



**CCTI FORTIS**

中 建 富 通 集 團 有 限 公 司

Stock Code : 138

I N T E R I M  
R E P O R T  
2 0 2 5

## 目錄

2	主席報告
8	財務回顧
19	中期業績
47	權益披露
51	股份期權計劃
52	企業管治及其他資料
54	公司資料
55	專用詞彙

# 主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至2025年6月30日止六個月（「**本期間**」）的中期業績。

## 業績

受全球經濟放緩、地緣政治緊張局勢持續及關稅爭議影響，香港經濟復甦進度仍然緩慢而不均。

面對此等挑戰及審慎的市場情緒，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額約210,000,000港元，較去年同期的虧損淨額約166,000,000港元增加約26.5%。本期間的虧損主要是由於計入分類為持作出售的出售組別資產的物業減值虧損約99,400,000港元所致。

## 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，董事會不建議派付本期間的中期股息（2024年6月30日：無）。

## 業務回顧

截至2025年6月30日止六個月，本集團主要經營的業務有：(i) 香港物業業務、(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

香港物業市場持續低迷。美國新任政府的經濟及利率政策的不確定性預期將嚴重影響全球經濟及物業市場的復甦。因此，本集團的物業價值仍面對重估壓力。



## 證券業務

2025年上半年，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，惟收取穩定的應收承兌票據利息收入。

## 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) 法拉利業務，主要為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) 瑪莎拉蒂業務，主要為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) 高價值的收藏品貿易及投資業務以及(iv) 汽車物流業務。儘管營商環境仍充滿挑戰，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

Blackbird Concessionaires是本集團在香港和澳門的法拉利獨家進口商，2025上半年的交付速度與2024年同樣有所提升，2025年全年的產量有望達到10%的增長。

萬眾期待的Ferrari Purosangue和限量版Daytona SP3的交付持續至2025年，反映儘管經濟逆風和市況充滿挑戰，對頂級法拉利產品的支持和需求依舊不變。在前身LaFerrari問世12年後，法拉利十年磨一劍的超級跑車法拉利F80的配置方案已確立，產量接近20輛，亦進一步鞏固新一代收藏家和VIP數量的增長。法拉利新車訂單的個人化水平仍然領先於商業目標，與去年創下的歷史新高相比，年初至今略微增加5%。



法拉利最新特別系列跑車、488 Pista的繼任車型296 Speciale於2025年4月正式發佈，在本地市場掀起熱烈討論。其面向香港市場的3年生命週期配額中，近90%在本地上市前便已售罄。這款限量生產的跑車搭載880匹馬力，並因採用鈦合金和碳纖維車身及內飾面板而減重40公斤，標誌曾在F8車型世代暫停推出的特別系列跑車強勢回歸。適逢夏季旅遊旺季，法拉利於2025年6月發佈全新Amalfi V8雙渦輪增壓GT跑車，靈感源於壯麗的Amalfi海岸。法拉利的大膽舉措再次展現品牌決心為大獲成功的Roma打造繼任車型，在Amalfi預定於2025年第四季在本地發表前，已迅速獲得市場關注並收到訂單。該公司主要經營二手法拉利交易的官方法拉利認證易手車項目亦取得強勁的寄售和銷售業績，達到100%法拉利認證滲透率目標，全球範圍內僅另有一家進口商達成此驕人成績。超過80%法拉利認證二手車買家是首次購買該品牌汽車的車主，因此該計劃已經成為公司業務和新車訂單的主要推廣和銷售渠道。

Blackbird Concessionaires將法拉利的全球體驗活動日程確立為客戶旅程核心賣點並持續推進，同時重啟法拉利挑戰賽客戶賽車活動，吸引新參賽者，而法拉利官方車主俱樂部的活躍會員數目亦創新高，並在澳門地區成立官方車主俱樂部。專屬的Casa Ferrari @ Singapore一級方程式大獎賽已有超過25名參與者確認出席，使香港成為新加坡以外法拉利客戶參與人數最多的地區。體驗導向的客戶參與策略促成新的汽車訂單，並使客戶推薦帶來的潛在銷售顯著提升。參與法拉利挑戰賽和俱樂部挑戰賽活動也使有關賽事的必備賽車296 Challenge的訂單大幅增加。

葵涌法拉利官方技術服務、售後服務及備件部門實施新策略，透過針對性、以車型為重點的宣傳活動，挽回流向網絡外競爭對手的車輛，並繼續為香港的法拉利客戶提供頂級原廠支援服務、維修及修復服務，保持新訂單及備件業績的增長步伐。

憑藉穩固的訂單量、強勁的二手車寄售率以及來年計劃增加的分配和產量，Blackbird Concessionaires業務在2025年餘下時間仍保持良好發展勢頭，計劃推出兩款全新法拉利汽車，包括代號為F173M的全新頂級跑車。



### 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錄得穩定的銷售表現，反映客戶對高端SUV Grecale的需求持續。瑪莎拉蒂首款純電SUV Grecale Folgore亦已開始交付，乃品牌電動化的里程碑。Blackbird Tridente正為全新GranTurismo跑車進駐香港及澳門市場作好準備，該款車型貫徹瑪莎拉蒂的經典設計、傳承賽車傳統，有望進一步鞏固品牌在奢華跑車領域的地位。

### 富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疲軟所拖累。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貿易及投資機會。

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繼續合作，包括舉行VIP聚會。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2025年日內瓦「鐘錶與奇跡」高級鐘錶展上展出。其已與一眾品牌確立合作夥伴關係，亦有新品牌表示有意就古董鐘錶雜誌未來數期編輯展開合作。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

Blackbird Works Supply現由四個主要分部組成：香港物流、跨境物流（中國內地和澳門）、售前檢測和滾裝船運輸處理以及電話服務中心服務。香港物流仍然是其主要收入來源。品牌縮減規模，新的機遇隨之出現，讓Blackbird Works Supply接管品牌的內部物流部門。中國內地跨境物流服務持續增長，多個品牌已與Blackbird Works Supply合作。中國內地 — 澳門的服務保持穩定，Blackbird Works Supply的目標是在澳門推出首輛拖車，並繼續在當地擴展。一旦落實，下一步將通過港珠澳大橋開展港澳物流服務。今年，Blackbird Works Supply與兩家船務公司合作開展滾裝船貨物裝卸服務。Blackbird Works Supply將繼續在該領域尋求更多拓展機會。最後，各品牌皆削減成本，以我們的服務取代其內部電召服務中心，故此我們的電召服務中心業務持續增長。在2025上半年，Blackbird Works Supply與數家品牌合作，並持續與其他公司商討合作。除道路救援電話外，亦有潛在機會，可全方位掌控電召服務中心服務，例如售後服務、推銷電話和一般查詢。此外，Blackbird Works Supply正在探索與保險公司電召服務中心服務合作的機會。Blackbird Works Supply正在更新內部系統，以便處理新增工作。增長前景仍然樂觀，估計新業務形式和新客戶將彌補經濟下行的影響。Blackbird Works Supply將把握時間繼續改善內部系統，對部門運作進行內部審查，探索新的機會以擴大業務和市場佔有率，並等待經濟好轉，達到顯著業務增長。



## 文化娛樂業務

為精簡業務運作，本集團於2025年2月28日出售其於從事舞台音響、燈光及舞台工程業務的聯營公司。出售後，電影業務成為本集團文化娛樂分部餘下的唯一業務。

## 前景

受全球經濟放緩、地緣政治緊張局勢持續及關稅爭議影響，全球及本地經濟前景均面臨挑戰，復甦進度仍可能緩慢而不均。

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。我們將維持優勢及做好準備迎接復甦。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，2025年8月27日





# 財務回顧

## 2025年上半年財務業績摘要

截至6月30日止六個月			
百萬港元	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	增加／ (減少) 百分比
收入	258	320	(19.4%)
融資成本	57	57	–%
除稅前虧損	(210)	(165)	27.3%
稅項開支	–	(1)	(100.0%)
期內虧損	(210)	(166)	26.5%
應佔虧損：			
母公司股權擁有人	(210)	(166)	26.5%
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
— 基本	(0.132 港元)	(0.104 港元)	26.9%
— 攤薄	(0.132 港元)	(0.104 港元)	26.9%
每股股息	無	無	不適用

## 財務業績回顧

本集團2025上半年的收入約為258,000,000港元，較2024上半年約320,000,000港元減少約19.4%，主要是由於在2024年6月出售未能獲利的多媒體業務，以及全球富價值的收藏品市場持續疲弱所致。

值得注意的是，受惠於2025上半年汽車交付加快，法拉利業務收入增加約7.4%至約204,000,000港元(2024上半年：約190,000,000港元)。

於2025上半年，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額約210,000,000港元，而2024上半年則錄得虧損淨額約166,000,000港元。虧損擴大主要是由於計入分類為持作出售的出售組別資產的物業減值虧損約99,400,000港元，而2024上半年則約為43,000,000港元。



## 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	2025年		2024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	1	0.4%	4	1.2%	(75.0%)
法拉利業務	204	79.0%	190	59.4%	7.4%
瑪莎拉蒂業務	22	8.5%	39	12.2%	(43.6%)
富價值的收藏品及物流業務	20	7.8%	57	17.8%	(64.9%)
其他業務	11	4.3%	30	9.4%	(63.3%)
總計	258	100.0%	320	100.0%	(19.4%)

## 截至6月30日止六個月

## 經營溢利／(虧損)

百萬港元	2025年	2024年	增加／(減少)
	(未經審核)	(未經審核)	百分比
物業投資及持有	(102)	(41)	148.8%
證券業務	4	4	—%
法拉利業務	5	3	66.7%
瑪莎拉蒂業務	(4)	(7)	(42.9%)
富價值的收藏品及物流業務	(12)	(22)	(45.5%)
文化娛樂業務	—*	—*	—%
其他業務	(10)	(22)	(54.5%)
總計	(119)	(85)	40.0%

\* 經營虧損少於1,000,000港元



### 香港物業業務

於2024年出售若干物業後，2025上半年的租金收入減少約75%至約1,000,000港元。與2024上半年錄得經營虧損約41,000,000港元相比，2025上半年錄得經營虧損約102,000,000港元。兩個期間的經營虧損主要是由於計入分類為持作出售的出售組別資產的物業減值虧損分別約為99,400,000港元及43,000,000港元。

### 證券業務

於本期間，該業務分部錄得經營溢利約4,000,000港元，主要產生自應收承兌票據利息收入約4,000,000港元(2024上半年：約4,000,000港元)。

### 法拉利業務

於2025上半年，受惠於汽車交付加快及位於葵涌的法拉利服務中心繼續表現穩定，法拉利業務收入增加約7.4%至約204,000,000港元(2024上半年：約190,000,000港元)，經營溢利增加約2,000,000港元至約5,000,000港元(2024上半年：約3,000,000港元)。

### 瑪莎拉蒂業務

於2025上半年，瑪莎拉蒂業務的收入下降約43.6%至約22,000,000港元(2024上半年：約39,000,000港元)，經營虧損收窄至約4,000,000港元(2024上半年：約7,000,000港元)。

### 富價值的收藏品及物流業務

鑒於全球富價值的收藏品市場持續疲軟，2025上半年富價值的收藏品買賣及投資活動甚少，導致收入及經營虧損分別下跌約64.9%及45.5%至約20,000,000港元(2024上半年：約57,000,000港元)及約12,000,000港元(2024上半年：約22,000,000港元)。



### 文化娛樂業務

本集團於2023年7月出售其舞台音響、燈光及舞台工程業務的大部分投資。於出售後，該等業務不再為本集團的附屬公司，但仍為聯營公司。於2025年2月，本集團進一步出售其於該等聯營公司的餘下權益。出售後，電影業務成為本集團文化娛樂業務分部的唯一業務。電影業務於2025上半年及2024上半年均無錄得收入，而兩個期間的經營虧損均少於1,000,000港元。

### 其他業務

其他業務主要包括古董汽車服務中心、多媒體業務，以及處於開發及初創階段的其他新業務。為精簡本集團業務營運及集中分配資源於核心業務，未能獲利的多媒體業務已於2024年6月出售，導致收入減少約63.3%及經營虧損收窄約54.5%至約10,000,000港元。

### 按區域劃分的分析

百萬元	截至6月30日止六個月的收入					
	2025年		2024年			
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比	增加／(減少) 百分比	
香港、澳門及內地	258	100.0%	291	90.9%	(11.3%)	
世界其他地區	—*	—%	29	9.1%	(100.0%)	
總計	258	100.0%	320	100.0%	(19.4%)	

\* 少於1,000,000港元

於2025上半年及2024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約為258,000,000港元，較2024上半年減少約11.3%，主要是由於2024年6月出售未能獲利的香港多媒體業務所致。世界其他地區的收入主要來自富價值的收藏品的環球銷售。然而，全球富價值的收藏品市場疲軟，本期間並無錄得有關銷售。



## 資本結構及資本負債比率

百萬港元	2025年6月30日		2024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	1,157	54.4%	1,172	51.5%
其他借款	350	16.5%	261	11.5%
租賃負債	26	1.2%	43	1.9%
可換股債券	98	4.6%	96	4.2%
分類為持作出售資產之直接相關 銀行借款	31	1.5%	33	1.4%
借款總額	1,662	78.2%	1,605	70.5%
母公司股權擁有人應佔股東權益	462	21.8%	672	29.5%
所運用的資本總額	2,124	100.0%	2,277	100.0%

於2025年6月30日，母公司股權擁有人應佔股東權益約為462,000,000港元，較2025年年初的約672,000,000港元減少約210,000,000港元。該減少主要歸因於本期間的母公司股權擁有人應佔虧損淨額。

本集團的資本負債比率從2024年12月31日約70.5%上升至2025年6月30日約78.2%，主要由於權益下降。

於2025年6月30日，未償還借款總額約為1,662,000,000港元（2024年12月31日：約1,605,000,000港元）。該等借款的約99.2%為短期性質，主要包括循環貸款、本集團所持物業的按揭貸款及定期貸款。

於2025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約為1,649,000,000港元\*、13,000,000港元及零（2024年12月31日：分別約為1,591,000,000港元\*、14,000,000港元及零）。本集團的借款沒有重大的週期性影響。

\* 見本報告「流動資金及財務資源」一節的闡述



## 流動資金及財務資源

百萬元	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
流動資產	832	950
流動負債	(2,160)	(2,100)
淨流動負債	(1,328)	(1,150)

於2025年6月30日，本集團的淨流動負債約為1,328,000,000港元，較2024年12月31日增加約178,000,000港元，主要是由於利用營運資金進行日常經營，以及本期間計入分類為持作出售的出售組別資產的物業減值虧損約99,400,000港元所致。

於2025年6月30日及2024年12月31日，主要由於過往年度若干資產（包括投資物業及持作投資的富價值的收藏品）的公平價值變動所產生的累計虧損，本集團未能遵守與銀行訂立的銀行信貸下的財務契約，該契約要求本公司維持股東權益不少於100,000,000港元。於2024年12月31日，本集團就不遵守情況取得豁免，有效期至2025年6月30日。於本報告日期，本集團仍就重續豁免與有關方面進行磋商。因此，於2025年6月30日及2024年12月31日分別為約1,140,000,000港元及1,129,000,000港元的全部銀行借貸（包括非流動部分約724,000,000港元及709,000,000港元）已重新分類為流動負債。

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履行財務責任及持續經營時已審慎考慮未來的流動資金需求、業務表現、其可動用財務來源以及計劃及措施的實施。董事會預期，本集團將依賴經營活動所得現金淨額、額外借貸及集資活動（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（如有）。



截至本報告日期，本集團透過於2025年8月25日以總現金代價82,000,000港元出售該物業，以及於2025年7月30日以代價5,580,000港元出售一組從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務等未能獲利業務的附屬公司，獲得額外資本及精簡業務運作。有關詳情載列於本報告「報告期後事項」一節。

## 資本承擔

於2025年6月30日，本集團的資本承擔約為3,000,000港元（2024年12月31日：約5,000,000港元）。本集團擬透過內部資源為資本承擔提供資金。

## 庫務管理

本集團以保守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。

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。目前本集團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12月27日，本集團訂立兩份買賣協議，以總代價8,100,000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。

除上文所披露者外，於截至2025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

資產抵押詳情載於本報告財務資料附註 17。

### 或然負債

或然負債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2025年6月30日的僱員總數為175人(2024年12月31日：187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2025年6月30日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2024年12月31日：無)。





## 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%，並可由本公司於到期日2025年12月31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行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，寶高將本金總額為117,000,000港元的部分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，寶高將本金額為20,000,000港元的部分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，於完成出售一間投資控股公司Silly Thing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後，出售事項之代價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，而喜威持有之2025可換股債券之餘下本金額則由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連同其附屬公司（主要從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務）全部已發行股本完成後，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為2025年7月25日及2025年7月30日的公佈及本報告財務資料附註20。

除上文所披露者外，本期間內並無行使2025可換股債券的換股權，而於2025年6月30日及本報告日期，2025可換股債券的未償還本金額分別為93,500,000港元及87,920,000港元。

### 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），初步換股價每股換股股份0.193港元（可予調整），即股份於2024可換股債券配售協議日期（即2023年7月28日）在聯交所所報的收市價。2024可換股債券為無抵押，本金額按4.5厘年利率計息，並可於到期日2024年8月18日（「首次到期日」）前由本公司選擇贖回。於2024年2月18日，本公司贖回本金額為10,000,000港元的部分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，本公司分別與四名2024可換股債券的債券持有人訂立四份修訂契據（「**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，較股份於2024年8月19日（即修訂契據日期）在聯交所所報收市價每股0.105港元溢價約42.85%；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，請參閱本公司日期分別為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，於本期間並無行使2024可換股債券的換股權，而於2025年6月30日，2024可換股債券的未償還本金額為6,755,000港元。



## 中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2024年同期的比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
百萬港元	附註	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
收入	4	258	320
銷售成本		(205)	(247)
毛利		53	73
其他收入及收益		10	9
銷售及分銷費用		(9)	(14)
行政費用		(108)	(133)
其他費用及虧損		(99)	(45)
融資成本		(57)	(57)
應佔聯營公司的溢利		—	2
除稅前虧損	6	(210)	(165)
所得稅費用	7	—	(1)
期內虧損		(210)	(166)
應佔：			
母公司股權擁有人		(210)	(166)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
基本	9	(0.132 港元)	(0.104 港元)
攤薄	9	(0.132 港元)	(0.104 港元)



## 簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
期內虧損	(210)	(166)
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
期內其他全面(虧損)/收益總額	(210)	159
應佔：		
母公司股權擁有人	(210)	159

\* 少於1,000,000港元



簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

百萬港元	附註	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	940	973
投資物業		610	610
商譽		17	17
持作投資的富價值的收藏品		235	235
其他應收款項		1	1
非流動資產總額		1,803	1,836
<b>流動資產</b>			
存貨		87	80
應收帳款	11	31	27
電影投資		80	80
預付款項及其他應收款項		167	153
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		135	135
已抵押定期存款		17	20
現金及現金等值項目		12	45
		534	545
分類為持作出售的出售組別資產		298	405
流動資產總額		832	950
<b>資產總額</b>		<b>2,635</b>	<b>2,786</b>



# 簡明綜合財務狀況表 (續)

2025年6月30日

百萬港元	附註	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
<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	15	160	160
儲備		302	512
<b>股東權益總額</b>		<b>462</b>	672
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		13	14
<b>非流動負債總額</b>		<b>13</b>	14
<b>流動負債</b>			
應付帳款	13	24	42
應付稅項		—*	—*
其他應付款項及應計負債		470	450
計息銀行及其他借款		796	753
可換股債券	14	98	96
		<b>1,388</b>	1,341
分類為持作出售資產之直接相關負債		48	50
分類為流動負債之非流動計息銀行及其他借款		724	709
<b>流動負債總額</b>		<b>2,160</b>	2,100
<b>負債總額</b>		<b>2,173</b>	2,114
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>2,635</b>	2,786
<b>淨流動負債</b>		<b>(1,328)</b>	(1,150)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>475</b>	686

\* 少於1,000,000港元



簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

百萬港元	已發行股本 (未經審核)	股份溢價帳 (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		匯兌波動儲備 (未經審核)	資本贖回儲備 (未經審核)	累計虧損 (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)				
於2025年1月1日	160	272	751	841	15	383	29	24	(1,803)	672
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(210)	(210)
於2025年6月30日	160	272	751	841	15	383	29	24	(2,013)	462
於2024年1月1日	160	272	751	841	19	44	29	24	(1,409)	731
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	325	-	-	(166)	159
提早贖回可換股債券	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
於2024年6月30日	160	272	751	841	17	369	29	24	(1,575)	888





## 簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
<b>來自經營業務的現金流量</b>		
除稅前虧損	(210)	(165)
按下列各項調整：		
融資成本	57	57
折舊	44	53
分類為持作出售的出售組別資產的減值虧損淨額	99	43
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)
應佔聯營公司的溢利	-	(2)
	(10)	(13)
存貨(增加)／減少	(6)	9
持作出售的富價值的收藏品庫存增加	-	(1)
應收帳款(增加)／減少	(4)	2
預付款項及其他應收款項(增加)／減少	(14)	30
應付帳款、其他應付款項及應計負債增加	2	15
經營(所用)／所得的現金流量	(32)	42
已付利息	(55)	(54)
經營業務所用的現金流量淨額	(87)	(12)



## 簡明綜合現金流量表(續)

截至2025年6月30日止六個月

百萬元	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
<b>來自投資活動的現金流量</b>		
購置物業、廠房及設備項目	(8)	(5)
出售聯營公司所得款項	8	—
出售持作投資的富價值的收藏品所得款項	—	28
應收承兌票據減少	—	2
已抵押定期存款減少	3	—
投資活動所得的現金流量淨額	3	25
<b>來自融資活動的現金流量</b>		
新增銀行及其他借款	234	168
償還銀行及其他借款	(162)	(179)
租賃付款的本金部分	(21)	(25)
融資活動所得／(所用)的現金流量淨額	51	(36)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>	<b>(33)</b>	<b>(23)</b>
於期初的現金及現金等值項目	45	47
<b>於期終的現金及現金等值項目</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
現金及銀行結存	12	24



## 簡明綜合財務資料附註

### 1. 呈報基準

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損約210,000,000港元，於2025年6月30日，本集團的流動負債淨額約為1,328,000,000港元。同日，本集團的現金及銀行結餘約為12,000,000港元，已抵押定期存款為17,000,000港元，計息銀行及其他借款約為1,564,000,000港元（包括出售組別中的約31,000,000港元借款）。在計息銀行及其他借款中，約1,551,000,000港元須於報告期末後12個月內償還。本集團的可換股債券的帳面值為約7,000,000港元及約91,000,000港元，分別於2025年8月18日及2025年12月31日到期償付。

為管理營運資金並改善財務狀況，本集團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) 本集團能於循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款到期日或之前以本集團可履行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應收賬款；及
- (e) 本集團將採取積極措施控制其行政成本及管理其資本開支。



## 1. 呈報基準(續)

在評估本集團持續經營的能力時，董事已根據自報告日起計不少於十二個月期間的現金流量預測，審慎考慮本集團未來的流動資金需求、經營表現、可用的資金來源及上述計劃和措施的實施情況，並已計及以下因素：

- (a) 本集團於2025年2月28日以約8,100,000港元完成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；
- (b) 本集團於2025年8月25日以代價82,000,000港元向獨立第三方出售物業。本集團繼續考慮潛在出售物業，以增加流動資金及減低負債；
- (c) 於2025年6月30日及2024年12月31日，主要由於過往年度若干資產（包括投資物業及持作投資的富價值的收藏品）的公平價值變動所產生的累計虧損，本集團未能遵守與銀行訂立的銀行信貸下的財務契約，該契約要求本公司維持股東權益不少於100,000,000港元。於2024年12月31日，本集團就不遵守情況取得豁免，有效期至2025年6月30日。於本報告日期，本集團仍就重續豁免與有關方面進行磋商。因此，於2025年6月30日及2024年12月31日分別為約1,140,000,000港元及1,129,000,000港元（包括非流動部分約724,000,000港元及709,000,000港元）的全部銀行借貸已重新分類為流動負債；

本集團長期與銀行維持良好關係，加上補救不遵守情況、修訂債務契約及獲授豁免相關往績記錄良好，預期可獲重續豁免；

- (d) 於回顧期內，本集團獲貸款人支持，成功與銀行重續約80,000,000港元的循環貸款融資，以及與其他貸款人重續22,600,000港元的循環貸款融資。本集團循環貸款的續期相關往績記錄良好，根據過往經驗，董事相信本集團於2025年6月30日的循環貸款總額約為433,000,000港元可每三至十二個月由貸款人酌情重續一次，預期於到期時可獲重續；



## 1. 呈報基準(續)

- (e) 本集團正商討延長2025可換股債券的到期日；及
- (f) 為集中資源發展豪華跑車進口的核心業務，本集團於2025年7月30日以5,580,000港元向關連人士出售其於一個從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務的未能獲利附屬公司組別的全部權益。

董事認為，鑒於實行上述計劃及措施，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6月30日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實施上述計劃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)成功以可行的財務契約將循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款等銀行融資續期；(c)完成資本交易以改善本集團淨資產狀況；及(d)有效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計提撥備，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2024年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表（「2024年報」）一併閱覽。

## 3. 主要會計政策

編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟本期間財務資料首次採用以下香港財務報告準則會計準則的修訂本除外。

香港會計準則第21號（修訂本）缺乏可交換性

該修訂本對未經審核中期簡明綜合財務資料並無任何影響。



#### 4. 收入

收入分析如下：

百萬元	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
<b>來自客戶合約的收入</b>		
法拉利業務	204	190
瑪莎拉蒂業務	22	39
富價值的收藏品及物流業務	20	57
其他業務	11	30
	<b>257</b>	<b>316</b>
<b>其他來源收入</b>		
投資物業租金收入	1	4
收入總額	<b>258</b>	<b>320</b>



#### 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2025年6月30日止六個月(未經審核)

百萬元	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	163	41	204
瑪莎拉蒂業務	12	10	22
富價值的收藏品及物流業務	—	20	20
其他業務	11	—	11
總計	186	71	257

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

百萬元	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
其他業務	9	21	30
總計	214	102	316





#### 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，且客戶一般須預先付款。

##### 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，且客戶一般須預先付款。

##### 銷售富價值的收藏品

履約責任於交付富價值收藏品時獲達成，款項通常於交付後30日內到期支付，新客戶除外，新客戶一般須預先付款。

##### 提供汽車物流及售後服務

履約責任於提供服務時獲達成，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

履約責任於提供服務時獲達成，且一般於服務完成後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) 香港物業業務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作為在香港及澳門的官方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進口商進口及分銷瑪莎拉蒂汽車並提供售後服務；
- (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；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（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、提前贖回可換股債券的收益、應佔聯營公司的溢利，以及總辦事處及總公司開支。



## 5. 經營分部資料(續)

分部資產不包括遞延稅項資產、總公司及其他未分配資產，由於此等資產以組別為基礎管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、總公司及其他未分配負債，由於此等負債以組別為基礎管理。

截至 2025 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)	1	-	204	22	20	-	11	-	258
其他收入	-	4	5	1	-	-	-	-	10
	1	4	209	23	20	-	11	-	268
經營 (虧損) / 溢利	(102)	4	5	(4)	(12)	-*	(10)	-	(119)
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									(35)
除稅前虧損									(210)
所得稅費用									-
期內虧損									(210)
其他分部資料：									
非流動資產開支	-	-	7	1	1	-	3	-	12
折舊及攤銷	(12)	-	(20)	(2)	(2)	-	(8)	-	(44)
其他重大非現金項目：									
分類為待作出售之出售組別 資產減值虧損	(99)	-	-	-	-	-	-	-	(99)
於 2025 年 6 月 30 日 (未經審核)									
分部資產	911	152	297	29	272	84	179	-	1,924
對帳項目：									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	711	711
資產總額	911	152	297	29	272	84	179	711	2,635
分部負債	855	85	421	44	61	1	82	-	1,549
對帳項目：									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	624	624
負債總額	855	85	421	44	61	1	82	624	2,173

\* 經營虧損少於 1,000,000 港元



## 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
<b>分部收入：</b>									
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)
<b>對帳項目：</b>									
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
<b>除稅前虧損</b>									(165)
所得稅費用									(1)
<b>期內虧損</b>									(166)
<b>其他分部資料：</b>									
非流動資產開支	-	-	-	1	1	-	10	-	12
折舊及攤銷	(12)	-	(21)	(7)	(1)	-	(12)	-	(53)
<b>其他重大非現金項目：</b>									
分類為持作出售之出售組別 資產減值虧損	(43)	-	-	-	-	-	-	-	(43)
<b>於2024年12月31日(經審核)</b>									
<b>分部資產</b>	1,035	149	284	42	274	92	192	-	2,068
<b>對帳項目：</b>									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	718	718
<b>資產總額</b>	1,035	149	284	42	274	92	192	718	2,786
<b>分部負債</b>	859	89	422	64	70	1	57	-	1,562
<b>對帳項目：</b>									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	552	552
<b>負債總額</b>	859	89	422	64	70	1	57	552	2,114

\* 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)

### 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	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
香港、澳門及內地	258	291
世界其他地區	—*	29
	258	320

\* 少於1,000,000港元

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	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
香港、澳門及內地	1,747	1,780
世界其他地區	55	55
	1,802	1,835

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(2024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：

百萬元	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
已出售富價值的收藏品成本	-	29
法拉利業務成本	171	158
瑪莎拉蒂業務成本	18	32
已提供汽車服務成本	13	17
其他業務成本	3	11
折舊及攤銷	44	53

## 7. 所得稅費用

截至2025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。

截至2024年6月30日止六個月，香港利得稅已按16.5%之稅率就估計應課稅溢利計提撥備。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。

## 8. 股息

董事會宣佈不派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(2024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：

百萬元	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024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	(210)	(166)
可換股債券利息	5	6
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	(205)	(160)

  

	股份數目	
	2025年 6月30日 (未經審核)	2024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	1,599,675,452	1,604,361,452
攤薄影響 — 可換股債券的普通股加權平均數	629,408,333	757,471,474
普通股加權平均數用以計算每股攤薄虧損	2,229,083,785	2,361,832,926

於截至2025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約210,000,000港元(2024年：約166,000,000港元)及截至2025年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數1,599,675,452股(2024年：1,604,361,452股)計算。



## 10. 物業、廠房及設備

於截至2025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2024年6月30日止六個月：約12,000,000港元），其中包括使用權資產約4,000,000港元（截至2024年6月30日止六個月：約11,000,000港元），惟並無確認預付土地租賃款及自有樓宇重新估值調整（截至2024年6月30日止六個月：約325,000,000港元）。

## 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：

百萬元	2025年6月30日 (未經審核)		2024年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於180日內	24	77	23	85
181日至365日	4	13	1	4
1至2年	2	7	1	4
2年以上	1	3	2	7
	31	100	27	100

本集團大部分業務之信貸期通常為一個月。

## 12. 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

百萬元	2025年 6月30日 (未經審核)	2024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：

百萬元	2025年6月30日 (未經審核)		2024年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	3	13	16	38
31日至60日	1	4	—*	—*
61日至90日	—*	—*	—*	—*
90日以上	20	83	26	62
	24	100	42	100

\* 少於1,000,000港元

應付帳款免息、無抵押及一般以60日期限結算。

### 14. 可換股債券

於2023年1月20日，本公司向寶高發行本金額220,000,000港元的2025可換股債券；及於2023年8月18日，本公司已向六方發行本金總額30,011,500港元的2024可換股債券。該等可換股債券的詳情載列如下：

#### (a) 2025可換股債券

於2023年1月20日，根據寶高（作為認購人）與本公司（作為發行人）就認購及發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券以提早贖回2024債券而於2022年11月16日訂立的認購協議。2025可換股債券的到期日為2025年12月31日。於自發行日至到期日期間，債券持有人可選擇按初步換股價格每股換股股份0.16港元（可予調整）將2025可換股債券兌換為普通股。本公司可選擇於2025可換股債券到期日或之前的七天前任何時候贖回2025可換股債券。2025可換股債券為無抵押，按未兌換本金額4.5厘年利率計息，而利息須每月分期支付。



## 14. 可換股債券(續)

### (a) 2025 可換股債券(續)

負債部份的公平價值是在發行日按無轉換權的類似債券的同等市場利率計算得來。餘額則分配為權益部份並列入股東權益帳。

於2023年5月17日，本金額117,000,000港元的可換股債券轉換為731,250,000股普通股，導致額外已發行股本約73,000,000港元及股份溢價約49,000,000港元。

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。於2024年6月18日，出售附屬公司完成後，出售事項代價9,500,000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20,000,000港元減至10,500,000港元。

截至2025年6月30日止六個月並無行使2025可換股債券的換股權，而於2025年6月30日，2025可換股債券的未償還本金額為93,500,000港元。

### (b) 2024 可換股債券

於2023年8月18日，根據六名獨立第三方(作為認購人)與本公司(作為發行人)就認購及發行2024可換股債券而訂立的日期為2023年7月28日認購協議，本公司發行本金總額為30,011,500港元的2024可換股債券。2024可換股債券的到期日為2024年8月18日。2024可換股債券可由債券持有人選擇於發行日至首次到期日期間按兌換價每股兌換股份0.193港元(可予調整)轉換為普通股。2024可換股債券為無抵押及按年利率4.5%計息，而本公司可選擇於首次到期日前贖回。利息須於可換股債券發行日期後每半年支付一次。



## 14. 可換股債券 (續)

### (b) 2024 可換股債券 (續)

負債部份的公平價值是在發行日按無轉換權的類似債券的同等市場利率計算得來。餘額則分配為權益部份並列入股東權益帳。

於2024年2月18日，本公司贖回本金額為10,000,000港元的部分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。

於2024年8月19日，本公司分別與四名2024可換股債券的債券持有人訂立四份修訂契據，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日延長一年至2025年8月18日；(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。2024可換股債券的修訂已於2024年8月27日完成。

於截至2025年6月30日止六個月並無行使2024可換股債券的換股權，而於2025年6月30日，2024可換股債券的未償還本金額為6,755,000港元。



## 15. 股本

百萬元	2025年 6月30日 (未經審核)	2024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：		
1,599,675,452股(2024年12月31日：1,599,675,452股) 每股面值0.10港元的普通股	160	160

於截至2025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2025年6月30日，本集團的或然負債如下：

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2025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842,000,000港元(2024年12月31日：855,000,000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610,000,000港元(2024年12月31日：610,000,000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零(2024年12月31日：7,000,000港元)；
- (iv) 抵押本集團的若干定期存款，該等定期存款的總額約為17,000,000港元(2024年12月31日：約20,000,000港元)；
- (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296,000,000港元(2024年12月31日：約396,000,000港元)；及
- (vi) 抵押本集團持作投資的富價值的收藏品，該等收藏品於報告期末的總帳面值約為235,000,000港元(2024年12月31日：約235,000,000港元)。

## 18. 資本承擔

於2025年6月30日，本集團資本承擔約為3,000,000港元(2024年12月31日：約5,000,000港元)。本集團擬透過內部資源為資本承擔提供資金。



## 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：

		截至6月30日止六個月	
百萬港元	附註	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
2025可換股債券利息支出	(i)	4	5
租金收入	(ii)	1	—
出售附屬公司	(iii)	—	10

附註：

- (i) 於2023年1月20日，本公司發行2025可換股債券，詳情載於本報告附註14。
- (ii) 該金額指由麥先生的直系親屬控制的私人公司的辦公室租金收入。
- (iii) 於2024年6月18日，本集團將從事多媒體及雜誌出版業務的附屬公司的全部100%股權出售予麥先生的直系親屬控制的私人公司。
- (b) 本集團主要管理人員的薪酬：

		截至6月30日止六個月	
百萬港元		2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
短期僱員福利		8	6



## 20. 報告期後事項

- (a) 於2025年7月11日，本公司全資附屬公司富豐與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金總代價82,000,000港元出售該物業（「**出售事項一**」）。

出售事項一已於2025年8月25日完成。出售事項一的詳情載於本公司日期為2025年7月11日及2025年7月17日的公佈。

- (b) 於2025年7月25日，本公司全資附屬公司East Advance與關連人士喜威（買方）訂立買賣協議，以代價5,580,000港元出售投資控股公司Cosmo Classic 連同其附屬公司（「**Cosmo Classic 集團**」）全部已發行股本（「**出售事項二**」），該集團從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務。代價以抵銷喜威持有的部分2025可換股債券本金額的方式按等額基準結算。

出售事項二已於2025年7月30日完成，Cosmo Classic不再為本集團附屬公司，而Cosmo Classic集團的財務業績不再併入本集團的綜合財務報表。出售事項二的詳情載於本公司日期為2025年7月25日及2025年7月30日的公佈。

## 21. 比較金額

若干比較金額已重新分類以配合本期間的呈列。

## 22. 中期報告的批准

本中期報告已於2025年8月27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2025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2025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	1,173,953,079 (附註1)	518,750,000 (附註2)	1,692,703,079	105.81%
				1,718,292,731	107.41%

\* 持有股份的概約百分比乃按於2025年6月30日本公司已發行股本(即1,599,675,452股股份)計算

附註：

- 所披露之權益指由Capital Force、New Capital及Capital Winner於2025年6月30日持有之合共1,173,953,079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1,173,953,079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)

2. 於2025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2025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2025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2025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		總計	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		
Capital Force (附註1)	實益擁有人	252,921,792	–	252,921,792	15.81%
New Capital (附註1)	實益擁有人	452,607,615	–	452,607,615	28.29%
Capital Winner (附註1)	實益擁有人	468,423,672	–	468,423,672	29.28%
寶高(附註2)	實益擁有人	–	518,750,000 (附註4)	518,750,000	32.43%
麥俊翹先生	於受控制公司的權益	1,173,953,079 (附註1及3)	65,625,000 (附註5)	1,239,578,079	77.48%

\* 持有股份的概約百分比乃按於2025年6月30日本公司已發行股本（即1,599,675,452股股份）計算。



## 主要股東的權益及淡倉(續)

### 於 2025 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2025年6月30日持有之合共1,173,953,079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1,173,953,079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2025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2025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

本公司透過股東於2021年6月23日舉行的股東週年大會（「**2021年股東週年大會**」）上通過一項普通決議案採納2021股份期權計劃。2021股份期權計劃於2021年6月23日生效，除非以其他方式撤銷或修訂，2021股份期權計劃由採納日期起計10年內有效。

行使根據2021股份期權計劃可能授予的所有期權後可發行的股份總數不得超過2021年股東週年大會當日已發行股份的10%（即87,311,145股股份（截至2021年股東週年大會日期已發行股份總數為873,111,452股））。根據2021股份期權計劃的條款，本應發行的股份已失效或註銷，而任何其他股份期權計劃將不計入10%限額內。

儘管上文所述，因行使根據2021股份期權計劃及任何其他股份期權計劃授出之全部尚未行使股份期權而發行之股份，不得超過不時已發行股份總數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之任何股份期權計劃（包括2021股份期權計劃）授出股份期權。

於2025年1月1日、2025年6月30日及本報告日期，(i) 根據2021股份期權計劃可授出的股份期權總數為87,311,145股，行使根據2021股份期權計劃可予授出之所有股份期權後可發行之股份總數將為87,311,145股，佔已發行股份總數的5.46%。該5.46%的百分比乃根據截至本報告日期的已發行股份數目1,599,675,452股計算；及(ii) 並無任何股份期權由本公司根據2021股份期權計劃授予、行使、失效或註銷。



## 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，於本期間，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文（守則條文C.2.1除外，見下文詳述）。

就企業管治守則第C.2.1條守則條文而言，麥先生兼任董事會主席及行政總裁職務。麥先生是一位擁有廣泛技能及多元化業務專長的優秀行政人員。彼於多元化業務方面具備豐富經驗及卓越的領導才能，並擁有良好聲望，以上均為履行主席一職的要素。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。董事會認為，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，董事會認為，由於麥先生擁有豐富的商業經驗，麥先生身兼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，自本公司2024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。



## 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2024年年報第34至35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，彼等已確認於截至2025年6月30日止六個月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、出售或贖回本公司上市證券或庫存股份

本公司或其任何附屬公司沒有於截至2025年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括銷售庫存股份(定義見上市規則))。

於2025年6月30日，本公司並無持有庫存股份(定義見上市規則)。

## 審閱中期報告

本公司審核委員會已審閱本集團於本期間的未經審核簡明綜合中期業績。



## 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

鄧小岳

劉可傑

#### 審核委員會

劉可傑(主席)

陳力

鄧小岳

#### 薪酬委員會

鄧小岳(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

鄧小岳

劉可傑

### 公司秘書

陳麗艷ACG, HKACG

(於2024年10月4日辭任)

忻霞虹

MBA, FCG (CS, CGP) · HKFCG (CS, CGP) (PE)

(於2025年1月21日獲委任及

於2025年6月16日辭任)

黃子玲CPA, FCCA, FCA

(於2025年6月16日獲委任)

### 主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

交通銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

### 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

卓佳證券登記有限公司

(前稱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](http://www.cct-fortis.com)

### 股份代號

138



# 專用詞彙

## 一般詞彙

「2021 股份期權計劃」	指	本公司於2021年6月23日採納的股份期權計劃，由股東於2021股東週年大會上批准
「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(2025可換股債券的認購方)以本公司於2023年1月20日發行的2025可換股債券的認購價220,000,000港元所抵銷
「2024 可換股債券」	指	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。於到期日，本公司已贖回到期的本金總額13,256,500港元。經修訂年票息率9.0%的未償還本金總額為6,755,000港元，經修訂每股換股價0.15港元，並且到期日經延期至2025年8月18日
「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(可予調整)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，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2024債券下尚未償還本金總額220,000,000港元抵銷
「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
「Blackbird Works Supply」	指	Blackbird Works Supply Co. 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，其股份由麥先生實益持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益持有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%
「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，由麥俊翹先生全資擁有
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00138)





「Cosmo Classic」	指	Cosmo Classic Limited，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
「董事」	指	本公司之董事
「East Advance」	指	East Advance Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司，並為本公司的全資附屬公司
「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
「麥俊翹先生」	指	麥俊翹先生，Blackbird集團的主席兼行政總裁，亦為麥先生的兒子
「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





「該物業」	指	香港大潭道20號Rosecliff 7號屋
「富豐」	指	富豐國際實業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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
「Silly Thing」	指	Silly Thing Group 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，並為本公司的全資附屬公司
「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
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	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)
「2024上半年」	指	2024年的上半年
「2025上半年」	指	2025年的上半年



