

2 0 2 4

I N T E R I M
R E P O R T



CCTI FORTIS

中 建 富 通 集 團 有 限 公 司

Stock Code : 138

目錄

2	主席報告
7	財務回顧
17	中期業績
45	權益披露
49	股份期權計劃
50	企業管治及其他資料
52	公司資料
53	專用詞彙

主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至2024年6月30日止六個月（「本期間」）的中期業績。

業績

受全球經濟增長放緩、地緣政治緊張局勢及利率高企等因素的影響，各行業的復甦進度並不均衡。此外，香港經濟在缺乏更為有力的推動因素下，努力應對疲軟的市場狀況。

在具挑戰性的經營環境及市場欠佳的情緒下，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額166,000,000港元，較去年同期的虧損淨額99,000,000港元增加67.7%。本期間的虧損主要是由於本期間物業組合的估計未變現公平價值虧損淨額約43,000,000港元所致。此外，本集團於本期間持作投資的多元化及富價值的收藏品並無公平價值收益（2023上半年未變現公平價值收益：36,000,000港元）。

中期股息

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，董事會不建議派發本期間的中期股息（2023年6月30日：無）。

業務回顧

截至2024年6月30日止六個月，本集團主要經營的業務有：(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（主要為電影業務）。

香港物業業務

在加息及投資情緒低迷的影響下，香港物業市場繼續疲弱。儘管美聯儲降息的時間及幅度尚未確定，市場分析師預計，預期的降息將於2024年底實現，房地產市場狀況於不久的將來得以改善。



證券業務

2024年上半年，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。本期間呈報的經營溢利約4,000,000港元為應收承兌票據產生的利息收入。

Blackbird集團

Blackbird集團由其主席及行政總裁（「**Blackbird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) 富價值收藏品的貿易及投資業務以及(iv) 汽車物流業務。儘管營商環境仍充滿挑戰，但管理層對Blackbird集團多面體汽車業務保持良好發展形勢感到滿意。

法拉利業務

2024年，Blackbird Concessionaires已連續七年提供正式的法拉利進口代理業務、銷售及售後服務，亦為該品牌於香港正式開展業務的第四十年頭。透過於一年內開展的一系列活動，於2023年11月舉行的「FerrariHK40」嘉年華活動將慶祝氛圍推至高潮，該活動在歷史悠久的The Repulse Bay（舊淺水灣酒店）舉行，為期三天，展出多款汽車並慶祝該品牌登陸香港四十年。活動當日於本地推出全新款Roma Spider，大幅提升2023年最後一個季度的訂單量。法拉利董事長John Elkann以及數千名法拉利車主、愛好者及車迷出席該活動，慶祝法拉利於對其具有重要歷史意義的城市成立四十周年，這是法拉利及Blackbird於後疫情時代的首次大型公開活動。

於2023年第三季度，法拉利旗艦986匹馬力SF90 V8混合動力跑車的限量版超高性能車型SF90 XX及XX Spider在意大利獨家發佈，其為該品牌有史以來擁有最強性能的公路跑車。部分香港客戶受邀參加發佈會，該車型獲大量訂單，預計將於2024年底首次交付。



於2024年5月，法拉利全新款V12 GT賽車「12Cilindri」在法拉利於美國邁阿密舉行的大型全球活動「One Company」中首次亮相，F1大獎賽及該品牌最具特色的客戶駕駛活動Cavalcade International亦同步舉行。憑藉其時尚、現代的造型，加之配備品牌有史以來最強大的V12引擎，緊隨全球發佈後於香港獲大量訂單，敞篷車型12Cilindri Spider於2024年7月在本地推出之前就已售罄。

法拉利首款四門四座汽車Purosangue備受期待，於2023年香港發佈會上訂購該車型的本地法拉利車主頗為滿意，該車型於2024年年中開始在本地交付。憑藉其強大的V12引擎及跑車般的操控性，Purosangue仍然是車迷們鐘愛的熱門汽車，該車型獲大量訂單，並計劃於2024年下半年及2025年交付。296 GTB及GTS敞篷車仍為2024年交付的主導車型，原因是對819匹馬力V6混合動力跑車的需求在其生產的第三年持續穩定增長。

2024年，法拉利Daytona SP3持續交付，其為Icona系列V12限量版超級跑車的最新款。2024年下半年，法拉利代號為「F250」的全新款旗艦限量版超級跑車發佈並進行首輪付運。作為2013年推出的「LaFerrari」超級跑車系列的繼任者，該車型被提供予香港最忠實的法拉利收藏家。香港是該品牌重要的市場之一，本地的頂級收藏家數量眾多。該品牌已於本地開展業務逾四十年，市場中有大量此類汽車在售，表明其市場份額、知名度及吸引力不斷提升。

2024年新車交付量將繼續增加，這得益於近期重新佈置的展廳及專業的體驗團隊，Blackbird Concessionaires實行以體驗為主導的新穎銷售戰略，並持續引領豪華跑車市場。法拉利認證易手車項目的新重點及策略亦推動了KPI績效，致2024年所有法拉利二手車交易的溢利率增加，同時提高了所有最新車型的剩餘價格。

作為大中華地區最繁忙、表現最好的售後中心，Blackbird Concessionaires旗下的葵涌法拉利技術服務中心不斷提升水平及標準。隨著香港的法拉利汽車數量不斷增加，留存率不斷提高，該中心每月為超過一百輛汽車提供服務，同時提供存儲解決方案以及傳統的服務、維修、備件、噴漆及鈹金服務以及古董車修復服務。通過成功舉辦「Welcome Back」等活動，售後中心不僅能夠為法拉利新車提供服務，亦能夠為香港的舊車型車主繼續提供服務及維修。



瑪莎拉蒂業務

Grecale為Blackbird Tridente於2024年上半年最暢銷的車型。Grecale具有吸引力的造型、技術、高效的傳動系統(包括混合動力)及具競爭力的定價，深受香港客戶歡迎。作為該公司的主要業務重點車型，Blackbird Tridente正準備開放訂購於內飾方面備受期待的Grecale Folgore，該款車型為頗受歡迎的純電SUV。該新款式將滿足高端電動汽車不斷增長的需求，預計於不久的將來能夠為該公司創造更多機遇。

高價值的收藏品貿易及投資業務

於本期間，古董車及投資級別汽車市場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，亦直接參與奢侈品牌的展示及培訓課程。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，其將展出至明年且於2025年的重要合作事項尚在討論之中。Blackbird集團的主席及Blackbird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

於本期間，本集團的汽車物流業務表現良好並提供滿意的經營溢利率。本公司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。此外，本公司的電召服務中心獲得更多業務機會，繼續為本地進口商、分銷商、代理商、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

於2023年7月20日，為簡化現有組織架構及精簡業務運作，本集團已出售舞台音響燈光及舞台工程業務的大部分投資。因此，該業務已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年已經過半，在地緣政治緊張局勢及持續高利率的影響下，本地及全球經濟前景仍然高度不確定且充滿挑戰。預計本地及全球經濟將延續疫情後的緩慢復甦態勢。

儘管目前形勢嚴峻，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。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，繼續實行我們的核心戰略，以實現本公司的長遠可持續增長和幫助股東提升長遠價值。

致謝

本人謹代表董事會，向董事、管理層及所有僱員，就他們在本期間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，本人向我們的股東、投資者、銀行、顧客、供應商及諸位業主，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8月28日



財務回顧

2024年上半年財務業績摘要

百萬港元	截至6月30日止六個月		
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)	增加／(減少) 百分比
收入	320	442	(27.6%)
融資成本	57	53	7.5%
除稅前虧損	(165)	(97)	70.1%
稅項開支	(1)	—	不適用
期內虧損	(166)	(97)	71.1%
應佔(虧損)／溢利：			
母公司股權擁有人	(166)	(99)	67.7%
非控股權益	—	2	(100.0%)
期內虧損	(166)	(97)	71.1%
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
— 基本	(0.104 港元)	(0.094 港元)	10.6%
— 攤薄	(0.104 港元)	(0.094 港元)	10.6%
每股股息	無	無	不適用

財務業績回顧

本集團2024上半年的收入為320,000,000港元，較2023上半年減少27.6%，主要由於2023年7月出售於舞台音響、燈光及舞台工程業務方面的大部分投資所致。因此，該業務自2023年7月起不再為本集團附屬公司，但仍為本集團的聯營公司。法拉利業務產生的收入為190,000,000港元並維持穩定(2023上半年：189,000,000港元)。



於2024上半年，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額166,000,000港元，而2023上半年則錄得虧損淨額99,000,000港元。本期間虧損主要歸因於以下因素：

- (i) 本集團於本期間物業組合的公平價值變動產生的估計未變現虧損約43,000,000港元（2023上半年：無）；及
- (ii) 本集團持作投資的多元化及富價值的收藏品於本期間並無公平價值收益，而2023上半年同期的公平價值收益為約36,000,000港元。

2023上半年的非控股權益應佔溢利是指文化娛樂業務的非控股權益應佔的溢利。

按業務分部劃分的分析

截至6月30日止六個月的收入

百萬港元	2024年		2023年		增加／(減少) 百分比
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比	
物業投資及持有	4	1.2%	4	0.9%	-%
法拉利業務	190	59.4%	189	42.8%	0.5%
瑪莎拉蒂業務	39	12.2%	66	14.9%	(40.9%)
富價值的收藏品及物流業務	57	17.8%	82	18.6%	(30.5%)
文化娛樂業務	-	-%	72	16.3%	(100.0%)
其他業務	30	9.4%	29	6.5%	3.4%
總計	320	100.0%	442	100.0%	(27.6%)



截至6月30日止六個月

經營溢利／(虧損)

百萬元	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)	增加／(減少) 百分比
物業投資及持有	(41)	(4)	925.0%
證券業務	4	4	–%
法拉利業務	3	7	(57.1%)
瑪莎拉蒂業務	(7)	(4)	75.0%
富價值的收藏品及物流業務	(22)	15	不適用
文化娛樂業務	–*	8	(100.0%)
其他業務	(22)	(17)	29.4%
總計	(85)	9	不適用

* 經營虧損少於1,000,000港元

物業投資及持有

物業投資業務於2024上半年錄得的收入主要來自租金收入4,000,000港元(2023上半年：4,000,000港元)。

與2023上半年錄得經營虧損4,000,000港元相比，2024上半年錄得經營虧損41,000,000港元，主要是由於本集團物業組合的未變現公平價值虧損43,000,000港元所致。

證券業務

於本期間，該業務分部錄得經營溢利4,000,000港元，主要產生自應收承兌票據利息收入4,000,000港元(2023上半年：4,000,000港元)。



法拉利業務

於2024上半年，法拉利業務及位於葵涌的法拉利服務中心繼續表現穩定，錄得收入190,000,000港元(2023上半年：189,000,000港元)。

於慶祝法拉利登陸香港四十周年後，法拉利業務繼續推出各項活動，以進一步帶動顧客情緒及需求。透過投入更多資源進行推廣，法拉利業務於2024上半年錄得經營溢利3,000,000港元(2023上半年：7,000,000港元)。

瑪莎拉蒂業務

於2024上半年，瑪莎拉蒂業務的收入下降40.9%至39,000,000港元(2023上半年：66,000,000港元)，經營虧損增至7,000,000港元(2023上半年：4,000,000港元)，主要由於2024上半年未交付新車型所致。Grecale Folgore的發佈有望於未來為該業務提供新的增長動力。

富價值的收藏品貿易及物流業務

受全球市場疲軟影響，收入減少30.5%，降至57,000,000港元(2023上半年：82,000,000港元)。然而，該業務錄得22,000,000港元的經營虧損，而2023上半年的經營溢利為15,000,000港元。本集團持作投資的多元化及富價值的收藏品於本期間並無公平價值收益。2023上半年的經營溢利是由於持作投資的富價值的收藏品未變現公平價值收益36,000,000港元所致。

文化娛樂業務

為簡化組織架構及精簡業務營運，本集團已於2023年7月20日出售其舞台音響、燈光及舞台工程業務方面的大部分投資。於完成出賣後，該業務已不再為本集團的附屬公司，但仍為本集團的聯營公司。聯營公司的財務業績均按權益法入帳。



其他業務

其他業務主要包括古董車服務中心、多媒體業務，以及處於開發及初創階段的其他新業務。2024上半年，其他業務的收入及經營虧損分別為30,000,000港元及22,000,000港元。為精簡業務營運及於本集團內部集中分配資源於核心業務，多媒體業務的出售事項已於2024年6月18日完成，詳情載於「出售重大附屬公司及聯營公司」一節。

按區域劃分的分析

百萬元	截至6月30日止六個月的收入				
	2024年		2023年		增加／(減少) 百分比
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比	
香港、澳門及內地	291	90.9%	396	89.6%	(26.5%)
世界其他地區	29	9.1%	46	10.4%	(37.0%)
總計	320	100.0%	442	100.0%	(27.6%)

於2024上半年及2023上半年，本集團的大部分收入來自香港、澳門及內地。本期間來自該等地區的收入為291,000,000港元，較2023上半年減少26.5%，主要是由於2023年7月20日出售文化娛樂業務所致。世界其他地區的收入減少37.0%，主要是由於本期間富價值的收藏品環球銷售下降所致。



資本結構及資本負債比率

百萬港元	2024年6月30日		2023年12月31日	
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (經審核)	相對 百分比
銀行借款	1,207	49.1%	1,235	52.6%
其他借款	141	5.7%	126	5.4%
租賃負債	58	2.4%	76	3.2%
可換股債券	107	4.4%	122	5.2%
分類為持作出售資產之 直接相關銀行借款	55	2.2%	58	2.5%
借款總額	1,568	63.8%	1,617	68.9%
母公司股權擁有人應佔股東權益	888	36.2%	731	31.1%
所運用的資本總額	2,456	100.0%	2,348	100.0%

於2024年6月30日，母公司股權擁有人應佔股東權益為888,000,000港元，較2024年年初的731,000,000港元增加157,000,000港元。該變動主要歸因於歸類為物業、廠房及設備的預付土地租賃款及自有樓宇的重新估值收益，惟部分被本期間的母公司股權擁有人應佔虧損淨額所抵銷。

本集團於2024年6月30日的資本負債比率為63.8%，低於2023年12月31日的資本負債比率68.9%。

於2024年6月30日，未償還借款總額為1,568,000,000港元(2023年12月31日：1,617,000,000港元)。該等借款的約42.3%為於第二年至第五年以及五年後到期的長期銀行借款。

於2024年6月30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可換股債券總額分別為803,000,000港元、555,000,000港元及210,000,000港元(2023年12月31日：分別為741,000,000港元、653,000,000港元及223,000,000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	2024年	2023年
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)
流動資產	1,030	1,173
流動負債	1,302	1,234
淨流動負債	(272)	(61)

於2024年6月30日，本集團的淨流動負債為272,000,000港元，較上年年底增加211,000,000港元，原因是於本期間利用營運資金進行日常經營所致。

於2023年12月31日，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2023年12月31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，不遵守情況並未對本集團財務報表造成任何重大影響。其後，該銀行已豁免債務契約直至2024年12月止。

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銀行借款。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的需求。截至本報告日期，本集團出售持作投資的富價值的收藏品及以代價75,000,000港元出售從事物業投資的一間附屬公司的權益獲取額外資金。有關詳情載列於本報告財務資料附註20。

本集團亦正在簡化其組織架構並精簡業務運營。於2024年6月18日，以代價9,500,000港元出售多媒體業務，詳情載於本報告「出售重大附屬公司及聯營公司」一節。該舉措與我們的目標及計劃相符，其有助於集中資源並分配予本集團的核心業務。



管理層密切監控本集團的財務表現及流動資金狀況，並相信本集團將有足夠的財務資源來履行其財務責任。

資本承擔

於2024年6月30日，本集團並無資本承擔(2023年12月31日：1,000,000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。

本集團的庫務政策目的是將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。目前我們的外匯風險並不重大。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

於2024年6月13日，本公司的一家直接全資附屬公司Suremark與一名買方喜威(一名關連人士)訂立買賣協議，以代價9,500,000港元出售一家投資控股公司Silly Thing Group Limited(「目標公司1」)(其附屬公司從事雜誌出版、活動管理及製作以及提供數碼媒體服務等多媒體業務)的全部已發行股本(「出售事項1」)。該代價已按等額基準透過抵銷買方持有的2025可換股債券本金的部分金額來結算。

出售事項1已於2024年6月18日完成，目標公司1不再於本集團的綜合財務報表綜合入帳。出售事項1的詳情載於本公司日期為2024年6月13日及2024年6月18日的公佈。

除上文所披露者外，於截至2024年6月30日止六個月的回顧期間內，本集團並無出售任何重大附屬公司及聯營公司。



資產抵押

資產抵押的詳情載於本報告財務資料附註17。

或然負債

或然負債的詳情載於本報告財務資料附註16。

僱員及薪酬政策

本集團於2024年6月30日的僱員總數為257人(2023年12月31日：296人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供有激勵作用、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、醫療保險及與表現掛鉤的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2024年6月30日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2023年12月31日：無)。

可換股債券

2025 可換股債券

於本公司2023年年報日期(即2024年4月11日)，2025可換股債券的未償還本金為103,000,000港元。於出售事項1完成後，在將出售事項1的9,500,000港元代價由買方持有的2025可換股債券的部分本金抵銷後，買方持有的2025可換股債券本金中的9,500,000港元已於2024年6月18日由本公司贖回，而買方持有的2025可換股債券的本金由20,000,000港元減少至10,500,000港元。贖回後，截至本報告日期，2025可換股債券的未償還本金減少至93,500,000港元。



贖回詳情已反映於本公司於2024年7月3日於本公司及聯交所網站上刊發的月報表。除上文所披露者外，於本期間，2025可換股債券概無任何其他變動。

延期2024可換股債券

本公司於2023年8月18日向不少於六(6)名承配人發行本金總額為30,011,500港元的延期2024可換股債券(到期日為2024年8月18日)。延期2024可換股債券為無抵押，本金額按4.5厘初始年利率計息，且本公司可選擇於到期日(即2024年8月18日)或之前贖回。本公司已於2024年2月18日贖回部分本金金額10,000,000港元的延期2024可換股債券(贖回詳情已反映在2024年3月5日於本公司及聯交所網站刊發的月報表中)。於到期日，本公司已根據延期2024可換股債券的條款及條件於到期時贖回本金總額13,256,500港元。於2024年8月19日，本公司分別與其餘債券持有人訂立未償還本金總額為6,755,000港元的修訂契約，根據該修訂契約，本公司及各債券持有人有條件同意修訂延期2024可換股債券的下列條款及條件(詳情載於本公司日期為2024年8月19及2024年8月27日的公佈)：

- (i) 到期日自2024年8月18日延長至2025年8月18日(「延期」)；
- (ii) 換股價由每股轉換股份0.193港元更改為每股轉換股份0.15港元；及
- (iii) 延期之年利率由4.5%增加至9.0%。

於本報告日期，延期2024可換股債券的尚未償還本金總額為6,755,000港元。除上文所披露者外，於本期間，延期2024可換股債券並無其他變動。

發行延期2024年可換股債券籌集的所得款項淨額已悉數用作本公司的一般營運資金。



中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2023年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

百萬港元	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
收入	4	320	442
銷售成本		(247)	(355)
毛利		73	87
其他收入及收益		9	44
銷售及分銷費用		(14)	(9)
行政費用		(133)	(132)
其他費用及虧損		(45)	(34)
融資成本		(57)	(53)
應佔聯營公司的溢利		2	–
除稅前虧損	6	(165)	(97)
所得稅費用	7	(1)	–
期內虧損		(166)	(97)
應佔：			
母公司股權擁有人		(166)	(99)
非控股權益		–	2
		(166)	(97)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
基本	9	(0.104 港元)	(0.094 港元)
攤薄	9	(0.104 港元)	(0.094 港元)



簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
期內虧損	(166)	(97)
其他全面收益		
其後期間可能重新分類至損益的		
其他全面收益：		
因出售附屬公司而釋放匯兌波動儲備	-*	-
其後期間將不會重新分類至損益的		
其他全面收益：		
租賃土地及樓宇重新估值	325	-
期內其他全面收益	325	-
期內全面收益／(虧損)總額	159	(97)
應佔：		
母公司股權擁有人	159	(99)
非控股權益	-	2
	159	(97)

* 少於1,000,000港元



簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

百萬港元	附註	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	999	716
投資物業		627	627
商譽		17	17
於聯營公司的投資		11	9
持作投資的富價值的收藏品		270	298
其他應收款項		1	1
非流動資產總額		1,925	1,668
流動資產			
存貨		56	68
持作出售的富價值的收藏品庫存		1	—*
應收帳款	11	23	43
電影投資		80	80
預付款項及其他應收款項		116	160
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	12	5	5
應收承兌票據		146	148
已抵押定期存款		20	20
現金及現金等值項目		24	47
		471	571
分類為持作出售的出售組別資產		559	602
流動資產總額		1,030	1,173
資產總額		2,955	2,841

* 少於1,000,000港元



簡明綜合財務狀況表(續)

2024年6月30日

百萬港元	附註	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)
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	15	160	160
儲備		728	571
股東權益總額		888	731
非流動負債			
計息銀行及其他借款		678	783
可換股債券	14	87	93
非流動負債總額		765	876
流動負債			
應付帳款	13	40	40
應付稅項		—*	—*
其他應付款項及應計負債		441	428
計息銀行及其他借款		728	654
可換股債券	14	20	29
		1,229	1,151
分類為持作出售資產之直接相關負債		73	83
流動負債總額		1,302	1,234
負債總額		2,067	2,110
股東權益及負債總額		2,955	2,841
淨流動負債		(272)	(61)
資產總額減流動負債		1,653	1,607



簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

百萬港元	已發行股本 (未經審核)	股份溢價 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	可分派儲備 (未經審核)	可換股債券			(累計虧損)/		總額 (未經審核)	非控股權益 (未經審核)	股東權益總額 (未經審核)
					權益部分 (未經審核)	資產重估儲備 (未經審核)	匯兌波動儲備 (未經審核)	資本贖回儲備 (未經審核)	保留溢利 (未經審核)			
於2024年1月1日	160	272	751	841	19	44	29	24	(1,409)	731	-	731
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	325	-	-	(166)	159	-	159
提早贖回可換股債券	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)	-	(2)
於2024年6月30日	160	272	751	841	17	369	29	24	(1,575)	888	-	888
於2023年1月1日	87	223	751	841	-	44	28	24	(832)	1,166	7	1,173
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(99)	(99)	2	(97)
發行2025可換股債券	-	-	-	-	35	-	-	-	-	35	-	35
兌換2025可換股債券	73	49	-	-	(19)	-	-	-	-	103	-	103
於2023年6月30日	160	272	751	841	16	44	28	24	(931)	1,205	9	1,214



簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
來自經營業務的現金流量		
除稅前虧損	(165)	(97)
按下列各項調整：		
融資成本	57	53
折舊	53	46
分類為持作出售的出售組別資產的公平價值虧損淨額	43	-
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額	-	(36)
出售一間附屬公司之虧損	2	-
提早贖回可換股債券之收益	(1)	-
提前贖回債券的虧損	-	34
應佔聯營公司的溢利	(2)	-
	(13)	-
存貨減少	9	14
持作出售的富價值的收藏品庫存增加	(1)	-
應收帳款減少／(增加)	2	(9)
預付款項及其他應收款項減少	30	2
應付帳款、其他應付款項及應計負債增加	15	93
經營所得的現金流量	42	100
已付利息	(54)	(50)
經營業務(所用)／所得的現金流量淨額	(12)	50



簡明綜合現金流量表(續)

截至2024年6月30日止六個月

百萬元	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
來自投資活動的現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(5)	(18)
出售持作投資的富價值的收藏品所得款項	28	13
應收承兌票據減少	2	-
投資活動所得／(所用)的現金流量淨額	25	(5)
來自融資活動的現金流量		
新增銀行及其他貸款	168	201
償還銀行貸款	(179)	(209)
租賃付款的本金部分	(25)	(29)
融資活動所用的現金流量淨額	(36)	(37)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(23)	8
於期初的現金及現金等值項目	47	33
於期終的現金及現金等值項目	24	41
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	24	41



簡明綜合財務資料附註

1. 呈報基準

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損約166,000,000港元，於2024年6月30日，本集團的流動負債淨額約為272,000,000港元。同日，本集團的現金及銀行結存為24,000,000港元，計息銀行及其他借款為1,461,000,000港元（包括出售組別中的55,000,000港元借款），其中783,000,000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（如持作投資的富價值的收藏品及投資物業），以產生現金流量滿足其營運資金需求。

於2024年6月30日，本集團已就若干銀行借款1,174,000,000港元及40,000,000港元獲銀行豁免遵守若干財務契諾，有效期分別至2024年12月15日及2024年12月30日。此外，本集團的172,000,000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。就該等銀行融資而言，本集團與銀行持續進行溝通。根據與銀行的最新通訊，本公司董事並無知悉銀行有任何撤回銀行融資的意願，並認為鑒於本集團的良好往績記錄及與銀行的關係，具有更為有利的財務契諾的現有銀行融資將於到期日前續期。



1. 呈報基準(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、貿易貸款及營運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2024年6月30日起計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。



1. 呈報基準(續)

儘管如此，本集團能否實行上述計劃及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成功將其續期；(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，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. 編製基準

未經審核中期簡明綜合財務資料是根據上市規則附錄D2的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的《香港會計準則》(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

未經審核中期簡明綜合財務資料應與本集團截至2023年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表(「2023年報」)一併閱覽。



3. 主要會計政策

- (a) 本集團已首次就本期間財務報表採納下列由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(「經修訂香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則第16號(修訂本)

售後租回交易中的租賃負債

香港會計準則第7號及香港財務報告
準則第7號(修訂本)

供應商融資安排

期內應用上述經修訂香港財務報告準則對簡明綜合財務資料所呈報金額及／或披露並無重大影響。

- (b) 本集團於初步確認後就若干類別物業、廠房及設備之計量重新評估其對物業、廠房及設備之會計處理。本集團先前已使用成本模式計量所有物業、廠房及設備，據此，於初步確認分類為物業、廠房及設備之資產後，該資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列帳。

本集團已選擇改變分類為物業、廠房及設備之預付土地租賃款及自有樓宇之會計處理方法，此乃因本集團認為重估模式能為其財務報表之用戶提供更多相關資料。此外，可用估值技術為預付土地租賃款及自有樓宇之公平價值提供可靠估計。本集團按未來適用基準應用重估模式。

於初步確認後，預付土地租賃款及自有樓宇按於重估日期之公平價值減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損計量。



4. 收入

收入分析如下：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
來自客戶合約的收入		
法拉利業務	190	189
瑪莎拉蒂業務	39	66
富價值的收藏品及物流業務	57	82
文化娛樂業務	–	72
其他業務	30	29
	316	438
其他來源收入		
投資物業租金收入	4	4
收入總額	320	442



4. 收入(續)

來自客戶合約的收入

(i) 細分收入資料

以下是本集團客戶合約之收入細分：

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

百萬港元	收入確認的時間		總計
	於 某一時間點 轉交貨品	隨時間 轉交的服務	
法拉利業務	148	42	190
瑪莎拉蒂業務	28	11	39
富價值的收藏品及物流業務	29	28	57
文化娛樂業務	-	-	-
其他業務	1	29	30
總計	206	110	316

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

百萬港元	收入確認的時間		總計
	於 某一時間點 轉交貨品	隨時間 轉交的服務	
法拉利業務	149	40	189
瑪莎拉蒂業務	54	12	66
富價值的收藏品及物流業務	62	20	82
文化娛樂業務	-	72	72
其他業務	3	26	29
總計	268	170	438



4. 收入(續)

來自客戶合約的收入(續)

(ii) 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

履約責任在交付富價值的收藏品時獲達成，且一般須在交付後30日內支付款項，除新客戶一般須預付貨款外。

提供汽車物流及售後服務

履約責任隨提供服務的時間獲達成，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舞台音響及燈光設備後獲達成，且一般須在交付後30至90日內支付款項。



4. 收入(續)

來自客戶合約的收入(續)

(ii) 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的時間獲達成，且一般須在服務完成後30至90日內支付款項。服務合約以項目為基礎，通常維持不到1年，不包含可變代價。

其他業務下提供的廣告服務

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

所有攤分至未完成的履約責任交易價款金額預期應在一年內確認。

5. 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作為在香港及澳門的官方法拉利進口商進口及分銷法拉利汽車並提供售後服務；
- (d) 瑪莎拉蒂業務分部是指作為在香港及澳門的官方瑪莎拉蒂進口商進口及分銷瑪莎拉蒂汽車並提供售後服務；



5. 經營分部資料(續)

- (e) 富價值的收藏品及物流業務分部是指購入古董車及富收藏價值的鐘錶以作長線投資、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、經營一家古董車服務中心、藝人管理及雜誌出版(截至2024年6月30日止六個月已出售多媒體業務及雜誌出版)。

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、應佔聯營公司的溢利、提前贖回債券／可換股債券的收益／虧損，以及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。



5. 經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

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)	4	-	190	39	57	-	30	-	320
其他收入	-	4	2	-*	-*	-	2	-	8
	4	4	192	39	57	-	32	-	328
經營(虧損)/溢利	(41)	4	3	(7)	(22)	-**	(22)	-	(85)
融資成本(不包括租賃負債利息)									(56)
對帳項目：									
總公司及其他未分配開支									(27)
應佔聯營公司的溢利									2
提早贖回可換股債券之收益									1
除稅前虧損									(165)
所得稅費用									(1)
期內虧損									(166)
其他分部資料：									
非流動資產開支	-	-	-	1	1	-	10	-	12
折舊及攤銷	(12)	-	(21)	(7)	(1)	-	(12)	-	(53)
其他重大非現金項目：									
分類為持作出售之出售組別 投資物業的公平價值虧損	(43)	-	-	-	-	-	-	-	(43)
於2024年6月30日(未經審核)									
分部資產	1,188	159	232	57	318	96	229	-	2,279
對帳項目：									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	676	676
資產總額	1,188	159	232	57	318	96	229	676	2,955
分部負債	840	150	497	74	34	-*	64	-	1,659
對帳項目：									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	408	408
負債總額	840	150	497	74	34	-*	64	408	2,067

* 少於1,000,000港元

** 經營虧損少於1,000,000港元



5. 經營分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

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)	4	-	189	66	82	72	29	-	442
其他收入	-	4	1	1	36	1	1	-	44
	4	4	190	67	118	73	30	-	486
經營(虧損)/溢利	(4)	4	7	(4)	15	8	(17)	-	9
融資成本(不包括租賃負債利息)									(53)
對帳項目：									
總公司及其他未分配開支									(19)
提前贖回債券的虧損									(34)
除稅前虧損									
所得稅費用									-
期內虧損									
其他分部資料：									
非流動資產開支	-	-	5	3	2	5	6	-	21
折舊及攤銷	(5)	-	(21)	(7)	(2)	(4)	(7)	-	(46)
其他重大非現金項目：									
持作投資的富價值的收藏品的 公平價值收益淨額	-	-	-	-	36	-	-	-	36
於2023年12月31日(經審核)									
分部資產									
對帳項目：									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	458	458
資產總額	1,231	166	276	74	347	104	185	458	2,841
分部負債									
對帳項目：									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	428	428
負債總額	852	146	446	109	36	-	93	428	1,682
負債總額	852	146	446	109	36	-	93	428	2,110

* 少於1,000,000港元



5. 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	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
香港、澳門及內地	291	396
世界其他地區	29	46
	320	442

上述收入資料是按本集團產品／服務售予／提供予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	2024年	2023年
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)
香港、澳門及內地	1,839	1,554
世界其他地區	85	113
	1,924	1,667

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2024年6月30日止六個月，沒有單一客戶的銷售收入佔本集團總收入的10%或以上(2023年6月30日：無)。



6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除下列各項：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
已出售富價值的收藏品成本	29	61
法拉利業務成本	158	158
瑪莎拉蒂業務成本	32	57
文化娛樂業務成本	-	59
已提供汽車服務成本	17	11
其他業務成本	11	9
折舊及攤銷	53	46

7. 所得稅費用

截至2024年6月30日止六個月，香港利得稅已按16.5%之稅率就香港產生的估計應課稅溢利計提撥備。由於本集團並沒有於香港以外需要繳納外國稅務的溢利，因此未有為海外稅務計提撥備。

截至2023年6月30日止六個月，由於本集團並沒有香港利得稅應課稅溢利及於香港以外需要繳納外國稅務的溢利，因此未有為香港利得稅及海外稅務計提撥備。

8. 股息

董事會宣佈不派發截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年6月30日：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	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
母公司普通股股權持有人應佔虧損， 用以計算每股基本虧損	(166)	(99)
可換股債券利息	6	4
未計算可換股債券利息前的母公司 普通股股權持有人應佔虧損	(160)	(95)
	股份數目	
	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 6月30日 (未經審核)
期內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	1,604,361,452	1,054,913,938
攤薄影響 — 可換股債券的普通股加權平均數	757,471,474	576,174,033
普通股加權平均數用以計算每股攤薄虧損	2,361,832,926	1,631,087,971

於截至2024年6月30日止六個月，可換股債券對每股基本虧損具反攤薄影響，計算每股攤薄虧損時，若顧及可換股債券，每股攤薄虧損會有所減少，故此，可換股債券並不予以考慮。所以，每股攤薄虧損乃根據期內虧損166,000,000港元(2023年：99,000,000港元)及截至2024年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數1,604,361,452股(2023年：1,054,913,938股)計算。



10. 物業、廠房及設備

於截至2024年6月30日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約12,000,000港元（截至2023年6月30日止六個月：21,000,000港元），其中包括使用權資產約11,000,000港元（截至2023年6月30日止六個月：3,000,000港元）及已確認的預付土地租賃款及自有樓宇重新估值盈餘325,000,000港元（截至2023年6月30日止六個月：無）。

11. 應收帳款

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2024年6月30日 (未經審核)		2023年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於180日內	19	83	32	74
181至365日	1	4	2	5
1至2年	2	9	2	5
2年以上	1	4	7	16
	23	100	43	100

本集團大部分業務之信貸期通常為一個月。授予證券業務客戶的信貸期最高為365日。

12. 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

百萬港元	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	5	5



13. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2024年6月30日 (未經審核)		2023年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	13	32	14	35
31至60日	3	8	11	28
61至90日	6	15	1	2
90日以上	18	45	14	35
	40	100	40	100

14. 可換股債券

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港元且於2025年12月31日到期的2025可換股債券。2025可換股債券為無抵押，以本金額計按4.5厘年利率計息，且本公司可選擇於到期日(即2025年12月31日)前贖回。根據有關2025可換股債券的條款及條件，2025可換股債券的持有人有權以當前換股價每股換股股份0.16港元兌換可換股債券為股份。於2023年5月22日，本公司共配發及發行731,250,000股換股股份。經前述兌換股份後，於2023年12月31日尚未償還的2025可換股債券本金額為103,000,000港元。

誠如本報告「出售重大附屬公司及聯營公司」一節所載列的詳情，於出售事項1完成後，在將出售事項1的9,500,000港元代價由買方持有的2025可換股債券的部分本金額抵銷後，買方持有的2025可換股債券的本金額9,500,000港元已於2024年6月18日由本公司贖回，而買方持有的2025可換股債券的本金額由20,000,000港元減少至10,500,000港元。贖回後，於2024年6月30日，2025可換股債券的未償還本金額減少至93,500,000港元。

除上文所披露者外，截至2024年6月30日止六個月，2025可換股債券概無任何其他變動。



14. 可換股債券 (續)

2025 可換股債券 (續)

負債部分的公平價值乃使用無換股權的類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。餘額則分配為權益部分並列入股東權益帳。

延期 2024 可換股債券

本公司於 2023 年 8 月 18 日向不少於六 (6) 名承配人發行本金總額為 30,011,500 港元且於 2024 年 8 月 18 日到期的延期 2024 可換股債券。延期 2024 可換股債券為無抵押，以本金額計按 4.5 厘初始年利率計息，且本公司可選擇於到期日 (即 2024 年 8 月 18 日) 前贖回。延期 2024 可換股債券的部分本金額 10,000,000 港元已於 2024 年 2 月 18 日由本公司贖回。贖回後，於 2024 年 6 月 30 日，延期 2024 可換股債券的未償還本金額為 20,011,500 港元。

除上文所披露者外，截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，延期 2024 可換股債券概無任何無其他變動。

負債部分的公平價值乃使用無換股權的類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。餘額則分配為權益部分並列入股東權益帳。



15. 股本

百萬元	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股	2,000	2,000
已發行及繳足：		
1,604,361,452股(2023年12月31日：1,604,361,452股) 每股面值0.10港元的普通股	160	160

於截至2024年6月30日止六個月，本公司已發行普通股本並無進行任何交易。

16. 或然負債

於2024年6月30日，本集團的財務資料並沒有就以下的或然負債作出撥備：

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法律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，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該等法律訴訟產生的索償於報告期末作出撥備。



17. 資產抵押

於2024年6月30日，本集團計息銀行借款以下列各項資產抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港的若干租賃土地及樓宇，該等租賃土地及樓宇於報告期末的總帳面值約為860,000,000港元(2023年12月31日：558,000,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於香港的投資物業，該等物業於報告期末的總帳面值約為627,000,000港元(2023年12月31日：627,000,000港元)；
- (iii) 抵押本集團的若干存貨，該等存貨於報告期末的總帳面值為33,000,000港元(2023年12月31日：28,000,000港元)；
- (iv) 抵押本集團的若干定期存款，該等定期存款的總額為20,000,000港元(2023年12月31日：20,000,000港元)；及
- (v) 抵押位於香港分類為持作出售的出售組別資產，該等資產於報告期末的總帳面值約為558,000,000港元(2023年12月31日：601,000,000港元)。

18. 承擔

於2024年6月30日，本集團並無資本承擔(2023年12月31日：1,000,000港元)。



19. 關連人士交易

- (a) 除本中期報告其他部分詳述的事項外，本集團於報告期間與關連人士進行以下重大交易：

百萬港元	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
2022 債券利息支出	(i)	-	1
2025 可換股債券利息支出	(ii)	5	7
出售目標公司 1	(iii)	10	-

附註：

- (i) 於2022年4月29日，本公司向寶高發行本金總額約250,000,000港元的2022債券，該債券的到期日為2024年12月31日。該利息支出是向寶高支付的按4.5厘年利率計息的2022債券的利息支出。本公司已於2022年11月16日贖回部分本金額30,000,000港元，而2022債券的未償還本金總額220,000,000港元已被寶高以本公司於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。
- (ii) 於2023年1月20日，本公司向寶高發行本金總額約220,000,000港元的2025可換股債券，該債券的到期日為2025年12月31日。該利息支出是向寶高支付的按4.5厘年利率計息的2025可換股債券的利息支出。
- (iii) 於2024年6月18日，本集團以代價9,500,000港元將目標公司1的全部股權出售予喜威，目標公司1的附屬公司從事雜誌出版、活動管理及製作及提供數碼媒體服務等多媒體業務。代價為按等額基準抵銷喜威持有的2025可換股債券的部分本金額來償付。出售事項的詳情載於本公司日期為2024年6月13日及2024年6月18日的公佈。

- (b) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
短期僱員福利	6	7



20. 報告期後事項

- (a) 於2024年6月18日，本公司的一家全資附屬公司與獨立第三方訂立臨時買賣協議，出售一家物業控股公司（「**目標公司2**」，香港堅尼地城新海旁街1號華寶大廈地下所有部分（不包括C部分）的註冊擁有人）的全部已發行股本及所有到期貸款，現金代價總額為75,000,000港元（「**出售事項2**」）。

出售事項2已於2024年8月2日完成，目標公司2不再於本集團的綜合財務報表綜合入帳。

- (b) 延期2024可換股債券的變動情況載於本報告「可換股債券」一節。

21. 中期報告的批准

本中期報告已於2024年8月28日獲董事會批准。



權益披露

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員或任何他們各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益或淡倉而(i)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部而須另行知會本公司及聯交所；或(iii)根據本公司採納的標準守則而須另行知會本公司及聯交所：

於2024年6月30日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關股份數目			持有股份的概約百分比*
		股份數目	根據2025可換股債券可兌換的股份數目	總計	
執行董事					
麥紹棠（「麥先生」）	實益擁有人	25,589,652	-	25,589,652	1.59%
	於受控公司的權益	1,177,275,079 (附註1)	518,750,000 (附註2)	1,696,025,079	105.71%
				1,721,614,731	107.30%

* 持有股份的概約百分比乃按於2024年6月30日本公司已發行股本（即1,604,361,452股股份）計算

附註：

- 所披露之權益指由Capital Force、New Capital及Capital Winner於2024年6月30日持有之合共1,177,275,079股股份。所有該等私人公司均由麥先生實益擁有51%及由麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%。根據證券及期貨條例，麥先生被視為於1,177,275,079股股份中擁有權益。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

附註：(續)

- 於2024年6月30日，所披露之權益指就本公司於2023年1月20日向寶高發行之2025可換股債券的518,750,000股相關股份，初始換股價為每股換股股份0.16港元(可根據2025可換股債券之條款及條件予以調整)。寶高為一家私人公司且由麥先生實益全資擁有。根據證券及期貨條例，麥先生被視為於該等相關股份中擁有權益。根據2025可換股債券之條款及條件，行使2025可換股債券附帶之換股權不會導致本公司無法符合上市規則項下之公眾持股量規定。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，沒有任何董事或本公司最高行政人員或任何他們各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中或根據證券及期貨條例第XV部或本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份的權利

除「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」和「股份期權計劃」章節所披露外，本公司、或其任何控股公司、附屬公司或相聯法團於本期間均沒有訂立任何安排，使董事及本公司最高行政人員(包括他們各自的配偶及18歲以下子女)可透過購買本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。



主要股東的權益及淡倉

於2024年6月30日，以下主要股東（除董事或本公司最高行政人員外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中：

於2024年6月30日於股份及相關股份的權益及好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目			持有股份的 概約百分比*
		股份數目	根據2025可換 股債券可兌換 的股份數目	總計	
Capital Force (附註1)	實益擁有人	256,243,792	-	256,243,792	15.97%
New Capital (附註1)	實益擁有人	452,607,615	-	452,607,615	28.21%
Capital Winner (附註1)	實益擁有人	468,423,672	-	468,423,672	29.19%
寶高(附註2)	實益擁有人	-	518,750,000 (附註4)	518,750,000	32.33%
麥俊翹先生	於受控制公司的權益	1,177,275,079 (附註1及3)	65,625,000 (附註5)	1,242,900,079	77.47%

* 持有股份的概約百分比乃按於2024年6月30日本公司已發行股本（即1,604,361,452股股份）計算。



主要股東的權益及淡倉 (續)

於 2024 年 6 月 30 日於股份及相關股份的權益及好倉 (續)

附註：

1. Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其各自的股份皆由麥先生實益擁有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%。
2. 寶高為私人公司，其股份由麥先生實益全資擁有。
3. 所披露之權益指Capital Force、New Capital及Capital Winner於2024年6月30日持有之合共1,177,275,079股股份。根據證券及期貨條例，麥先生的兒子麥俊翹先生被視為於1,177,275,079股股份中擁有權益(根據上文附註1所述的股權架構)。
4. 所披露之權益指就寶高持有的2025可換股債券的518,750,000股相關股份。根據2025可換股債券之條款及條件，行使2025可換股債券附帶之換股權不會導致本公司無法符合上市規則項下之公眾持股量規定。
5. 於2024年6月5日，寶高將本金額為20,000,000港元的部分2025可換股債券(按初始換股價每股0.16港元可轉換為125,000,000股換股股份)轉讓予喜威，詳情載列於本公司日期為2024年6月5日的公佈。於2024年6月18日，本公司贖回喜威持有的部分本金額為9,500,000港元的2025可換股債券(按初始換股價每股0.16港元可轉換為59,375,000股換股股份)，詳情載列於本公司日期為2024年6月13日及2024年6月18日的公佈。於2024年6月30日，所披露之權益指就喜威持有的2025可換股債券的65,625,000股發行在外相關股份，根據證券及期貨條例，麥先生的兒子麥俊翹先生被視為於該等65,625,000股發行在外相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並無接獲有任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)通知，表示其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中的權益或淡倉。



股份期權計劃

股份期權計劃

本公司於2021年6月23日舉行的股東週年大會（「**2021年股東週年大會**」）上採納2021計劃。2021計劃已於2021年6月23日生效。除非以其他方式撤銷或修訂，2021計劃由其採納日期起計10年內有效。

可能因行使根據2021計劃將予授出的全部股份期權而發行的股份總數不得超過於2021年股東週年大會日期已發行股份（即87,311,145股股份（於2021年股東週年大會日期發行股份總數873,111,452））的10%。根據2021計劃及任何其他購股權計劃的條款已失效或被註銷的原可發行之股份將不計入10%的上限。

儘管如此，因行使根據2021計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何購股權計劃（包括2021計劃）授出股份期權。

於2024年6月30日及本報告日期，(i)根據2021計劃可供授出的股份期權總數為87,311,145股股份，而授予及行使所有該等股份期權後可發行的股份總數為87,311,145股，佔已發行股份總數的5.44%。百分比5.44%乃根據本報告日期已發行的1,604,361,452股股份計算；及(ii)本公司並無根據2021年計劃授予、行使、失效或註銷任何股份期權。



企業管治及其他資料

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

董事認為，本公司已於本期間一直遵守企業管治守則的所有適用守則條文(除下文詳細闡述的守則條文C.2.1外)：

就企業管治守則的守則條文C.2.1而言，主席及行政總裁的職位均由麥先生擔任。麥先生是一位擁有廣泛技巧及多元化業務專長的優秀行政人員。他於多元化業務中具備豐富經驗及卓越的領導才能，並擁有良好聲望，各項均為履行主席一職的關鍵要素。同時，麥先生具備於本集團日常管理中擔當行政總裁所需的相稱管理技巧及商業觸覺的合適條件。董事會由兩名執行董事(包括主席)及三名獨立非執行董事組成，各具本集團所需的合適技能及經驗。此外，本公司主要經營附屬公司的董事總經理及總經理由其他個別人士擔任。董事會相信，由於目前的架構已確保權責之間保持平衡，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，麥先生一身兼任主席及行政總裁兩職，不但可提高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政策。

根據上市規則第 13.51B(1) 條披露董事資料的變動

經本公司具體查詢及現有董事確認，除下文所示的變動外，自本公司2023年年報日期以來，概無任何須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露的董事資料出現變動：

- 一 劉可傑先生於2024年6月26日退任勝獅貨櫃企業有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：00716)的獨立非執行董事職務。



風險管理及內部監控

本公司設有內部審核功能，每半年對本集團內部監控系統的有效性進行以風險為基礎的審核。審核工作主要涉及檢討本集團的營運、風險管理機制及管治程序是否能充分、有效及具效率地配合本集團的活動。

本公司風險管理及內部監控系統的詳情載於本公司2023年年報第28至29頁「風險管理及內部監控以及內部審核」內。

董事會透過審核委員會審閱本集團的風險管理及內部監控系統以及本公司內部審核部門提交的本期間內部審核報告。

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。經向全體現有董事作出特定查詢後，他們已確認於本期間已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司沒有於本期間購買、出售或贖回任何上市股份。

審閱中期報告

審核委員會已審閱本集團的中期報告，當中包括本集團於本期間的未經審核簡明綜合財務報表。



公司資料

公司名稱

中建富通集團有限公司

董事會及董事委員會

執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

鄭玉清(副主席)

獨立非執行董事

陳力

鄒小岳

劉可傑

審核委員會

劉可傑(主席)

陳力

鄒小岳

薪酬委員會

鄒小岳(主席)

陳力

劉可傑

麥紹棠

鄭玉清

提名委員會

麥紹棠(主席)

鄭玉清

陳力

鄒小岳

劉可傑

公司秘書

陳麗艷ACG, HKACG

(於2024年6月26日獲委任)

施雪玲(於2024年6月26日辭任)

主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

恒生銀行有限公司

交通銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

告士打道77-79號

富通大廈26樓A

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電話號碼

+852 2102 8138

傳真號碼

+852 2102 8100

公司網址

www.cct-fortis.com

股份代號

138



專用詞彙

一般詞彙

「2021 計劃」	指	本公司新的股份期權計劃，由股東於2021年6月23日舉行之股東週年大會上批准採納
「2022 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日贖回部分本金金額30,200,000港元，而2022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
「2025 可換股債券」	指	本公司於2023年1月20日按每股換股價0.16港元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%票息無抵押可換股債券，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2022債券下尚未償還本金總額220,000,000港元抵銷。於本報告日期，2025可換股債券的未償還本金金額為93,500,000港元
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「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之有限公司，其股份51%由麥先生實益擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有
Capital Winner	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股份51%由麥先生實益擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有
「行政總裁」	指	本公司的行政總裁
「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，其股份由麥先生之子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，一家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(股份代號：00138)
「董事」	指	本公司不時之董事





「延期2024可換股債券」	指	於2023年8月18日，本公司根據一般授權按初始每股換股價0.193港元向不少於六(6)名承配人發行本金總額為30,011,500港元並於2024年8月18日到期的4.5%票息無抵押可換股債券；及本公司於2024年2月18日贖回部分本金金額10,000,000港元。於到期日，本公司已贖回到期的本金總額13,256,500港元。於贖回後及於本報告日期，未償還本金總額為6,755,000港元(i)到期日延長至2025年8月18日；(ii)年票息率修訂為9.0%；及(iii)每股換股價修訂為0.15港元
「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
「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，本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東
「不適用」	指	不適用
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，其股份51%由麥先生實益擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有





「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	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Suremark」	指	Suremark Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司及本公司之直接全資附屬公司
「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，由麥先生實益全資擁有
「%」	指	百分比
財務詞語		
「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款、可換股債券以及租賃負債)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)
「2023上半年」	指	2023年的上半年
「2024上半年」	指	2024年的上半年





本中期報告以再造紙印刷 This interim report is printed on recycled paper