

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<sup>TM</sup> FORTIS HOLDINGS LIMITED ( 中 建 富 通 集 團 有 限 公 司 )

(於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：00138)

## 關連交易 出售目標公司全部股權 及 有關估值方法的盈利預測

### 出售事項

於2025年7月25日（交易時段後），賣方（本公司直接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買待售股份（佔目標公司所有股權），代價為5,580,000港元。

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

### 上市規則的涵義

於本公佈日期，麥俊翹先生（即買方的最終實益擁有人）為Blackbird集團的行政總裁、本公司控股股東及麥先生的兒子。故根據上市規則第14A章，彼為本公司一名關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於各項適用的百分比率（利潤比率除外）均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，該交易須遵守報告及公佈規定，惟刊發通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定則可獲豁免。由於目標公司的評估價值乃由獨立估值師利用收入法項下貼現現金流量法釐定，故根據上市規則第14.61條，估值構成一項盈利預測。

麥先生為本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東，由於彼與麥俊翹先生（為買方的最終實益擁有人）有關連，因此，麥先生就建議批准出售事項及其項下擬進行交易的董事會決議案已放棄投票。除上文所披露外，概無董事於出售事項及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

## 買賣協議

於2025年7月25日（交易時段後），賣方（本公司直接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買待售股份（佔目標公司所有股權），代價為5,580,000港元。

買賣協議的主要條款如下：

日期： 2025年7月25日（交易時段後）

訂約方： (i) East Advance Holdings Limited，作為賣方；及

(ii) Cheer Fame International Limited（喜威國際有限公司），作為買方。

## 將予出售的資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買待售股份（佔目標公司全部已發行股權）。

## 代價

代價5,580,000港元由買方以持有的2025可換股債券的未贖回本金額抵銷並按等額基準結算。

買方承諾將不會於完成前執行2025可換股債券的任何條款，包括但不限於2025可換股債券的任何轉換。抵銷代價後，買方持有的2025可換股債券的未贖回本金額將由10,500,000港元減至4,920,000港元。

在完成後，本公司發行的2025可換股債券的未償還本金總額將為87,920,000港元。

## 代價基準

代價乃由賣方與買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）(i)獨立估值師於估值日期所評估目標公司的價值5,578,367港元；(ii)目標集團於2025年4月30日的未經審核綜合資產淨值約9,470,000港元；(iii)目標集團過往未錄得盈利的狀況；(iv)目標集團的業務前景；及(v)獨立第三方於市場上的可比較出價金額（如有）。代價相等於目標公司的評估價值。

經考慮本集團的內部資源、財務狀況及業務重心以及目標集團過往未錄得盈利的狀況，董事（包括獨立非執行董事但不包括就相關董事會決議案放棄投票的董事）認為代價屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

## 完成

完成須於緊接買賣協議日期起計三(3)個營業日（或雙方可能另行書面協定的較後日期）內發生。

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

## 有關賣方的資料

賣方為一間於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。本集團主要從事：(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；及(iv)文化娛樂業務。

## 有關買方的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，由麥俊翹先生全資擁有，彼為買方的最終實益擁有人、Blackbird集團的行政總裁、本公司控股股東及麥先生的兒子，因此，根據上市規則第14A章，彼為本公司一名關連人士。

## 有關目標集團的資料

目標公司為一間於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，並為賣方全資附屬公司。目標公司主要從事投資控股並持有以下公司股權：

- (i) Blackbird Conservatory Company Limited 100%股權，該公司主要從事園境設計服務及花卉植物零售業務、
- (ii) Blackbird Parabolica Company Limited 100%股權，該公司主要從事精品烘焙業務、
- (iii) Caffè Parabolica Company Limited 100%股權，該公司主要經營一間舒適雅緻輕食咖啡店，提供早餐、午餐及下午茶、
- (iv) Burger P Co Limited 100%股權，該公司主要經營一間快餐店，提供多款精緻輕食及
- (v) Mr Curry Co Limited 100%股權，該公司主要經營一間日式休閒咖喱專門店。

目標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。

目標公司截至 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日止兩個財政年度的未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2023 年	2024 年
	千港元	千港元
收入	9,372	16,550
除稅前虧損	7,550	8,002
除稅後虧損	7,550	8,002

目標集團於 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 4 月 30 日的未經審核資產淨值分別為約 12,160,000 港元及約 9,470,000 港元。其中，目標集團的物業、廠房及設備（不包括使用權資產）於 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 4 月 30 日的未經審核賬面淨值分別為約 10,470,000 港元及約 9,330,000 港元。

## 出售事項的財務影響

預計於完成後，本集團將錄得出售事項虧損約 3,890,000 港元及本集團淨資產減少約 3,890,000 港元。出售事項的預期虧損乃根據目標集團於 2025 年 4 月 30 日的淨資產狀況約 9,470,000 港元及代價 5,580,000 港元計算。出售事項的實際收益或虧損須根據適用的會計準則作相關確認及於完成日期作最終確認。

出售事項的代價將與買方持有的 2025 可轉換債券的未贖回本金額按等額基準抵銷。因此，本公司將不會從出售事項中收取任何所得款項淨額或任何即時現金流入。

## 進行出售事項的理由和裨益以及出售事項的財務影響

出售事項為本集團簡化組織結構及精簡業務營運的戰略計劃，以集中資源投放於發展名牌汽車進口銷售核心業務。

董事認為，出售事項的結算安排對本集團有利，乃由於(i)可減少利息支出，即 2025 可換股債券每年 4.5%的票息；(ii)可舒緩於 2025 年 12 月償還 2025 可換股債券本金額所帶來財務負擔；及(iii)可免除因目標集團截至 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日止兩個財政年度一直未錄得盈利而須作出現金注資。

此外，董事預期本集團將受惠於財務負債的減少及信用評級改善，可享有更有利的融資條款為未來提供資金（如有），以及增強投資者及持份者的信心。

董事（包括獨立非執行董事但不包括就相關董事會決議案放棄投票的董事）認為，買賣協議的條款及出售事項的條款乃按一般商業條款而訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公佈日期，麥俊翹先生（即買方的最終實益擁有人）為 Blackbird 集團的行政總裁、本公司控股股東及麥先生的兒子。故根據上市規則第 14A 章，彼為本公司一名關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於各項適用的百分比率（利潤比率除外）均低於 5%，故根據上市規

則第 14A.76(2)條，該交易須遵守報告及公佈規定，惟刊發通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定則可獲豁免。

麥先生為本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東，由於彼與麥俊翹先生（為買方的最終實益擁有人）有關連，因此，麥先生就建議批准出售事項及其項下擬進行交易的董事會決議案已放棄投票。除上文所披露外，概無董事於出售事項及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

## 有關估值方法的盈利預測

由於目標公司的估值由獨立估值師採用收入法下之貼現現金流量法釐定，該估值構成上市規則第 14.61 條所述之盈利預測。根據獨立估值師所發出日期為 2025 年 7 月 21 日之估值報告（「估值報告」），編製盈利預測所依據的主要假設（包括假設）詳列如下：

本次估值所採用主要假設包括：

- 現行政治、法律、財政及經濟環境在花卉及餐飲業務營運所在地不會出現重大變動；
- 花卉及餐飲業務營運所在地的現行稅務法例不會出現重大變動，稅率將維持不變，並會遵守所有適用法律及規例；
- 外匯匯率及利率不會與現有水平出現重大差異；
- 可取得融資不會對花卉及餐飲業務的預期增長構成限制；
- 營運商將能透過擴展其市場推廣及分銷網絡，成功維持其競爭力及市場佔有率；
- 營運商將運用及維持其規劃中的營運、行政及技術設施，以拓展及增加其業務及市場覆蓋範圍；
- 營運商在有需要時將能取得所需資金以營運及發展業務；
- 營運商將能保留及擁有合資格的管理層、主要人員、技術及營運人員，以支持其持續營運；及
- 花卉及餐飲相關行業之行業趨勢及市況不會與經濟預測有重大偏離。

於本次估值中，採用資本資產定價模型（CAPM）計算貼現率所根據之基礎及主要參數如下：

主要參數	基礎	數值
無風險利率	香港十年期政府債券孳息率	3.10%
股票風險溢價	參考可比較國家之風險溢價（資料來源：Aswath Damodaran，Stern School of Business，2025 年第一季）	5.13%
小型公司風險溢價	小型公司風險溢價為超過 CAPM 權益成本的回報（資料來源：Kroll, LLC《估值手冊：國際資本成本指南（2023 年摘要版）（Valuation Handbook: International Guide to Cost of Capital – 2023 Summary Edition）》）	8.60%
公司特有風險溢價	香港一間依賴少數供應商的餐飲連鎖店可能因供應鏈脆弱而應用 1% 的公司特有風險溢價；而僅有一間零售店的花卉業務則可能因管治風險而應用 3% 的溢價。	就目標公司而言，餐飲業務佔 1%，花卉業務佔 3%

## 確認

本公司已委聘申報會計師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司，就估值報告內使用的收入法下貼現現金流量法計算目標公司的估值進行報告。申報會計師已向董事確認，就目標公司評估價值的計算而言，有關貼現現金流量的計算已在所有重大方面根據估值報告所載基準及假設妥為編製。

本公司亦已委聘大有融資有限公司為財務顧問，財務顧問已確認，目標公司評估價值所構成盈利預測乃經董事作出仔細審慎查詢後作出。

申報會計師及大有融資有限公司已分別向聯交所發出一份函件，全文分別載於本公佈之附件一及附件二內。

## 專家及同意書

名稱	資格
國富浩華（香港）會計師事務所有限公司 大有融資有限公司	香港執業會計師 根據香港法例第 571 章證券及期貨條例可進行第 1 類（證券交易）及第 6 類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
測建行香港有限公司	獨立估值師

截至本公佈日期，上述各專家及其各自之附屬公司概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接權益，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否具法律效力）。

上述各專家已就刊發本公佈發出各自之書面同意，表示同意按其所載形式及涵義載入其名稱及資格、聲明及報告以及所有有關提述，且並無撤回各自之書面同意。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙與用語具有以下涵義：

「2025 可換股債券」	指	由本公司發行將於 2025 年 12 月 31 日到期的 4.5% 票息可換股債券，於本公佈日期，未償還的總本金額為 93,500,000 港元。於完成前，總本金額 93,500,000 港元當中本金額 10,500,000 港元由買方持有；而寶高則持有 83,000,000 港元
「Blackbird 集團」	指	本公司成立的 Blackbird 集團，從事多面體汽車業務，包括法拉利進口代理業務、瑪莎拉蒂進口代理業務、珍貴收藏品投資及貿易、汽車物流營運及其他創新業務
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指 香港持牌銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期日及其他香港一般公眾假期以及於上午 9 時正至下午 5 時正內任何時間香港天文台懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的任何日子）
「本公司」	指 中建富通集團有限公司（股份代號：138），於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指 根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的相同涵義
「代價」	指 由買方就購買待售股份而承擔的購買價 5,580,000 港元，並將按等額基準抵銷買方持有的 2025 可換股債券的部分未贖回本金額
「董事」	指 本公司不時的董事
「出售事項」	指 根據買賣協議的條款及條件出售待售股份
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連（定義見上市規則）的第三方
「獨立估值師」	指 測建行香港有限公司，一間獨立估值師行
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「麥先生」	指 麥紹棠先生，彼為本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東
「麥俊翹先生」	指 麥俊翹先生，彼為 Blackbird 集團的行政總裁及本公司的控股股東，彼為上市規則第 14A 章項下本公司的關連人士；並為及麥先生的兒子
「中國」	指 中華人民共和國

「買方」	指 Cheer Fame International Limited (喜威國際有限公司)，一間於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，其為投資控股公司，並由麥俊翹先生全資擁有
「買賣協議」	指 賣方與買方就出售事項所訂立日期為 2025 年 7 月 25 日的協議
「待售股份」	指 由賣方持有目標公司 2 股股份，佔於本公佈日期目標公司全部已發行股份
「股份」	指 本公司股本中每股值 0.10 港元的股份
「股東」	指 已發行股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 Cosmo Classic Limited，一間於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，並為賣方的一間全資附屬公司
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司
「寶高」	指 寶高國際有限公司，一間於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，由麥先生實益及最終擁有
「賣方」	指 East Advance Holdings Limited，一間於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，它為投資控股公司，並為本公司直接全資附屬公司
「%」	指 百分比

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

香港，2025 年 7 月 25 日

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

## 附件一 — 國富浩華（香港）會計師事務所有限公司函件

以下為本公司申報會計師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司所發出函件全文，以供載入本公佈。



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司  
Crowe (HK) CPA Limited  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

### 獨立申報會計師就 COSMO CLASSIC LIMITED 及其附屬公司（「目標集團」）全部股權的估值進行貼現未來現金流量計算發出之鑒證報告

#### 致中建富通集團有限公司董事會

吾等已獲委聘，對獨立估值師就目標集團於 2025 年 7 月 21 日編製的估值就截至 2025 年 4 月 30 日之估值（「估值」）所根據貼現未來預測現金流量（「預測」）之計算之算術準確性發表報告。估值載於中建富通集團有限公司（「貴公司」）日期為 2025 年 7 月 25 日有關出售目標集團全部股權之公佈（「該公佈」）內。由於估值乃根據預測編製，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 14.61 段被視為一項盈利預測。

#### 董事對預測之責任

貴公司董事（「董事」）全權負責編製相關貼現現金流量。相關貼現現金流量已使用董事釐定的一套基準及假設（「假設」）編製，董事對其完整性、合理性及有效性全權負責。假設載於該公佈「有關估值方法的盈利預測」一節。

#### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的專業會計師道德守則內的獨立性及其他道德要求，該守則建基於誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港質量管理準則第 1 號會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理，其要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業標準及適用法律與監管要求的政策或程序。

## 申報會計師責任

吾等責任為依據吾等的工作對計算預測的算術準確性發表意見。預測並無涉及採納會計政策。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第 3000 號（經修訂）*過往財務資料的審計或審閱以外的鑒證業務*進行委聘工作。該準則規定吾等規劃及進行工作，以合理保證就有關計算的算術準確性而言，董事是否已根據董事採納的假設妥善編製預測。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則所進行的審計範疇為小，因此，吾等不會發表審計意見。

吾等概不就預測所依據的假設的合適性及有效性發表行報告，因此，吾等不會就此發表任何意見。吾等的工作並不構成目標集團的任何估值。編製預測時所使用假設包括就可能發生或不發生的未來事件及管理層行為的假定。即使預計的事件及行為確實發生，實際結果仍然很可能與預測存在差異且該差異可能屬重大。吾等所執行工作僅用於依據上市規則第 14.60A(2)段的規定向閣下報告，除此以外不作其他用途。吾等概不對任何其他人士承擔吾等的工作所涉及或吾等的工作所產生或與此有關的責任。

## 意見

有鑒於此，吾等認為，就計算預測的算術準確性而言，預測已根據董事採納的該等假設妥為編製。

**國富浩華（香港）會計師事務所有限公司**

*執業會計師*

徐嘉琳

執業證書編號：P06426

香港，2025 年 7 月 25 日

謹啟

## 附件二 — 大有融資有限公司函件

以下為本公司財務顧問大有融資有限公司所發出函件全文，以供載入本公佈。

### **MESSIS** 大有融資

香港  
告士打道 77 - 79 號  
富通大廈 26 樓 A  
中建富通集團有限公司（「貴公司」）  
董事會

2025 年 7 月 25 日

敬啟者：

茲提述 貴公司就出售目標公司全部股權（構成一項關連交易）及採用收入法項下貼現現金流量法評估目標公司價值（構成上市規則下之一項盈利預測）所刊發日期為 2025 年 7 月 25 日之公佈。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與 貴公司的公佈所界定者具有相同涵義。

吾等並無就公告及獨立估值師之估值報告所披露有關目標公司評估價值之盈利預測的計算及其所依據的假設作出獨立核實。由於有關目標公司評估價值的盈利預測所依據假設涉及未來事件，具固有不確定性，故目標公司之實際財務表現可能與當中所假設者有所不同。鑒於吾等並無參與有關目標公司的估值工作，吾等概不就公佈及估值報告所載目標公司評估價值承擔任何責任，亦不對其作出任何明示或暗示之意見。

吾等已就目標公司評估價值所涉盈利預測的假設與 貴公司管理層及獨立估值師進行討論，該等假設由 閣下作為董事就此全權負責。吾等亦已查閱公告附件一所載申報會計師致 貴公司的函件，該函就計算目標公司評估價值的在算術上的準確性作出說明。

基於上文所述，吾等確認，目標公司評估價值所涉及利潤預測，乃由 閣下作為董事在作出仔細審慎查詢後作出，並由 閣下作為董事全權負責。

為及代表  
大有融資有限公司  
董事總經理

歐陽為錯  
謹啟