

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)

### 須予披露交易 出售目標公司

#### 出售事項

於2025年12月31日(交易時段後)，該等賣方(各為本公司全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，該等賣方同意出售而買方同意購買待售股份(佔目標公司95%已發行股本)，代價為17,100,000港元。

#### 上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過5%而所有均低於25%，出售事項因此構成本公司一項須予披露交易，並因而須遵守上市規則第14章的通知及公佈規定。

## 買賣協議

於2025年12月31日(交易時段後)，該等賣方(各為本公司全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，該等賣方同意出售而買方同意購買待售股份(佔目標公司95%已發行股本)，代價為17,100,000港元。買賣協議的主要條款如下：

日期：2025年12月31日(交易時段後)

訂約方：(i) East Advance Holdings Limited(作為賣方A)及  
Blackbird Automotive Holding Limited(作為賣方B)；及  
(ii) Entex International Holding Limited(作為買方)

## 代價

代價17,100,000港元須由買方於完成日期起計30日內透過電子轉賬至該等賣方(或本公司(作為該等賣方的提名人))的指定銀行賬戶或該等賣方與買方可能協定之其他付款方式向該等賣方以現金悉數支付。

## 代價基準

代價乃由該等賣方與買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並經參考(其中包括)(i)估值師刊發之估值報告所載於估值日期目標公司全部股權的評估價值17,900,000港元；及(ii)本公佈「進行出售事項的理由和裨益」一段所述的理由及裨益。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

## 完成

買賣協議為無條件及完成已於2025年12月31日落實。

於完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，因此，其財務業績將不再於本集團綜合財務報表中綜合入賬。

## 估值

根據估值報告，按市場法計算，目標公司的全部股權於估值日期的評估價值為17,900,000港元。

估值師的團隊由專業人士組成，彼等為特許財務分析師協會、皇家特許測量師學會、特許公認會計師公會等多間專業機構的會員(或其項目的特許持有人)。該專業團隊於為中國、香港及新加坡各行業的上市公司及私營企業提供估值及諮詢服務方面擁有逾十年經驗。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，估值師與本集團任何成員公司或彼等各自的任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人之間，並不存在任何可合理地認為關乎估值師獨立性的關係或利益。

## 估值方式與方法

在選擇適當的估值方法時，估值師已考慮收入法、市場法及成本法三種估值方法的適用性。

為選擇最合適的估值方法，估值師考慮了估值的擬定用途及由此衍生的估值前提，以及目標公司相關資料的可獲取性與可靠性以進行分析。估值師經計及目標公司的性質與狀況後，已考慮各方法的相對優劣。

於估值時，成本法並不適用，原因為目標公司的估值乃按持續經營基礎進行；因此，重置或替代其資產的成本並不適用，且該方法忽略企業整體的未來經濟利益。收入法亦不適用，因其需目標公司詳盡的營運資料及長期財務預測，而相關資料無法取得。因此，估值師僅憑藉市場法釐定其估值意見。

市場法下有兩種常用的方法，即指引上市公司法及指引交易法。由於缺乏與目標公司的性質相似的近期市場交易，故並無採用指引交易法。因此，目標公司的估值乃透過指引上市公司法進行。此方法要求研究可比公司的基準倍數及選擇合適的倍數。為反映目標公司最近期的財務表現及資本結構，估值採用可比公司之靜態企業價值對息稅前利潤比率(「**EV/EBIT比率**」)。

## 估值計算及分析

### 挑選可比公司

估值師確認目標公司主要於香港經營業務。然而，由於僅於香港經營的可比公司數量稀少，估值師將主要營業地點的篩選範圍從香港擴大至全球。在搜索可比公司時已採用以下篩選標準：

- 於具流動性市場交易且充足資料之上市公司；及
- 最近財政年度至少60%收入來自汽車相關物流服務。

根據來自彭博及公司網站的資料，估值師按竭力基準依照前述挑選標準取得下列可比公司之詳細名單：

彭博代號	公司名稱	主要地理區域	來自汽車相關物流服務的收入 <sup>1</sup>	市值 <sup>2</sup> 公司簡介 (百萬美元)
9072 JP Equity	Nikkon Holdings Co., Ltd.	日本	64%	2,921 Nikkon Holdings Co., Ltd. 通過鐵路、卡車、船舶及飛機運輸貨物。該公司承運的貨物包括汽車、汽車零件及農機。除貨運服務外，該公司亦提供倉儲及包裝服務，並提供報關與損害保險服務。
9034 JP Equity	Nanso Transport Co., Ltd.	日本	91%	98 Nanso Transport Co., Ltd. 提供卡車運輸、貨物裝卸、倉儲、包裝及物流服務。該公司運輸的貨物包括汽車、食品、電子產品及建築材料。該公司亦經營建築與房地產業務。
001317 CH Equity	三羊馬(重慶)物流股份有限公司	中國	98%	551 三羊馬(重慶)物流股份有限公司提供物流服務。該公司提供商品車物流、倉儲物流、配送、裝卸及其他相關服務。

彭博代號	公司名稱	主要地理區域	來自汽車相關物流服務的收入 <sup>1</sup>	市值 <sup>2</sup> 公司簡介 (百萬美元)
TGMA3 BZ Equity	Tegma Gestao Logistica SA	巴西	92%	431 Tegma Gestao Logistica SA為新車車隊提供一般貨運及物流服務。此外，該公司提供車輛存放與服務管理以及汽車拍賣服務。
BLH GR Equity	Bremer Lagerhaus-Gesellschaft AG	中國	78%	43 Bremer Lagerhaus-Gesellschaft AG管理及運營不萊梅市與不萊梅哈芬市的港口設施。該公司經營的碼頭運輸汽車、汽車零件、消費品、商用電子產品及其他貨物。該公司亦提供諮詢、電話管理、人事會計及設施管理服務。

附註：

1. 該等數據取自最新的財政年度。
2. 該等數據截至估值日期。

## 市場倍數

估值師觀察到目標公司與選定的可比公司的公司規模及地理區域存在差異。為處理有關差異，各可比公司的靜態EV/EBIT比率已按下列算式進行調整：

$$\text{經調整比率} = \frac{1}{\left(\frac{1}{\text{Ratio}}\right) + \alpha \times (\theta + \gamma)}$$

其中：

比率=可比公司的靜態EV/EBIT比率

$\alpha$  = 可比公司的市值除以企業價值

$\theta$  = 目標公司及可比公司的規模溢價差異

$\gamma$  = 目標公司及可比公司的地區風險溢價差異，且參考其地理區域

靜態EV/EBIT比率已根據公司規模及地理區域的差異在下表中進行調整：

公司名稱	EV/EBIT 比率	$\alpha^3$	$\theta^4$	$\gamma^5$	經調整比率
Nikon Holdings Co., Ltd.	22.59	0.83	3.47 %	-0.16 %	13.96
Nanso Transport Co., Ltd.	9.17	0.79	0 %	-0.16 %	9.27
三羊馬(重慶)物流股份有限公司	264.07	0.93	2.74 %	-0.16 %	35.86
					(異常值)
Tegma Gestao Logistica SA	5.95	1.07	2.74 %	-2.82 %	5.98
Bremer Lagerhaus-Gesellschaft AG	6.42	0.06	0 %	0.89 %	6.40
排除異常值後的平均值					<b>8.90</b>

附註：

- 該等比率乃取自彭博的市場及財務數據估計得出。
- 該等數字乃源自德安華的2024規模溢價研究估計得出。
- 該等數字乃根據達摩德仁教授出版的《Country Default Spreads and Risk Premiums》估計得出。

因此，採用市場倍數的平均值(排除異常值)作為目標公司的估值基準。

### 控制權溢價

控制權溢價為業務企業控股權益之按比例價值超出非控股權益之按比例價值之金額，該溢價反映控制權。兩個因素均確認控制權擁有人具有少數擁有人不具備之權利，而該等權利之差異以及(或屬更重要之因素)該等權利可如行使以及達至何種經濟利益導致擁有控制權股份批次之每股價值與少數擁有權股份批次之間之差異。本估值採用19.30%的投入資本之控制權溢價，並參考Business Valuation Resources, LLC的2025年第二季度控制權溢價研究。

### 缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

缺乏市場流通性折讓反映相對於公眾公司的類近權益而言，私人公司股份普遍不具市場流通性，並無成熟市場。因此，私人公司股份價值普遍較公眾公司的可比股份低。

估值師基於Stout Risius Ross, LLC刊發之《Stout Restricted Stock Study Companion Guide》(2024年版)，採納16.40%之缺乏市場流通性折讓。

## 計算詳情

基於以上參數及輸入數據，計算如下：

參數	單位	公式	輸入值
a. 經調整EV/EBIT比率	港元		8.90
b. 12個月的靜態EBIT	港元		2,035,840
c. 隱含企業價值	港元	(a) x (b)	18,125,705
d. 按控制權溢價調整	港元		(1 + 19.30%)
e. 控制權溢價後的企業價值	港元	(c) x (d)	21,623,966
f. 加：淨現金／(債務)	港元		(266,524)
g. 控制權溢價後的100%股權價值	港元	(e) + (f)	21,357,442
h. 按缺乏市場流通性折讓調整	港元		(1 – 16.40%)
i. 控制權溢價及缺乏市場流通性折讓後的100%股權價值	港元	(g) x (h)	17,854,821
j. 捨入值	港元		17,900,000

## 主要假設

本次估值已作出以下主要假設：

- 估值主要基於估值師獲提供的於2024年12月31日及2025年9月30日之歷史財務資料；
- 根據管理層提供的資料，目標公司12個月的靜態EBIT經以下調整後予以標準化：(i)剔除其同系附屬公司就行政支援功能收取的管理費；及(ii)納入維持目標公司日常行政功能所需的估計員工成本；
- 據管理層告知，應付予目標公司公司間的款項將予以資本化；
- 為維持持續經營，目標公司已或將獲得成功執行當前及未來業務營運所需之資源(財務、人力及實體資源)；
- 管理層向估值師提供的資料真實準確，且不存在任何可能對報告價值產生不利影響且與目標公司相關的隱藏或意外條件；
- 目標公司營運所在地區之利率與匯率，將不會與現行水準產生重大差異；
- 相關協議之契約當事方將遵循協議條款及條件及訂約方間的共識行事，且將於到期時續簽(如適用)；

- 正式獲得目標公司營運或擬營運地區所需之所有相關同意書、營業執照、許可證或其他地方政府、省級或國家政府、或私人實體或組織之法定或行政許可且於到期時可續期(另有規定者除外)；及
- 目標公司營運或擬營運地區之政治、法律、技術、經濟或金融狀況及稅法，均不會發生對目標公司業務造成不利影響之重大變動。

董事已審閱估值報告中所採用的假設以及選取及使用的市場可比交易，並獲告知估值報告所採用的關鍵假設乃評估同類公司常用的方法。董事並未發現估值過程中涉及的量化輸入數據存在任何異常情況。因此，董事認為估值所採用的關鍵假設、市場可比交易及方法屬公平合理。

### 有關該等賣方的資料

賣方A為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。賣方A主要從事投資控股。

賣方B為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。賣方B主要從事投資控股。

### 有關買方的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由張偉嫻擁有50%權益及由陳嘉揚擁有50%權益。買方主要從事投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，及基於本公司可獲得的公開資料，買方及其最終實益擁有人均屬獨立第三方。

### 有關目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，及緊接出售事項前，目標公司分別由賣方A擁有99.999%及由賣方B擁有0.001%。目標公司主要於香港提供汽車拖運及物流服務。完成後，目標公司由買方擁有95%及由賣方A擁有5%。



目標公司截至2024年12月31日止兩個財政年度的經審核虧損淨額及目標公司截至2025年11月30日止十一個月的未經審核溢利淨額（乃根據香港公認會計原則編製）載列如下：

	截至12月31日止年度		截至11月31日 止十一個月
	2023年	2024年	2025年
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
除稅前(虧損)／溢利淨額	(1,157,527)	(1,163,127)	2,934,119
除稅後(虧損)／溢利淨額	(1,158,764)	(1,146,326)	2,934,119

目標公司於2025年11月30日的未經審核資產淨值（經計及於2025年12月股東貸款資本化約20,800,000港元後）約為28,900,000港元。

### 出售事項的財務影響

預計於完成後，本集團將錄得出售事項虧損約10,900,000港元及本集團淨資產減少約10,900,000港元。出售事項的預期虧損乃根據(i)目標公司於2025年11月30日的淨資產狀況約8,100,000港元；(ii)經計及於2025年12月目標公司股東貸款資本化約20,800,000港元；(iii)本集團保留5%權益的公平值約900,000港元；及(iv)代價17,100,000港元計算。出售事項的實際收益或虧損須根據適用的會計準則作相關確認及於完成日期作最終確認。

### 所得款項用途

出售事項的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金。

### 進行出售事項的理由和裨益

本集團主要從事(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii)Blackbird集團多面體汽車業務及珍貴收藏品投資；及(iv)文化娛樂業務。

出售事項為本集團簡化組織結構及精簡業務營運的戰略計劃，以集中資源發展其主要業務營運，即(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii)Blackbird集團多面體汽車業務及珍貴收藏品投資；及(iv)文化娛樂業務。

董事認為，出售事項對本集團有利，乃由於其能(i)簡化本集團的組織結構及精簡業務運營；(ii)改善本集團的營運資金狀況；及(iii)免除目標公司未來業務發展所需的額外現金流注資要求。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款及出售事項的條款乃按一般商業條款而訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過5%而所有均低於25%，出售事項因此構成本公司一項須予披露交易，並因而須遵守上市規則第14章的通知及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙與用語具有以下涵義：

「Blackbird集團」	指	本公司成立的Blackbird集團，從事多面體汽車業務，包括法拉利進口代理業務、瑪莎拉蒂進口代理業務、珍貴收藏品投資及貿易、汽車物流營運及其他創新業務
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中建富通集團有限公司(股份代號：138)，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就買賣待售股份而應向該等賣方支付的代價17,100,000港元
「董事」	指	本公司不時的董事
「出售事項」	指	該等賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售待售股份

「EBIT」	指	息稅前利潤
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連（定義見上市規則）的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理層」	指	本公司、目標公司及／或彼等代表的管理層
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Entex International Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由陳嘉揚擁有50%權益及由張偉嫻擁有50%權益
「買賣協議」	指	該等賣方與買方就出售事項所訂立日期為2025年12月31日的協議
「待售股份」	指	目標公司95,019股普通股，佔目標公司95%已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「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
「目標公司」	指	Blackbird Works Supply Co. Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈日期於完成前為本公司的全資附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值師」	指	博浩企業顧問有限公司，獨立專業估值師及獨立第三方，獲本公司委聘以評估目標公司全部已發行股本之價值

「估值日期」	指	2025年9月30日
「估值報告」	指	估值師就目標公司截至估值日期的全部股權而於2025年12月31日發佈的估值報告
「賣方A」	指	East Advance Holdings Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司為投資控股公司及於本公佈日期為本公司的全資附屬公司
「賣方B」	指	Blackbird Automotive Holding Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司為投資控股公司及於本公佈日期為本公司的全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B
「%」	指	百分比

承董事會命  
**中建富通集團有限公司**  
 執行董事  
**麥紹棠**

香港，2025年12月31日

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、鄒小岳先生及劉可傑先生。