
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢 閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的中建富通集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



- (1)建議股本重組；
(2)建議更改每手買賣單位；
(3)有關修訂於2025年到期的2025可換股債券的關連交易；
及
(4)股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問



除文義另有指明外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。董事會函件載於本通函第8至29頁，而獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第30至31頁。獨立財務顧問函件載於本通函第32至56頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2026年2月25日(星期三)上午十時正假座香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。股東在股東特別大會上適用的代表委任表格已隨附於本通函內。代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.cct-fortis.com/>)。

無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2026年2月23日(星期一)上午十時正)交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。適用於股東特別大會的代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.cct-fortis.com/>)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

目 錄

頁 次

釋 義	1
預 期 時 間 表	6
董 事 會 函 件	8
獨 立 董 事 委 員 會 函 件	30
獨 立 財 務 顧 問 函 件	32
附 錄 — — 一 般 資 料	I-1
股 東 特 別 大 會 通 告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2025可換股債券」	指	本公司於2023年1月20日發行並於2025年12月31日到期的可換股債券，截至最後實際可行日期的未償還本金總額為87,920,000港元
「經調整股份」	指	緊隨股本重組生效後本公司股本中每股面值0.10港元的已發行及未發行普通股
「該公佈」	指	本公司日期為2026年1月2日的公佈
「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進口代理業務、瑪莎拉蒂進口代理業務、富價值的收藏品的投資及貿易及其他創新業務
「董事會」	指	本公司董事會
「債券持有人」	指	寶高及喜威
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子，惟不包括星期六或星期日或香港政府宣佈「極端情況」或在上午九時正至中午十二時正之間的任何時間在香港發出黑色暴雨警告或8號或以上熱帶氣旋警告信號，且在中午十二時正或之前並未取消的日子
「公司細則」	指	本公司現時採納並不時予以補充或修訂或取代的公司細則
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有49%
「股本削減」	指	建議削減本公司已發行股本，據此每股已發行合併股份的面值將由1.0港元削減至0.10港元

釋 義

「股本重組」	指	股份合併、股本削減及股份拆細的統稱
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有49%
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「更改每手買賣單位」	指	建議將股份於聯交所買賣的每手買賣單位由2,000股現有股份更改為5,000股經調整股份，惟須待股本重組生效並受其規限
「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英屬處女群島商業有限公司，由麥俊翹先生全資擁有，主要從事投資控股
「公司法」	指	1981年百慕達公司法(經不時修訂)
「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獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：138)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後但於股本削減及股份拆細生效前，本公司股本中每股面值為1.0港元的已發行及未發行普通股
「換股價」	指	2025可換股債券的每股換股股份或新換股股份的換股價(視情況而定且可予調整)
「換股股份」	指	根據2025可換股債券主要條款所載，於轉換2025可換股債券時將予發行及配發的現有股份

釋 義

「修訂契據」	指	本公司與債券持有人於2026年1月2日就修訂2025可換股債券若干條款及條件所訂立的修訂契據
「董事」	指	本公司董事
「現有股份」	指	於股本重組生效前，本公司現有股本中每股面值0.10港元的已發行及未發行普通股
「經延長到期日」	指	2027年12月31日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	南華融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與本公司及本公司關連人士並無關連(定義見上市規則)的第三方
「最後實際可行日期」	指	2026年2月5日，即本通函刊發前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2026年3月31日(或本公司與債券持有人可能協定的其他日期)
「章程大綱」	指	本公司存續章程大綱(經不時修訂)
「麥先生」	指	麥紹棠先生，為寶高的唯一實益擁有人，本公司的主席、行政總裁、執行董事兼控股股東，持有25,589,652股股份，根據證券及期貨條例第XV部被視為於1,173,953,079股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本合共約74.98%
「麥俊翹先生」	指	麥俊翹先生，Blackbird集團的主席兼行政總裁、本公司控股股東，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英屬處女群島商業有限公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有49%
「新換股股份」	指	經修訂契據修訂的2025可換股債券轉換時將發行及配發的經調整股份
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	本公司於香港的股份過戶登記分處，即卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂及補充

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2026年2月25日(星期三)上午十時正假座香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准修訂契據、特別授權、股本重組及據此分別擬進行的交易
「股份」	指	現有股份、合併股份及／或經調整股份(視情況而定)
「股份合併」	指	建議將每十(10)股每股面值0.10港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值1.0港元的合併股份
「購股權計劃」	指	本公司於2021年6月23日採納的購股權計劃
「股份拆細」	指	建議將每股面值1.0港元的法定但未發行合併股份拆細為10股每股面值0.10港元的法定但未發行經調整股份
「股東」	指	已發行股份的持有人
「特別授權」	指	涵蓋根據經修訂契據修訂的2025可換股債券所附換股權獲行使時，配發及發行新換股股份的特別授權
「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英屬處女群島商業有限公司，由麥先生實益及全資擁有，主要從事投資控股
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

預期時間表

下文載列股份合併、股本削減、股份拆細及更改每手買賣單位的預期時間表。預期時間表受限於股東特別大會結果以及股本重組及更改每手買賣單位條件的達成情況，且可能因符合百慕達監管要求所需額外時間而延長或變更，故僅供參考之用。預期時間表的任何更改將於適當時候由本公司另行公告。除另有指明外，本通函的所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

事件	2026年(香港日期及時間)
交回股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票的 最後日期及時間	2月16日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續以釐定出席 股東特別大會及投票資格(包括首尾兩日)	2月20日(星期五)至 2月25日(星期三)
交回股東特別大會代表委任表格的最後日期及時間	2月23日(星期一) 上午十時正
股東特別大會的記錄日期.....	2月25日(星期三)
預期舉行股東特別大會的日期及時間	2月25日(星期三) 上午十時正
刊發股東特別大會投票表決結果的公告	2月25日(星期三)
以下事件須待實施股本重組的條件達成後方可作實：	
股本重組的預期生效日期.....	2月27日(星期五)
以現有股票免費換領經調整股份新股票的首日.....	2月27日(星期五)
經調整股份買賣開始	2月27日(星期五) 上午九時正
以2,000股現有股份的每手買賣單位買賣股份 (以現有股票形式)的原有櫃位暫時關閉	2月27日(星期五) 上午九時正
以200股經調整股份的臨時每手買賣單位買賣 經調整股份(以現有股票形式)的臨時櫃位開放	2月27日(星期五) 上午九時正

預 期 時 間 表

以 5,000 股經調整股份的每手買賣單位買賣 經調整股份(以經調整股份的新股票形式) 的原有櫃位重新開放	3月 13 日(星期五) 上午九時正
經調整股份並行買賣(以現有股票及新股票形式)開始.....	3月 13 日(星期五) 上午九時正
指定經紀開始在市場上為買賣經調整股份碎股 提供對盤服務.....	3月 13 日(星期五) 上午九時正
指定經紀停止在市場上為買賣經調整股份碎股 提供對盤服務.....	4月 2 日(星期四) 下午四時正
以 200 股經調整股份的臨時每手買賣單位買賣 經調整股份(以現有股票形式)的臨時櫃位關閉	4月 2 日(星期四) 下午四時十分
經調整股份並行買賣(以經調整股份的 新股票及現有股票形式)結束	4月 2 日(星期四) 下午四時十分
以現有股票免費換領經調整股份股票的最後日期	4月 9 日(星期四)



CCT 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)

執行董事：

麥紹棠先生(主席及行政總裁)
鄭玉清女士(副主席)

獨立非執行董事：

陳力先生
鄒小岳先生
劉可傑先生

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

敬啟者：

- (1)建議股本重組；
(2)建議更改每手買賣單位；
(3)有關修訂於2025年到期的2025可換股債券的關連交易；
及
(4)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈，當中董事會宣佈(其中包括)(i)本公司建議實施股本重組及更改每手買賣單位；及(ii)於2026年1月2日(交易時段結束後)，本公司與債券持有人訂立修訂契據，據此本公司與債券持有人有條件同意修訂2025可換股債券的若干條款及條件。

本通函旨在向閣下提供(i)股本重組及更改每手買賣單位的進一步詳情；(ii)修訂契據的進一步詳情及據此分別擬進行交易，包括但不限於授出配發及發行新換股股份的特別授權；及(iii)股東特別大會通告。

建議股本重組

董事會建議實施股本重組，涉及股份合併、股本削減及股份拆細，詳情如下：

(1) 股份合併

董事會建議將本公司股本中每十(10)股每股面值0.10港元的已發行及未發行現有股份，合併為本公司股本中一(1)股每股面值1.00港元的合併股份。合併股份在彼此之間在各方面享有同等權益。

(2) 股本削減及股份拆細

董事會建議，緊隨股份合併生效後：

- (a) 實施股本削減，據此：(i)因股份合併產生的本公司已發行股本中任何零碎合併股份將予註銷；(ii)本公司已發行股本將透過註銷已繳足股本（以每股當時已發行合併股份0.90港元為限）而削減，致使每股已發行合併股份的面值由1.00港元削減至0.10港元；及
- (b) 實施股份拆細，據此，每股面值1.00港元的法定但未發行合併股份將拆細為10股每股面值0.10港元的法定但未發行經調整股份。

根據最後實際可行日期已發行1,599,675,452股現有股份計算，股本削減將產生約143,970,790.50港元進賬額，該金額將轉撥至本公司的實繳盈餘賬，董事將根據公司法及公司細則所允許的用途動用實繳盈餘賬。

股本重組的條件

股本重組須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過特別決議案，批准股本重組及其項下擬進行的交易；
- (ii) 遵守公司法及百慕達適用法律下相關程序及規定以落實股本重組，包括董事須信納於股本重組生效當日，並無合理理由相信本公司現時或於股本重組後將無法償付到期債務；
- (iii) 上市委員會批准於股本重組生效後的已發行經調整股份上市及買賣；
- (iv) 符合公司細則及上市規則下所有相關程序及規定以落實股本重組；及
- (v) 取得監管機構或其他方面就股本重組所需的所有必要批准。

於最後實際可行日期，上述條件均未達成。

待上述所有條件達成後，股本重組預計將於2026年2月27日(星期五)(即緊隨股東特別大會日期後的第二個營業日)生效。

建議更改每手買賣單位

於最後實際可行日期，現有股份現於聯交所按每手買賣單位2,000股現有股份進行買賣。建議待股本重組生效及受其規限下，將於聯交所買賣的每手買賣單位由2,000股現有股份更改為5,000股經調整股份。

根據於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股現有股份0.066港元(相當於每股經調整股份的理論價格0.66港元)：

- (i) 每手買賣單位2,000股現有股份的市值為132港元；及
- (ii) 新每手買賣單位5,000股經調整股份的價值將為3,300港元(假設股本重組已告生效)。

更改每手買賣單位將不會導致股東的相對權利產生任何變動。

申請已發行經調整股份上市

本公司將向聯交所申請批准已發行經調整股份上市及買賣。

待已發行經調整股份獲批准於聯交所上市及買賣，並符合香港結算的股份收納規定後，已發行經調整股份將獲香港結算接納為合資格證券，自已發行經調整股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的有關其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日的交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有於中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。本公司將為已發行經調整股份作出一切必要安排，以使其獲准納入由香港結算設立及運作的中央結算系統。

現有股份概無於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣，而於股本重組生效時，已發行經調整股份不會於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，且並無正尋求或擬尋求任何該等上市或買賣許可。

股本重組的影響

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為2,000,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.10港元的現有股份，其中1,599,675,452股現有股份已發行並繳足股款或入賬列為繳足股款。

假設自最後實際可行日期起至股本重組生效日期(包括該日)止，概無進一步配發、發行或購回任何現有股份，則緊隨股本重組生效後，本公司的法定股本將為2,000,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.10港元的經調整股份，其中159,967,545股經調整股份將已發行並將繳足或入賬列為繳足。假設自最後

董事會函件

實際可行日期起至股本重組生效日期止，本公司已發行股本並無其他變動，則本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨股份合併完成後但於股本削減及股份拆細完成前；及(iii)緊隨股本削減及股份拆細完成後的股本架構概述如下：

	緊隨股份合併 完成後但於股本 削減及股份拆細 完成前	緊隨股本削減 及股份拆細 完成後	
每股面值	每股現有股份 0.10港元	每股合併股份 1.00港元	每股經調整股份 0.10港元
法定股本			
法定股本	2,000,000,000港元	2,000,000,000港元	2,000,000,000港元
法定股份數目	20,000,000,000股 現有股份	2,000,000,000股 合併股份	20,000,000,000股 經調整股份
已發行股本			
已發行股本金額	159,967,545.20港元	159,967,545港元	15,996,754.50港元
已發行股份數目	1,599,675,452股 現有股份	159,967,545股 合併股份	159,967,545股 經調整股份
未發行股本			
未發行股本金額	1,840,032,454.80港元	1,840,032,455港元	1,984,003,245.50港元
未發行股份數目	18,400,324,548股 現有股份	1,840,032,455股 合併股份	19,840,032,455股 經調整股份

於最後實際可行日期，1,599,675,452股現有股份為已發行及繳足或入賬列為繳足。緊隨股份合併生效後，股本削減將涉及每股已發行合併股份的面值由1.00港元削減至0.10港元，於股本削減生效後，將因股本削減產生約143,970,790.50港元的進賬額，而已發行股本總面值將為15,996,754.50港元。建議將股本削減產生的進賬額計入本公司可供分派儲備賬，該金額將由本公司根據董事會認為適當的方式且在所有百慕達適用法律以及章程大綱及公司細則允許的情況下運用。每股面值1.00港元的法定但未發行合併股份亦將拆細為10股每股面值0.10港元的法定但未發行經調整股份。

經調整股份的地位

緊隨股本重組生效後的所有已發行經調整股份將根據章程大綱及公司細則在各方面彼此之間享有同等權益。

除股本重組產生的相關開支外，實施股本重組不會改變本公司的相關資產、業務營運、管理或財務狀況，亦不會改變股東的權益比例及權利，惟任何零碎經調整股份將不會分配予本應有權獲得該等配額的股東，而實施股本重組所需的專業費用則除外。

與本公司其他證券有關的調整

於最後實際可行日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為87,311,145股，而自購股權計劃獲採納以來，並無授出任何賦予持有人權利可根據購股權計劃認購任何現有股份的購股權。董事將根據購股權計劃規則，釐定就股本重組對尚未行使購股權須作出的調整(如有)。

於最後實際可行日期，本公司並無任何其他衍生工具、購股權、認股權證、其他證券或換股權或其他可轉換或交換為任何股份的類似權利。

其他安排

換領經調整股份的股票

待股本重組生效後，股東可於2026年2月27日(星期五)或之後及直至2026年4月9日(星期四)(包括首尾兩日)止期間的營業時間內將其現有股份的棕色現有股票送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以換領經調整股份的棕紅色新股票，費用概由本公司承擔。預期經調整股份的新股票將於股東向過戶登記處送交現有股票以作換領後十(10)個營業日內可供領取。

股東務請注意，於免費換領經調整股份的新股票的指定時間後，股東須就提交以供註銷現有股份的每張股票或就經調整股份發行的每張新股票(以註銷或發行的股票數目較高者為準)支付2.50港元(或聯交所可能不時指定的其他金額)的費用。

所有現有股份的現有股票將繼續作為該等股份所有權憑證，惟所有現有股份的現有股票將不再有效作交收、買賣及結算用途。

碎股買賣及對盤服務安排

為方便買賣經調整股份的碎股，本公司已委任滙富金融服務有限公司作為代理，自2026年3月13日(星期五)上午九時正起至2026年4月2日(星期四)下午四時正止期間，按竭盡所能基準向該等有意收購經調整股份碎股以補足一手完整買賣單位，或出售彼等持有的經調整股份碎股的股東提供對盤服務。有意利用此項服務的股東，請於上述期間的辦公時間(即上午九時正至下午四時正)內，聯絡滙富金融服務有限公司的蘇文康先生，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座7樓，或致電：(852) 2283-7698。

經調整股份碎股持有人應注意，並不保證經調整股份碎股的買賣可獲成功對盤。股東如對碎股安排有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

經調整股份的零碎配額

因股本重組而產生的任何零碎經調整股份(如有)將不予處理，且不會發行予本應享有該等配額的股東；惟所有該等零碎經調整股份將予以彙集，並在可行情況下出售，收益撥歸本公司所有。零碎經調整股份僅會就現有股份持有人的全部持股產生，而不論該持有人持有的股票數目。

股東如擔心損失任何零碎配額，應諮詢彼等的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並可考慮買入或賣出足以湊成收取完整經調整股份數目配額的股份數目的可能性。

股本重組及更改每手買賣單位的理由與裨益

根據香港交易及結算所有限公司於2008年11月28日刊發並於2024年9月更新的《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》(「指引」)，經計及證券交易的最低交易成本，每手買賣單位的預期價值應超過2,000港元。根據於股份合併完成前當時每股的現行市價，每手買賣單位的市值低於2,000港元。

股份目前於聯交所按每手買賣單位2,000股現有股份進行買賣。建議於股本重組生效時，將每手買賣單位修訂為5,000股經調整股份。根據於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股現有股份0.066港元(相當於理論收市價每股經調整股份0.66港元)，新每手買賣單位5,000股經調整股份的價值將為3,300港元，而原有每手買賣單位2,000股現有股份的價值則為132港元。

根據上市規則第13.64條，倘發行人的證券市價接近0.01港元或9,995.00港元的極點，聯交所保留要求發行人更改交易方式或進行證券合併或拆細的權利。指引進一步指出，(i)股份市價低於每股0.10港元將被視為上市規則第13.64條所述的極點交易；及(ii)考慮到證券交易的最低交易成本，每手買賣單位的預期價值應高於2,000港元。

鑑於股份近期的成交價，董事會認為股本重組及更改每手買賣單位將提高現有股份的每手買賣單位價值，從而使本公司得以符合上市規則的交易要求，並降低股份交易的整體交易及處理成本佔每手買賣單位市值的比例，因大多數銀行／證券行將就每宗證券交易收取最低交易成本。

緊隨股份合併生效後，將實施股本削減，將每股已發行合併股份的面值由1.00港元削減至0.10港元。根據百慕達法律，公司不得以低於股份面值的價格發行股份。因此，股本削減將使日後任何新股份發行在定價方面擁有更大靈活彈性。

此外，預期經調整股份的交易流通量亦將相應增加。此外，實施股本重組及更改每手買賣單位將有助根據修訂契據延長2025可換股債券的到期日。鑑於上述情況，董事會認為股本重組及更改每手買賣單位對本公司及股東整體有利，並符合本公司及股東整體利益。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，本公司目前(i)並無任何涉及發行本公司股本證券的潛在集資活動的協議、安排、諒解、意向或磋商(不論已達成或正在進行)；及(ii)於未來十二個月內亦無其他計劃或意向進行任何可能削弱或否定股本重組預期目的之企業行動。

2025可換股債券的背景

茲提述本公司日期為2022年11月16日、2023年1月11日及2023年1月20日的公佈，以及本公司日期為2022年12月19日的通函，內容有關(其中包括)發行於2025年12月31日到期、本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券，以及本公司日期為2023年5月17日內容有關轉讓及轉換部分2025可換股債券的公佈。

於最後實際可行日期，2025可換股債券尚未償還的本金總額中，83,000,000港元及4,920,000港元分別由寶高及喜威持有。

修訂契據

於2026年1月2日(交易時段結束後)，本公司與債券持有人訂立修訂契據，據此本公司與各債券持有人有條件同意修訂2025可換股債券的條款及條件，詳情如下：

- (i) 將2025可換股債券的到期日由2025年12月31日延長兩(2)年至經延長到期日；
- (ii) 自修訂契據項下該等修訂生效日期(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的換股價由每股換股股份0.16港元更改為每股新換股股份0.45港元；為免生疑問，股本重組生效後將不再對換股價進行任何調整；
- (iii) 自2026年1月1日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的年利率由4.5%下調至0%；
- (iv) 本公司應付寶高的2025可換股債券於2023年1月20日起至2025年12月31日的應計未付利息13,917,261.66港元，將轉換為本公司結欠寶高的零息及按要求償還的貸款；及
- (v) 本公司應付喜威的2025可換股債券於2024年6月5日起至2025年12月31日的應計未付利息653,375.33港元，將轉換為本公司結欠喜威的零息及按要求償還的貸款，

(上述修訂統稱為「該等修訂」)。

除該等修訂外，2025可換股債券的所有其他條款及條件維持不變，並具十足效力及作用。

本公司將根據上市規則第28.05條向聯交所申請批准該等修訂。

上述第(iv)及(v)段所述2025可換股債券的應計未付利息並無以本公司任何資產作抵押。將2025可換股債券的應計未付利息轉換為免息及按要求償還的貸款，旨在減輕本公司即時支付該等未償還款項的義務。債券持有人已同意在該等修訂生效日期後的十二個月內不會要求償還該筆貸款。

債券持有人的承諾

各債券持有人不可撤銷且無條件地向本公司承諾：(a)於最後截止日期或該等修訂生效日期(以較早者為準)或之前，其不會根據2025可換股債券的條款及條件將任何未償還2025可換股債券本金部分指讓或轉讓予任何受讓人；及(b)於最後截止日期或該等修訂生效日期(以較早者為準)或之前，其不會根據2025可換股債券的條款及條件，對本公司採取任何行動或法律程序以強制要求本公司償還根據2025可換股債券到期應付及應償還的任何款項。

修訂契據的條件

修訂契約須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 股本重組及更改每手買賣單位已告生效；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准股本重組、修訂契據、據此擬進行的交易及特別授權；
- (iii) 本公司已根據上市規則第28.05條取得聯交所對該等修訂的批准；
- (iv) 上市委員會已批准2025可換股債券所附換股權獲行使時將予配發及發行的新換股股份上市及買賣；及
- (v) 本公司及債券持有人已取得就修訂契據及該等修訂須取得的所有必要同意及批准，且有關同意及批准仍具十足效力及作用。

該等修訂將於上述所有條件獲達成後的下一個營業日生效。上述任何條件均不得豁免。倘任何上述條件未能於最後截止日期或之前達成，則修訂契據將自動終止且不再具有效力，本公司與債券持有人將獲免除修訂契據項下所有義務。

於最後實際可行日期，上述先決條件未獲達成。

2025可換股債券主要條款

2025可換股債券(經修訂契據修訂)的主要條款如下：

發行價	： 本金額的 100%
未償還本金總額	： 87,920,000 港元
換股價	： 自 2025 可換股債券發行日(包括該日)起至緊接修訂契據項下該等修訂生效日期前一日(包括該日)止，換股價為每股換股股份 0.16 港元；自修訂契據項下該等修訂生效日期(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，換股價為每股新換股股份 0.45 港元，均可按下文所述方式調整。

換股價每股新換股股份 0.45 港元(相當於每股換股股份 0.045 港元)乃經本公司與債券持有人經參考股份當時市價後公平磋商釐定，該價格代表：

- (i) 較於修訂契據日期在聯交所所報收市價每股現有股份 0.071 港元折讓約 36.62%；
- (ii) 較於緊接修訂契據日期前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股現有股份 0.0704 港元折讓約 36.08%；及

(iii) 理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)

約為20.14%，即理論攤薄價格(定義見上市規則第7.27B條)約每股現有股份0.0567港元，相對於基準價格每股現有股份0.071港元(定義見上市規則第7.27B條，乃計及以下兩者之較高者：(a)於修訂契據日期的收市價每股現有股份0.071港元；及(b)緊接修訂契據日期前連續五個交易日於聯交所所報平均收市價每股現有股份0.0704港元)。

換股價每股新換股股份0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)的釐定基準亦考慮(其中包括)以下因素：

- (i) 董事會認為，於2025可換股債券發行日期(包括該日)起至緊接修訂契據項下該等修訂生效日期前一日(包括該日)止期間，換股價每股換股股份0.16港元遠高於2025年12月31日(即2025可換股債券的原到期日)的現行市價約每股股份0.07港元，在經濟上已不可行。倘不調整換股價，換股權不太可能獲行使，而2025可換股債券實質上已成為到期時須以現金贖回的債務。
- (ii) 本公司並無足夠財務能力於原到期日2025年12月31日履行贖回責任。於2025年11月30日，2025可換股債券未償還本金約87.92百萬港元，遠遠超出本公司現金及銀行結餘約13.21百萬港元。因此，董事會認為，為持續營運保留流動資金及避免短期內面臨還款高峰至關重要。

- (iii) 換股價每股新換股股份0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)乃參考現行市價釐定，同時亦考慮到股份的交易流動性極為有限。董事會認為，股份缺乏流動性大幅增加進行大規模轉換的執行風險，因此在商業層面上有必要採用較基準價格更大幅度的折讓，方能設定出實際可誘發轉換並促進2025可換股債券重組的換股價。
- (iv) 換股價的調整構成整體修訂方案的一部分，據此，債券持有人向本公司作出重大讓步，包括：(a)自2026年1月1日起至經延長到期日止，將2025可換股債券的年利率由4.5%降至0%，預計可節省利息約7.9百萬港元；(b)將原到期日延長兩年；及(c)將2025可換股債券於2025年12月31日的應計未付利息轉換為免息及按要求償還的貸款。
- (v) 本公司曾洽詢三間現有銀行，該等銀行均表示傾向減少而非增加信貸額度。此外，本公司亦曾聯絡數間其他金融機構，以探討開立新信貸額度的可能性；然而截至最後實際可行日期，尚未成功取得任何此類信貸額度。本集團於2024年12月31日及2025年6月30日處於淨流動負債狀況，且截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月，本集團銀行貸款及其他貸款(不包括租賃負債)的實際利率介乎2.75%至20.88%。根據該等修訂，2025可換股債券的利率將降至零。即使本公司能取得債務融資以償還2025可換股債券及應計利息，其目前的財務狀況顯示此類借款可能須承擔相對較高的利率，將大幅削弱本集團現金流並令其淨流動負債狀況進一步惡化。

基於上述理由，董事會認為釐定經修訂換股價的基準屬公平合理，且儘管較基準價格有所折讓，該調整仍屬價值保留方案，符合本公司及其股東的整體利益。

調整事件 : 換股價將不時在發生以下事件時予以調整：

- (i) 以股份合併、拆細或重新分類方式而更改股份面值；
- (ii) 透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)撥充資本方式發行入賬列作繳足予股東的股份(但發行股份代替現金股息及將導致資本分派的發行除外)；
- (iii) 向股東作出資本分派或向股東授出權利以收購本集團現金資產(以現金或實物且不論是否涉及資本削減或以其他方式)；
- (iv) 按低於公佈要約或授出條款當日市價90%的價格，透過供股方式向股東提呈新股份以供兌換，或授予股東任何購股權或認股權證而認購新股份；
- (v) (aa) 以全數現金或減低負債或收購資產為代價發行可轉換或可交換或附帶權利可轉換為新股份的證券，而初步可就有關證券收取的每股股份實際總代價低於公佈發行證券條款當日市價的90%；

(bb) 本(e)段(aa)節所述任何有關證券附帶的轉換或交換或認購權利修訂，致使就有關證券初步應收的每股股份實際總代價將低於公佈建議修訂有關轉換或交換或認購權利當日市價的90%；

(vi) 以全數現金或減少負債為代價，按低於公佈發行條款當日市價90%的價格發行任何股份；及

(vii) 按低於公佈發行條款當日市價90%的每股股份實際總代價發行任何股份以收購資產。

利率 : (a) 自2025可換股債券發行日期(包括該日)起至2025年12月31日(包括該日)止，年利率4.5%

(b) 自2026年1月1日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，年利率0%

換股股份／新換股股份 : 根據2025可換股債券未償還本金總額87,920,000港元計算，2025可換股債券可轉換為195,377,777股新換股股份(相當於1,953,777,777股換股股份)，每股新換股股份的初步換股價為0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)(可予調整)，其中184,444,444股新換股股份及10,933,333股新換股股份可於行使換股權時分別向寶高及喜威授出。195,377,777股新換股股份佔：

(i) 於最後實際可行日期本公司已發行股本總額約122.14%；及

董事會函件

(ii) 於2025可換股債券所附換股權獲悉數行使及股本重組生效後，經配發及發行新換股股份而擴大的本公司已發行股本總額約54.98%。

兌換期 : 由2025可換股債券發行日期至緊接經延長到期日(不包括該日)前一日下午四時正(香港時間)期間

換股權及限制 : 2025可換股債券持有人(在符合其條款及條件所載的程序的情況下)有權於兌換期內隨時將以其名義登記的2025可換股債券的未償還本金額全部或部分兌換為換股股份或新換股股份(視情況而定)，惟除此外，(i)任何兌換須以每次兌換不少於500,000港元的完整倍數的金額進行，惟倘於任何時間2025可換股債券的未償還本金總額少於500,000港元，則2025可換股債券的未償還本金額全部(而非僅部分)可以兌換；及(ii)行使2025可換股債券所附的換股權不得導致本公司無法符合上市規則下的公眾持股票量規定。

按本公司選擇提早贖回 : 本公司可於2025可換股債券發行日期直至緊接經延長到期日前七(7)日當日(包括該日)，隨時透過向2025可換股債券持有人發出不少於七(7)日的通知，單方面全權向持有人建議贖回未償還2025可換股債券(以500,000港元的倍數或代表全部本金額的較小金額)，贖回金額相等於有關未償還2025可換股債券本金額的100%。

董事會函件

- 地位 : 新換股股份於配發及發行後將在各方面與於相關兌換日期已發行股份擁有同等權益，包括享有於相關兌換日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派的權利，惟不包括之前宣派或建議或議決派付或作出記錄日期為相關兌換日期或之前的任何股息或其他分派。
- 經延長到期日 : 2027年12月31日
- 表決權 : 2025可換股債券持有人無權出席本公司任何股東大會並於會上表決。
- 可轉讓性 : 倘若符合上市規則，2025可換股債券持有人可將2025可換股債券全部或以500,000港元的完整倍數部分轉讓或出讓予任何人士，惟未經本公司事先書面同意，2025可換股債券不得轉讓予本公司的關連人士。
- 抵押 : 本公司於2025可換股債券下的義務並無抵押。

對本公司股權架構的影響

本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨股本重組完成後但於2025可換股債券按換股價悉數轉換前；及(iii)緊隨2025可換股債券按換股價悉數轉換後的股權架構如下：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨股本重組完成後但 於2025可換股債券按換股		(iii) 緊隨2025可換股債券按 價悉數轉換前		換股價悉數轉換後(附註5)	
	現有 股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
麥先生								
麥先生(附註1)	25,589,652	1.60	2,558,965	1.60	2,558,965	0.72		
寶高(附註2)	—	—	—	—	184,444,444	51.90		
麥俊翹先生								
喜威(附註3)	—	—	—	—	10,933,333	3.08		
麥先生及麥俊翹先生持有的實體(附註4)								
Capital Winner	468,423,672	29.28	46,842,367	29.28	46,842,367	13.18		
New Capital	452,607,615	28.29	45,260,762	28.29	45,260,762	12.74		
Capital Force	252,921,792	15.81	25,292,179	15.81	25,292,179	7.12		
公眾股東	400,132,721	25.02	40,013,272	25.02	40,013,272	11.26		
總計	<u>1,599,675,452</u>	<u>100.00</u>	<u>159,967,545</u>	<u>100.00</u>	<u>355,345,322</u>	<u>100.00</u>		

附註：

1. 麥先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，並直接持有25,589,652股股份。
2. 寶高由麥先生實益全資擁有，並為麥先生的緊密聯繫人。
3. 喜威由麥俊翹先生實益全資擁有，並為麥俊翹先生的緊密聯繫人。
4. Capital Winner、New Capital 及 Capital Force為由麥先生實益擁有51%及由麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%的私人公司。根據證券及期貨條例，麥先生及麥俊翹先生被視為擁有該等公司持有的1,173,953,079股股份的權益。Capital Winner、New Capital 及 Capital Force為麥先生的緊密聯繫人。
5. 股權架構僅供說明之用。倘有關轉換及發行換股股份或新換股股份後，本公司將無法符合上市規則項下最低公眾持股量要求，則債券持有人無權轉換任何2025可換股債券的本金額，且本公司亦不得發行任何換股股份或新換股股份。

過去十二個月的集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何股權集資活動。

訂立修訂契據的理由及裨益

本集團主要從事(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii)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。

為解決本公司日期為2025年10月31日的公佈所披露持續經營保留意見及本集團淨流動負債狀況的部分問題，本公司已與債券持有人訂立修訂契據，對2025可換股債券作出若干修訂。

鑑於本集團於2025年6月30日的淨流動負債狀況，本公司並無足夠財務能力於原定到期日2025年12月31日履行贖回責任。因此，根據修訂契據延長2025可換股債券到期日及降低其利率，意味著2025可換股債券的未償還金額將於延長後分類為非流動負債，將使本公司得以減慢現金流出，並在財務上賦予本集團更大靈活彈性，以調配營運資金用於業務運作及發展，可讓本公司在較長時間內保留其財務資源，乃改善本公司營運資金的機會。此外，降低2025可換股債券利率及將2025可換股債券應計未付利息轉換為免息及按要求償還的貸款，將降低本公司的融資成本及短期現金流出，從而提升其穩定營運及恢復財務表現的能力。由於2025可換股債券的應計未付利息已逾期，將其轉換為免息及按要求償還的貸款以及債券持有人同意在該等修訂生效日期後的十二個月內不會要求償還該筆貸款，將為本集團提供更大的現金流靈活彈性，原因為該免息貸款儘管分類為流動負債但目前並無迫在眉睫的還款期限，從而將減輕本集團財務負擔，改善本集團財務狀況，並可解決本公司截至2024年12月31日止年度年報所載對持續經營保留意見及本公司日期為2025年7月4日、2025年7月31日及2025年10月31日的補充公佈所載行動計劃的部分問題。董事認為修訂契據的條款及條件屬公平合理，且該等修訂符合本公司及股東整體利益。

董事會將繼續盡最大努力實施各項計劃及措施，以期解決本公司截至2024年12月31日止年度的年報所載免責聲明。

上市規則的影響

根據上市規則第28.05條，可換股債務證券發行後的任何條款變更，除該變更根據該等可換股債務證券現有條款自動生效外，均須經聯交所批准。據此，本公司將向聯交所申請批准該等修訂。

本公司將向上市委員會申請批准因轉換2025可換股債券而可能須予發行的新換股股份上市及買賣。本公司不會就2025可換股債券向聯交所或任何其他證券交易所申請上市。

債券持有人之一寶高由麥先生(即本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有，另一債券持有人喜威由Blackbird集團的行政總裁、本公司控股股東及麥先生的兒子麥俊翹先生全資實益擁有，故此，寶高及喜威為上市規則第14A章項下的本公司關連人士。麥先生持有25,589,652股股份，並根據證券及期貨條例第XV部被視為於Capital Winner、New Capital及Capital Force合共持有的1,173,953,079股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本合共約74.98%。因此，訂立修訂契據構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

麥先生已就有關修訂契據及其項下擬進行交易(包括向董事會建議授出特別授權)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事於修訂契據及其項下擬進行交易(包括授出特別授權)中擁有重大權益。

股東特別大會

本公司謹訂於2026年2月25日(星期三)上午十時正假座香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。將於股東特別大會上提呈一項特別決議案，以批准股本重組，並將於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以分別批准修訂契據及其項下擬進行交易(包括但不限於授出特別授權以配發及發行新換股股份)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2026年2月23日(星期一)上午十時正)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及

交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

由全體獨立非執行董事(即陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就修訂契據及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，而獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。南華融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

債券持有人之一寶高由麥先生(即本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有，另一債券持有人喜威由Blackbird集團的行政總裁、本公司控股股東及麥先生的兒子麥俊翹先生全資實益擁有，故此，寶高及喜威為上市規則第14A章項下的本公司關連人士。截至最後實際可行日期，(i)寶高及喜威並無持有任何股份；(ii)麥先生直接持有25,589,652股股份；及(iii)麥先生及麥俊翹先生根據證券及期貨條例第XV部被視為於Capital Winner、New Capital及Capital Force合共持有的1,173,953,079股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本合共約74.98%。因此，寶高及喜威及彼等各自的聯繫人(包括麥先生、麥俊翹先生、Capital Winner、New Capital及Capital Force)須於股東特別大會上就彼等合共持有的1,173,953,079股股份，對批准修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)的普通決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於修訂契據中擁有重大權益，亦無須於股東特別大會上就批准修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)的決議案放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄就股本重組相關特別決議案投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東在股東大會上的任何表決必須以按股數投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載特別決議案及普通決議案將以按股數投票表決方式進行表決。

庫存股份(如有)於本公司股東大會上概無表決權。為免生疑問，純粹從上市規則角度而言，本公司須於將任何庫存股份存入中央結算系統後，確保於任何股東大會上就該等股份放棄表決權。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東特別大會的股東資格，本公司將於2026年2月20日(星期五)至2026年2月25日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為2026年2月25日(星期三)。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，務請最遲在2026年2月16日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦意見

董事認為，股本重組符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議全體股東於股東特別大會上投票贊成特別決議案，以批准股本重組。

董事會(包括經考慮獨立財務顧問的意見後的獨立董事委員會成員)認為，修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關修訂契據及其項下擬進行交易的普通決議案。

其他資料

敬請閣下垂注：(i)獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就修訂契據及其項下擬進行交易向獨立股東提供的推薦建議；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就修訂契據及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iii)本通函附錄所載的其他資料及股東特別大會通告。

股東及本公司潛在投資者應注意：(1)股本重組須待本通函所載若干條件達成後方可作實，而更改每手買賣單位則須待股份合併生效後方可作實；及(2)該等修訂須待修訂契據項下先決條件達成後方可作實。因此，股本重組、更改每手買賣單位及修訂契據不一定會付諸實行。

股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時，務請謹慎行事。倘有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中建富通集團有限公司
主席兼行政總裁
麥紹棠

2026年2月9日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

- (1) 建議股本重組；**
- (2) 建議更改每手買賣單位；**
- 及**
- (3) 有關修訂於2025年到期的2025可換股債券的關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為2026年2月9日的通函（「通函」），而本函件構成當中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就修訂契據及其項下擬進行交易（包括但不限於授出配發及發行新換股股份的特別授權）就獨立股東而言是否為正常商業條款、屬公平合理，以及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東如何於股東特別大會上投票提供意見。

南華融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關其意見的詳情（連同其作出意見時所考慮的主要因素及理由）載於通函第32至56頁所載函件內。另請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮南華融資有限公司所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，儘管訂立修訂契據並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但就獨立股東而言，授出配發及發行新換股股份的特別授權乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准修訂契據、授出特別授權及其項下分別擬進行交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會
獨立非執行董事

陳力先生

鄒小岳先生
謹啟

劉可傑先生

2026年2月9日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)的意見函件全文，以供載入本通函。



南華融資有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈28字樓

敬啟者：

**有關修訂於2025年到期的2025可換股債券的
關連交易**

緒言

茲提述吾等就修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於日期為2026年2月9日的通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2022年11月16日、2023年1月11日及2023年1月20日的公佈，以及 貴公司日期為2022年12月19日的通函，內容有關(其中包括)發行於2025年12月31日到期、本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券，及 貴公司日期為2023年5月17日內容有關轉讓及轉換部分2025可換股債券的公佈以及 貴公司日期為2026年1月2日內容有關修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)的公佈。

於最後實際可行日期，2025可換股債券尚未償還的本金總額中，83,000,000港元及4,920,000港元分別由寶高及喜威持有。

除該等修訂外，貴公司建議實施以下股本重組，涉及股份合併及股本削減，詳情如下：(i)將 貴公司股本中每十(10)股每股面值0.10港元的已發行及未發行現有股份，合併為 貴公司股本中一(1)股每股面值1.00港元的合併股份；及(ii)緊隨股份合併生效後實施股本削減，據此：(a)因股份合併產生的 貴公司已發行股本中任何零碎合併股份將予註銷；及(b) 貴公司已發行股本將透過註銷已繳足股本(以每股當時已發行合併股份0.90港元為限)而削減，致使每股已發行合併股份的面值由1.00港元削減至0.10港元。修訂契約須待修訂契約項下先決條件(包括但不限於股本重組及更改每手買賣單位已告生效)達成後方可作實。

債券持有人之一寶高由麥先生(即主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有，另一債券持有人喜威由Blackbird集團的行政總裁、控股股東及麥先生的兒子麥俊翹先生全資實益擁有，故此，寶高及喜威為上市規則第14A章項下的 貴公司關連人士。於最後實際可行日期，(i)寶高及喜威並無持有任何股份；(ii)麥先生直接持有25,589,652股股份；及(iii)麥先生及麥俊翹先生根據證券及期貨條例第XV部被視為於Capital Winner、New Capital及Capital Force合共持有的1,173,953,079股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本合共約74.98%。因此，訂立修訂契據構成 貴公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

由全體三名獨立非執行董事(即陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)提供推薦建議。吾等(南華融資有限公司)已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司並無任何可合理視作與吾等獨立性有關的關係或權益。除就是項委聘應付吾等的一般專業費用外，概不存在任何安排令吾等已從 貴公司或交易的任何其他方收取任何可能合理被視為與吾等獨立性有關的費用或利益。於過去兩年，吾等並無與 貴公司或董事、貴公司最高行政人員及主要股東或彼等的任何聯繫人進行任何委聘。因此，吾等認為，吾等根據上市規則獨立於 貴公司。

吾等意見的基準

於達致吾等的推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)修訂契據、貴公司截至2024年12月31日止年度的年報(「**2024年年報**」)、貴公司日期為2025年7月4日、2025年7月31日及2025年10月31日的補充公佈(「**補充公佈**」)及 貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告(「**2025年中期報告**」)。吾等亦已就訂立修訂契據的商業影響與 貴集團管理層(「**管理層**」)展開討論。此外，吾等依賴 貴公司提供的資料及事實，並假定向吾等作出的任何陳述屬真實、準確及完整。吾等亦依賴通函所載的聲明、資料、意見及陳述以及董事及管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等假定通函所載或提述的所有資料、陳述及意見以及董事及管理層提供的所有資料、陳述及意見(彼等對此負全責)於作出時屬真確及準確，且於通函寄發日期仍屬準確。

董事對通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函發表的意見乃經審慎周詳考慮後始作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等認為吾等已獲提供足夠資料作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，且吾等亦未發現任何事實或情況導致吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述及意見變為不真實、不準確或具誤導性。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知，彼等相信並無遺漏任何其他事實或陳述，足以令致通函所載任何陳述(包括本函件)產生誤導。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務及事務展開獨立調查。吾等認為，吾等已採取充分且必要的步驟，據此可為吾等的意見提供合理依據及知情觀點，以符合上市規則第13.80條註釋1的規定。

主要考慮因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

1.1 貴集團的主要業務

貴集團主要從事(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii)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。

1.2 貴集團的財務資料

以下為 貴公司截至2023年12月31日止財政年度(「**2023財政年度**」)及2024年12月31日止財政年度(「**2024財政年度**」)以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的綜合財務資料摘要，乃分別摘錄自2024年年報及2025年中期報告：

	截至6月30日止六個月			
	2024 財政年度 (經審核) 百萬港元 (附註)	2023 財政年度 (經審核) 百萬港元 (附註)	2025年 (未經審核) 百萬港元	2024年 (未經審核) 百萬港元
收入	578	765	258	320
年／期內虧損	(396)	(575)	(210)	(166)
於12月31日				
	2024年 (經審核) 百萬港元 (附註)	2023年 (經審核) 百萬港元 (附註)	2025年 (未經審核) 百萬港元	2024年 (未經審核) 百萬港元
非流動資產	1,836	1,668	1,803	1,836
流動資產	950	1,173	832	950
流動負債	(2,100)	(1,234)	(2,160)	(2,100)
淨流動負債	(1,150)	(61)	(1,328)	(1,150)
非流動負債	(14)	(876)	(13)	(14)
資產淨值	672	731	462	672

附註：吾等自2024年年報中注意到， 貴公司的核數師基於與持續經營相關的多項不確定事項，對 貴公司2024財政年度的綜合年度財務報表作出「不發表意見」。有關進一步詳情，請參閱2024年年報。

就2024財政年度

貴集團的收入由2023財政年度約765百萬港元減少約24.4%至2024財政年度的578百萬港元。根據2024年年報，收入減少乃由於古董車市場疲弱，導致古董車銷售下降以及 貴集團不再投資舞台音響燈光及工程業務。

貴集團於2024財政年度錄得虧損淨額約396百萬港元(2023財政年度：約575百萬港元)。根據2024年年報，虧損淨額減少乃主要由於2024年貿易及其他應收款項減值減少約99%至約3百萬港元。

於2024年12月31日， 貴集團錄得淨流動負債及資產淨值分別約為1,150百萬港元及672百萬港元。

就截至2025年6月30日止六個月

貴集團的收入由截至2024年6月30日止六個月的320百萬港元減少約19.4%至截至2025年6月30日止六個月的258百萬港元。據管理層告知，收入減少乃由於瑪莎拉蒂業務收入減少及全球富價值的收藏品市場持續疲弱所致。

貴集團於截至2025年6月30日止六個月錄得虧損淨額約210百萬港元(2024財政年度：約166百萬港元)。根據2025年中期報告，虧損擴大主要是由於截至2025年6月30日止六個月計入分類為持作出售的出售組別資產的物業減值虧損約99.4百萬港元，而截至2024年6月30日止六個月則為43.0百萬港元。

於2025年6月30日， 貴集團錄得淨流動負債及資產淨值分別約為1,328百萬港元及462百萬港元。

持續經營問題

根據2024年年報， 貴公司核數師就 貴公司持續經營問題的多項不確定事項的潛在相互作用以及對 貴公司綜合財務報表可能產生的累計影響出具保留意見，對 貴集團能否持續經營產生重大疑問。有關進一步詳情，請參閱2024年年報。

吾等注意到(i) 貴集團於2024財政年度及截至2025年6月30日止六個月內，錄得收入減少及淨虧損；(ii) 貴集團於2025年6月30日現金水平偏低，約為12百萬港元，不足以在原定到期日全數償還2025可換股債券；(iii) 貴集團於2024年12月31日及2025年6月30日

處於淨流動負債狀態；及(iv)誠如2024年年報所披露 貴公司核數師出具保留意見。經考慮上文所述，吾等認為該等修訂可減輕 貴集團償還2025可換股債券所衍生的現金流出壓力，並使其於營運資金調配方面享有更大財務彈性，以支持業務運作及發展。

2. 債券持有人的背景

債券持有人之一寶高由麥先生(即 貴公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有，另一債券持有人喜威由Blackbird集團的行政總裁、貴公司控股股東及麥先生的兒子麥俊翹先生全資實益擁有，故此，寶高及喜威為上市規則第14A章項下的 貴公司關連人士。寶高及喜威均主要從事投資控股。於最後實際可行日期，麥先生持有25,589,652股股份，並根據證券及期貨條例第XV部被視為於Capital Winner、New Capital及Capital Force合共持有的1,173,953,079股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本合共約74.98%。

3. 修訂契據的理由及裨益

參照董事會函件，為解決持續經營保留意見及 貴集團淨流動負債狀況的部分問題，貴公司已與債券持有人訂立修訂契據，對2025可換股債券作出若干修訂。鑑於 貴集團於2025年6月30日的淨流動負債狀況，貴公司並無足夠財務能力於原定到期日2025年12月31日履行贖回責任。因此，根據修訂契據延長2025可換股債券到期日及降低2025可換股債券的利率，意味著2025可換股債券的未償還金額將於延長後分類為非流動負債，將使 貴公司得以減慢現金流出，並在財務上賦予 貴集團更大財務靈活彈性，以調配營運資金用於業務運作及發展，可讓 貴公司在較長時間內保留其財務資源，乃改善 貴公司營運資金的機會。此外，降低2025可換股債券利率及將2025可換股債券應計未付利息轉換為免息及按要求償還的股東貸款，將降低 貴公司的融資成本及短期現金流出，從而提升其穩定營運及恢復財務表現的能力。由於2025可換股債券的應計未付利息已逾期，將其轉換為免息及按要求償還的貸款以及債券持有人同意在該等修訂生效日期後的十二個月內不會要求償還該筆貸款，將為 貴集團提供更大的現金流靈

活彈性，原因為該免息貸款儘管分類為流動負債但目前並無迫在眉睫的還款期限，從而將減輕 貴集團財務負擔，改善 貴集團財務狀況，並可解決(i)2024年年報所載對持續經營保留意見；及(ii)補充公佈所載行動計劃的部分問題。

於最後實際可行日期，2025可換股債券尚未償還的本金總額中83,000,000港元及4,920,000港元分別由寶高及喜威持有。

根據吾等對2024年年報及2025年中期報告的獨立審閱，吾等注意到 貴集團於2025年6月30日有現金及現金等值項目約12百萬港元；可用現金資源將不足以於原定到期日(即2025年12月31日)全數償還2025可換股債券未償還本金額87.92百萬港元。

誠如董事會函件所述， 貴公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何股權集資活動。

吾等曾與管理層討論考慮其他集資方法(如債務融資及其他股本集資方法)以償付2025可換股債券。吾等的討論摘要載列如下：

(a) 債務融資：

董事認為：(i)鑑於 貴集團的淨流動負債狀況，可能無法取得進一步的債務融資；(ii)債務融資成本可能上升，且 貴集團須提供資產抵押或擔保以滿足額外要求；及(iii)進一步債務融資將增加 貴集團財務成本，而運用債務融資取代2025可換股債券可能進一步削弱 貴集團的現金流及財務狀況，因該等修訂將使2025可換股債券利率降至零，而再融資成本未必較2025可換股債券更為優惠。

根據吾等對2024年年報及2025年中期報告的獨立審閱，經考量 貴集團於2024年12月31日及2025年6月30日的淨流動負債狀況，銀行貸款及其他貸款(不包括租賃負債)的實際利率介乎2.75%至20.88%，吾等進一步注意到，鑑於 貴集團的流動資金限制，任何新債務融資(倘能取得)的利率很可能介乎或高於此範圍。於最後實際可行日期，2025可換股債券的未償還本金額為87.92百萬港元。根據該等修訂，2025可換股債券的利率將降至零。倘 貴集團按市場利率透過新債務融資為該款項再融資，年度利息負擔將介乎約2.42百萬港元(按2.75%計)至18.36百萬港元(按20.88%計)。該等新增利息支出將直接且大幅削弱 貴集團現金流，並進一步令其淨流動負債狀況惡化。管理層表示， 貴公司曾接觸三間

現有往來銀行，其回覆顯示傾向減少而非增加信貸額度。此外，貴公司亦曾聯繫數間其他金融機構探討新增信貸額度的可能性；然而，截至最後實際可行日期，尚未成功取得任何此類融資。此情況進一步顯示 貴集團取得外部債務融資的渠道有限。鑑於上述情況，吾等認同董事觀點，認為向金融機構獲得債務融資的可得性不大，且將為 貴集團帶來額外財務負擔。因此，該融資方法不符合 貴公司及股東整體利益。

(b) 配售新股份

董事認為，鑑於 貴集團的淨流動負債狀況，配售代理在尋覓潛在投資者方面可能面臨困難且耗時，且可能要求以較股份成交價大幅折讓的價格進行配售。董事同時認為，相較於該等修訂僅產生有限額外成本，安排配售新股的成本更高，原因為配售代理將按集資金額的一定百分比收取佣金，而配售新股將即時攤薄現有股東的股權，而轉換2025可換股債券則取決於行使2025可換股債券附帶的換股權。

基於吾等對 貴集團財務狀況及現行市況的獨立評估，吾等認為在此情況下物色投資者的過程可能延長，從而導致時間安排與執行層面均存在不確定性。具體而言，鑑於 貴集團面臨財務限制，潛在投資者可能要求延長盡職調查期、施加更嚴苛的投資條件或延遲承諾直至出現更明確的財務改善跡象。這些因素共同導致籌集資金過程不僅耗時漫長，其完成與否更充滿高度不確定性。管理層表示， 貴公司過去曾接觸逾五名投資者，卻未取得實質進展，進一步說明在當前環境下吸引投資者興趣所面臨的實際挑戰。

吾等亦注意到，配售佣金通常按所得款項總額的百分比收取，相較於該等修訂涉及的有限行政成本，此舉將為 貴集團帶來較高的直接集資成本。此外，任何配售新股將導致現有股東持股比例即時被攤薄，而2025可換股債券所產生的攤薄效應僅在其所附帶換股權獲行使時方會發生，故屬附帶條件而非即時影響。

因此，相較於透過配售新股償還2025可換股債券，吾等認同董事觀點，認為配售新股將涉及較高不確定性及執行風險、較高成本，並會即時攤薄現有股東的持股比例，而該等修訂符合 貴公司及股東整體利益。

(c) 供股或公開發售

關於供股或公開發售的可行性，董事認為鑑於 貴集團的淨流動負債狀況，透過供股或公開發售籌集資金的結果可能不盡理想。

根據吾等對 貴集團財務狀況及現行市場氣氛的獨立評估，吾等認為供股或公開發售可能面臨投資者的投資意欲疲弱的情況，或會對認購水平及整體集資成果造成不利影響。

此外，管理層表示，誠如 貴公司日期為2025年7月11日及2025年12月31日的公佈所披露， 貴公司已實施多項措施以改善其流動資金狀況，包括出售若干資產及股權。此外， 貴公司亦積極探索出售若干投資物業的可能性。然而，該等投資物業現時已作為 貴集團獲授銀行貸款的抵押，且鑑於現行物業市場狀況，要以能產生大額所得款項淨額的價格覓得買家實屬不易。因此，在償還相關銀行貸款後，可獲取額外現金的可能性有限，而該等出售事項或未能提供足夠資金以應付2025可換股債券的還款責任。

吾等同意董事的觀點，相較於該等修訂，(i)供股或公開發售通常需要更多文件，例如供股章程；(ii)安排供股或公開發售的成本較該等修訂高昂，預期 貴公司須聘請更多專業人士參與，因而須承擔更高成本；及(iii)安排供股或公開發售通常較該等修訂耗時更長。另外，鑑於 貴集團的淨流動負債狀況， 貴公司亦可能需要考慮包銷安排，以確保供股或公開發售成功進行，此舉將進一步增加集資成本。此外，該等修訂的確定性更高，原因為供股或公開發售的結果將受認購水平的不確定性影響，倘若認購不足，將導致集資金額減少，可能不足以應付 貴集團的再融資需求。

經考慮上文所述後，吾等認為修訂契據的條款及條件屬公平合理，且該等修訂符合 貴公司及股東整體利益。

4. 修訂契據的主要條款

於2026年1月2日(聯交所交易時段結束後)，貴公司與債券持有人訂立修訂契據，據此 貴公司與各債券持有人有條件同意修訂2025可換股債券的條款及條件，詳情如下：

- (i) 將2025可換股債券的到期日由2025年12月31日延長兩(2)年至經延長到期日；
- (ii) 自修訂契據項下該等修訂生效日期(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的換股價由每股換股股份0.16港元(「現有換股價」)更改為每股新換股股份0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)(「新換股價」)；為免生疑問，股本重組生效後將不再對換股價進行任何調整；
- (iii) 自2026年1月1日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的年利率由4.5%下調至0%；
- (iv) 貴公司應付寶高的2025可換股債券於2023年1月20日起至2025年12月31日的應計未付利息13,917,261.66港元，將轉換為 貴公司結欠寶高的零息及按要求償還的貸款；及
- (v) 貴公司應付喜威的2025可換股債券於2024年6月5日起至2025年12月31日的應計未付利息653,375.33港元，將轉換為 貴公司結欠喜威的零息及按要求償還的貸款。

除該等修訂外，2025可換股債券的所有其他條款及條件維持不變，並具完全效力及作用。有關2025可換股債券的其他主要條款，請參閱董事會函件。

修訂契約須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 股本重組及更改每手買賣單位已告生效；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准股本重組、修訂契據、據此擬進行的交易及特別授權；
- (iii) 貴公司已根據上市規則第28.05條取得聯交所對該等修訂的批准；

(iv) 聯交所上市委員會已批准2025可換股債券所附換股權獲行使時將予配發及發行的新換股股份上市及買賣；及

(v) 貴公司及債券持有人已取得就該等修訂須取得的所有必要同意及批准，且有關同意及批准仍具十足效力及作用。

該等修訂將於上述所有條件獲達成後的下一個營業日生效。上述任何條件均不得豁免。倘任何上述條件未能於最後截止日期或之前達成，則修訂契據將自動終止且不再具有效力，貴公司與債券持有人將獲免除修訂契據項下所有義務。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未獲達成。

吾等的評估

換股價與歷史股價的比較

換股價每股新換股股份0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)：

- (i) 較於修訂契據日期在聯交所所報收市價每股現有股份0.071港元折讓約36.62%；
- (ii) 較於緊接修訂契據日期前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股現有股份0.0704港元折讓約36.08%；及
- (iii) 代表理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約為20.14%，即理論攤薄價格(定義見上市規則第7.27B條)約每股現有股份0.0567港元，相對於基準價格每股現有股份0.071港元(定義見上市規則第7.27B條，乃計及以下兩者之較高者：(a)於修訂契據日期的收市價每股現有股份0.071港元；及(b)緊接修訂契據日期前連續五個交易日於聯交所所報平均收市價每股現有股份0.0704港元)。

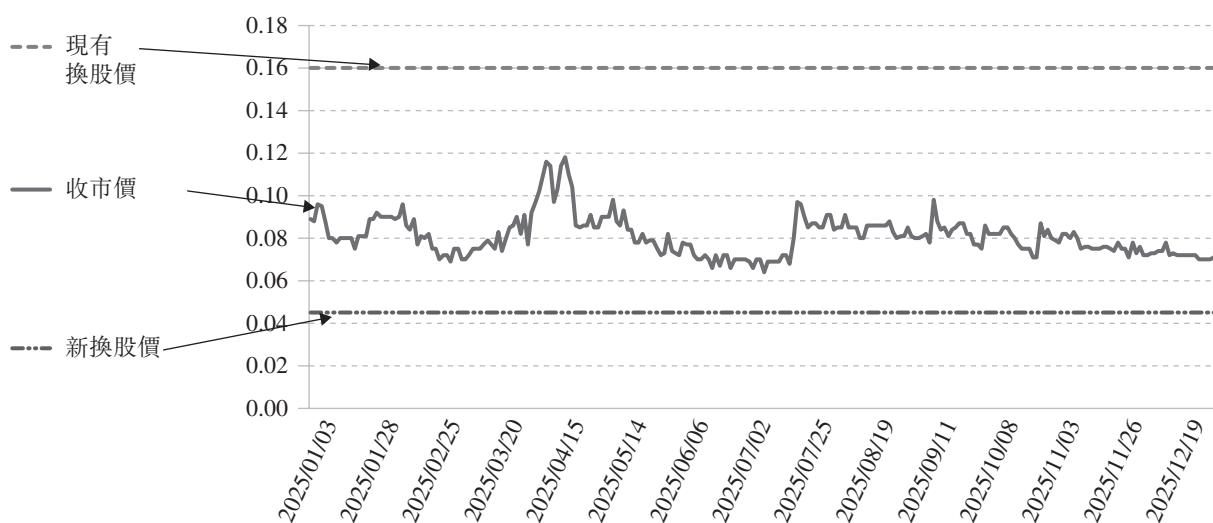
誠如董事會函件所披露，換股價每股新換股股份0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)的釐定基準亦考慮(其中包括)以下因素：

- (i) 董事會認為，於2025可換股債券發行日期(包括該日)起至緊接修訂契據項下該等修訂生效日期前一日(包括該日)止期間，換股價每股換股股份0.16港元遠高於2025年12月31日(即2025可換股債券的原到期日)的現行市價約每股股份0.07港元，在經濟上已不可行。倘不調整換股價，換股權不太可能獲行使，而2025可換股債券實質上已成為到期時須以現金贖回的債務。
- (ii) 貴公司並無足夠財務能力於原到期日2025年12月31日履行贖回責任。於2025年11月30日，2025可換股債券未償還本金約87.92百萬港元，遠遠超出 貴公司現金及銀行結餘約13.21百萬港元。因此，董事會認為，為持續營運保留流動資金及避免短期內面臨還款高峰至關重要。
- (iii) 換股價每股新換股股份0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)乃參考現行市價釐定，同時亦考慮到股份的交易流動性極為有限。董事會認為，股份缺乏流動性大幅增加進行大規模轉換的執行風險，因此在商業層面上有必要採用較基準價格更大幅度的折讓，方能設定出實際可誘發轉換並促進2025可換股債券重組的換股價。
- (iv) 換股價的調整構成整體修訂方案的一部分，據此，債券持有人向 貴公司作出重大讓步，包括：(a)自2026年1月1日起至經延長到期日止，將2025可換股債券的年利率由4.5%降至0%，預計可節省利息約7.9百萬港元；(b)將原到期日延長兩年；及(c)將2025可換股債券於2025年12月31日的應計未付利息轉換為免息及按要求償還的貸款。

(v) 貴公司曾洽詢三間現有銀行，該等銀行均表示傾向減少而非增加信貸額度。此外，貴公司亦曾聯絡數間其他金融機構，以探討開立新信貸額度的可能性；然而截至最後實際可行日期，尚未成功取得任何此類信貸額度。貴集團於2024年12月31日及2025年6月30日處於淨流動負債狀況，且截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月，貴集團銀行貸款及其他貸款(不包括租賃負債)的實際利率介乎2.75%至20.88%。根據該等修訂，2025可換股債券的利率將降至零。即使 貴公司能取得債務融資以償還2025可換股債券及應計利息，其目前的財務狀況顯示此類借款可能須承擔相對較高的利率，將大幅削弱 貴集團現金流並令其淨流動負債狀況進一步惡化。

為評估換股價的公平性與合理性，吾等已審閱股份於2025年1月3日起至2026年1月2日(包括該日)(即「**最後交易日**」)止期間(「回顧期間」，即最後交易日(包括該日)前後約一年期間)於聯交所所報每日收市價，吾等認為有關回顧期間足以讓獨立股東對股份近期股價表現有概略了解。股份每日收市價與經修訂換股價的比較如下所示：

圖1：股份每日收市價與換股價



資料來源：聯交所網站

據管理層告知，新換股價乃 貴公司與債券持有人經參考股份現行市價後，公平磋商而釐定。據管理層告知，釐定新換股價時亦已考慮：(i) 訂立修訂契據前一年內股份的現行市價；(ii) 貴集團的財務狀況，包括過去連續五個年度錄得淨虧損；(iii) 貴集團於2025年6月30日的淨流動負債約為1,328百萬港元；(iv) 於2025年6月30日， 貴集團現金及現金等值項目僅約12百萬港元；及(v)董事會函件所述修訂契據的理由及裨益。

2025可換股債券的未償還本金總額為87.92百萬港元，已於2025年12月31日到期。倘2025可換股債券未能獲延長，債券持有人有權要求 貴公司償還債券。根據管理層提供的資料，經 貴公司與債券持有人進行超過四輪磋商後，債券持有人拒絕將到期日由2025年12月31日延長兩(2)年至2027年12月31日，除非 貴公司接受其提議將換股價修訂為每股新換股股份0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)。據管理層所述，現有換股價高於股份現行市價，而鑑於 貴集團缺乏足夠現金資源償還2025可換股債券，新換股價將成為債券持有人同意延長到期日的誘因。董事進一步考慮到，基於 貴集團淨流動負債狀況，可能難以取得進一步債務融資。

如上文圖1所示，於回顧期間內，股份的每日收市價介乎每股現有股份0.064港元(低位)至每股現有股份0.118港元(高位)，平均收市價約為每股現有股份0.081港元。儘管每股換股股份的新換股價0.045港元低於回顧期間內現有股份的最低收市價，但現有股份價格已承受重大下行壓力，由2025年4月16日的每股現有股份0.118港元下跌至最後交易日的每股現有股份0.071港元。

儘管換股價超出回顧期間的收市價範圍，吾等注意到：(i)誠如上文「1.2 貴集團的財務資料」一節所述，貴集團的財務狀況仍然薄弱；(ii)鑑於 貴集團的淨流動負債狀況，可能難以獲得進一步的債務或股權融資；及(iii)鑑於 貴集團缺乏足夠現金資源償還2025可換股債券，為促使債券持有人同意延長到期日，需提供較收市價較大的折讓作為誘因。此外，於回顧期間內，現有股份的收市價持續低於現有換股價。因此，現有換股價未能為債券持有人提供任何誘因，促使彼等轉換2025可換股債券。鑑於 貴集團在償還2025可換股債券方面面臨財務困難，尤其是其現金資源相對於2025可換股債券未償還本金總額而言相當有限，倘債券持有人行使2025可換股債券所附的換股權，則下調換股價或為改善 貴集團財務狀況的機會。基於上述因素，吾等認為新換股價屬可接受水平。

此外，吾等已與管理層進行討論，管理層確認，倘 貴公司因行使2025可轉股債券所附換股權而導致公眾持股市量不足，則債券持有人可能無法悉數轉換2025可轉股債券。因此，理論上，寶高或喜威最多可轉換約21,385股新換股股份，以符合上市規則項下最低公眾持股市量要求，將使獨立股東的持股比例由約25.02%攤薄至25.00%。因此，對獨立股東持股比例的即時攤薄效應有限且受限制。據此，吾等認為實際攤薄效應(即由25.02%攤薄至25.00%)屬微不足道，故理論攤薄效應屬可接受。

獨立財務顧問函件

與可換股債券(包含延長到期日)的比較

吾等已審閱聯交所主板上市公司於最後交易日(包括該日)前一年內就彼等各自的可換股債券延長到期日所作出的公佈。吾等認為有關期間能反映香港資本市場近期延長可換股債券期限的結構，並讓獨立股東對近期進行的延長可換股債券期限有概括了解。吾等已識別出9項可資比較可換股債券(「延長可資比較項目」)，據吾等所知該清單詳盡無遺。延長可資比較項目的概要載列如下：

表1：延長可資比較項目

編號	公司名稱(股份代號)	公佈日期	尚未償還 本金額 (百萬港元)	延長 到期期限	
				年利率 (%)	的月數
1.	匯量科技有限公司(1860)	2025年1月21日	233.70	3.50	12
2.	中國鋁罐控股有限公司 (6898)	2025年2月21日	139.83	—	60
3.	百福控股有限公司(1488)	2025年4月3日	610.68	3.00	25
4.	弘和仁愛醫療集團有限公司 (3869)	2025年6月12日	773.88	—	24
5.	弘和仁愛醫療集團有限公司 (3869)	2025年6月12日	468.00	—	24
6.	南華金融控股有限公司(619)	2025年11月6日	50.00	—	36
7.	南華金融控股有限公司(619)	2025年11月6日	89.84	2.00	36
8.	南華集團控股有限公司(413)	2025年11月6日	89.84	2.00	36
9.	星太鏈集團有限公司(399)	2025年12月2日	1,000.03	0.10	60
				最高： 最低： 平均：	3.50 — 1.18
貴公司		2026年1月2日		無	24

資料來源：聯交所網站

附註：該金額以美元(「美元」)計價，並按匯率1.00美元兌7.79港元換算為港元

就延長可資比較項目而言，到期日延長期限介乎12個月至60個月不等。經延長到期日(即延長24個月)屬於延長可資比較項目的範圍內，且低於其平均值。因此，吾等認為經延長到期日屬公平合理。

與近期發行的可換股債券的比較

吾等已進一步獨立審閱於聯交所主板上市且於各公佈日期市值低於2,000百萬港元的公司所公佈於最後交易日(包括該日)前一年內的新可換股債券發行事宜(該等發行並非為償付收購或重組而進行)。吾等認為該期間反映香港資本市場近期發行可換股債券的一般架構，並讓獨立股東對近期進行的可換股債券發行有概括了解。吾等已識別出一份符合上述準則的26間可資比較公司(「可資比較公司」)名單，據吾等所知，該名單詳盡無遺。獨立股東務請注意， 貴公司的業務、營運及前景與可資比較公司項下標的公司的業務、營運及前景並不相同。

續上逕發額認証函件

表2：可資比較公司清單

編號	公司名稱(股份代號)	公佈日期	本金額 (百萬港元)	日期的 市值 (百萬港元)	於各公佈 協議期前的 量後交易日 的收市價 有溢價／(折讓)	換股價數 於各公佈 協議期前的 量後交易日 的收市價 有溢價／(折讓)	於各公佈 協議日期 (包括該日) 前五個交易日 的平均收市價 有溢價／(折讓)	利率 (每年)	到期 期限月數 (每年)	淨資產／ (負債) (百萬港元) <small>關注5</small>	狀況	關連交易 (是／否)
1	志道國際控股有限公司(1220)	2025年1月13日	11.00	178.20	22.20%	0.40%	0.00%	8	188.44	完成		
2	港亞控股有限公司(1723)	2025年1月14日	33.75	190.00	(5.26)%	(4.26)%	0.00%	24	105.23	完成		
3	西藏水資源有限公司(1115)	2025年2月13日	138.00	1,556.92	1.47%	0.88%	8.00%	11	3,225.88	完成		
4	標準發展集團有限公司(1867)	2025年2月26日	37.00	231.57	61.29%	59.03%	4.50%	24	135.15	已失效		
5	蒙古能源有限公司(276)	2025年3月6日	3,977.79	97.83	25.00%	22.20%	3.00%	36	3,121.17	完成		
6	智雲健康科技集團(9955)	2025年3月10日	35.06	916.92	48.12%	47.29%	10.00%	24	1,879.93	完成		
7	杭州啓明醫療器械械股份有限公司(2500)	2025年3月20日	216.00	1,464.16	35.54%	137.59%	10.00%	12	2,967.09	進行中		
8	永恒策略投資有限公司(764)	2025年4月2日	9.00	206.26	3.33%	1.09%	5.00%	24	1,362.69	完成		
9	偉儉集團控股有限公司(1013)	2025年4月11日	45.00	25.40	(5.26)%	(16.36)%	2.00%	36	(257.30)	完成		
10	華俊生物科技有限公司(660)	2025年4月14日	15.00	14.10	(7.89)%	(13.37)%	2.00%	36	(68.80)	完成		
11	大同集團有限公司(544)	2025年4月21日	45.00	139.28	(19.98)%	(18.90)%	6.00%	36	(22.88)	完成		
12	港亞控股有限公司(1723)	2025年4月23日	52.38	2,000.00	(19.80)%	(2.91)%	0.00%	36	105.23	完成		
13	天彩控股有限公司(3882)	2025年5月23日	70.00	1,573.40	41.82%	39.29%	5.00%	12	57.49	已終止		
14	時富投資集團有限公司(1049)	2025年6月10日	20.00	84.76	19.05%	19.05%	5.00%	36	57.49	完成		
15	時富投資集團有限公司(1049)	2025年6月10日	20.00	84.76	19.05%	19.05%	5.00%	36	3,352.89	不適用 <small>關注6</small>		

中行国际控股有限公司

編號	公司名稱(股份代號)	公佈日期	本金額 (百萬港元)	市值 (百萬港元)	有溢價/(折讓) 有溢價/(折讓)	協議日期前的 最後交易日 的收市價	於各公佈 日期的 市值 (百萬港元)	於各公佈 日期前的 協議日期 (包括該日)	前五個交易日 的平均收市價 的平均收市價 有溢價/(折讓)	利率 (每年)	到期 期限月數 (月)	淨資產/ (負債) (百萬港元) <small>關注5</small>	狀況	關連交易 (是/否)
16	匯盈控股有限公司(821)	2025年6月13日	5.00	89.11	11.11%				37.93%	1.00%	24	1,063.91	完成	是
17	天彩控股有限公司(3882)	2025年6月16日	70.00	1,017.87	54.46%				54.76%	8.00%	18	501.09	完成	否
18	誼潔控股有限公司(76)	2025年7月17日	24.34	105.59	25.00%				(20.08)%	0.00%	72	17.96	進行中	是
19	鼎億集團投資有限公司(508)	2025年7月31日	980.00	263.71	5.81%				2.82%	2.00%	36	317.47	進行中	是
20	鵬高控股集團有限公司(1865)	2025年8月1日	120.00	187.86	(14.50)%				(19.30)%	3.00%	12	928.09	進行中	否
21	中國融眾金融控股有限公司(3963)	2025年9月3日	35.00	145.89	0.00%				(0.17)%	2.75%	36	271.90	進行中	否
22	慕詩國際集團有限公司(130)	2025年10月3日	25.00	71.99	20.00%				97.10%	2.50%	36	125.21	完成	是
23	大唐西市絲路投資控股有限公司(620)	2025年10月17日	323.00	720.85	5.56%				6.03%	3.85%	36	785.64	完成	否
24	獅鷲控股有限公司(2562)	2025年10月29日	272.65	272.65	7.65%				0.02%	4.50%	12	188.44	完成	是
25	陽光油砂有限公司(2012)	2025年11月16日	238.00	215.40	12.54%				0.00%	8.00%	24	105.23	完成	否
26	京西重工國際有限公司(2339)	2025年11月17日	409.39	861.51	(34.21)%				(20.00)%	0.00%	12	3,225.88	完成	是
						最高： 最低： 平均：			61.29% (34.21)% 12.00%	137.59% (20.08)% 16.51%	72 8 27	10.00% 0.00% 3.89%		
									(36.62)%	(36.08)%	24	462.00	進行中	是

資料來源：聯交所網站

貴公司

獨立財務顧問函件

附註：

1. 該金額以美元計價，並按匯率1.00美元兌7.79港元換算為港元。
2. 該金額以人民幣計價，並按匯率1.00人民幣兌1.09港元換算為港元。
3. 該金額以加拿大元計價，並按匯率1.00加拿大元兌5.64港元換算為港元。
4. 該金額以新加坡元計價，並按匯率1.00新加坡元兌6.08港元換算為港元。
5. 各可資比較公司於相關公告前所刊載最近期年報或中期報告所示淨資產／(負債)。
6. 各可換股債券的進展情況無法於聯交所網站查閱。

換股價

於回顧期間，可資比較公司的換股價範圍較可資比較公司相關發行的各公告／協議日期前最後交易日的各自每股收市價介乎折讓約34.21%至有溢價61.29%。每股新換股股份的換股價為0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元，即新換股價)，較於最後交易日在聯交所所報的每股現有股份收市價0.071港元折讓約36.62%，屬於可資比較公司範圍以外。

此外，於回顧期間內，可資比較公司的換股價範圍較有關各可換股債券發行的相關公告／協議日期(包括該日)前五個交易日的各自股份平均收市價介乎折讓約20.08%至有溢價137.59%。每股新換股股份的換股價為0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元，即新換股價)較緊接修訂契據日期前五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股現有股份0.0704港元折讓約36.08%，屬於可資比較公司範圍以外。

儘管換股價計算得出的折讓幅度超出上述可資比較公司的範圍，吾等注意到：(i)誠如上文「1.2 貴集團的財務資料」一節所述，貴集團的財務狀況仍然薄弱；(ii)鑑於 貴集團的淨流動負債狀況，可能難以獲得進一步的債務或股權融資；及(iii)鑑於 貴集團缺乏足夠現金資源償還2025可換股債券，為促使債券持有人同意延長到期日，需提供較收市價較大的折讓作為誘因。基於上文所述，吾等認為(i)較於最後交易日在聯交所所報收市價每股現有股份0.071港元折讓約36.62%；及(ii)較於緊接修訂契據日期前五個交易日在聯交所所報平均收市價每股現有股份0.0704港元折讓約36.08%，就 貴公司及股東(包括獨立股東)整體而言屬可接受。此外，須注意上述分析本身未必能直接作為評估2025可換股債券條款的公平性及合理性的參考依據，吾等在作出意見時，已將分析結果與本函件所述的所有其他因素一併納入考量。

利率

如表2所示，可資比較公司的利率介乎0.0%至10.0%，平均利率為3.89%。2025可換股債券自2026年1月1日起至經延長到期日(包括該日)止，將不收取任何利息。因此，吾等認為有關利率的該等修訂屬公平合理，甚至就 貴公司及股東整體而言有利。

到期期限

可資比較公司的到期期限介乎8個月至72個月不等，平均約為27個月。根據該等修訂，建議將2025可換股債券的到期日延長24個月，屬於可資比較公司的到期期限範圍內。因此，吾等認為有關延長就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

應計未付利息的轉換

建議轉換可讓 貴集團於2025年6月30日僅有現金及現金等值項目約12百萬港元，並面臨重大淨流動負債約1,328百萬港元的情況下，避免即時出現現金流出。鑑於貸款將免息，建議轉換不會增加 貴集團的財務負擔，且符合該等修訂旨在減輕 貴集團還款壓力及降低其融資成本的整體意圖。據 貴公司告知，債券持有人已同意在該等修訂生效日期後的十二個月內不會要求償還該筆貸款。基於上文所述，吾等認為建議轉換預期有助紓緩 貴集團的短期流動資金壓力，故屬公平合理。

經計及上文所述2025可換股債券的主要條款，吾等認為修訂契據的條款及條件就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

5. 該等修訂的財務影響

(a) 對流動性的影響

根據2025年中期報告， 貴集團於2025年6月30日的現金及現金等值項目約為12百萬港元，而 貴集團於2025年6月30日的淨流動負債約為1,328百萬港元。該等修訂將使 貴集團得以遞延原須用於還款的現金流出87.92百萬港元。

經考慮上文所述後，吾等認為該等修訂將有助於2025可換股債券到期時，紓緩 貴集團的流動資金及營運資金壓力。

(b) 對盈利的影響

根據該等修訂，2025可換股債券的年利率將由4.5%下調至零。因此，由於2025可換股債券產生的利息支出相應減少(每年約4.0百萬港元)，預期 貴集團的未來盈利將有所改善。

獨立股東應注意，上述分析僅供說明之用，並不意圖反映該等修訂後 貴集團的財務表現及財務狀況。

6. 股權架構及2025可換股債券的潛在攤薄效應

有關 貴公司股權架構的詳情，請參閱董事會函件。

於2025可換股債券按換股價全數轉換後，2025可換股債券將可按初步換股價每股新換股股份0.45港元(相當於每股換股股份0.045港元)轉換為195,377,777股新換股股份(相當於1,953,777,777股換股股份)，其中184,444,444股及10,933,333股新換股股份可於行使所附帶換股權時分別向寶高及喜威授出，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總數約122.14%，以及經2025可換股債券所附換股權獲悉數行使後配發及發行新換股股份擴大並於股本重組生效後的 貴公司已發行股本總數約54.98%。

根據基準價格約0.071港元計算，發行新換股股份(相當於1,953,777,777股換股股份)的理論攤薄效應約為20.14%因此，發行新換股股份(相當於1,953,777,777股換股股份)本身不會導致上市規則第7.27B條所述的25%或以上理論攤薄效應。

假設尚未行使的購股權均未獲行使，且自最後實際可行日期起至2025可換股債券的換股權獲悉數行使期間，已發行股份數目維持不變，獨立股東的現有股權將由最後實際可行日期的約25.02%攤薄至緊隨2025可換股債券悉數轉換後的約11.26%。獨立股東應注意，倘若轉換及發行換股股份或新換股股份後， 貴公司將無法符合上市規則下最低公眾持股量規定，則債券持有人無權轉換2025可換股債券的任何本金額，且 貴公司亦不得發行任何換股股份或新換股股份。

儘管獨立股東的股權可能被攤薄，但經考慮(i)上述修訂契據的理由及裨益；(ii)修訂契據條款屬可接受範圍；及(iii)理論攤薄效應不會導致25%或以上的攤薄效果，亦不會對現有股東的股權產生即時攤薄影響，吾等認為因2025可換股債券全數轉換所導致獨立股東持股權益的攤薄程度尚屬可接受。

推薦建議

經計及上述主要因素及理由，包括但不限於以下各項：

- (i) 貴集團的財務狀況，尤其是其於2025年6月30日的淨流動負債約1,328百萬港元以及現金及現金等值項目約12百萬港元，顯示 貴集團無足夠財務能力於原定到期日履行2025可換股債券的贖回責任；
- (ii) 誠如2024年年報所披露 貴公司核數師就持續經營問題出具的保留意見，以及該等修訂將有助透過延遲現金流出、降低融資成本及提升 貴集團的財務靈活彈性，解決持續經營保留意見的部分問題；
- (iii) 其他集資方式的可能性及財務影響，包括債務融資、配售新股份、供股或公開發售，該等方式(a)基於 貴集團的淨流動負債狀況、流動性限制、外部融資渠道有限、執行風險較高、成本較高及可能導致股權即時攤薄等因素，對 貴公司而言並不可行；及(b)並不符合 貴公司及股東整體利益；
- (iv) 換股價與歷史股份價格的比較，鑑於現有換股價遠高於現行市價，而新換股價乃參考現行市況、 貴集團財務狀況、股份的交易流動性有限，以及為鼓勵轉換及促進2025可換股債券重組的商業需要而釐定；
- (v) 與延長到期日的可換股債券比較，當中根據修訂契據延長的24個月期限處於延長可資比較項目範圍內且低於其平均值，故被視為屬公平合理；
- (vi) 與近期發行的可換股債券比較，當中修訂契據的條款及條件被視為屬可接受、公平合理；
- (vii) 該等修訂的財務影響，包括延長2025可換股債券及將年利率降至0%，所有該等措施將使 貴集團得以延遲現金流出；及
- (viii) 2025可換股債券的潛在攤薄效應，鑑於公眾持股量限制，債券持有人可能無法全數轉換，且實際效應(由約25.02%攤薄至25.00%)屬微不足道，故屬可接受範圍，

獨立財務顧問函件

吾等認為，儘管修訂契據及其項下擬進行交易並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，彼等乃按正常商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)。

此 致

中建富通集團有限公司
香港
灣仔
告士打道77-79號
富通大廈26樓A

獨立董事委員會及列位
獨立股東 台照

代表
南華融資有限公司
董事總經理
王崇珀
謹啟

2026年2月9日

附註：

王崇珀先生為於證券及期貨事務監察委員會進行註冊的持牌人士，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在為企業融資交易提供意見方面擁有逾20年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團的資料，董事願就此共同地及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司的權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員及彼等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、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括本公司董事或主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記存於該條所指的登記冊的權益及淡倉；或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司現有股份的好倉

董事／主要 行政人員姓名	身份／權益性質	所持現有股份數目		佔已發行 現有股份 總數的概約 百分比 (附註3)
		實益權益	公司權益	
麥先生	實益擁有人及 於受控公司的權益	25,589,652 (附註1)	1,173,953,079 (附註2)	1,199,542,731 74.98%

(ii) 於本公司相關現有股份的好倉

董事／主要 行政人員姓名	身份／權益性質	相關現有股份數目 實益權益	相關現有股份數目 公司權益	佔已發行 現有股份 總數的概約 總權益	持股百分比 (附註5)
麥先生	於受控公司的權益	— 1,844,444,444 (附註4)	1,844,444,444	115.30%	

附註：

1. 麥先生為本公司主席、執行董事兼控股股東。麥先生於25,589,652股現有股份中擁有實益權益。
2. Capital Winner、New Capital 及 Capital Force 為由麥先生實益擁有51%及由麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%的私人公司。根據證券及期貨條例，麥先生被視為擁有該等公司持有的1,173,953,079股現有股份的權益。麥先生為Capital Winner、New Capital 及 Capital Force 各自的董事。
3. 該百分比乃根據最後實際可行日期已發行現有股份數目(即1,599,675,452股現有股份)計算。
4. 債券持有人之一寶高由麥先生(即本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有。於最後實際可行日期，2025可換股債券尚未償還的本金總額中83,000,000港元由寶高持有。假設(i)寶高就寶高所持尚未償還金額而行使2025可換股債券所附帶換股權；及(ii)已發行股份總數並無其他變動，合共1,844,444,444股換股股份(相當於184,444,444股新換股股份)將配發及發行予寶高，佔於最後實際可行日期已發行現有股份總數約115.30%以及經配發及發行換股股份／新換股股份擴大的本公司已發行股份總數約51.90%。
5. 該百分比乃根據最後實際可行日期已發行現有股份數目(即1,599,675,452股現有股份)計算。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權益或淡倉(定義見證券及期貨條例第XV部)即(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司的權益

於最後實際可行日期，就董事所深知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有、被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉：

於現有股份／本公司相關現有股份的好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持現有股份／相關股份數目		佔已發行 現有股份 總數的概約 持股百分比 (附註4)	
		實益權益	公司權益	現有股份總數	
Capital Winner (附註1)	實益擁有人	468,423,672	—	468,423,672	29.28%
New Capital (附註1)	實益擁有人	452,607,615	—	452,607,615	28.29%
Capital Force (附註1)	實益擁有人	252,921,792	—	252,921,792	15.81%
麥俊翹先生(附註1及2)	於受控公司的權益	—	1,283,286,412	1,283,286,412	80.22%
喜威(附註2)	實益擁有人	109,333,333	—	109,333,333	80.22%
寶高(附註3)	實益擁有人	1,844,444,444	—	1,844,444,444	115.30%

附註：

1. Capital Winner、New Capital 及 Capital Force 為由麥先生實益擁有 51% 及由麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有 49% 的私人公司。根據證券及期貨條例，麥俊翹先生被視為擁有該等公司持有的 1,173,953,079 股現有股份的權益。
2. 債券持有人之一喜威由 Blackbird 集團的主席兼行政總裁、本公司控股股東及麥先生的兒子麥俊翹先生實益及最終擁有。於最後實際可行日期，2025 可換股債券尚未償還的本金總額中 4,920,000 港元由喜威持有。假設(i)喜威就喜威所持尚未償還金額而行使 2025 可換股債券所附帶換股權；及(ii)已發行股份總數並無其他變動，合共 109,333,333 股換股股份(相當於 10,933,333 股新換股股份)將配發及發行予喜威，佔於最後實際可行日期已發行現有股份總數約 80.22% 以及經配發及發行換股股份／新換股股份擴大的本公司已發行股份總數約 3.08%。
3. 債券持有人之一寶高由麥先生(即本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有。於最後實際可行日期，2025 可換股債券尚未償還的本金總額中 83,000,000 港元由寶高持有。假設(i)寶高就寶高所持尚未償還金額而行使 2025 可換股債券所附帶換股權；及(ii)已發行股份總數並無其他變動，合共 1,844,444,444 股換股股份(相當於 184,444,444 股新換股股份)將配發及發行予寶高，佔於最後實際可行日期已發行現有股份總數約 115.30% 以及經配發及發行換股股份／新換股股份擴大的本公司已發行股份總數約 51.90%。
4. 該百分比乃根據最後實際可行日期已發行現有股份數目(即 1,599,675,452 股現有股份)計算。

3. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自 2024 年 12 月 31 日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來本集團所收購或出售或租賃或本集團擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務而言屬重大的現存合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立於一年內不可由本集團毋須支付任何賠償(法定賠償除外)而到期或終止的任何現有或擬議的服務合約。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則，亦無任何人士與本集團之間存在或可能存在任何其他利益衝突。

6. 重大訴訟

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的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。於最後實際可行日期，董事認為無需就該法律訴訟產生的索償作出撥備。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無參與任何重大訴訟、索償或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟、索償或仲裁。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2024年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來的財務狀況或經營狀況有任何重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函所載或所引述的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
南華融資有限公司	根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家：(i)概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(無論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及(ii)概無直接或間接於自2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來由本集團任何成員

公司收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函的形式及內容轉載其函件、報告或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 展示文件

以下文件將於本通函日期起計直至股東特別大會日期(包括該日)止為期不少於14日內在聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.cct-fortis.com)刊載，並將於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 修訂契據；
- (b) 本附錄一「8. 專家資格及同意書」一段所述專家的書面同意書；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第8至29頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第30至31頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第32至56頁；及
- (f) 本通函。

10. 雜項

本通函與隨附代表委任表格的中、英文文本如有任何歧義，概以英文文本為準。



CCT 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)

股東特別大會通告

茲通告中建富通集團有限公司(「本公司」)謹訂於2026年2月25日(星期三)上午十時正假座香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以處理下列事項：

特別決議案

1. 「動議受限於及待(i)遵守百慕達法律(倘適用)、本公司的存續章程大綱及公司細則(「公司細則」)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則下相關程序及規定；(ii)聯交所上市委員會批准已發行經調整股份(定義見下文)上市及買賣；及(iii)取得監管機構或其他方面就使股本重組(定義見下文)生效所需的所有必要批准後，自2026年2月27日(星期五)(即上述條件達成當日，「生效日期」)起：
 - (i) 將本公司已發行股本中每十(10)股每股面值0.10港元的已發行及未發行股份(「現有股份」)，合併為一(1)股每股面值1.00港元的合併股份(「合併股份」)(「股份合併」)，該等合併股份在彼此之間在各方面享有同等權益並擁有公司細則所載的權利及特權且受其所限制；
 - (ii) 緊隨股份合併生效後，本公司已發行股本將(a)排除因股份合併產生的合併股份任何零碎部分，以將合併股份總數向下湊整至整數；(b)註銷本公司繳足股本中當時每股合併股份的0.90港元，致使每股

股東特別大會通告

已發行合併股份均被視為本公司股本中一(1)股每股面值0.10港元的已繳足股款股份(「經調整股份」)而有所削減(「股本削減」)，而因股本削減產生的進賬額將轉撥至本公司的實繳盈餘賬；及(c) 每股面值1.00港元的法定但未發行合併股份將拆細為10股每股面值0.10港元的法定但未發行經調整股份(「股份拆細」)；

- (iii) 於生效日期，將因股本削減而產生的全部進賬額143,970,790.50港元轉撥至本公司根據1981年百慕達公司法(經修訂)(「公司法」)界定的實繳盈餘賬，供董事按公司法及公司細則所允許的任何方式動用；
- (iv) 授權本公司董事(「董事」)按其認為適當的方式動用本公司實繳盈餘賬的進賬額(如有)；
- (v) 因股份合併而產生的所有經調整股份零碎權益均不予處理，且不會發行予相關持有人；惟所有該等零碎經調整股份將予以彙集，並在可行情況下出售，所得款項淨額將按董事認為適當的方式及條款撥歸本公司所有；及
- (vi) 董事或本公司的公司秘書及彼等各自均獲全面授權個別地就彼等全權酌情認為對落實及實施本決議案屬必要、適宜、權宜或適當而採取任何及一切步驟，並作出及／或促使作出任何及一切行動及事宜，以及批准、簽署及簽立任何文件，並就與股份合併、股份拆細及股本削減(統稱「股本重組」)有關及因其產生及／或本決議案所擬議事項(連同彼或彼等可能不時認為就實施、落實及令股本重組全面生效屬必要、權宜及／或適當的有關修訂(如有))行使有關酌情權。」

普通決議案

2. 「動議」：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司、寶高國際有限公司(「寶高」)及喜威國際有限公司(「喜威」)(作為尚未償還本金總額87,920,000港元的可換股債券(「**2025可換股債券**」)的持有人)所訂立日期為2026年1月2日的修訂契據(「修訂契據」)(已向股東特別大會提呈修訂契據副本，註明「A」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關(i)將2025可換股債券的到期日由2025年12月31日延長兩(2)年至2027年12月31日(「**經延長到期日**」)；(ii)自修訂契據項下該等修訂生效日期(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的換股價由轉換2025可換股債券時將予發行及配發的每股現有股份(「**換**

股東特別大會通告

股股份」)0.16港元更改為轉換2025可換股債券時將予發行及配發的每股經調整股份(「新換股股份」)0.45港元；(iii)自2026年1月1日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，2025可換股債券的年利率由4.5%調整為0%；(iv)本公司應付寶高的2025可換股債券於2023年1月20日起至2025年12月31日的應計未付利息13,917,261.66港元，將轉換為本公司結欠寶高的零息及按要求償還的貸款；及(v)本公司應付喜威的2025可換股債券於2024年6月5日起至2025年12月31日的應計未付利息653,375.33港元，將轉換為本公司結欠喜威的零息及按要求償還的貸款，以及其項下擬進行交易；

- (b) 謹此授予本公司董事會特別授權，以根據2025可換股債券的條款及條件在行使2025可換股債券所附帶的換股權時配發及發行新換股股份；及
- (c) 謹此授權任何一名或多名董事個別地就彼／彼等認為令修訂契據及其項下擬進行交易生效屬必要、適宜及權宜而實施及採取一切步驟及作出一切行動及事宜及簽立所有有關文件(包括加蓋鋼印(如適用))。」

承董事會命
中建富通集團有限公司
主席及行政總裁
麥紹棠

香港，2026年2月9日

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

附註：

1. 凡有權出席本通告召開的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並在會上投票的本公司股東，均有權委派一名或(倘其為兩股或以上本公司股份(「股份」)的持有人)多名受委代表代其出席，並在符合本公司的公司細則的情況下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。

股東特別大會通告

2. 倘為股份的聯名持有人，則排名最先者(不論親身或由受委代表)作出的投票均獲接納，而其他聯名持有人的表決將不予受理，排名先後乃按聯名持有人在本公司股東名冊登記的排名次序為準。
3. 為確定有權出席股東特別大會的股東資格，本公司將於2026年2月20日(星期五)至2026年2月25日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為2026年2月25日(星期三)。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，務請最遲在2026年2月16日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 本公司的代表委任表格，連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)的正本或經核證副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2026年2月23日(星期一)上午十時正)，送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前提交的代表委任表格將作撤銷論。
5. 截至最後實際可行日期，(i)寶高及喜威並無持有任何股份；(ii)麥先生直接持有25,589,652股股份；及(iii)麥先生及麥俊翹先生根據證券及期貨條例第XV部被視為於Capital Winner、New Capital及Capital Force合共持有的1,173,953,079股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本合共約74.98%。因此，寶高及喜威及彼等各自的聯繫人(包括麥先生、麥俊翹先生、Capital Winner、New Capital及Capital Force)須於股東特別大會上就彼等合共持有的1,173,953,079股股份，對批准修訂契據及其項下擬進行交易(包括特別授權)的普通決議案放棄投票。
6. 據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄就股本重組相關的特別決議案投票。
7. 除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2026年2月9日的通函所賦予者具相同涵義。
8. 於本通告日期，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。

本通告中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。