

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)

截至2025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2025年12月31日止年度的全年業績。

全年業績

於2025年，全球經濟仍面臨多重挑戰，包括增長放緩、貿易政策不確定性、地緣政治緊張局勢，以及持續的通脹壓力。儘管香港經濟受惠於旅遊業持續復甦及金融服務活動增加，但這種增長僅集中於若干行業，並不均衡。在審慎的市場氣氛下，集團年內收入實現成長，虧損情況有所改善，本集團錄得本公司股權擁有人應佔虧損淨額約為327,000,000港元，較2024年的本公司股權擁有人應佔虧損淨額約396,000,000港元減少約17.4%。本年度虧損主要是由於應收承兌票據及持作出售的出售組別資產的減值虧損、電影投資公平價值虧損以及借款開支增加所致。

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2025年末期股息(2024年末期股息：無)。本公司沒有在2025年派發任何中期股息(2024年中期股息：無)。

業務回顧

於2025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

香港的房地產市場，尤其是住宅市場，於2025年呈現復甦態勢。該復甦主要受到利率下降、交易限制放寬以及需求增加所帶動。預計由於市場預期進一步減息，物業市場將因而持續逐步復甦。

證券業務

截至2025年12月31日止年度，為保留現金並降低風險，本公司未有在股市中買賣任何上市股票或證券。然而，我們的證券業務於本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(「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)富價值的收藏品買賣及投資業務；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

Blackbird Concessionaires是集團在香港和澳門的法拉利進口商，於2025年全年實現顯著增長，年終多項KPI創下歷來最佳成績，進一步鞏固兩家公司之間的持續合作關係。

受惠於多款車型強勁需求，包括配備碳纖維組件、令人血脈沸騰的法拉利296 Speciale，以及新登場的Amalfi與849 Testarossa系列，Blackbird Concessionaires業務年內新車訂單量上升66%，交付量亦增加30%。繼Amalfi於意大利同名世界著名海岸線舉行矚目全球的首發後，香港舉辦了該車型的區域發佈會，並創下另一項潛在的世界首創—2025年第四季，這輛靈感源自航海的車款在200英呎豪華超級遊艇甲板上進行現場揭幕，當時該遊艇正載著100位品牌VIP環繞香港維多利亞港航行。這項盛事獲本地及國際媒體廣泛報道，並錄得強勁銷售，充分彰顯Blackbird致力為法拉利品牌在港持續開創里程碑的決心。

該公司的法拉利認證易手車項目同樣取得成果，受惠於二手市場強勁需求及交易活躍，加上每宗法拉利認證交易均附有廠方保養，邊際利潤及銷售額均較2024年有所提升。

作為市場需求及法拉利市場健康狀況傳統指標之一的個人化訂製服務亦見增長，全年數據顯示車輛交付時平均選配配件價值上升，而前往上海及馬拉內羅設計工作室進行量身訂製的預約量更翻倍。該工作室為特別設計的工作室，客戶可在法拉利工廠內與設計師共同構思並視覺化呈現專屬愛車的完全客製化、獨一無二的規格。

法拉利於2025年全年引入的另一項全球關鍵統計數據為「品牌新客戶」比例，截至2025年底，在香港及澳門地區，該比例佔當年新車總銷量的46%，並佔二手車銷量的70%。這項重要的新KPI確保在維繫傳統忠實客戶的同時，全球經銷商網絡亦能着力發展新一代首次買家及法拉利車主，以維持市場的長遠發展與延續性。專為法拉利車主而設且不斷擴展的體驗活動，亦進一步推動品牌新客戶的強勁增長，這些活動包括獨特的地區自駕遊、全球首發盛會，以及參觀一級方程式大獎賽等。今年在新加坡舉辦的賽事中，香港共有25名代表出席，成為該賽事中代表人數最多的海外地區。

Blackbird位於葵涌的法拉利技術服務團隊及售後服務業務全年業績同樣理想，零件銷售表現上升11.4%，動力系統保修目標亦超額完成7%以上。隨着來年推出新計劃，服務業務有望進一步提升營運表現。

展望新一年，法拉利將推出不少於四款矚目新車型，包括在本地發佈性能強悍、擁有1,050匹馬力的849 Testarossa，加上商業表現持續向好，Blackbird與法拉利的夥伴關係依然穩固，雙方將繼續落實多年戰略規劃，以提升市場佔有率優勢，並在不斷變化的市場環境中實現商業回報最大化。

瑪莎拉蒂業務

本集團於香港及澳門的瑪莎拉蒂獨家進口商Blackbird Tridente於2025年錄得穩健銷售表現，主要受惠於Grecale車型持續強勁的需求。今年亦開始交付GranTurismo Trofeo，進一步鞏固瑪莎拉蒂在香港及澳門的高性能品牌形象。

盈利能力有所提升，新車毛利率由2025年上半年的5.31%上升至2025年下半年的11.27%，反映車型組合優化及商業執行嚴謹。此外，Blackbird Tridente透過參與大型路演活動，擴大在澳門的業務版圖，提升品牌知名度，並為拓展當地客戶群開拓新機遇。

富價值的收藏品貿易及投資業務

於2025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。其持續與眾多重要品牌就編輯合作關係及諮詢服務保持協作，包括舉辦VIP聚會。其印刷刊物在香港及國際間具有重要知名度，並將於2026年日內瓦「鐘錶與奇跡」高級鐘錶展中向與會者派發。其繼續與知名品牌維持合作關係，同時亦吸引新品牌對即將推出的印刷刊物的興趣。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。

汽車物流業務

為簡化組織架構及精簡業務運作，以集中資源發展主營業務，本集團於2025年12月31日訂立協議，出售Blackbird Works Supply Co. Limited (「**Blackbird Works Supply**」)(一家主要在香港提供汽車拖運及物流服務的公司)95%的已發行股本，代價為17,100,000港元。該出售事項已於2025年12月31日完成。完成後，本集團僅持有Blackbird Works Supply 5%的股權。

文化娛樂業務

於2025年2月28日出售從事舞台音響燈光及舞台工程業務的聯營公司後，電影業務成為本集團文化娛樂分部餘下的唯一業務。本集團與其他公司共同投資的大型犯罪驚悚電影「風林火山」，已於2025年10月起在香港、中國內地、台灣及馬來西亞的影院正式上映。由於票房表現低於預期，該電影投資錄得虧損。電影票房淨收益預計將於2026年上半年收取。

前景

由於貿易碎片化、通脹持續高企，以及近期地緣政治衝突加劇，預計2026年仍將充滿不確定性及挑戰。全球及本地經濟依然脆弱。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，值得我們喝彩。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。

展望將來，我們會對瞬息萬變的環境保持警惕，繼續實施審慎的財務管理措施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及挑戰所帶來的衝擊。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及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，表示衷心的感謝及讚賞。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集團一貫的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席

麥紹棠

香港，2026年3月30日

財務回顧

2025年全年財務業績摘要

百萬港元	2025年	2024年 (經重列)	增加／(減少) 百分比
持續經營業務：			
收入	<u>606</u>	<u>530</u>	14.3%
毛利	<u>98</u>	<u>116</u>	(15.5%)
持續經營業務虧損	(320)	(399)	(19.8%)
已終止經營業務(虧損)／溢利	<u>(7)</u>	<u>3</u>	(333.3%)
年內虧損	<u><u>(327)</u></u>	<u><u>(396)</u></u>	(17.4%)
應佔：			
本公司股權擁有人			
持續經營業務	(320)	(399)	(19.8%)
已終止經營業務	<u>(7)</u>	<u>3</u>	(333.3%)
	<u><u>(327)</u></u>	<u><u>(396)</u></u>	(17.4%)
本公司普通股股權持有人應佔			
每股基本及攤薄(虧損)／盈利			
— 持續經營業務及已終止			
經營業務	<u>(2.04 港元)</u>	<u>(2.47 港元)</u>	(17.4%)
— 持續經營業務	<u>(2.00 港元)</u>	<u>(2.49 港元)</u>	(19.7%)
— 已終止經營業務	<u>(0.04 港元)</u>	<u>0.02 港元</u>	(300.0%)
每股股息	<u>無</u>	<u>無</u>	不適用

本集團於2025年的持續經營業務收入約為606,000,000港元，較2024年增加約76,000,000港元或約14.3%，此乃主要由於法拉利業務帶來額外收入來源所致。

於2025年，本集團錄得本公司股權擁有人應佔虧損淨額約為327,000,000港元，而於2024年則錄得虧損淨額約396,000,000港元。財務表現略有改善，主要由於年內成功推行成本控制措施，使本年度行政開支減少約51,000,000港元。

本年度虧損主要來自電影投資非現金公平價值虧損、應收承兌票據及分類為持作出售的出售組別資產的減值虧損分別約64,000,000港元、約5,000,000港元及約79,000,000港元。

按業務分部劃分的分析

百萬港元	收入				增加／ (減少) 百分比
	2025年		2024年 (經重列)		
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
持續經營業務：					
物業投資及持有	2	0.3%	6	1.0%	(66.7%)
證券業務	—*	—	—*	—	—
法拉利業務	551	83.6%	420	72.7%	31.2%
瑪莎拉蒂業務	41	6.2%	61	10.6%	(32.8%)
富價值的收藏品					
業務	—*	—	3	0.5%	(100%)
其他業務	12	1.8%	40	6.9%	(70.0%)
持續經營業務總計	606	91.9%	530	91.7%	14.3%
已終止經營業務：					
物流業務	53	8.1%	48	8.3%	10.4%
總計	659	100%	578	100.0%	14.0%

* 少於1,000,000港元

百萬港元	經營(虧損)／溢利			增加／ (減少) 百分比
	2025年	2024年 (經重列)		
持續經營業務：				
物業投資及持有	(88)	(121)	(27.3%)	
證券業務	3	(4)	175.0%	
法拉利業務	11	10	10.0%	
瑪莎拉蒂業務	(4)	(15)	(73.3%)	
富價值的收藏品				
業務	7	(55)	112.7%	
文化娛樂業務	(64)	(1)	6,300.0%	
其他業務	(15)	(29)	(48.3%)	
持續經營業務總計	(150)	(215)	(30.2%)	
已終止經營業務：				
物流業務	4	3	33.3%	
總計	(146)	(212)	(31.1%)	

持續經營業務

物業投資及持有

由於於2024年透過出售從事物業投資的附屬公司出售若干物業以及因租戶清盤而提前終止租約，租金收入減少約為66.7%至約為2,000,000港元。該分部錄得經營虧損約為88,000,000港元，而上一年度則錄得經營虧損約121,000,000港元。2025年及2024年的經營虧損主要是由於我們的投資物業及被分類為持作出售的出售組別資產的物業的公平價值變動所產生的未變現虧損，分別約為1,000,000港元及約為79,000,000港元。

證券業務

於2025年，證券業務錄得應收承兌票據利息收入約為7,000,000港元。該分部錄得經營溢利約為3,000,000港元，而上一年度經營虧損約為4,000,000港元。由於應收承兌票據的非現金信貸虧損由2024年約11,000,000港元減少約54.5%至2025年約5,000,000港元，該分部於2025年錄得經營溢利。

法拉利業務

於2025年，受惠於位於葵涌的法拉利服務中心的強勁表現，法拉利業務錄得收入約為551,000,000港元，而上一年度則約為420,000,000港元。法拉利業務的經營溢利約為11,000,000港元，與2024年相若。

瑪莎拉蒂業務

於2025年，瑪莎拉蒂業務收入較去年約61,000,000港元減少約32.8%至約41,000,000港元。由於年內推行成本控制，瑪莎拉蒂業務的經營虧損由去年約15,000,000港元收窄至約4,000,000港元。

富價值的收藏品業務

於2025年，富價值的收藏品業務收入較去年約3,000,000港元減少100%至少於1,000,000港元。由於本年度持作投資的富價值收藏品公平價值變動產生未變現收益約25,000,000港元，該業務錄得經營溢利約7,000,000港元，而去年則產生經營虧損約55,000,000港元。

文化娛樂業務

於2025年2月28日出售從事舞台音響燈光及舞台工程業務的投資後，電影業務成為本集團文化娛樂分部的唯一業務。電影業務於2025年及2024年均未錄得收入。由於電影投資的票房表現低於預期(該電影已於2025年10月起在影院正式上映)，因而產生電影投資公平價值虧損約64,000,000港元。因此，該分部的經營虧損由2024年約1,000,000港元大幅增加至2025年約64,000,000港元。

其他業務

其他業務主要包括古董車維修服務中心、多媒體業務，以及處於發展及初創階段的其他新業務。為精簡本集團業務營運，並更集中資源投放於核心業務，於2024年6月出售了虧損的多媒體業務，致使2025年收入減少約70.0%至約12,000,000港元，而經營虧損亦收窄至約15,000,000港元。

已終止經營業務

物流業務

於2025年，物流業務的收入較上一年度約48,000,000港元增加約10.4%至約53,000,000港元。經營溢利約為4,000,000港元，而上一年度則約為3,000,000港元。

按區域劃分的分析

百萬港元	2025年			2024年(經重列)			相對百分比	增加/(減少)百分比
	持續經營業務	已終止經營業務	總計	持續經營業務	已終止經營業務	總計		
香港、澳門及內地	606	53	659	528	48	576	99.7%	14.4%
世界其他地區	-*	-	-*	2	-	2	0.3%	(100.0%)
總計	<u>606</u>	<u>53</u>	<u>659</u>	<u>530</u>	<u>48</u>	<u>578</u>	<u>100.0%</u>	<u>14.0%</u>

* 少於1,000,000港元

我們的總收入約100%來自香港、澳門及內地，其中大部分收入來自香港。我們來自主要市場地區的收入約為659,000,000港元，較2024年增加約83,000,000港元或約14.4%。來自世界其他地區的收入主要為銷售富價值的收藏品至海外市場。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2025年		2024年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	1,106	52.3%	1,172	51.5%
其他借款	501	23.7%	261	11.5%
租賃負債	54	2.6%	43	1.9%
可換股債券	88	4.2%	96	4.2%
分類為持作出售資產之 直接相關銀行借款	5	0.2%	33	1.4%
借款總額	<u>1,754</u>	<u>83.0%</u>	<u>1,605</u>	<u>70.5%</u>
本公司股權持有人應佔 股東權益	<u>358</u>	<u>17.0%</u>	<u>672</u>	<u>29.5%</u>
所運用的資本總額	<u><u>2,112</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>2,277</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

於2025年12月31日，本公司股權擁有人應佔股東權益約為358,000,000港元，相對2025年初的約672,000,000港元減少約314,000,000港元，主要原因是2025年的本公司股權擁有人應佔虧損淨額變動所致，部分被重估租賃土地及樓宇的其他全面收入約14,000,000港元所抵銷。

本集團的資本負債比率由2024年12月31日的約70.5%輕微增加至2025年12月31日的約83.0%，主要是由於股東權益減少所致。

未償還借款總額約為1,754,000,000港元(2024年：1,605,000,000港元)，其中約35.7%借款為短期借款，主要是本集團的循環貸款及物業按揭貸款。

於2025年12月31日，本集團須於一(1)年內、第二(2)至第五(5)年及五(5)年以上到期償還的銀行及其他借款以及可換股債券分別為626,000,000港元、960,000,000港元及168,000,000港元(2024年：分別為1,591,000,000港元、14,000,000港元及零元)，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	2025年	2024年
流動資產	823	950
流動負債	<u>(1,014)</u>	<u>(2,100)</u>
淨流動負債	<u><u>(191)</u></u>	<u><u>(1,150)</u></u>

本集團於2025年12月31日的流動負債淨額約為191,000,000港元，減少約959,000,000港元。減少主要由於若干銀行及其他借款由流動負債重新分類為非流動負債所致。年內，本集團就未遵守有關約1,045,000,000港元銀行借款的財務契諾取得豁免，有效期至2026年12月31日。於該等借款中，須於一(1)年內償還的約828,000,000港元於2025年12月31日分類為非流動負債，而須於一(1)年內償還的借款約709,000,000港元於2024年12月31日分類為流動負債。

一般而言，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。

可換股債券

下文載列本公司於2025年12月31日尚未償還的可換股債券詳情：

2025可換股債券

於2023年1月20日，本公司發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券，於2025年12月31日到期。2025可換股債券為無抵押，年利率為本金額的4.5%，並可由本公司於2025年12月31日到期日前選擇贖回。在2025可換股債券的條款及條件的規限下，2025可換股債券持有人有權按現時換股價每股換股股份0.16港元(可根據2025可換股債券的條款及條件予以調整)將2025可換股債券轉換為股份。於2023年5月17日，寶高將部分本金總額為117,000,000港元的2025可換股債券轉讓予Capital Winner、New Capital及Capital Force(「承讓人」)，本金金額分別為46,500,000港元、45,000,000港元及25,500,000港元，於同日，承讓人行使其換股權以兌換本金總額為117,000,000港元的2025可換股債券，而本公司已發行及配發合共731,250,000股股份。詳情請參閱本公司日期為2022年12月19日的通函及日期分別為2023年1月11日、2023年1月20日及2023年5月17日的公佈。

於2024年6月5日，寶高將部分本金額為20,000,000港元的2025可換股債券轉讓予喜威。詳情請參閱本公司日期為2024年6月5日的公佈。

於2024年6月18日，於出售一間投資控股公司Silly Thing Group Limited連同其從事多媒體業務(包括雜誌出版、活動管理及製作以及提供數碼媒體服務)的附屬公司的全部已發行股本完成後，出售之代價9,500,000港元已透過抵銷喜威持有之2025可換股債券之部分本金額以等額基準結算，而喜威持有的2025可換股債券的餘下本金額則由20,000,000港元減至10,500,000港元。詳情請參閱本公司日期分別為2024年6月13日及2024年6月18日的公佈。

於2025年7月30日，於出售投資控股公司Cosmo Classic Limited(「**Cosmo Classic**」)連同其附屬公司(從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務)的全部已發行股本完成後，出售代價5,580,000港元已透過抵銷喜威持有的2025可換股債券的部分本金額按等額基準結算，而喜威持有的2025可換股債券的餘下本金額則由10,500,000港元減至4,920,000港元。詳情請參閱本公司日期分別為2025年7月25日及2025年7月30日的公佈。

除上文所披露者外，年內並無行使2025可換股債券的換股權，而於2025年12月31日及本公佈日期，2025可換股債券已於2025年12月31日到期，2025可換股債券的未償還本金額為87,920,000港元。

於2026年1月2日，本公司與債券持有人訂立修訂契據，以重組2025可換股債券，具體如下：

- 將到期日延長2年(至2027年12月31日)
- 將換股價由每股0.16港元上調至0.45港元
- 將年利率由4.5%下調至0%(自2026年1月1日起)
- 將應計利息(寶高：13,917,261.66港元；喜威：653,375.33港元)轉換為零息股東貸款，須按要求償還

此舉旨在緩解現金流壓力，並使轉換條款與股本重組保持一致。

然而，於2026年2月25日舉行的股東特別大會上，建議修訂未獲通過。

在建議修訂遭否決後，本公司正積極探索其他融資方案，以履行2025可換股債券項下的責任。該等方案包括新的債務融資及銀行借款、股權集資(例如配售股份或供股)，以及出售特定資產以籌集現金。

同時，本公司正與債券持有人進行磋商，以爭取對方承諾最少在一年內不要求償還本金或利息。此類承諾將使2025可換股債券及應計利息得以分類為長期負債，從而緩解即時的流動資金壓力。

詳情請參閱本公司日期分別為2026年1月2日、2026年2月9日、2026年2月25日及2026年3月12日的公佈，以及日期為2026年2月9日的通函，內容有關(其中包括)修訂於2025年到期的2025可換股債券的關連交易。

2024可換股債券

於2023年8月18日，本公司根據一般授權向不少於六(6)名承配人發行本金總額為30,011,500港元的2024可換股債券(到期日為2024年8月18日)。2024可換股債券為無抵押，本金額按4.5厘年利率計息，並可於2024年8月18日到期日(「首次到期日」)前由本公司選擇贖回。於2024年2月18日，本公司贖回部分本金額為10,000,000港元的2024可換股債券。於首次到期日，本公司根據2024可換股債券的條款及條件贖回本金總額13,256,500港元。詳情請參閱本公司日期分別為2023年7月28日、2023年8月18日及2024年6月11日的公佈，以及日期分別為2024年3月5日及2024年9月2日的月報表。

於2024年8月19日，本公司分別與四(4)名2024可換股債券的債券持有人訂立四(4)份修訂契據，未償還本金總額為6,755,000港元，據此，(i)2024可換股債券的到期日由2024年8月18日延長一(1)年至2025年8月18日(「延期」)；(ii)換股價由每股換股股份0.193港元變更為0.15港元；及(iii)就延期而言，年利率由4.5厘上調至9.0厘(「修訂」)。2024可換股債券的修訂已於2024年8月27日完成。有關詳情，請分別參閱本公司日期為2024年8月19日及2024年8月27日的公佈。

發行2024可換股債券所得款項淨額已全數用作本公司一般營運資金。

除上文所披露者外，於截至2025年12月31日止年度並無行使2024可換股債券的換股權。2024可換股債券的本金總額(即6,755,000港元)已於年內悉數贖回，於2025年12月31日，2024可換股債券並無尚未償還金額。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無重大資本承擔(於2024年12月31日：5,000,000港元)。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的風險控制及有效的資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

截至2025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2025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。本集團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。

出售重大附屬公司及聯營公司

- (a) 於2024年12月27日，本集團訂立兩(2)份買賣協議，以代價約8,000,000港元出售其文化娛樂業務中從事舞台音響、燈光及舞台工程業務的聯營公司。於2025年2月28日完成出售後，本集團不再經營舞台音響、燈光及舞台工程業務。

- (b) 於2025年7月25日，本公司直接全資附屬公司East Advance Holdings Limited(「**East Advance**」)(作為賣方)與喜威(作為買方)(根據上市規則第14A章為關連人士)訂立買賣協議，據此，East Advance同意出售而喜威同意購買一家投資控股公司Cosmo Classic及其附屬公司(「**Cosmo Classic集團**」)的全部已發行股本，該集團主要從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務，代價約為6,000,000港元(「**出售事項**」)。根據上市規則第14及14A章，出售事項構成一項須予披露及關連交易。

出售事項已於2025年7月30日完成。Cosmo Classic不再為本集團附屬公司，而Cosmo Classic集團的財務業績亦不再綜合納入本集團的綜合財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2025年7月25日及2025年7月30日的公佈。

- (c) 於2025年12月31日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約17,000,000港元出售其附屬公司Blackbird Works Supply(主要在香港提供汽車拖運及物流服務)95%的已發行股本。該出售事項於2025年12月31日完成後，Blackbird Works Supply不再為本集團附屬公司，且其財務業績亦不再於本集團綜合財務報表中綜合入帳。詳情請參閱本公司日期為2025年12月31日的公佈。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度內，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2025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2025年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約1,686,000,000港元的若干資產(於2024年12月31日：2,103,000,000港元)及17,000,000港元的定期存款(2024年：20,000,000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2025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(1)項法律訴訟。根據現有法律文件及本公司法律顧問的意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備。

遵守法例及法規

合規是本公司政策及企業管治不可或缺的一部分，旨在遵守我們營運所在地的所有相關法例及法規。管理層一直瞭解與本集團業務營運相關且具有重大影響的法例及法規的最新發展。於截至2025年12月31日止年度，本集團並無重大違反或不遵守適用法例及法規的情況。

環保表現

本集團致力將企業社會責任融入日常業務營運，以創造長遠正面價值，並為社會締造更美好的未來，同時盡量減少營運對環境造成的影響。本集團致力於環境管理、能源效益、資源管理及培養員工的環保意識。本集團一直關注不同的節能機會，並採取硬件升級以提高我們的能源效益，同時全面管理廢物及資源，其目標是建立無紙辦公室，以盡量減少紙張使用量。

主要風險與不確定性

本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景受制於多項直接或間接的商業風險及不確定因素。一般而言，全球金融市場動盪、大宗商品價格波動及能源成本上漲、強大的通脹壓力、高利率、政治動盪、國際貿易競爭加劇及供應鏈中斷等因素，均導致全球經濟前景的不確定性增加。

氣候變化對本集團的業務構成不同的風險。除了地球溫度及海平面上升等實質風險外，溫室氣體增加及極端天氣情況已經產生並將繼續產生，對環境及本集團的資產、業務及供應鏈管理造成若干負面影響，可能增加本集團主要持份者(如員工、客戶及供應商)的風險。

面對如此嚴峻的宏觀經濟及地緣政治風險及不明朗因素，本集團致力專注發展核心業務及開拓新市場機遇，為股東及其主要持份者創造及實現長遠價值。

員工及薪酬政策

本集團於2025年12月31日的員工總數為144人(於2024年12月31日：187人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為員工提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本公司已於2021年6月23日採納本公司購股權計劃(「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2025年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(於2024年12月31日：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2026年2月25日，有關股本重組的特別決議案已獲股東以投票表決方式正式通過。詳情請參閱日期分別為2026年1月2日、2026年2月9日及2026年2月25日的公佈，以及日期為2026年2月9日的通函。截至本公佈日期，已發行股份總數為159,967,545股。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2025年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

遵守企業管治守則

本公司一直認同股東透明度及問責性的重要性。董事會認為股東可從良好的企業管治中獲得最大利益。董事會致力將社會及環境議題融入本集團的業務營運，維持及確保高水平的企業管治常規及程序，從而保障股東及其持份者的利益以及本公司的長遠可持續發展。

董事認為，本公司於截至2025年12月31日止年度已遵守企業管治守則的所有守則條文，從而確保本公司符合勤勉、負責及專業的要求，惟本報告所披露並經考慮理由而載列的偏離情況除外。

守則條文第C.2.1條

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間的職責分工應清楚界定並以書面列明。

主席與行政總裁的角色並無區分，因此本公司於截至2025年12月31日止年度並無遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。

麥先生目前同時兼任主席及行政總裁的雙重領導角色，由一(1)位人士擔任，本公司多年來一直採用此方式履行行政職能，從而使長期策略的規劃及執行更具成效及效率。麥先生是一位具備廣泛技能及擅長多元化業務的優秀行政人員。麥先生在從事多元化業務方面擁有豐富經驗、卓越的領導才能及良好的聲望，以上均為履行主席一職的關鍵要素。同時，麥先生亦具備於本集團日常管理中擔任行政總裁所需的相稱的管理技巧及商業觸覺。董事會由兩(2)名執行董事(包括主席)及三(3)名獨立非執行董事組成，在權力與職權之間取得平衡，各具備專業技能及豐富經驗。董事會相信，由於目前的架構已確保權責之間的平衡，故毋須區分主席及行政總裁的角色。此外，董事會相信，由於麥先生擁有豐富的商業經驗，由麥先生兼任主席及行政總裁兩職，不但可加強董事會與管理層的溝通，亦可確保管理層有效地執行董事會的決策。董事會將適時檢討現行架構。

購股權計劃

根據購股權計劃，本公司可向合資格人士授出購股權。因行使根據購股權計劃及本集團任何其他計劃授出的所有購股權而可能發行的股份數目合共不得超過本公司於2021年6月23日舉行股東週年大會當日在聯交所主板上市股份的10%。由於股本重組於2026年2月27日生效，根據購股權計劃將予授出的任何購股權的授出及行使而可能發行的最高股份數目，將由87,311,145股現有股份調整為8,731,114股。

截至2025年12月31日止年度及於本公佈日期，本公司概無授出、行使、註銷、失效或尚未行使的購股權。

董事及相關員工遵守證券交易標準守則的情況

本公司已就董事進行證券交易採納不低於標準守則所載規定標準的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的規定標準。本公司亦已採納標準守則，以監管可能擁有有關本公司證券內幕消息的本集團僱員及附屬公司董事買賣本公司證券的行為。

報告期末後事項

根據於2026年2月25日通過的特別決議案，本公司實施股本重組，包括：

- (i) 股份合併，據此，於本公司已發行及未發行股本中，本公司每十(10)股已發行每股面值0.10港元的普通股，合併為一(1)股每股面值1.00港元的已發行合併普通股(「合併股份」)，自2026年2月27日起生效；及
- (ii) 股本削減，據此，所有當時已發行合併股份的面值將由每股1.00港元削減至每股0.10港元，方式為註銷本公司就每股當時已發行合併股份繳足股本0.90港元。股本削減產生約143,970,791港元的進帳，已悉數轉撥至繳入盈餘帳，供董事會根據公司法及公司細則允許的任何方式動用。

審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會(「審核委員會」)，並根據上市規則第3.21及3.22條的規定及企業管治守則第D.3條的守則條文制訂特定的權責範圍書。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務申報程序、風險管理及內部監控系統。審核委員會由三(3)名獨立非執行董事組成，即劉可傑先生(「劉先生」)(主席)、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。

審核委員會已親身或以電子方式與本集團的外聘核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司會面，並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2025年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表、風險管理及內部監控系統。審核委員會於截至2025年12月31日止年度舉行了三(3)次會議。

有關審核委員會的進一步資料，將於本公司2025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」)，並根據上市規則及企業管治守則的守則條文第E.1.2條的規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會由五(5)名成員組成，當中包括三(3)名獨立非執行董事，即陳力先生、鄒先生(主席)及劉先生及兩(2)名執行董事，即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2025年12月31日止年度已舉行一(1)次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於本公司2025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第B.3條。提名委員會由五(5)名成員組成，當中包括三(3)名獨立非執行董事，即陳力先生、鄒先生及劉先生及兩(2)名執行董事，即麥先生(主席)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2025年12月31日止年度已舉行一(1)次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於本公司2025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(3)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。儘管陳先生及鄒先生各自出任董事會獨立非執行董事超過九(9)年，董事會已評估彼等的獨立性，並認為彼等的服務年期將不會妨礙彼等作出獨立判斷以履行其作為獨立非執行董事的職務及責任，並相信彼等於本集團業務的寶貴知識及豐富經驗將持續為本集團及股東帶來裨益。於本公佈日期，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2025年12月31日止整個年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及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(1/3)的規定。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富浩華」)的工作範圍

載列於本初步公佈中本集團於截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況報表、綜合損益及綜合全面收益表及相關附註的數字已經由本集團外聘核數師國富浩華與董事會於2026年3月30日批准的本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。國富浩華所進行的工作並不構成保證聘約，因此國富浩華並無對初步公佈發表任何意見或保證結論。

刊發2025年全年業績公佈及年報

本公司截至2025年12月31日止年度的全年業績公佈已分別於本公司網站(www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。載有上市規則規定的所有資料的本公司年報將於2026年4月寄發予股東，並分別刊登於本公司及聯交所網站。

承董事會命
中建富通集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2026年3月30日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事麥紹棠先生及鄭玉清女士；以及獨立非執行董事陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生。

本公佈的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

全年業績

董事會提呈本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合全年業績，連同上一年度的比較金額如下：

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

百萬港元	附註	2025年	2024年 (經重列)
持續經營業務			
收入	4, 5	606	530
銷售及提供服務的 costs		(508)	(414)
毛利		98	116
其他收入及收益淨額	5	53	23
銷售及分銷費用		(19)	(24)
行政費用		(190)	(241)
投資物業的公平價值虧損淨額		(1)	(17)
電影投資公平價值虧損		(64)	–
分類為持作出售的出售組別資產減值		(79)	(104)
應收承兌票據減值		(5)	(11)
應收帳款減值淨額		–*	(2)
其他應收款項減值撥回/(減值)淨額		1	(1)
其他費用淨額		(2)	(25)
融資成本	6	(127)	(116)
應佔聯營公司的溢利		–	3
除稅前虧損	7	(335)	(399)
所得稅	8	15	–*
持續經營業務的年內虧損		(320)	(399)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內溢利	9	4	3
出售已終止經營業務的虧損		(11)	–
		(7)	3
年內虧損		(327)	(396)

* 少於1,000,000港元

百萬港元	附註	2025年	2024年 (經重列)
應佔：			
本公司股權擁有人			
持續經營業務		(320)	(399)
已終止經營業務		(7)	3
		<u>(327)</u>	<u>3</u>
		<u>(327)</u>	<u>(396)</u>
本公司普通股股權持有人應佔			
每股盈利／(虧損)	11		
基本及攤薄			
持續經營業務及已終止經營業務		<u>(2.04 港元)</u>	<u>(2.47 港元)</u>
持續經營業務		<u>(2.00 港元)</u>	<u>(2.49 港元)</u>
已終止經營業務		<u>(0.04 港元)</u>	<u>0.02 港元</u>

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

百萬港元	2025年	2024年 (經重列)
年內虧損	<u>(327)</u>	<u>(396)</u>
其他全面收益		
其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
一租賃土地及樓宇重新估值	<u>14</u>	<u>339</u>
年內其他全面收益	<u>14</u>	<u>339</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(313)</u></u>	<u><u>(57)</u></u>
應佔：		
本公司股權擁有人		
持續經營業務	<u>(306)</u>	<u>(60)</u>
已終止經營業務	<u>(7)</u>	<u>3</u>
	<u><u>(313)</u></u>	<u><u>(57)</u></u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

百萬港元	附註	2025年	2024年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	952	973
投資物業		590	610
商譽		–	17
於非上市股份的投資		1	–
持作投資的富價值的收藏品		134	235
其他應收款項		–	1
		<u>1,677</u>	<u>1,836</u>
非流動資產總額			
		<u>1,677</u>	<u>1,836</u>
流動資產			
存貨		98	80
持作出售的富價值的收藏品		96	–
應收帳款	13	18	27
電影投資		16	80
預付款項及其他應收款項		176	153
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產		5	5
應收承兌票據		130	135
已抵押定期存款		17	20
現金及現金等值項目		12	45
		<u>568</u>	<u>545</u>
分類為持作出售的出售組別資產		<u>255</u>	<u>405</u>
		<u>568</u>	<u>545</u>
流動資產總額			
		<u>823</u>	<u>950</u>
資產總額			
		<u><u>2,500</u></u>	<u><u>2,786</u></u>

* 少於1,000,000港元

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

百萬港元	附註	2025年	2024年
股東權益及負債			
本公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本		160	160
儲備		198	512
股東權益總額		358	672
非流動負債			
計息銀行及其他借款		1,128	14
非流動負債總額		1,128	14
流動負債			
應付帳款	14	50	42
應付稅項		—	—*
其他應付款項及應計負債		336	450
計息銀行及其他借款		533	1,462
可換股債券		88	96
分類為持作出售資產之直接相關負債		1,007	2,050
		7	50
流動負債總額		1,014	2,100
負債總額		2,142	2,114
股東權益及負債總額		2,500	2,786
流動負債淨額		(191)	(1,150)
總資產減流動負債		1,486	686

* 少於1,000,000港元

附註：

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會計準則(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及上市規則規定之適用披露事項而編製。該等財務報表乃按歷史成本編製，惟按公平價值計量的若干類別的物業、廠房及設備(即租賃土地及樓宇)、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資產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。

2. 呈列基準

持續經營基準

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約327,000,000港元，於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額約為191,000,000港元。同日，本集團的現金及銀行結餘為12,000,000港元，計息銀行及其他借款為1,666,000,000港元(包括出售組別中的5,000,000港元借款)，其中538,000,000港元須於報告期末後12個月內償還，而88,000,000港元的可換股債券已於2025年12月31日到期償還。

為撥付本集團日常營運需求及每月定期貸款還款，本集團一直出售若干資產(如分類為持作出售的出售組別資產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2025年12月31日，本集團已違反其銀行借款1,045,000,000港元的若干財務契諾，已取得銀行豁免，有效期直至2026年12月31日為止。

此外，本集團254,000,000港元循環貸款每三(3)至十二(12)個月由出借人酌情釐定予以續期。

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資產；
- (b) 本集團能夠以更優惠的財務契諾續借及展期循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款，並於到期日或之前由本集團履行該等契約；
- (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應收帳款；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2025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。

2. 呈列基準(續)

持續經營基準(續)

如上文所述，(i)本集團總額為254,000,000港元的循環貸款由貸款人酌情決定每三(3)至十二(12)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。本集團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2024年及2025年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。在接獲本集團的要求後，銀行願意考慮進一步修訂條款及延長豁免，並願意進行磋商。

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資產以償還定期貸款；(b)成功以更優惠的財務契諾續期循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款等銀行融資並於到期日或之前由本集團履行該等契諾；(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。

3. 會計政策及披露事項的變動

本集團已就當前會計年度的綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則會計準則的修訂本，其於本集團於2025年1月1日或之後開始的財政年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本) *缺乏可兌換性*

適用於本集團的新訂香港財務報告準則及其修訂本的性質及影響載列如下：

香港會計準則第21號(修訂本)缺乏可兌換性

該等修訂規定，當實體能夠通過市場或兌換機制(於計量日期會產生可強制執行權利及義務，且不會無故延期，並用於特定目的)將一種貨幣兌換為另一種貨幣時，此貨幣為可兌換貨幣。當貨幣於計量日期不可兌換時，實體將即期匯率估算為計量日期市場參與者之間有序交易的匯率，該匯率將忠實反映當時經濟狀況。

當貨幣不可兌換時，實體應披露相關資料，使其財務報表使用者能夠評估貨幣的不可兌換性如何影響或預計會如何影響其財務業績、財務狀況及現金流。

該等修訂對本集團本年度的綜合財務報表並無重大影響。

4. 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及金融資產；
- (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(汽車物流業務已於截至2025年12月31日止年度出售)；
- (f) 文化娛樂業務分部是指電影業務；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，包括經營一家古董汽車服務中心及藝人管理。

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作出計量，惟該計量並不包括非租賃相關融資成本、出售附屬公司收益／虧損、提前贖回可換股債券收益、應佔聯營公司的溢利、聯營公司投資減值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。

4. 經營分部資料(續)

截至2025年12月31日止年度

百萬元	持續經營業務							已終止 經營業務		
	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 收藏品業務	文化娛樂 業務	其他 業務	持續經營 業務總額	物流業務	總額
分部收入：										
向外部客戶銷售(附註5)	2	—*	551	41	—*	—	12	606	53	659
其他收入	—*	9	13	2	28	—	1	53	—	53
	<u>2</u>	<u>9</u>	<u>564</u>	<u>43</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>13</u>	<u>659</u>	<u>53</u>	<u>712</u>
經營溢利/(虧損)	(88)	3	11	(4)	7	(64)	(15)	(150)	4	(146)
融資成本(租賃負債 利息除外)								(125)	—*	(125)
對帳項目： 總公司及其他未分配 開支								(59)	—	(59)
出售附屬公司虧損								(2)	(11)	(13)
贖回可換股價券收益								1	—	1
除稅前虧損								(335)	(7)	(342)
所得稅								15	—	15
年內虧損								<u>(320)</u>	<u>(7)</u>	<u>(327)</u>

* 少於1,000,000港元

4. 經營分部資料(續)

截至2025年12月31日止年度(續)

百萬港元	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	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品業務	文化娛樂業務	其他業務	持續經營業務總額	
其他分部資料：									
非流動資產開支	-	-	62	2	1	-	4	69	1
折舊及攤銷	(24)	-	(37)	(3)	(1)	-	(14)	(79)	(2)
其他重大非現金項目：	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)	-
投資物業的公平價值虧損淨額	-	-	-	-	25	-	-	25	-
富價值的收藏品的公平價值收益淨額	-	-	-	-	-	(64)	-	(64)	-
電影製作投資的公平價值虧損	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	(11)
出售附屬公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售持有的富價值的收藏品	-	-	-	-	3	-	-	3	-
的收益	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)	-
應收承兌票據減值	(79)	-	-	-	-	-	-	(79)	-
分類為持有出售的出售組別資產減值	-*	(1)	2	-	-	-	-	1	-
其他應收款項減值撥回/(減值)淨額									
分部資產	866	152	276	30	267	20	174	1,785	-
對帳項目：									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	715
資產總額	866	152	276	30	267	20	174	1,785	715
分部負債	805	71	342	45	87	-*	79	1,429	-
對帳項目：									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	713
負債總額	805	71	342	45	87	-*	79	1,429	713

* 少於1,000,000港元

4. 經營分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度(經重列)

百萬港元	持續經營業務						已終止 經營業務		
	物業投資 及持有	證券業務	法拉利 業務	瑪莎拉蒂 業務	收藏品業務 富價值的	文化娛樂 業務	其他業務	持續經營 業務總額	物流業務 總額
分部收入：									
向外部客戶銷售 (附註5)	6	-*	420	61	3	-	40	530	578
其他收入	-*	9	6	1	1	-	1	18	18
	<u>6</u>	<u>9</u>	<u>426</u>	<u>62</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>548</u>	<u>596</u>
經營溢利/(虧損)	(121)	(4)	10	(15)	(55)	(1)	(29)	(215)	3
融資成本(租賃負債 利息除外)								(114)	-*
對帳項目： 總公司及其他未分配 開支								(74)	-
出售附屬公司收益淨額								4	-
贖回可換股債券收益								1	-
聯營公司投資減值								(4)	-
應佔聯營公司溢利								3	-
除稅前虧損								(399)	3
所得稅								-*	-
年內虧損								<u>(399)</u>	<u>3</u>

* 少於1,000,000港元

4. 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	2025年	2024年 (經重列)
持續經營業務		
香港、澳門及內地	606	528
世界其他地區	—*	2
	<u>606</u>	<u>530</u>
已終止經營業務		
香港、澳門及內地	53	48
	<u>53</u>	<u>48</u>
	<u>659</u>	<u>578</u>

* 少於1,000,000港元

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	2025年	2024年
香港、澳門及內地	1,606	1,780
世界其他地區	70	55
	<u>1,676</u>	<u>1,835</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。

有關主要客戶的資料

截至2025年及2024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。

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析如下：

百萬港元	2025年		總額	2024年(經重列)		總額
	持續 經營業務	已終止 經營業務		持續 經營業務	已終止 經營業務	
收入						
來自客戶合約的收入	604	53	657	524	48	572
其他來源收入						
投資物業租金收入總額， 固定支付	2	-	2	6	-	6
	<u>606</u>	<u>53</u>	<u>659</u>	<u>530</u>	<u>48</u>	<u>578</u>
其他收入及收益淨額						
出售附屬公司的收益淨額	-	-	-	4	-	4
出售持作投資的富價值的 收藏品的收益	3	-	3	-	-	-
提前贖回可換股債券收益	1	-	1	1	-	1
持作投資的富價值的收藏品的 公平價值收益淨額	25	-	25	-	-	-
應收承兌票據利息	7	-	7	7	-	7
其他	17	-	17	11	-	11
	<u>53</u>	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>23</u>

5. 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2025年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務					已終止經營業務		總額
	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品業務	文化娛樂業務	其他業務	持續經營業務總額	物流業務	
產品或服務類型								
銷售汽車	465	20	-	-	-	485	-	485
銷售其他產品	-	-	-*	-	12	12	-	12
提供其他服務	86	21	-	-	-	107	53	160
來自客戶合約的收入總額	<u>551</u>	<u>41</u>	<u>-*</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>604</u>	<u>53</u>	<u>657</u>
地域市場								
香港、澳門及內地	551	41	-	-	12	604	53	657
世界其他地區	-	-	-*	-	-	-*	-	-*
來自客戶合約的收入總額	<u>551</u>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>604</u>	<u>53</u>	<u>657</u>
收入確認的時間								
於某一時間點轉交貨品	465	20	-*	-	12	497	-	497
隨時間轉交的服務	86	21	-	-	-	107	53	160
來自客戶合約的收入總額	<u>551</u>	<u>41</u>	<u>-*</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>604</u>	<u>53</u>	<u>657</u>

* 少於1,000,000港元

5. 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2024年12月31日止年度(經重列)

百萬港元	持續經營業務					已終止 經營業務		總額
	法拉利 業務	瑪莎拉 蒂業務	富價值的 收藏品業務	文化娛樂 業務	其他業務	持續經營 業務總額	物流業務	
產品或服務類型								
銷售汽車	336	37	2	-	-	375	-	375
銷售其他產品	-	-	1	-	18	19	-	19
提供其他服務	84	24	-	-	22	130	48	178
來自客戶合約的收入總額	420	61	3	-	40	524	48	572
地域市場								
香港、澳門及內地	420	61	1	-	40	522	48	570
世界其他地區	-	-	2	-	-	2	-	2
來自客戶合約的收入總額	420	61	3	-	40	524	48	572
收入確認的時間								
於某一時間點轉交貨品	336	37	3	-	18	394	-	394
隨時間轉交的服務	84	24	-	-	22	130	48	178
來自客戶合約的收入總額	420	61	3	-	40	524	48	572

5. 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	2025年	2024年
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售法拉利汽車	200	90
銷售瑪莎拉蒂汽車	8	3

(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。

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。

6. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	2025年	2024年
銀行及其他貸款及債券利息	115	103
可換股債券利息	9	11
融資租賃利息	1	–
租賃負債利息	2	2
	<u>127</u>	<u>116</u>

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

7. 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	2025年			2024年(經重列)		
	持續 經營業務	已終止 經營業務	總額	持續 經營業務	已終止 經營業務	總額
已出售富價值的收藏品成本	1	–	1	2	–	2
法拉利業務成本	473	–	473	350	–	350
瑪莎拉蒂業務成本	31	–	31	49	–	49
已提供汽車服務成本	–	35	35	–	32	32
其他業務成本	3	–	3	13	–	13
物業、廠房及設備(包括使用權 資產)折舊	79	2	81	98	2	100
核數師酬金	2	–	2	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	48	8	56	71	7	78
退休金計劃供款	1	–*	1	2	–*	2
	<u>49</u>	<u>8</u>	<u>57</u>	<u>73</u>	<u>7</u>	<u>80</u>
外幣匯兌淨虧損	1	–	1	1	–	1
持作投資的富價值的收藏品的 公平價值收益淨額	(25)	–	(25)	–*	–	–*
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	–*	–	–*	–*	–	–*
電影投資的公平價值虧損	64	–	64	–	–	–
出售附屬公司的虧損／(收益)	2	11	13	(4)	–	(4)
出售持作投資的富價值的收藏品 的(收益)／虧損	(3)	–	(3)	18	–	18
應收承兌票據利息	(7)	–	(7)	(7)	–	(7)
聯營公司投資減值	–	–	–	4	–	4
提前贖回可換股債券收益	(1)	–	(1)	(1)	–	(1)

* 少於1,000,000港元

8. 所得稅

本集團於截至2025年及2024年12月31日止兩個年度並無作香港利得稅撥備。

百萬港元	2025年	2024年
即期－香港		
本年度支出	—	—*
遞延	<u>(15)</u>	<u>—</u>
本年度持續經營業務稅項抵免總額	<u><u>(15)</u></u>	<u><u>—*</u></u>

* 少於1,000,000港元

9. 已終止經營業務

於2025年12月31日，本集團以代價17,100,000港元出售Blackbird Works Supply Co. Limited已發行股本的95%，並終止經營所有汽車物流業務。

年內已終止經營業務的業績呈列如下：

百萬港元	2025年	2024年
收入	53	48
銷售成本	<u>(35)</u>	<u>(32)</u>
毛利	18	16
行政開支	<u>(14)</u>	<u>(13)</u>
已終止經營業務的除稅前溢利	4	3
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>
已終止經營業務的年內溢利	<u><u>4</u></u>	<u><u>3</u></u>

10. 股息

截至2025年12月31日止年度，本公司概無支付或宣派任何股息(2024年：無)。

11. 本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	2025年	2024年 (經重列)
本公司普通股股權持有人應佔(虧損)/溢利， 用以計算每股基本虧損		
持續經營業務	(320)	(399)
已終止經營業務	(7)	3
	<u>(327)</u>	<u>(396)</u>
可換股債券利息	9	11
	<u>9</u>	<u>11</u>
未計算可換股債券利息前的本公司普通股 股權持有人應佔虧損	<u>(318)</u>	<u>(385)</u>
應佔：		
持續經營業務	(311)	(388)
已終止經營業務	(7)	3
	<u>(318)</u>	<u>(385)</u>
	股份數目	
	2025年	2024年 (經重列)
已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	159,967,545	160,337,560
攤薄影響—普通股加權平均數：		
可換股債券	59,803,779	70,122,578
	<u>59,803,779</u>	<u>70,122,578</u>
普通股加權平均數用以計算每股攤薄虧損	<u>219,771,324</u>	<u>230,460,138</u>

根據於2026年2月25日通過的特別決議案，於本公司已發行股本中每十(10)股普通股合併為本公司已發行股本中一(1)股合併普通股，自2026年2月27日起生效。由於進行股份合併，故於計算截至2025年及2024年12月31日止年度的每股基本及攤薄虧損時採納的普通股加權平均數已作出追溯調整。

可換股債券對每股虧損具反攤薄影響，計算兩個年度之每股攤薄虧損時，若考慮轉換可換股債券，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應佔持續經營業務虧損分別為327,000,000港元(2024年：396,000,000港元)及320,000,000港元(2024年：399,000,000港元)，以及已發行普通股加權平均數159,967,545股(2024年：160,337,560股)計算。

12. 物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度，本集團購買固定資產及使用權資產約70,000,000港元(2024年：24,000,000港元)及出售固定資產3,000,000港元(2024年：2,000,000港元)。年內，本集團亦確認租賃土地及樓宇重估盈餘14,000,000港元(2024年：339,000,000港元)。

13. 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	2025年		2024年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於180日內	13	72	23	85
181至365日	2	11	1	4
1至2年	1	6	1	4
2年以上	2	11	2	7
	<u>18</u>	<u>100</u>	<u>27</u>	<u>100</u>

本集團給予客戶的信貸期一般為一個月。每名客戶均有最高信貸限額。

14. 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	2025年		2024年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	30	60	16	38
31至60日	1	2	—*	—
61至90日	—*	—	—*	—
90日以上	19	38	26	62
	<u>50</u>	<u>100</u>	<u>42</u>	<u>100</u>

* 少於1,000,000港元

應付帳款為免息及沒有抵押且通常於60日期限內支付。

15. 報告期後事項

- (a) 2026年1月2日，本公司與可轉換債券持有人簽訂了修訂契約，以重組可轉換債券。該等修訂未獲2026年2月25日舉行的特別股東大會通過。詳情請參閱本公司於2026年1月2日及2026年2月25日發布的公告。
- (b) 於截至2025年12月31日止年度後，根據於2026年2月25日通過的特別決議案，本公司實施股本重組，包括：(i) 股份合併，據此，於本公司已發行及未發行股本中，本公司每十(10)股已發行每股面值0.10港元的普通股，合併為一(1)股每股面值1.00港元的已發行合併普通股(「合併股份」)，自2026年2月27日起生效；及(ii) 股本削減，據此，所有當時已發行合併股份的面值將由每股1.00港元削減至每股0.10港元，方式為註銷本公司就每股當時已發行合併股份繳足股本0.90港元。股本削減產生約143,970,791港元的進帳，已悉數轉撥至繳入盈餘帳，供董事會根據公司法及公司細則允許的任何方式動用。

專用詞彙 一般詞彙

「2024可換股債券」	指	本公司於2023年8月18日根據一般授權向不少於六(6)名承配人發行本金總額為30,011,500港元於2024年8月18日到期之4.5%票息可換股債券，初步換股價每股換股股份0.193港元。本公司分別於2024年2月18日及到期日贖回部分本金額10,000,000港元及本金總額13,256,500港元。贖回後，條款已作出修訂：(i)到期日延長至2025年8月18日；(ii)年利率上調至9.0%；及(iii)換股價更改為每股換股股份0.15港元；而於本公佈日期的尚未償還本金為6,755,000港元已於年內悉數贖回，且2024可換股債券並無尚未償還金額
「2025可換股債券」	指	本公司於2023年1月20日向寶高發行初步本金總額為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，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債券下尚未償還本金總額220,000,000港元抵銷。於2025年12月31日及本公佈日期，2025可換股債券的尚未償還本金額為87,920,000港元。
「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集團間接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集團間接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%
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有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
「喜威」	指	喜威國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由麥俊翹先生實益全資擁有
「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)，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「KPI」	指	關鍵績效指標
「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1,173,953,079股已發行股份(於2025年12月31日合共佔已發行股份總數約74.98%)中擁有權益。由於股本重組於2026年2月27日生效，彼持有2,558,965股已發行股份，並就證券及期貨條例第XV部而言，被視為於117,395,307股已發行股份中擁有權益，佔本公佈日期已發行股份總數約74.98%
「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，由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有49%
「不適用」	指	不適用
「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	本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
「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)