | <u>347</u> | <u>127</u> | <u>154</u>   | <u>73</u> | <u>69</u> | <u>–</u> | <u>786</u>   |
| 經營溢利/(虧損)      | (80)     | (251)    | 12         | (9)        | (37)         | 7         | (48)      | –        | (406)        |
| 融資成本(租賃負債利息除外) |          |          |            |            |              |           |           |          | (120)        |
| 對帳項目：          |          |          |            |            |              |           |           |          |              |
| 總公司及其他未分配開支    |          |          |            |            |              |           |           |          | (46)         |
| 出售附屬公司收益       |          |          |            |            |              |           |           |          | 19           |
| 出售一家聯營公司虧損     |          |          |            |            |              |           |           |          | (1)          |
| 提前贖回2024債券虧損   |          |          |            |            |              |           |           |          | (25)         |
| 應佔聯營公司的溢利      |          |          |            |            |              |           |           |          | 4            |
| 除稅前虧損          |          |          |            |            |              |           |           |          | (575)        |
| 所得稅            |          |          |            |            |              |           |           |          | –            |
| 年內虧損           |          |          |            |            |              |           |           |          | <u>(575)</u> |

\* 少於1,000,000港元

### 3. 經營分部資料(續)

截至2023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           | 14      | -     | 18    | 5      | 2            | 5      | 18   | -    | 62    |
| 折舊及攤銷             | (8)     | -     | (39)  | (14)   | (3)          | (4)    | (18) | -    | (86)  |
| 其他重大非現金項目：        | (88)    | -     | -     | -      | -            | -      | -    | -    | (88)  |
| 投資物業的公平價值         | -       | -     | -     | -      | (2)          | -      | -    | -    | (2)   |
| 虧損淨額              | -       | -     | -     | -      | -            | -      | -    | -    | -     |
| 持有投資的公平價值         | -       | (1)   | -     | -      | -            | -      | -    | -    | (1)   |
| 收購的公平價值           | -       | -     | -     | -      | -            | 19     | -    | -    | 19    |
| 虧損淨額              | -       | -     | -     | -      | -            | (1)    | -    | -    | (1)   |
| 按公平價值列帳及於損益公售附屬公司 | -       | -     | -     | -      | -            | 4      | -    | -    | 4     |
| 出售一家聯營公司的溢利       | -       | (106) | -     | -      | (1)          | -      | (2)  | -    | (109) |
| 應佔聯營公司的淨額         | -       | (153) | -     | -      | -            | -      | (2)  | -    | (155) |
| 其他應收款項減值淨額        | -       | -     | -     | -      | -            | -      | -    | -    | -     |
| 分部資產              | 1,231   | 166   | 276   | 74     | 347          | 104    | 185  | -    | 2,383 |
| 對帳項目及其他未分配資產      | -       | -     | -     | -      | -            | -      | -    | 458  | 458   |
| 資產總額              | 1,231   | 166   | 276   | 74     | 347          | 104    | 185  | 458  | 2,841 |
| 分部負債              | 852     | 146   | 446   | 109    | 36           | -*     | 93   | -    | 1,682 |
| 對帳項目及其他未分配負債      | -       | -     | -     | -      | -            | -      | -    | 428  | 428   |
| 負債總額              | 852     | 146   | 446   | 109    | 36           | -*     | 93   | 428  | 2,110 |

\* 少於1,000,000港元

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

### 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    |
|-------------------|---------|-------|-------|--------|--------------|--------|------|------|-------|
| <b>其他分部資料：</b>    |         |       |       |        |              |        |      |      |       |
| 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)  |
| <b>其他重大非現金項目：</b> |         |       |       |        |              |        |      |      |       |
| 投資物業的公平價值虧損淨額     | (126)   | -     | -     | -      | -            | -      | -    | -    | (126) |
| 持有的投資的公平價值淨額      | -       | -     | -     | -      | 35           | -      | -    | -    | 35    |
| 應收帳款減值            | -       | (91)  | -     | -      | -            | -      | (2)  | -    | (93)  |
| 其他應收款項減值          | -       | (177) | -     | -      | -            | (6)    | -    | -    | (183) |
| <b>分部資產</b>       |         |       |       |        |              |        |      |      |       |
| 對帳項目：總公司及其他未分配資產  | 1,319   | 425   | 323   | 97     | 377          | 140    | 188  | -    | 2,869 |
| 資產總額              | 1,319   | 425   | 323   | 97     | 377          | 140    | 188  | 470  | 3,339 |
| <b>分部負債</b>       |         |       |       |        |              |        |      |      |       |
| 對帳項目：總公司及其他未分配負債  | 865     | 199   | 362   | 101    | 73           | 43     | 94   | -    | 1,737 |
| 負債總額              | 865     | 199   | 362   | 101    | 73           | 43     | 94   | 429  | 2,166 |

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地域資料

##### (a) 來自外部客戶的收入

| 百萬港元       | 2023年      | 2022年      |
|------------|------------|------------|
| 香港、澳門及中國內地 | 659        | 619        |
| 世界其他地區     | 106        | 193        |
|            | <u>765</u> | <u>812</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       | 2023年        | 2022年        |
|------------|--------------|--------------|
| 香港、澳門及中國內地 | 1,554        | 2,277        |
| 世界其他地區     | 113          | 141          |
|            | <u>1,667</u> | <u>2,418</u> |

上述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2023年及2022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                  | 2023年      | 2022年      |
|-----------------------|------------|------------|
| <b>收入</b>             |            |            |
| 來自客戶合約的收入             |            |            |
| 銷售富價值的收藏品及物流服務收入      | 149        | 277        |
| 法拉利業務收入               | 344        | 363        |
| 瑪莎拉蒂業務收入              | 126        | 49         |
| 提供及出租舞台音響、燈光設備及工程服務   | 72         | 62         |
| 其他業務收入                | 66         | 50         |
|                       | <u>757</u> | <u>801</u> |
| <b>其他來源收入</b>         |            |            |
| 投資物業租金收入總額，固定支付       | 8          | 11         |
|                       | <u>765</u> | <u>812</u> |
| <b>其他收入及收益淨額</b>      |            |            |
| 訴訟賠償收入                | -          | 93         |
| 持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額 | -          | 35         |
| 出售附屬公司的收益             | 19         | 8          |
| 提前贖回可換股債券收益           | -          | 11         |
| 政府補助*                 | -          | 6          |
| 應收承兌票據利息              | 8          | 2          |
| 其他                    | 13         | 28         |
|                       | <u>40</u>  | <u>183</u> |

\*關於政府補助，沒有尚未滿足的條件或或有事項。



#### 4. 收入、其他收入及收益淨額(續)

##### 來自客戶合約的收入

##### (a) 細分收入資料

截至2023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<br>收藏品及<br>物流業務 | 文化娛樂業務    | 其他業務      | 總額         |
|--------------------|------------|------------|----------------------|-----------|-----------|------------|
| <b>產品或服務類型</b>     |            |            |                      |           |           |            |
| 銷售汽車               | 261        | 104        | 106                  | -         | -         | 471        |
| 銷售其他產品             | -          | -          | -                    | -         | 7         | 7          |
| 提供及出租舞台音響及燈光<br>設備 | -          | -          | -                    | 72        | -         | 72         |
| 提供其他服務             | 83         | 22         | 43                   | -         | 59        | 207        |
| 來自客戶合約的收入總額        | <u>344</u> | <u>126</u> | <u>149</u>           | <u>72</u> | <u>66</u> | <u>757</u> |
| <b>地域市場</b>        |            |            |                      |           |           |            |
| 香港、澳門及中國內地         | 344        | 126        | 43                   | 72        | 66        | 651        |
| 全球其他地區             | -          | -          | 106                  | -         | -         | 106        |
| 來自客戶合約的收入總額        | <u>344</u> | <u>126</u> | <u>149</u>           | <u>72</u> | <u>66</u> | <u>757</u> |
| <b>收入確認的時間</b>     |            |            |                      |           |           |            |
| 於某一時間點轉交貨品         | 261        | 104        | 106                  | -         | 7         | 478        |
| 隨時間轉交的服務           | 83         | 22         | 43                   | 72        | 59        | 279        |
| 來自客戶合約的收入總額        | <u>344</u> | <u>126</u> | <u>149</u>           | <u>72</u> | <u>66</u> | <u>757</u> |

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額(續)

##### 來自客戶合約的收入(續)

##### (a) 細分收入資料(續)

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<br>收藏品及<br>物流業務 | 文化娛樂業務    | 其他業務      | 總額         |
|--------------------|------------|-----------|----------------------|-----------|-----------|------------|
| <b>產品或服務類型</b>     |            |           |                      |           |           |            |
| 銷售汽車               | 282        | 29        | 238                  | -         | -         | 549        |
| 銷售其他產品             | -          | -         | -                    | -         | 4         | 4          |
| 提供及出租舞台音響及燈光<br>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        | <u>363</u> | <u>49</u> | <u>277</u>           | <u>62</u> | <u>50</u> | <u>801</u> |
| <b>地域市場</b>        |            |           |                      |           |           |            |
| 香港、澳門及中國內地         | 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        | <u>363</u> | <u>49</u> | <u>277</u>           | <u>62</u> | <u>50</u> | <u>801</u> |
| <b>收入確認的時間</b>     |            |           |                      |           |           |            |
| 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        | <u>363</u> | <u>49</u> | <u>277</u>           | <u>62</u> | <u>50</u> | <u>801</u> |

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額(續)

##### 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              | 2023年 | 2022年 |
|-------------------|-------|-------|
| 計入報告期初合約負債的已確認收益： |       |       |
| 銷售法拉利汽車           | 69    | 114   |
| 銷售瑪莎拉蒂汽車          | 37    | 11    |

##### (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。

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

##### (b) 履約責任(續)

*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。

*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                             | 2023年       | 2022年       |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| 銀行及其他貸款及債券利息                     | 108         | 72          |
| 可換股債券利息                          | 12          | 5           |
| 租賃負債利息                           | 4           | 1           |
|                                  | <hr/>       | <hr/>       |
| 並非按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債的<br>利息開支總額 | <b>124</b>  | <b>78</b>   |
|                                  | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

## 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                       | 2023年      | 2022年     |
|----------------------------|------------|-----------|
| 已出售富價值的收藏品成本               | 106        | 264       |
| 法拉利業務成本                    | 275        | 304       |
| 瑪莎拉蒂業務成本                   | 104        | 41        |
| 已提供汽車服務成本                  | 23         | 21        |
| 文化娛樂業務成本                   | 56         | 51        |
| 其他業務成本                     | 26         | 22        |
| 物業、廠房及設備(包括使用權資產)折舊        | 86         | 81        |
| 無形資產攤銷                     | —          | 3         |
| 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                      | 104        | 89        |
| 退休金計劃供款                    | 4          | 3         |
|                            | <u>108</u> | <u>92</u> |
| 外幣匯兌淨差額                    | 1          | 3         |
| 投資物業的公平價值虧損淨額              | 88         | 126       |
| 持作投資的富價值的收藏品的公平價值虧損／(收益)淨額 | 2          | (35)      |
| 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                     | 1          | —         |
| 出售附屬公司的收益                  | (19)       | (8)       |
| 出售聯營公司的虧損                  | 1          | —         |
| 訴訟賠償收入                     | —          | (93)      |
| 應收帳款減值淨額                   | 109        | 93        |
| 其他應收款項減值淨額                 | 155        | 183       |
| 應收承兌票據減值                   | 2          | —         |
| 提前贖回可換股債券收益                | —          | (11)      |
| 提前贖回2024債券虧損               | 25         | —         |

## 7. 所得稅

本集團於截至2023年及2022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2023年度的末期股息(2022年：無)。董事會亦沒有建議派發2023年中期股息(2022年：無)。本集團沒有派發2023年全年的股息(2022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                        | 2023年                | 2022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  | (577)                | (465)              |
| 可換股債券利息                     | <u>12</u>            | <u>5</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>(565)</u>         | <u>(460)</u>       |
|                             | 股份數目                 |                    |
|                             | 2023年                | 2022年              |
| 年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損     | 1,331,895,699        | 873,111,452        |
| 攤薄影響－普通股加權平均數：              |                      |                    |
| 可換股債券                       | <u>904,583,562</u>   | <u>113,294,521</u> |
| 普通股加權平均數用以計算每股攤薄虧損          | <u>2,236,479,261</u> | <u>986,405,973</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，若考慮可換股債券，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年內虧損及持續經營業務虧損577,000,000港元(2022年：465,000,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數1,331,895,699股(2022年：873,111,452股)計算。

## 10. 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止年度，本集團購買固定資產及使用權資產約62,000,000港元(2022年：127,000,000港元)及出售固定資產6,000,000港元(2022年：7,000,000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     | 2023年     |            | 2022年      |            |
|----------|-----------|------------|------------|------------|
|          | 結餘        | 百分比        | 結餘         | 百分比        |
| 於180日內   | 32        | 74         | 43         | 26         |
| 181至365日 | 2         | 5          | 7          | 4          |
| 1至2年     | 2         | 5          | 4          | 3          |
| 2年以上     | 7         | 16         | 112        | 67         |
|          | <u>43</u> | <u>100</u> | <u>166</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(2022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   | 2023年     |            | 2022年     |            |
|--------|-----------|------------|-----------|------------|
|        | 結餘        | 百分比        | 結餘        | 百分比        |
| 現時至30日 | 14        | 35         | 30        | 45         |
| 31至60日 | 11        | 28         | 5         | 8          |
| 61至90日 | 1         | 2          | 3         | 5          |
| 90日以上  | 14        | 35         | 28        | 42         |
|        | <u>40</u> | <u>100</u> | <u>66</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. 報告期後事項

本公司已於2024年2月18日贖回4.5%票息2024可換股債券之部分本金額10,000,000港元。於上述部分贖回後，於本公佈日期，4.5%票息2024可換股債券的未償還本金額為20,011,500港元。



## 主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績。

## 全年業績

全球整體經濟在後疫情復甦緩慢，加上地緣政治不穩、加息、通脹持續等不確定因素仍影響著全球，各行業復甦步伐存在差異。

在充滿挑戰的經營環境下，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額577,000,000港元，較2022年的虧損淨額465,000,000港元增加24.1%，主要是由於物業組合及持作投資的富價值的收藏品公平價值變動而產生的非現金未變現重估虧損淨額、應收款項的減值、利率飆升導致融資成本增加及缺乏一次性訴訟賠償收入。

## 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2023年末期股息(2022年末期股息：無)。本公司沒有在2023年派發任何中期股息(2022年中期股息：無)。

## 業務回顧

於2023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2023年，在加息及投資情緒欠佳的影響下，香港物業市場持續疲弱。預計2024年下半年息口或會下調，加上香港政府近期的放寬措施，有望推動樓市，可令物業市場復甦。

## 證券業務

截至2023年12月31日止年度，為保留現金並降低風險，本公司未有在低迷的股市中買賣任何上市股票或證券。然而，我們的證券業務於該年度獲得穩定的利息收入是來自應收承兌票據。

## 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及授權代理，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及授權代理，亦包括汽車維修及服務業務、(iii) 古董車買賣及投資業務以及(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

2023年是Blackbird Concessionaires在香港及澳門兩地經營法拉利正式進口代理及授權代理業務的第六年。於回顧年度內，法拉利的最新車發佈活動繼續進行並全球推出本公司備受讚譽的V8 GT跑車的開篷版新Roma Spider（「**Roma Spider GT跑車**」）。Blackbird Concessionaires於2023年10月在香港為客戶及向傳媒舉行發佈會，並立即收到大量訂單。

在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款之一「Purosangue」。Purosangue意為「純血馬」，為法拉利的款四門、四座實用車。該車在全球揭幕後，Blackbird Concessionaires隨即收到大量訂單，而在2023年春季在香港舉行發佈活動後接到更多訂單，佔滿2025年底前全部可用生產時段。第一批客戶車輛預計將於2024年初運抵。除了慶祝法拉利在香港市場上市40年，以及Roma Spider GT跑車推出外，2023年第四季訂單表現強勁，新法拉利汽車的市場需求亦與全球趨勢一致。

新車付運繼續進行。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，組成2023年第四季大部分激增訂單。GTS車型已在2023年初開始在香港及澳門進行首次付運。法拉利仍然為豪華跑車行業的重要領先者，佔2023曆年已交付豪華跑車總數的約60%。

Blackbird Concessionaires分配的大部分限量版法拉利812 Competizione雙門跑車已於2023年上半年付運。首批Aperta車型(敞篷)於2023年下半年開始付運。向香港客戶作出的首批法拉利Daytona SP3限量系列的付運亦於2023年度開始。所有812 Competizione及Daytona SP3車型均由法拉利車廠分配予客戶。銷售及交付前景保持強勁，並一直獲得法拉利總部位於意大利馬拉內羅的支持，馬拉內羅為該地區主要市場之一。

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。該設施配備最先進的硬件，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。作為地區及全球首屈一指的售後服務中心之一，該維修設施一直深受客戶的熱烈歡迎及支持。

### **瑪莎拉蒂業務**

在2023年上半年，本集團的附屬公司Blackbird Tridente開始為萬眾期待的SUV車型Grecale進行首次付運。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，深受香港客戶歡迎。Grecale的大小及最終用途十分適合香港，該車型的交付表現優於比其他亞太區其他的市場。隨著品牌Folgore的推出，我們有三種車型可供選擇，其全電動版车型系列於2024年推出。

### **富價值的收藏品貿易及投資業務**

於2023年，古董車及投資級別汽車業務繼續受全球市場放緩所影響。然而，管理層對古董車買賣環境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。

古董鐘錶部因其古董鐘錶雜誌及網上平台而享譽盛名。其與眾多重要品牌就編輯合作關係及諮詢服務展開合作並多次續約。其古董鐘錶雜誌在國際上具有重要知名度，收藏於紐約鐘錶學會(Horological Society of New York)圖書館，並在日內瓦「鐘錶與奇跡」高級鐘錶展上展出至明年。此外，該雜誌在香港最富盛名的酒店之一佔據重要位置，可供所有重要賓客欣賞。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，成功策劃了去年春季第三期當代藝術、設計及鐘錶拍賣。

## 汽車物流業務

2023年，本集團的汽車物流業務表現良好並提供滿意經營溢利率。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及瑪莎拉蒂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、分銷代理、道路救援及保險公司、賽車組織及私人車主提供支援服務。

## 文化娛樂業務

2023年初，新冠病毒規定放寬，為文化娛樂行業復甦產生了更多動力。2023年上半年舉辦了許多演唱會、表演及娛樂活動。由於成功把握文化娛樂行業回暖的契機，預期該業務分部的表現會在之後得到改善。進一步詳情請參閱本公佈「財務回顧」一節「出售重大附屬公司」分節。

2023年下半年，為簡化本集團現有組織架構及精簡業務運作，出售了該業務分部的舞台音響燈光及舞台工程業務投資的重要部分。完成後，該業務不再為本集團的附屬公司，但仍為本集團的聯營公司。

## 前景

2024年仍然充滿不確定性及挑戰。地緣政治不穩、加息、通脹持續等因素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，作為法拉利在香港及澳門的唯一正式進口代理商，Blackbird的法拉利業務繼續表現理想。喜見瑪莎拉蒂業務穩步增長，我們相信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，2024年4月11日

## 財務回顧

### 2023年全年財務業績摘要

| 百萬港元                       | 2023年           | 2022年           | 增加／(減少)<br>百分比 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 收入                         | <u>765</u>      | <u>812</u>      | (5.8%)         |
| 毛利                         | <u>172</u>      | <u>103</u>      | 67.0%          |
| 本年度虧損                      | <u>(575)</u>    | <u>(467)</u>    | 23.1%          |
| 應佔(虧損)／收益：                 |                 |                 |                |
| 母公司股權擁有人                   | <u>(577)</u>    | <u>(465)</u>    | 24.1%          |
| 非控股權益                      | <u>2</u>        | <u>(2)</u>      | 不適用            |
|                            | <u>(575)</u>    | <u>(467)</u>    | 23.1%          |
| 母公司普通股股權持有人應佔<br>每股基本及攤薄虧損 | <u>(0.43港元)</u> | <u>(0.53港元)</u> | (18.9%)        |
| 每股股息                       | <u>無</u>        | <u>無</u>        | 不適用            |

於2023年，本集團的收入為765,000,000港元，較2022年減少47,000,000港元或5.8%，是由於古董車市場增長放緩，導致古董車銷售減少。

於2023年，本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額577,000,000港元，而2022年的虧損淨額為465,000,000港元。本年度虧損主要為(i)本集團的物業組合及持作投資的富價值的收藏品公平價值變動產生的非現金未變現重估虧損淨額合共90,000,000港元，(ii)應收款項的非現金減值266,000,000港元，(iii)加息引致的已增加融資成本46,000,000港元以及(iv)缺乏一次性訴訟賠償收入(2022年：一次性訴訟賠償收入為93,000,000港元)。

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

## 按業務分部劃分的分析

| 百萬港元           | 收入         |               |            |               | 增加／<br>(減少)<br>百分比 |
|----------------|------------|---------------|------------|---------------|--------------------|
|                | 2023年      |               | 2022年      |               |                    |
|                | 金額         | 相對百分比         | 金額         | 相對百分比         |                    |
| 物業投資及持有        | 8          | 1.0%          | 11         | 1.4%          | (27.3%)            |
| 證券業務           | -*         | -             | -          | -             | 不適用                |
| 法拉利業務          | 344        | 45.0%         | 363        | 44.7%         | (5.2%)             |
| 瑪莎拉蒂業務         | 126        | 16.5%         | 49         | 6.0%          | 157.1%             |
| 富收藏價值的收藏品及物流業務 | 149        | 19.5%         | 277        | 34.1%         | (46.2%)            |
| 文化娛樂業務         | 72         | 9.4%          | 62         | 7.6%          | 16.1%              |
| 其他業務           | 66         | 8.6%          | 50         | 6.2%          | 32.0%              |
| 總計             | <u>765</u> | <u>100.0%</u> | <u>812</u> | <u>100.0%</u> | (5.8%)             |

\* 少於1,000,000港元

| 百萬港元           | 經營(虧損)／溢利    |              |                |
|----------------|--------------|--------------|----------------|
|                | 2023年        | 2022年        | 增加／(減少)<br>百分比 |
| 物業投資及持有        | (80)         | (119)        | (32.8%)        |
| 證券業務           | (251)        | (265)        | (5.3%)         |
| 法拉利業務          | 12           | 8            | 50.0%          |
| 瑪莎拉蒂業務         | (9)          | (7)          | 28.6%          |
| 富收藏價值的收藏品及物流業務 | (37)         | (34)         | 8.8%           |
| 文化娛樂業務         | 7            | (9)          | 不適用            |
| 其他業務           | (48)         | (31)         | 54.8%          |
| 總計             | <u>(406)</u> | <u>(457)</u> | <u>(11.2%)</u> |

## 物業投資及持有

於2023年，物業投資業務錄得租金收入8,000,000港元，較2022年減少3,000,000港元或27.3%，是由於受2022年出售若干投資物業所影響。該分部錄得經營虧損80,000,000港元，而上一年度則錄得經營虧損119,000,000港元。2023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變現公平價值虧損88,000,000港元(2022年：未變現公平價值虧損126,000,000港元)。

## 證券業務

於2023年，證券業務錄得應收承兌票據利息收入8,000,000港元。該分部錄得經營虧損251,000,000港元，而上一年度經營虧損為265,000,000港元。2023年和2022年的經營虧損主要是來自出售非上市股權投資及上市股權投資應收款項的非現金信貸虧損。

## 法拉利業務

於2023年，法拉利業務錄得收入344,000,000港元，而上一年度錄得收入363,000,000港元。同時，位於葵涌的法拉利服務中心持續表現亮麗。法拉利業務的經營溢利由2022年的8,000,000港元增加至2023年的12,000,000港元，該分部財務表現改善主要是由於實行成本控制。

## 瑪莎拉蒂業務

瑪莎拉蒂業務持續增長強勁，其收入由2022年的49,000,000港元飆升至2023年的126,000,000港元，增加157.1%，令人鼓舞。在起步發展階段，瑪莎拉蒂業務錄得經營虧損9,000,000港元，主要因為營運、營銷及推廣成本較高所致。瑪莎拉蒂業務正穩步發展，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

受全球市場放緩所影響，收入減少46.2%至149,000,000港元，並錄得經營虧損37,000,000港元，而上一年度經營虧損為34,000,000港元。2023年經營虧損增加的唯一原因是，持作投資的多元化及富價值收藏品公平價值變動產生未變現公平價值虧損2,000,000港元。



## 文化娛樂業務

2023年下半年，該業務分部出售其於舞台音響和燈光及舞台工程業務投資的重要部分。完成後，該業務不再為本集團的附屬公司，但仍為本集團的聯營公司。作為本集團的聯營公司，該分部的財務業績於出售後亦以權益法入帳。

由於成功把握文化娛樂行業於後疫情時代回暖的契機，該業務分部在2023年上半年錄得總收入72,000,000港元及經營溢利7,000,000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2023年增加32.0%至66,000,000港元。該分部錄得經營虧損48,000,000港元，而上一年度則錄得經營虧損31,000,000港元。

## 按區域劃分的分析

| 百萬港元           | 2023年      |               | 2022年 |        | 增加／<br>(減少)<br>百分比 |
|----------------|------------|---------------|-------|--------|--------------------|
|                | 金額         | 相對百分比         | 金額    | 相對百分比  |                    |
| 香港、澳門及<br>中國內地 | <b>659</b> | <b>86.1%</b>  | 619   | 76.2%  | 6.5%               |
| 世界其他地區         | <b>106</b> | <b>13.9%</b>  | 193   | 23.8%  | (45.1%)            |
| 總計             | <b>765</b> | <b>100.0%</b> | 812   | 100.0% | (5.8%)             |

本集團總收入中，約86.1%來自香港、澳門及中國內地，當中大部分收入來自香港。我們的主要市場地區提供收入659,000,000港元，較2022年增加40,000,000港元或6.5%。世界其他地區提供的收入主要指向海外市場銷售高價值的收藏品。

## 資本結構及資本負債比率

| 百萬港元                   | 2023年 |        | 2022年 |        |
|------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                        | 金額    | 相對百分比  | 金額    | 相對百分比  |
| 銀行借款                   | 1,235 | 52.6%  | 1,325 | 45.6%  |
| 其他借款                   | 126   | 5.4%   | 113   | 3.9%   |
| 租賃負債                   | 76    | 3.2%   | 112   | 3.8%   |
| 債券／可換股債券               | 122   | 5.2%   | 192   | 6.6%   |
| 分類為持作出售資產之<br>直接相關銀行借款 | 58    | 2.5%   | —     | —      |
| 借款總額                   | 1,617 | 68.9%  | 1,742 | 59.9%  |
| 母公司股權持有人應佔<br>股東權益     | 731   | 31.1%  | 1,166 | 40.1%  |
| 所運用的資本總額               | 2,348 | 100.0% | 2,908 | 100.0% |

於2023年12月31日，母公司股權擁有人應佔股東權益為731,000,000港元，相對2023年初的1,166,000,000港元減少435,000,000港元，主要原因是2023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2022年12月31日的59.9%增加至2023年12月31日的68.9%，主要是由於股東權益減少所致。

於2023年12月31日，未償還借款總額為1,617,000,000港元（於2022年12月31日：1,742,000,000港元），其中約54.2%借款為長期借款，主要是本集團的物業按揭貸款。

於2023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741,000,000港元、653,000,000港元及223,000,000港元（2022年：分別為405,000,000港元、950,000,000港元及387,000,000港元），本集團的借款沒有重大的週期性影響。

## 流動資金及財務資源

| 百萬港元       | 2023年 | 2022年 |
|------------|-------|-------|
| 流動資產       | 1,173 | 909   |
| 流動負債       | 1,234 | 807   |
| 淨流動(負債)／資產 | (61)  | 102   |

於2023年12月31日，本集團的淨流動負債為61,000,000港元，而上一年度錄得淨流動資產102,000,000港元。變動是由於回顧年度內發行短期可換股債券及本集團與銀行及金融機構訂立新的短期借貸融資，以為經營活動及營運資金申請資金。

本集團的營運資金主要來自手頭現金、經營活動所得現金淨額及借款。鑒於流動負債淨額狀況，董事會在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現及其可動用財務來源。董事會預期，本集團將依賴經營活動所得現金淨額、額外借貸及籌資活動(如必要)及出售非核心資產以應付營運資金及資本開支(如有)的需求。

此外，49,000,000港元銀行借款的債務契約不遵守情況與本集團與其中一家銀行訂立的若干融資協議項下的有形資產淨值數額有關，本集團於年度年結日前已向該銀行報告有關情況。由於結餘於2023年12月31日已分類為須按要求償還，不遵守情況並無對本集團財務報表造成任何重大影響。於報告期末後，該銀行已豁免債務契約直至2024年12月止。

### 資本承擔

於2023年12月31日，本集團的資本承擔約為1,000,000港元(於2022年12月31日：5,000,000港元)。本集團擬透過內部資源為資產承擔提供資金。

### 庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致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。

截至2023年12月31日止年度，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。截至2023年12月31日止年度，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。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。

## 出售重大附屬公司

本集團於回顧年度內出售一家附屬公司的已發行股本71%，而其業務為文化娛樂。出售詳情已於本公司日期為2023年7月20日的公佈中披露。除上述出售外，截至2023年12月31日止回顧年度內，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

## 重大投資

於2023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2023年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約1,814,000,000港元的若干資產（於2022年12月31日：1,917,000,000港元）及20,000,000港元的定期存款（2022年：38,000,000港元）已抵押給銀行作為擔保本集團的銀行及其他借款之用。

## 或然負債

於2023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2023年12月31日的僱員總數為296人(於2022年12月31日：325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2023年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(於2022年12月31日：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023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2023年12月31日止整個年度內，除有關期間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適用守則條文：

(a) 截至2023年12月31日止年度發生的輕微偏離：

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

(b) 自2023年1月1日至2023年6月30日期間發生的輕微偏離：

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。

為提升本公司之企業管治及遵守守則條文第B.2.2條，本公司之公司細則修訂(其中包括)已於2023年6月30日舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准該修訂。自此，本公司現已遵守守則條文第B.2.2條。

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2023年6月30日止六個月的中期報告中披露，並將於本公司2023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。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2023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**

於2024年2月18日，本公司贖回4.5%票息2024可換股債券的部分本金額10,000,000港元。前述部分贖回之後，4.5%票息2024可換股債券於本公佈日期的未償還本金額為20,011,500港元。而詳情則載於本公司日期為2023年7月28日及2023年8月18日的公佈，以及本公司於2024年3月5日上載在本公司及聯交所網站的月報表內。

除上文所披露外，報告期後事項詳情已於本公佈附註13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2023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2023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，將於本公司2023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(「**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2023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，將於本公司2023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(「**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2023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，將於本公司2023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。

截至2023年12月31日止整個財政年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司須委任足夠獨立非執行董事的人數，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。

## 未經審核全年業績公佈內年度業績與本公佈內年度業績的重大不同

由於於未經審核業績公佈刊發日期，當中所載財務資料未經審核及未獲本公司核數師同意，並於其後對有關資料作出調整，謹請本公司股東及潛在投資者垂注未經審核業績公佈內年度業績與本公佈內年度業績之若干不同之處。下表根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條載列上述重大不同之主要詳情及原因。



## 綜合損益表(摘要)

截至2023年12月31日止年度

百萬港元

|           | 2023年<br>(於未經審核<br>業績公佈披露) | 2023年<br>(於本公佈<br>披露) | 變動   | 附註 |
|-----------|----------------------------|-----------------------|------|----|
| 收入        | 765                        | 765                   | —    |    |
| 銷售成本      | <u>(608)</u>               | <u>(593)</u>          | 15   | 1  |
| 毛利        | 157                        | 172                   | 15   | 1  |
| 其他收入及收益淨額 | 55                         | 40                    | (15) | 1  |
| 銷售及分銷費用   | (19)                       | (19)                  | —    |    |
| 行政費用      | (265)                      | (265)                 | —    |    |
| 其他費用淨額    | (383)                      | (383)                 | —    |    |
| 融資成本      | (124)                      | (124)                 | —    |    |
| 應佔聯營公司的虧損 | <u>4</u>                   | <u>4</u>              | —    |    |
| 除稅前虧損     | <u><u>(575)</u></u>        | <u><u>(575)</u></u>   |      |    |
| 應佔：       |                            |                       |      |    |
| 母公司股權擁有人  | (577)                      | (577)                 | —    |    |
| 非控股權益     | <u>2</u>                   | <u>2</u>              | —    |    |
|           | <u><u>(575)</u></u>        | <u><u>(575)</u></u>   | —    |    |

附註：

1. 變動乃由於「銷售成本」及「其他收入及收益淨額」之間重新分類所致。

除本公佈所披露者及上述重大不同相關的百分比及比率之相應調整外，未經審核業績公佈所載所有其他資料維持不變。

## 安永會計師事務所之工作範圍

載列於本初步公佈中本集團於截至2023年12月31日止年度之綜合財務狀況報表、綜合損益及綜合全面收益表及相關附註之數字已經由本集團核數師安永會計師事務所與本集團於本年度之初步綜合財務報表進行核對。安永會計師事務所所進行之工作並不構成保證聘約，因此安永會計師事務所並無對初步公佈發表任何意見或保證結論。

## 由本公司核數師編製的獨立核數師報告摘要

核數師已於其獨立核數師報告內表示不發表意見。本公司提供由安永會計師事務所就本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表所編製的獨立核數師報告中「不發表意見」及「不發表意見之基準」的摘要，載列如下：

不發表意見 – 吾等並無就 貴集團的綜合財務報表示意見。如本報告不發表意見之基準所述，有關持續經營的多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此吾等無法就綜合財務報表發表意見。除本報告中不發表意見之基準所述事項外，在所有其他方面，吾等認為該等綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

不發表意見之基準 – 與持續經營相關的多項不確定事項 – 貴集團錄得淨虧損約575,000,000港元，於2023年12月31日，貴集團的流動負債淨額約為61,000,000港元。同日，貴集團的現金及銀行結餘為47,000,000港元，計息銀行及其他借款為1,495,000,000港元(包括出售組別中的58,000,000港元借款)，其中712,000,000港元須於報告期末後12個月內償還。為撥付 貴集團日常營運需求及每月定期貸款還款，貴集團一直出售其若干長期資產(如投資物業及持作投資的富價值的收藏品)，以產生現金流量滿足其營運資金需求。然而，鑒於市況，貴集團按時出售該等資產以滿足營運資金需求的能力仍面臨不確定因素。貴集團於年內違反金額為1,245,000,000港元的定期貸款的若干財務契諾，惟於報告日期之前及之後已取得相關銀行豁免；該等豁免有效期至2024年12月。此外，任何不利條件或發展亦可能隨後引致本集團循環貸款168,000,000港元無法續期，該等貸款每三至十二個月由貸款人酌情決定。該等情況顯示存在嚴重影響本公司持續經營能力的重大多項不明朗事件。

## 本公司將實施的管理行動計劃

鑒於上述情況，董事在評估本集團持續經營能力時，已仔細考慮本集團未來流動資金需求、經營業績及可用資金來源。為管理營運資金並改善本集團財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團正積極與潛在買家討論出售長期資產；
- (b) 本集團能夠於循環貸款、貿易貸款及流動資金貸款到期日或之前以更有利的財務契諾將其續期及展期；
- (c) 本集團正積極與財務顧問就潛在資本交易進行討論；
- (d) 本集團將繼續推動銷售及收回未償還銷售款項；及
- (e) 本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本開支。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自報告日期起不少於十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自2023年12月31日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

如上文所述，(i)本集團總額為168,000,000港元的循環貸款由貸款人酌情決定每三至十二個月重續一次。本集團過往重續該等貸款的往績記錄一貫良好，而該等貸款主要用作持續貿易活動。標準化的重續條款加上本集團持續的貿易業務，為銀行重續貸款奠定了堅實基礎。我們貿易活動的連續性及穩固的銀行關係為循環貸款預期重續創造了有利前景；及(ii)本集團須遵守銀行借款的財務契諾。如出現不合規情況，過往事例表明，銀行傾向於進行磋商並達成雙方同意的決議，而非行使權利。本集團於2023年及2024年初成功就財務契諾取得豁免的磋商證實了通過對話解決事項的偏好。銀行已修訂融資條款，展現了其靈活性，而本集團於2022年成功取得有關修訂。在接獲我們的要求後，銀行願意考慮進一步修訂條款，並願意進行磋商。

吾等鼓勵閣下應一併審閱吾等截至2023年12月31日止年度的年度財務數字，其隨附核數師的不發表意見和本集團將實施的多項策略措施以盡量改善本集團的流動資金及財務狀況。

## 刊發2023年全年業績公佈及年報

本公司截至2023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。載有上市規則規定之所需資料的年報將適時寄發予股東，並可於本公司及聯交所網站查閱。

## 恢復股份買賣

應本公司之要求，本公司之股份已自2024年4月2日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請本公司的股份由2024年4月12日(星期五)上午九時正起恢復買賣。

## 董事會

於本公佈日期，本公司執行董事為麥紹棠先生及鄭玉清女士；而本公司獨立非執行董事為陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生。

承董事會命  
中建富通集團有限公司  
主席  
麥紹棠

香港，2024年4月11日

## 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，本公司已於2022年11月16日贖回當中部份的本金額30,200,000港元，而2024債券的未償還本金總額220,000,000港元已被寶高(4.5%票息2025可換股債券的認購方)以本公司於2023年1月20日發行的4.5%票息2025可換股債券的認購價220,000,000港元所抵銷   |
| 「5%票息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日贖回全部該等5%票息可換股債券  |
| 「4.5%票息2024可換股債券」             | 指 | 於2023年8月18日，本公司根據一般授權向不少於六名承配人發行本金總額為30,011,500港元之4.5%票息可換股債券；及本公司於2024年2月18日贖回部分本金額10,000,000港元。於本公佈日期，尚餘本金額為20,011,500港元  |
| 「4.5%票息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港元並於2025年12月31日到期的4.5%票息可換股債券(可按換股價每股換股股份0.16港元(可予調整))，根據2022年11月16日所簽訂的認購協議，4.5%票息2025可換股債券的認購價已由寶高(4.5%票息2025可換股債券的認購方)透過抵銷2024債券下尚未償還本金總額220,000,000港元抵銷。於本公佈日期，4.5%票息2025可換股債券的尚餘本金額為103,000,000港元 |
| 「Blackbird」或<br>「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進口代理及授權代理業務、瑪莎拉蒂進口代理及授權代理業務、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 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 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C1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 | 本公司的董事  |
| 「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C3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；主席、本公司的行政總裁、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1,177,275,079股已發行股份(於本公佈日合共佔已發行股份總數約74.97%)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，由麥先生實益及最終擁有   |
| 「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

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「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) |
| 「每股虧損」       | 指 | 母公司普通股股權擁有人應佔期內虧損除以期內已發行普通股的加權平均數                   |
| 「淨流動資產／(負債)」 | 指 | 流動資產減流動負債   |
| 「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)                         |