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。

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）

(1)有關修訂於2025年到期的2025可換股債券的關連交易；及
(2)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

MERDEKA 領智

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5至21頁，而獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第22至23頁。獨立財務顧問函件載於本通函第24至55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11月10日(星期二)下午三時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心59樓5906–5912室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3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(即不遲於2026年11月8日(星期日)下午三時正)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。

2026年10月22日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

獨立董事委員會函件 22

獨立財務顧問函件 24

附錄一　一般資料 I-1

股東特別大會通告 SGM-1

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
「該公佈」	指	本公司日期為2026年9月11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
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的商業有限公司，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	本公司已發行股本之削減，據此每股已發行合併股份之面值由1.0港元削減至0.10港元，於2026年2月27日生效
「股本重組」	指	於2026年2月27日生效的股份合併、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

「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商業有限公司，由麥俊翹先生全資擁有
「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
「換股價」	指	2025可換股債券的每股換股股份的換股價
「換股股份」	指	經第二次修訂契據所修訂於轉換2025可換股債券時將予發行及配發的股份
「董事」	指	本公司董事
「經延長到期日」	指	2028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」	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，就第二次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	領智企業融資有限公司，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第二次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第二次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10月16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
「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12月31日(或本公司與債券持有人可能協定的其他日期)
「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
「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
「第二次修訂契據」	指	本公司與債券持有人於2026年9月11日就修訂2025可換股債券若干條款及條件所訂立的第二次修訂契據
「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

「股東特別大會」	指	本公司將於2026年11月10日(星期二)下午三時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心59樓5906–5912室召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准第二次修訂契據、特別授權及據此分別擬進行的交易
「股份」	指	每股0.10港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「股份合併」	指	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，於2026年2月27日生效
「股份拆細」	指	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，於2026年2月27日生效
「特別授權」	指	涵蓋根據經第二次修訂契據修訂的2025可換股債券所附換股權獲行使時，配發及發行換股股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則
「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商業有限公司，由麥先生實益及全資擁有
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比



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）*

非執行董事：
袁偉健先生

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)有關修訂於2025年到期的2025可換股債券的關連交易；及(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈，內容有關(其中包括)訂立第二次修訂契據。訂立第二次修訂契據根據上市規則第14A章構成本公司的一項關連交易。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)：(i)第二次修訂契據的詳情及上市規則規定的其他資料；(ii)獨立董事委員會就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就第二次修訂契據及其項

下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；(iv)本集團的一般資料；及(v)股東特別大會通告。

2025可換股債券背景

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，內容有關向寶高發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券。亦提述本公司日期為2023年5月17日及2024年6月5日的公佈，內容有關(其中包括)轉讓及轉換部分2025可換股債券。亦提述本公司日期為2026年1月2日及2026年2月25日的公佈，以及本公司日期為2026年2月9日的通函，內容有關就2025可換股債券將予作出的修訂於2026年1月2日訂立修訂契據(「**第一次修訂契據**」)。由於該修訂契據未獲獨立股東於本公司於2026年2月25日舉行的股東特別大會上批准，該修訂契據的條件未獲達成，且其項下的修訂並無生效。

根據2025可換股債券的現有條款及條件，2025可換股債券已於2025年12月31日到期。於最後實際可行日期，2025可換股債券尚未償還的本金總額為87,920,000港元，其中83,000,000港元由寶高持有，而4,920,000港元由喜威持有。寶高與喜威均主要從事投資控股業務。

第二次修訂契據

於2026年9月11日(交易時段結束後)，本公司與債券持有人訂立第二次修訂契據，據此本公司與債券持有人有條件同意修訂2025可換股債券的條款，詳情如下：

(i) 將2025可換股債券的到期日由2025年12月31日延長三(3)年至經延長到期日；

(ii) 自第二次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更改為每股換股股份0.27港元；及

(iii) 自2026年9月11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%，

(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仍將維持不變，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。

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。

第二次修訂契據的條件

第二次修訂契據須待下列條件達成後方可作實：

(i) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二次修訂契據、據此擬進行的交易及特別授權；

(ii) 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；

(iii) 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換股股份上市及買賣；

(iv) 本公司已取得就第二次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；及

(v) 債券持有人就第二次修訂契據及該等修訂須取得的所有必要同意及批准已獲取得，並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，則第二次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第二次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。

緊隨該等修訂後2025可換股債券的主要條款

除該等修訂所修訂者外，2025可換股債券的所有條款仍將維持不變。下文概述本公司日期為2022年11月16日的公佈及本公司日期為2022年12月19日的通函所披露的2025可換股債券(經該等修訂修訂)的主要條款：

發行價	：	本金額的100%
未償還本金總額	：	87,920,000港元
換股價	：	換股價為每股換股股份0.27港元，可按下文所述方式調整。 換股價每股換股股份0.27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) 較於第二次修訂契據日期在聯交所所報收市價每股股份0.295港元折讓約8.47%； (ii) 較於緊接第二次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股份0.296港元折讓約8.78%；及 (iii) 理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約為5.89%，即理論攤薄價格(定義見上市規則第7.27B條)約每股股份0.2786港元，相對於基準價格每股股份0.296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)於第二次修訂契據日期的收市價每股股份0.295港元；及(b)緊接第二次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股份0.296港元)。

換股價每股換股股份0.27港元的釐定基準亦考慮(其中包括)以下因素：

(i) 董事會認為，2025可換股債券屆滿前每股換股股份1.60港元的原理論換股價(經於2026年2月27日生效的股本重組調整後)大幅高於第二次修訂契據日期當時市價0.295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履行贖回責任。於2026年6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現金等值項目約13百萬港元。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) 換股價每股換股股份0.27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。截至2026年9月11日止十二個月期間(即第二次修訂契據日期)，股份的平均每日成交量為22,409股股份，僅佔本公司已發行股本0.0140%。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9月11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9.1百萬港元(假設2025可換股債券於經延長到期日前並無任何轉換)；及(b)將原到期日延長三年。

(v) 本公司曾向其兩家現有銀行接洽，但彼等均拒絕增加授信額度。此外，本公司一直與另外三家金融機構進行磋商，以探討潛在的新融資額度；然而截至最後實際可行日期，該等金融機構尚未提供任何條款，亦尚未成功取得任何此類信貸額度。本集團於2025年12月31日及2026年6月30日處於淨流動負債狀況，且截至2025年12月31日止年度及截至2026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24.00%。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兑換，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2026年9月10日(包括該日)止，年利率4.5%；及

(b) 自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，年利率0%

2025可換股債券所產生的應計利息將不會轉換為換股股份。

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325,629,629股換股股份，每股換股股份的初步換股價為0.27港元(可予調整)，當中307,407,407股換股股份及18,222,222股換股股份可於行使換股權時分別向寶高及喜威發行。325,629,629股換股股份佔：

(i) 於最後實際可行日期本公司已發行股本總額約203.56%；及

(ii) 於2025可換股債券所附換股權獲悉數行使後，經配發及發行換股股份而擴大的本公司已發行股本總額約67.06%。

兑換期 : 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)有權於兑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兑換為換股股份，惟除此之外，(i)任何兑換須以每次兑換不少於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)可以兑換；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%。

地位	:	換股股份於配發及發行後將在各方面與於相關兑換日期已發行股份擁有同等權益，包括享有於相關兑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兑換日期或之前的任何股息或其他分派。
經延長到期日	:	2028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；及(ii)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2025可換股債券按換股價悉數轉換後	
	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)*	2,558,965	1.60	2,558,965	0.53
寶高*(附註2)*	—	—	307,407,407	63.31
麥俊翹先生				
喜威*(附註3)*	—	—	18,222,222	3.75
麥先生及麥俊翹先生持有的實體*(附註4)*				
Capital Winner	46,842,367	29.28	46,842,367	9.65
New Capital	45,260,761	28.29	45,260,761	9.32
Capital Force	9,354,679	5.85	9,354,679	1.93
公眾股東	55,950,773	34.98	55,950,773	11.51
總計	159,967,545	100.00	485,597,174	100.00

附註：

1. 麥先生為本公司主席、執行董事兼控股股東。

2. 寶高由麥先生實益及全資擁有，並為麥先生的緊密聯繫人。

3. 喜威由麥俊翹先生實益及全資擁有，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，由於麥先生及麥俊翹先生有權在該等公司各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，彼等被視為擁有該等公司持有的101,457,807股股份的權益。

5. 股權架構僅供說明之用。倘有關轉換及發行換股股份後，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。

6. 麥先生、麥俊翹先生以及由麥先生和麥俊翹先生所持有的實體合共持有本公司約65.02%的已發行資本。債券持有人轉換任何本金額的2025可換股債券並不受任何限制，即使有關轉換將會觸發收購守則項下的強制全面要約責任亦然。倘若有關轉換將觸發收購守則項下的強制全面要約責任，債券持有人須遵守收購守則。

過去十二個月的集資活動

除於2026年1月2日就2025可換股債券訂立修訂契據外，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。

訂立第二次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。

第二次修訂契據的條款乃經本公司與債券持有人公平磋商後釐定。

鑒於本集團於2026年6月30日的淨流動負債狀況，儘管可換股債券已於2025年12月31日到期，本公司並無足夠財務能力履行贖回義務。因此，根據第二次修訂契據延長2025可換股債券的到期日及降低2025可換股債券的利率，將意味著2025可換股債券的未償還金額於延長後將被分類為非流動負債，並使本公司得以推遲其現金流出，讓本集團在調配營運資金用於其業務營運及發展方面擁有更大財務靈活性，從而讓本公司可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可換股債券的利率將減少本公司的融資成本及近期現金流出，從而提升其穩定營運及恢復財務表現的能力。

於第一次修訂契據未獲獨立股東批准後，本公司一直積極尋求替代融資安排，以履行其於2025可換股債券項下的義務，包括(i)新債務融資及額外銀行借款；(ii)其他集資活動，例如配售新股份及供股；以及(iii)出售本集團若干資產以產生額外現金流入，旨在以有序方式確保有充足資源償還2025可換股債券的本金及應計利息。本公司亦一直與2025可換股債券的債券持有人磋商，以取得該等債券持有人承諾，於為期超過一年的期間內不會要求償還2025可換股債券的本金及應計利息。

於第一次修訂契據未獲獨立股東批准後，本公司曾接洽其兩家現有銀行，但彼等拒絕增加授信額度，本公司亦已聯絡另外三家金融機構以探討潛在的新融資額度。鑒於本集團於2026年6月30日的流動負債淨額約為321百萬港元，本集團要取得進一步債務融資將非常困難，更遑論以優惠條款取得。此外，於2026年6月30日，本集團賬面淨值約為1,647百萬港元的若干資產及約17百萬港

元的定期存款已抵押以作銀行及其他借款的擔保。因此，於最後實際可行日期，並無成功取得任何新融資額度。額外借款亦會產生利息及安排費用，而該等修訂將自2026年9月11日起生效後將2025可換股債券的年利率降至零。

配售新股份需要找到願意認購足夠金額的投資者。鑑於本集團持續錄得虧損及面臨流動資金限制，所得款項的數額及時間均存在不確定性。投資者亦可能會要求較現行市價大幅折讓，而配售佣金及其他開支將進一步減少可用作償還2025可換股債券的淨所得款項。配售將對現有股東造成即時攤薄。相比之下，該等修訂本身不會導致即時攤薄；任何攤薄僅會在經修訂的2025可換股債券項下的換股權獲行使時方會產生。

供股或公開發售將賦予現有股東按比例參與的機會。然而，所得款項將取決於認購水平及任何包銷支持。鑑於本集團持續錄得虧損及流動負債淨額的財務狀況，股東出資額外資本的意願存在不確定性。資金短缺可能導致本公司無法悉數償還未償還的2025可換股債券。此類活動亦需要編製發售文件、支付專業費用以及(如適用)包銷成本，所有這些都會減少淨所得款項。未有參與的股東將面對攤薄，鑑於2025可換股債券已經逾期，完成集資所需的時間是另一項顧慮。供股或公開發售就可用作履行償還義務的資金金額及時間而言，帶有重大不確定性。

正如本公司日期為2026年5月22日的公佈所披露，本集團訂立了一份協議，以42,450,000港元出售本集團的一項物業。然而，該出售事項所得款項須用於償還本集團以該物業按揭作擔保的未償還循環貸款，而不能用於部分清償2025可換股債券。

儘管第一次修訂契據未獲獨立股東於本公司於2026年2月25日舉行的股東特別大會上批准，但就換股價折讓及理論攤薄效應而言，第二次修訂契據的條款與第一次修訂契據相比，對本公司及其整體股東而言更為有利。第二次修訂契據項下擬定的換股價較股份於第二次修訂契據日期在聯交所所報收市價折讓約8.47%，遠低於第一次修訂契據項下擬定的股份收市價折讓約36.62%。理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)亦由第一次修訂契據下的約20.14%大幅下降至第二次修訂契據下的約5.89%。在考慮是否應將當前方案提交獨立股東批准時，本公司必須考慮本公司及所有獨立股東(包括反對第一次修訂契據的

獨立股東(「**反對股東**」))的利益。儘管本公司並無反對股東未有批准第一次修訂契據的原因的具體知情,但本公司估計,第一次修訂契據下的換股價折讓及理論攤薄效應可能是反對股東關注的問題。第二次修訂契據的條款在換股價折讓及理論攤薄效應方面已有顯著改善。鑒於上述情況,董事會認為應給予所有獨立股東(包括若仍持有股份的反對股東)機會考慮第二次修訂契據並就此投票。

倘第二次修訂契據未獲獨立股東於股東特別大會上批准,2025可換股債券的本金額將於2025年12月31日到期後仍未償還。這將構成2025可換股債券項下的違約,可能損害本集團從金融機構取得債務融資的能力,並對本集團造成進一步財務壓力,從而對其財務狀況造成負面影響,並產生重大不確定性,可能對其持續經營的能力構成重大疑問。

因此,董事(包括獨立非執行董事)認為第二次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的利益。

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2,558,965股股份(相當於本公司已發行股本約1.60%),而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101,457,807股股份中擁有權益,佔本公司已發行股本合共約63.42%。因此,訂立第二次修

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。

麥先生已就有關第二次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第二次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11月10日(星期二)下午三時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心59樓5906–5912室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。將於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以分別批准第二次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11月8日(星期日)下午三時正)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，以就第二次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。領智企業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2,558,965股股份(相當於本公司已發行股本約1.60%)；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101,457,807股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本合共約63.42%。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104,016,772股股份(相當於本公司已發行股本約65.02%),對批准第二次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,概無其他股東於第二次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第二次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。

根據上市規則第13.39(4)條,除主席以誠實信用的原則作出決定,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11月5日(星期四)至2026年11月10日(星期二)(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11月10日(星期二)。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11月4日(星期三)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,第二次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第二次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第二次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，當中載有其就第二次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，該等修訂須待第二次修訂契據項下先決條件達成後方可作實。因此，第二次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10月22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。

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）

敬啟者：

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10月22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，以就第二次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。

領智企業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24至55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。

經考慮領智企業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，儘管訂立第二次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，第二次修訂契據以及授出配發及發行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，以批准第二次修訂契據、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**　　**劉可傑先生**

謹啟

2026年10月22日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，內容有關第二次修訂契據及其項下擬進行的與2025可換股債券相關的交易，乃為載入通函而編製。

MERDEKA 領智

香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108–1110室

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

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於中建富通集團有限公司(「**貴公司**」)日期為2026年10月22日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**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，內容有關向寶高發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券。亦提述 貴公司日期為2023年5月17日及2024年6月5日的公佈，內容有關(其中包括)轉讓及轉換部分2025可換股債券。亦提述 貴公司日期為2026年1月2日及2026年2月25日的公佈，以及 貴公司日期為2026年2月9日的通函，內容有關就2025可換股債券將予作出的修訂於2026年1月2日訂立修訂契據(「**第一次修訂契據**」)。由於該修訂契據未獲獨立股東於 貴公司於2026年2月25日舉行的股東特別大會上批准，該修訂契據的條件未獲達成，且其項下的修訂並無生效。

根據2025可換股債券的現有條款及條件，2025可換股債券於2025年12月31日到期。

於2026年9月11日(交易時段結束後)， 貴公司與債券持有人訂立第二次修訂契據，據此，彼等有條件同意修訂2025可換股債券的條款，方式為：(i)將到期日由2025年12月31日延長至2028年12月31日；(ii)自第二次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，將換股價修訂為每股換股股份0.27港元；及(iii)自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，將年利率由4.5%下調至0%(統稱為「**該等修訂**」)。

於最後實際可行日期，2025可換股債券的未償還本金額為87,920,000港元，包括寶高持有的83,000,000港元及喜威持有的4,920,000港元。除該等修訂外，董事會函件列明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。

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， 貴公司將向聯交所申請批准該等修訂。 貴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換股股份上市及買賣。 貴公司不會就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 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集團的主席兼行政總裁、 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。截至最後實際可行日期，麥先生持有2,558,965股股份(相當於 貴公司已發行股本約1.60%)，而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持有的101,457,807股股份中擁有權益。該等權益合共為104,016,772股股份，佔 貴公司已發行股本約65.02%。因此，訂立第二次修訂契據構成 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。

麥先生已就有關第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(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第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)中擁有重大權益。

獨立董事委員會

由陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生組成(即全體獨立非執行董事)的獨立董事委員會已告成立,以就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括授出配發及發行換股股份的特別授權)向獨立股東提供意見。吾等,領智企業融資有限公司(「**領智**」),已獲委任為獨立財務顧問,以就第二次修訂契據及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)是否按正常商業條款訂立、就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東整體的利益,以及獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票,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地被視為與吾等獨立性有關的關係或權益。除就本次委聘應付吾等的正常專業費用外,概無任何安排致使吾等從 貴公司或交易任何其他方收取任何可合理地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任何聯繫人進行任何委聘。因此,吾等認為,根據上市規則,吾等獨立於 貴公司。

吾等意見的基準

於制定吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時,吾等已執行吾等認為必要的程序及採取吾等認為必要的步驟,包括審閱 貴公司提供的相關協議、文件及資料,並在適當情況下,將該等資料與相關公開可得資料、統計數據、市場數據及適用規則及法規進行核對。吾等亦已考慮 貴公司、董事及/或 貴集團管理層(「**管理層**」)所提供及/或通函內所載或提述的資料、事實及陳述以及所表達的意見,於作出時均屬真實、準確及完備,並將於股東特別大會日期前繼續如此。

所審閱的文件包括但不限於：(i)第二次修訂契據；(ii) 貴公司日期為2026年9月11日有關第二次修訂契據的公佈；(iii) 貴公司日期為2026年2月9日有關先前建議修訂2025可換股債券的通函及日期為2026年3月12日的補充公佈；(iv) 貴公司截至2025年12月31日止年度的年報(「**2025年報**」)；(v) 貴公司截至2026年6月30日止六個月的中期報告(「**2026年中期報告**」)；(vi)通函所載的其他相關資料；及(vii)其他相關公開可得資料。

董事共同及個別地對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並確認，在作出一切合理查詢後，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致使通函內任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載及由董事及管理層向吾等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或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件乃為向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，僅供彼等考慮第二次修訂契據及其項下擬進行的交易時使用。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分，亦不得將本函件用作任何其他用途。吾等的意見乃基於截至最後實際可行日期生效的財務、經濟、市場及其他狀況以及向吾等提供的資料。

主要考慮因素及理由

1. 涉及各方的背景資料

1.1. 貴集團

貴集團的背景資料

誠如董事會函件所述， 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。

貴集團的財務資料

下文載列 貴集團的綜合財務資料摘要：(i)截至2025年及2026年6月30日止六個月，乃摘自2026年中期報告；及(ii)截至2024年12月31日止年度(「**2024財年**」)及截至2025年12月31日止年度(「**2025財年**」)，乃分別摘自2025年報。

	截至6月30日止六個月		**截至12月31日止年度**	
	2026年	**2025年**	**2025年**	**2024年**
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
		未經審核		*經審核*
	未經審核	*經重列*	*經審核*	*經重列*
收入	229	238	606	530
毛利	40	46	98	116
年／期內虧損	(128)	(210)	(327)	(396)

	於6月30日	**於12月31日**
	2026年	**2025年**
	百萬港元	*百萬港元*
	未經審核	*經審核*
非流動資產	1,656	1,677
流動資產	667	823
流動負債	(988)	(1,014)
淨流動負債	(321)	(191)
非流動負債	(1,105)	(1,128)

截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月

貴集團的持續經營業務收入由截至2025年6月30日止六個月(經重列)約238百萬港元減少約3.8%至截至2026年6月30日止六個月約229百萬港元。根據2026年中期報告，該減少主要由於2025年7月出售涉及景觀設計服務、花卉及植物零售以及餐飲服務的業務所致，部分被法拉利業務收入增加所抵銷，此乃由於汽車交付加快所致。

貴集團的持續經營業務毛利由截至2025年6月30日止六個月(經重列)約46百萬港元減少約13.0%至截至2026年6月30日止六個月約40百萬港元。相應毛利率由約19.3%下降至約17.5%。

貴集團於截至2026年6月30日止六個月錄得 貴公司股權擁有人應佔虧損淨額約128百萬港元，而2025年同期則約為210百萬港元，相當於減少約39.0%。虧損減少主要由於(i)計入分類為持作出售的出售組別資產的物業減值虧損由約99百萬港元減少至約26百萬港元；及(ii)上述業務出售後行政開支減少約22百萬港元。

於2026年6月30日， 貴集團錄得淨流動負債及資產淨值分別約321百萬港元及230百萬港元，而於2025年12月31日則分別約為191百萬港元及358百萬港元。淨流動負債增加主要由於利用營運資金作日常營運及上述物業減值虧損所致。於2026年6月30日，現金及現金等值項目約為13百萬港元，而於2025年12月31日則約為12百萬港元。

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度

貴集團的持續經營業務收入由2024財年(經重列)約530百萬港元增加約14.3%至2025財年約606百萬港元。根據2025年報，該增加主要由於法拉利業務貢獻的額外收入所致。2024財年的比較收入及毛利數字已經重列，以反映物流業務呈列為已終止經營業務。

貴集團的持續經營業務毛利由2024財年(經重列)約116百萬港元減少約15.5%至2025財年約98百萬港元。相應毛利率由約21.9%下降至約16.2%。

貴集團於2025財年錄得 貴公司股權擁有人應佔虧損淨額約327百萬港元，而2024財年則約為396百萬港元，相當於減少約17.4%。根據2025年報，虧損減少主要由於實施成本控制措施，令行政開支減少約51百萬港元。然而， 貴集團於2025財年的虧損包括電影投資的非現金公平值虧損約64百萬港元、應收承兑票據減值約5百萬港元及分類為持作出售的出售組別資產減值約79百萬港元。

於2025年12月31日，貴集團錄得淨流動負債及資產淨值分別約191百萬港元及358百萬港元，而於2024年12月31日則分別約為1,150百萬港元及672百萬港元。淨流動負債減少主要由於將若干銀行及其他借款由流動負債重新分類為非流動負債所致。同時，貴集團的現金及現金等值項目由2024年12月31日約45百萬港元減少至2025年12月31日約12百萬港元。

1.2. 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集團的主席兼行政總裁、 貴公司控股股東及麥先生的兒子麥俊翹先生實益及全資擁有。因此，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，麥先生直接持有2,558,965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持有的101,457,807股股份中擁有權益。該等權益合共為104,016,772股股份，佔 貴公司已發行股本約65.02%。

2. 第二次修訂契據的理由及裨益

貴集團的流動資金需求

誠如董事會函件所述，貴公司先前已就建議修訂2025可換股債券的條款訂立日期為2026年1月2日的第一次修訂契據。然而，該修訂契據未獲獨立股東於 貴公司於2026年2月25日舉行的股東特別大會上批准。因此，該修訂契據的條件未獲達成，其項下擬進行的修訂並無生效。於第一次修訂契據未獲獨立股東批准後，貴公司一直積極尋求替代融資安排，以履行其於2025可換股債券項下的義務，包括(i)新債務融資及額外銀行借款；(ii)其他集資活動，例如配售新股份及供股；及(iii)出售 貴集團若干資產以產生額外現金流入，旨在以有序方式確保有充足資源償還2025可換股債券的本金及應計利息。 貴公司亦一直與2025可換股債券的債券持有人磋商，以取得該等債券持有人承諾，於為期超過一年的期間內不會要求償還2025可換股債券的本金及應計利息。

鑒於 貴集團於2026年6月30日的淨流動負債狀況，以及 貴公司並無足夠財務能力履行其有關已於2025年12月31日到期的2025可換股債券的贖回義務， 貴公司於2026年9月11日與債券持有人訂立第二次修訂契據，據此，訂約方有條件同意修訂2025可換股債券的若干條款。

根據第二次修訂契據，2025可換股債券的到期日建議由2025年12月31日延長至2028年12月31日(「**經延長到期日**」)。換股價建議於該等修訂生效日期(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止的期間調整為每股換股股份0.27港元。年利率亦建議於2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止的期間由4.5%下調至0%。

如董事會函件所述，建議延期將遞延 貴公司的本金償還義務。於該等修訂生效後，2025可換股債券的未償還結餘預期將根據適用會計規定重新分類為非流動負債。該延期將讓 貴集團可在較長時間內保留其財務資源，並在調配營運資金用於其業務營運及發展方面提供更大靈活性。利率下調亦將減少 貴集團的合約融資成本及未來現金流出。基於未償還本金額87,920,000港元，假設全部本金額仍為未償還，年化合約利息節省將約為3,960,000港元。該節省乃有關自2026年9月11日起應計的利息，並不代表豁免於該日期前應計的利息。

根據吾等對2025年報及2026年中期報告的審閱， 貴集團於2025財年錄得 貴公司股權擁有人應佔虧損淨額約327百萬港元，以及截至2026年6月30日止六個月約128百萬港元。於2026年6月30日， 貴集團的淨流動負債約為321百萬港元，現金及現金等值項目約為13百萬港元，而於2025年12月31日則分別約為191百萬港元及12百萬港元。

吾等進一步從2025年報注意到，獨立核數師發表無保留意見，並載有「與持續經營有關的重大不確定性」一節，提請注意可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑問的情況。2026年中期報告亦披露重大不確定性，即 貴集團能否成功實施其改善流動資金的計劃及措施。

在此背景下，吾等認為，於生效後，該等修訂將透過遞延2025可換股債券項下的本金償還義務及減少相關合約利息成本，緩解 貴集團部分還款壓力。然而，該等修訂本身不會解決 貴集團的整體流動資金困難或與持續經營有關的不確定性。

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，包括寶高持有的83.00百萬港元及喜威持有的4.92百萬港元。相比之下， 貴集團於2026年6月30日的現金及現金等值項目約為13百萬港元。該結餘大幅低於2025可換股債券的未償還本金額，且不足以全數償還該本金。此外， 貴集團需要保留現金資源以履行其其他義務，包括於應計利息到期應付時支付、其他債務償還及日常營運開支。

如董事會函件所述，倘第二次修訂契據未獲獨立股東於股東特別大會上批准，2025可換股債券的本金額將於2025年12月31日到期後仍未償還及未支付。這將構成2025可換股債券項下的違約，可能損害 貴集團從金融機構取得債務融資的能力，並對 貴集團造成進一步財務壓力，從而對其財務狀況造成負面影響，並產生重大不確定性，可能對其持續經營的能力構成重大疑問。

其他融資方法

吾等獲管理層告知，其亦已考慮其他融資方式，包括債務融資、配售新股份、供股、公開發售及出售資產。如上文所述， 貴公司於第一次修訂契據被獨立股東否決後繼續探索該等替代方案。

就 貴集團的現有融資額度而言，吾等已與管理層討論 貴公司的現有融資額度，並獲告知於最後實際可行日期，所有現有融資額度均已提取及動用，因此並無現有融資額度可用於償還2025可換股債券。

就債務融資而言，吾等從董事會函件了解到， 貴公司曾接洽其兩家現有銀行，但彼等拒絕增加授信額度。於第一次修訂契據未獲獨立股東批准後，除與另外兩家金融機構的討論外， 貴公司亦已聯絡另外三家金融機構以探討潛在的新融資額度。鑒於 貴集團於2026年6月30日的流動負債淨額約為321百萬港元， 貴集團要取得進一步債務融資將非常困難，更遑論以優惠條款取得。此外，於2026年6月30日， 貴集團賬面淨值約為1,647百萬港元的若干資產及約17百萬港元的定期存款已獲抵押以作銀行及其他借款的擔保。因此，於最後實際可行日期，並無成功取得任何新融資額度。

就吾等的評估而言，吾等取得並審閱有關 貴集團就額外融資接洽五家金融機構的時間表。於第一次修訂契據未獲獨立股東批准後，吾等注意到 貴集團自2026年4月至2026年7月期間與三家金融機構會面。據管理層

告知，於該等金融機構審閱 貴集團的財務資料後，於最後實際可行日期，並無接獲進一步的實質反饋，亦無成功取得任何新融資額度。

額外借款可能須進一步提供資產抵押、擔保或財務契諾。吾等注意到，於2026年6月30日， 貴集團賬面淨值約1,647百萬港元的若干資產及約17百萬港元的定期存款已抵押予銀行及其他借款作擔保。此外，額外計息借款將產生利息付款及潛在的安排費用，而該等修訂於生效後將自2026年9月11日起將2025可換股債券的合約利率降至零。因此，用於償還2025可換股債券的額外計息債務融資，可能對 貴集團構成比建議修訂更大的融資現金流出負擔。

就配售新股份而言，吾等獲管理層告知， 貴公司將需要物色願意認購足夠新股份的投資者。鑒於 貴集團持續虧損及流動資金限制， 貴公司認為可取得的金額及物色投資者所需時間可能不確定。此外，潛在投資者亦可能要求較現行市價折讓，而配售佣金及其他交易開支將減少可用於償還未償還債券的所得款項淨額。再者，配售將於發行新股份時對現有股東造成即時攤薄。相比之下，該等修訂本身不會造成即時攤薄，因為攤薄將於行使經第二次修訂契據修訂的2025可換股債券所附換股權時產生。

就供股或公開發售而言，現有股東將有機會按比例參與集資。然而，可取得的所得款項將取決於認購支持及任何包銷或其他資金承諾。鑒於 貴集團持續虧損及財務狀況，股東出資額外資金的意願可能不確定。在缺乏足夠已承諾支持的情況下，認購不足可能導致 貴公司無法全數償還未償還債券。供股或公開發售亦將需要編製相關發售文件，並涉及額外專業費用。如有需要，包銷或配售安排將進一步增加集資成本，並減少可用於償還的所得款項淨額。此外，參與的股東將需要出資額外資金，而不參與的股東則將受到攤薄。鑒於債券已逾期，安排及完成該等集資所需時間亦屬相關。因此，供股或公開發售可能涉及有關可用於履行未償還還款義務的所得款項淨額金額及時間的不確定性。

就出售資產而言，誠如 貴公司日期為2026年5月22日的公佈所披露，吾等從董事會函件中注意到， 貴集團訂立了一份協議，以42.45百萬港元出

售一項物業。然而，所得款項須用於償還 貴集團以該物業按揭作擔保的未償還循環貸款，因此不能用於部分清償2025可換股債券。

吾等的意見

經考慮(i) 貴集團持續面臨的流動資金限制及2025可換股債券項下的逾期義務；(ii)建議將到期日延長至經延長到期日，此舉將遞延本金償還並保留 貴集團的現金資源；(iii)建議自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止的期間將合約利率由年利率4.5%下調至零，此舉將減少合約融資成本；及(iv)現有借款融資額度的可用性、額外融資討論的狀況，以及如上文所述與出售資產有關的成本、時間及不確定性，吾等認為，於生效後，該等修訂將緩解 貴集團的還款壓力，並在調配其營運資金方面提供更大靈活性。經考慮該等裨益，連同吾等對換股價、潛在攤薄及本函件下文所討論的應計利息處理的評估，吾等認為，就獨立股東而言，第二次修訂契據的條款及條件屬公平合理，且該等修訂符合 貴公司及股東整體的利益。

3. 第二次修訂契據

3.1. 第二次修訂契據的主要條款

於2026年9月11日(交易時段結束後)， 貴公司與債券持有人訂立第二次修訂契據，據此， 貴公司與債券持有人有條件同意修訂2025可換股債券的條款如下：

i) 將2025可換股債券的到期日由2025年12月31日延長三(3)年至經延長到期日；

ii) 自第二次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更改為每股換股股份0.27港元；及

iii) 自2026年9月11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%，

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

貴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。

債券持有人的承諾

各債券持有人不可撤銷且無條件地向 貴公司承諾：(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 貴公司採取任何行動或法律程序以強制要求 貴公司償還根據2025可換股債券到期應付及應償還的任何款項。

第二次修訂契據的條件

第二次修訂契據須待下列條件達成後方可作實：

(i) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二次修訂契據、據此擬進行的交易及特別授權；

(ii) 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；

(iii) 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換股股份上市及買賣；

(iv) 貴公司已取得就第二次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；及

(v) 債券持有人就第二次修訂契據及該等修訂須取得的所有必要同意及批准已獲取得，並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，則第二次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第二次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。

3.2. 緊隨該等修訂後2025可換股債券的主要條款

除該等修訂所修訂者外，2025可換股債券的所有條款仍將維持不變。下文概述　貴公司日期為2022年11月16日的公佈及　貴公司日期為2022年12月19日的通函所披露的2025可換股債券(經該等修訂修訂)的主要條款：

發行價	:	本金額的100%
未償還本金總額	:	87,920,000港元
換股價	:	換股價為每股換股股份0.27港元，可按下文所述方式調整。 換股價每股換股股份0.27港元乃經　貴公司與債券持有人經參考股份當時市價後公平磋商釐定。
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　貴集團現金資產(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兑換，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(v)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2026年9月10日(包括該日)止，年利率4.5%；及

(b) 自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，年利率0%。

2025可換股債券所產生的應計利息將不會轉換為換股股份。

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325,629,629股換股股份，每股換股股份的初步換股價為0.27港元(可予調整)，佔：

(i) 於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約203.56%；及

(ii) 於2025可換股債券所附換股權獲悉數行使後，經配發及發行換股股份而擴大的 貴公司已發行股本總額約67.06%。

兑換期 : 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)有權於兑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兑換為換股股份，惟除此之外，(i)任何兑換須以每次兑換不少於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)可以兑換；及(ii)行使2025可換股債券所附的換股權不得導致 貴公司無法符合上市規則下的公眾持股量規定。

按 貴公司選擇提早贖回 : 貴公司可於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%。

地位 : 換股股份於配發及發行後將在各方面與於相關兑換日期已發行股份擁有同等權益，包括享有於相關兑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兑換日期或之前的任何股息或其他分派。

經延長到期日	:	2028年12月31日
表決權	:	2025可換股債券持有人無權出席 貴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 貴公司事先書面同意，2025可換股債券不得轉讓予 貴公司的關連人士。
抵押	:	貴公司於2025可換股債券下的義務並無抵押。

4. 換股價評估

4.1 股價表現回顧

換股價每股換股股份0.27港元代表：

(i) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.31港元折讓約12.90%；

(ii) 較於第二次修訂契據日期在聯交所所報收市價每股股份0.295港元折讓約8.47%；

(iii) 較於緊接第二次修訂契據日期前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.296港元折讓約8.78%；及

(iv) 理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約為5.89%，即理論攤薄價格(定義見上市規則第7.27B條)約每股股份0.2786港元，相對於基準價格每股股份0.296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)於第二次修訂契據日期的收市價每股股份0.295港元；及(b)緊接第二次修訂契據日期前五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.296港元)。

誠如董事會函件所述，吾等理解換股價乃經參考(其中包括)以下各項釐定：(i)原換股價；(ii) 貴集團的流動資金限制及為持續營運保留現金資源的需要；(iii)股份的當時市價及交易流動性有限；(iv)該等修訂的條款，包括延長到期日及將利率降至零；及(v)取得額外債務融資的困難及與該等借款有關的潛在融資成本，詳見本函件上文「2.訂立第二次修訂契據的理由及裨益」一節。

為評估換股價的公平合理性，吾等已審閱股份於2025年9月12日至2026年9月11日(包括首尾兩日)(即第二次修訂契據日期)期間在聯交所所報的每日收市價(「**回顧期間**」)。於2026年2月27日， 貴公司按每十股現有股份合併為一股合併股份的基準實施股份合併。因此，為作比較用途，2026年2月27日之前的收市價已乘以十作調整，以按合併後基準呈列所有收市價。

吾等認為，回顧期間涵蓋緊接第二次修訂契據日期前及包括該日在內約十二個月，為評估股份的歷史交易價格表現(包括較短期波動及整體價格趨勢)，以及將換股價與該等歷史交易價格進行比較，提供合理參考。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如以上圖表所示，於回顧期間，股份的每日收市價(已就股份合併的影響作出調整)介乎每股0.270港元至0.900港元之間，平均約為每股0.575港元。最高收市價0.900港元於2026年1月6日錄得，而最低收市價0.270港元則於2026年8月26日至2026年9月3日連續七個交易日的每一日錄得。換股價每股換股股份0.270港元相等於回顧期間的最低收市價，並較最高及平均收市價分別折讓約70.00%及53.05%。

股份的收市價於回顧期間整體呈下跌趨勢，由2025年9月12日的0.840港元下跌至2026年9月11日的0.295港元，相當於減少約64.88%，儘管期間出現若干波動。於2026年1月2日，即 貴公司公佈首次建議修訂2025可換股債券的日期，股份收報0.710港元。收市價於2026年1月5日下跌至0.650港元，其後於2026年1月6日上升約38.46%至0.900港元。於2026年2月25日，即公佈首次建議修訂未獲獨立股東批准的日期，股份收報0.650港元，其後於2026年2月26日收報0.670港元。

於2026年3月12日，即 貴公司公佈其探索其他融資安排的努力的日期，股份收報0.520港元，並於2026年3月13日上升至0.680港元。然而，該等升幅未能持續。股份其後於2026年3月30日，即公佈 貴公司2025年年度業績的日期，收報0.530港元，並於2026年5月22日，即公佈建議出售物業的日期，收報0.440港元。收市價於2026年8月28日，即2026年中期業績公佈的日期，進一步下跌至0.270港元，其後於2026年9月11日，即第二次修訂契據的日期，回升至0.295港元。誠如管理層所確認， 貴公司並不知悉上述股份價格波動的任何具體原因。

4.2 股份的交易流動性

吾等亦已審閱股份的歷史流動性。下表載列股份於回顧期間每月／期間的平均每日成交量：

	期內／月內股份的平均每日成交量 *(股)* *(附註1)*	股份的平均每日成交量佔於相關期間／月結束時已發行股份總數的百分比 *(%)* *(附註2)*
2025年		
9月12日至30日	23,629	0.0148%
10月	81,597	0.0510%
11月	15,929	0.0100%
12月	6,083	0.0038%
2026年		
1月	44,706	0.0279%
2月	34,279	0.0214%
3月	11,387	0.0071%
4月	16,987	0.0106%
5月	27,754	0.0173%
6月	5,469	0.0034%
7月	9,891	0.0062%
8月	5,867	0.0037%
9月1日至11日(即第二次修訂契據日期)	3,000	0.0019%
最高	**81,597**	**0.0510%**
最低	**3,000**	**0.0019%**
平均	**22,409**	**0.0140%**

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 按股份的每日總成交量除以相應期間／月份的交易日數計算。

2. 按股份的平均每日成交量除以於相關期間／月份結束時已發行股份總數計算。

於回顧期間，股份每個月或部分月份的平均每日成交量介乎約3,000股至約81,597股之間。整體平均每日成交量(按總成交量除以回顧期間的總交易日數計算)約為22,409股。按股份合併調整後的基準計算，每月或部分月份的平均每日成交量佔已發行股份總數約0.0019%至0.0510%，而整體平均每日成交量則約佔0.0140%。

為供說明用途，假設2025可換股債券的未償還本金額按換股價每股換股股份0.270港元悉數轉換，合共325,629,629股換股股份將配發及發行予債券持有人。假設已發行股本並無其他變動，該等股份將佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約203.56%，並佔經發行換股股份擴大的已發行股本約67.06%。該悉數轉換屬假設性質，並仍須受轉換限制所規限，包括符合適用的最低公眾持股量規定。

鑒於股份於回顧期間的流動性普遍偏低，債券持有人可能難以在短期內於市場上出售其大部分換股股份。此外，於短期內出售大量股份可能對股份的市價構成重大下行壓力，從而可能對 貴集團籌集股權融資的能力造成不利影響。因此，吾等認為，交易流動性有限是評估換股價所代表折讓的商業理據時的相關因素。

4.3 與其他可換股債券╱票據發行及認購事項的比較

作為吾等分析的一部分，吾等已進一步審閱於回顧期間由聯交所主板上市公司所公佈的涉及以下事項的交易：(i)根據特別授權以配售或認購方式發行可換股債券╱票據；或(ii)根據特別授權延長現有可換股債券╱票據的到期日，不包括於最後實際可行日期發行人的股份已暫停買賣或建議已遭股東否決的交易(「**可資比較交易**」)。根據上述篩選準則，吾等已識別出合共17項可資比較交易的詳盡清單。

鑒於(i)據吾等所知，可資比較交易為根據吾等篩選準則於回顧期間識別出的詳盡交易清單，而該清單乃經剔除涉及於最後實際可行日期股份已暫停買賣的發行人及遭股東否決的建議的交易後得出，且吾等並無主觀地排除任何符合該等準則的交易；(ii)涵蓋直至及包括第二次修訂契據日期止一年的回顧期間，讓吾等可識別出足夠數量的可資比較交易，以評估近期市場慣例；及(iii)所有涉及可資比較交易的發行人均為聯交所主板上市公司，且有關交易涉及根據特別授權新發行可換股債券╱票據或延長現有可換股債券╱票據的到期日，吾等認為，就吾等分析而言，可資比較交易構成公平及具代表性的樣本。

然而，獨立股東應注意， 貴集團的業務、營運、財務狀況及前景可能與涉及可資比較交易的公司有所不同。因此，可資比較交易僅作為聯交所主板上市公司發行可換股債券╱票據的近期市場慣例的一般參考。

可資比較交易的摘要載列如下：

編號	公司名稱	股份代號	相關公佈日期	本金額 *(概約百萬港元)*	換股價較相應最後交易日收市價之溢價／(折讓) *(概約)*	換股價較緊接相應協議日期前五個連續交易日之溢價／(折讓)(不包括協議日期) *(概約)*	利率 *(年息%)*	至到期日之期限 *(年)*	資產淨值／(負債淨額) *(百萬港元)*	換股規模 *(佔現有股份的百分比)*	狀態
1	杭州啓明醫療器械股份有限公司	2500	2026年9月10日	379.65	-2.00%	-3.60%	5%	1.0	1,767	72.60%	已批准
2	綠領控股集團有限公司 *(附註1)*	61	2026年9月3日	395.00	383.52%	381.93%	0.00%	2.0	(2,138)	341.17%	待股東特別大會批准
3	諾科達科技集團有限公司	519	2026年7月24日	33.00	14.65%	14.94%	6.00%	2.0	762	6.00%	已完成
4	中科集團控股有限公司	3321	2026年7月23日	23.40	-5.98%	-5.98%	12.00%	0.5	(101)	27.39%	已完成
5	滙盈控股有限公司	821	2026年7月10日	41.40	-19.30%	-22.82%	0.00%	3.0	358	48.51%	已批准
6	瑞斯康集團控股有限公司	1679	2026年5月27日	128.46	-11.54%	-13.21%	0.00%	3.0	(62.73)	129.40%	已完成
7	生物系統工程有限公司	1355	2026年5月26日	50.00	0.00%	0.65%	0.00%	5.0	(103)	27.04%	已完成
8	遠見控股有限公司	862	2026年4月13日	200.00	13.50%	22.81%	3.00%	3.0	219	132.27%	已完成
9	民生國際有限公司	938	2026年3月25日	594.26	14.29%	-2.44%	2.00%	3.0	(587)	229.55%	已完成
10	弘毅文化集團*(附註2)*	419	2026年1月22日	60.00	160.52%	163.25%	10.00%	2.0	(19)	4.04%	已完成
11	京西重工國際有限公司	2339	2025年11月16日	409.39	-34.21%	-20.00%	0.00%	1.0	786	67.50%	已完成
12	澳達控股有限公司	9929	2025年11月26日	44.00	6.80%	5.97%	0.00%	2.0	213	20.00%	已完成
13	國際娛樂有限公司	1009	2025年11月17日	1,600.00	-16.67%	-17.08%	3.00%	5.0	773	116.86%	已完成
14	中聯重科股份有限公司	1157	2025年10月30日	6,576.93	35.23%	34.11%	1.80%	5.0	68,693	7.80%	已完成
15	大唐西市絲路投資控股有限公司	620	2025年10月17日	323.00	5.56%	6.03%	3.85%	3.0	928	42.45%	部分完成；配售已結束 *(附註3)*
16	嘉利國際控股有限公司	1050	2025年10月13日	150.00	-7.26%	-15.57%	2.00%	3.0	1,079	3.23%	已完成
17	慕詩國際集團有限公司	130	2025年10月3日	25.00	20.00%	133.64%	2.50%	3.0	317	28.94%	已完成
			最高	**6,576.93**	**383.52%**	**381.93%**	**12.00%**	**5.00**	**68,693**	**341.17%**	
			最低	**23.40**	**–34.21%**	**–22.82%**	**0.00%**	**0.50**	**(2,138)**	**3.23%**	
			平均	**649.03**	**32.77%**	**38.98%**	**3.01%**	**2.74**	**4,287.30**	**76.75%**	
	貴公司			**87.92**	**–8.47%**	**–8.78%**	**0.00%**	**3.00**	**230**	**203.56%**	

附註：

1. 根據綠領控股集團有限公司(「**綠領**」，股份代號：61)日期為2026年9月3日的公佈，綠領宣佈建議修訂其現有395百萬港元可換股債券，包括延長到期日及經修訂換股價。誠如其日期為2026年10月2日的通函所披露，股東特別大會預定於2026年10月22日舉行。因此，於最後實際可行日期，建議修訂仍須待獨立股東於股東特別大會上批准。

2. 弘毅文化集團(股份代號：419)於2026年1月22日宣佈建議修訂其未償還的60百萬港元B批次可換股債券，包括將到期日由2026年3月21日延長至2028年4月21日，即延長25個月。該等修訂於2026年3月19日生效。

3. 大唐西市絲路投資控股有限公司(股份代號：620)於2025年10月17日宣佈建議配售最多323百萬港元的可換股債券。配售已部分完成，其中11百萬港元及12百萬港元的可換股債券分別於2026年3月13日及2026年4月2日發行，本金總額合共23百萬港元。配售於2026年4月2日完成最後一批後結束。

於可資比較交易中，吾等注意到換股價的範圍為：(i)較相關股份於各自最後交易日在聯交所所報的相應收市價折讓約34.21%至溢價約383.52%，平均溢價約32.77%；及(ii)較緊接相關協議日期前(不包括協議日期)五個連續交易日的相應平均收市價折讓約22.82%至溢價約381.93%，平均溢價約38.98%。

相比之下，換股價0.27港元代表：(i)較第二次修訂契據日期每股股份0.295港元的收市價折讓約8.47%；及(ii)較緊接第二次修訂契據日期前五個連續交易日每股股份0.296港元的平均收市價折讓約8.78%。儘管換股價代表折讓，而可資比較交易在兩個基準上均錄得平均溢價，惟各自的折讓仍處於可資比較交易的相應範圍內。

吾等亦注意到，可資比較交易中若干發行人錄得負債淨額，但彼等仍建議換股價較其各自最後交易日的收市價存在溢價。相比之下，換股價較第二次修訂契據日期的收市價折讓約8.47%。鑒於建議修訂將將2025可換股債券的合約利率削減至零，吾等進一步審閱所有六宗零息可資比較交易，當中已考慮其定價條款及相關發行人的財務狀況。

於該等六宗可資比較交易中，滙盈控股有限公司、瑞斯康集團控股有限公司及京西重工國際有限公司採用的換股價較其各自最後交易日收市價分別折讓約19.30%、11.54%及34.21%。換股價代表的折讓幅度約8.47%較前述各項折讓為小。餘下三宗交易(涉及綠領控股集團有限公司、生物系統工程有限公司及澳達控股有限公司)分別按溢價約383.52%、溢價零及溢價6.80%定價。儘管該等觀察結果並非就零息可換股證券確立一致的定價慣例，惟其顯示折讓換股價與零息安排並非不一致。吾等因此認為，在評估換股價連同建議修訂的其他條款時，該等交易可提供補充參考依據。

吾等亦已考慮發行人的資產淨值或負債淨額狀況是否可解釋其定價條款。滙盈控股有限公司及京西重工國際有限公司分別錄得約358百萬港元及786百萬港元的資產淨值，儘管其換股價折讓分別約為19.30%及34.21%。相反，綠領控股集團有限公司及生物系統工程有限公司錄得負債淨額，但分別按溢價及按平價採納換股價。該等觀察結果顯示，發行人的資產淨值或負債淨額狀況本身並不決定其換股價應按溢價或折讓設定。亦必須考慮其流動資金狀況、償還責任及交易的其他主要條款。

就　貴公司而言，儘管　貴集團於2026年6月30日錄得資產淨值約230百萬港元，其亦錄得流動負債淨額約321百萬港元及現金及現金等值項目約13百萬港元。即使未計及應計利息及　貴集團其他營運及融資需求，該等現金資源亦大幅低於2025可換股債券尚未償還本金87.92百萬港元。此外，　貴集團大量資產已抵押以為現有借款擔保，限制了其獲取額外有抵押融資的靈活性。因此，　貴集團的正資產淨值狀況並未轉化為足夠可用現金以履行其逾期還款責任。

在此背景下，建議修訂將將還款延期至2028年12月31日，並將合約利率由每年4.5%削減至零，假設全部尚未償還本金仍尚未償還，則年化合約利息節省約3.96百萬港元。吾等認為該等好處對評估向債券持有人提供的定價讓步而言相關。經權衡該等好處與經修訂換股權及對現有股東的潛在攤薄，並考慮　貴集團的流動資金限制、獲取替代融資的困難及上文所述可資比較證據後，吾等認為換股價(包括其約8.47%的折讓)連同建議修訂的其他條款一併評估時，就獨立股東而言屬公平合理。

吾等進一步將建議利率與可資比較交易的利率作比較。可資比較交易的利率介乎每年零至12.0%之間，平均約為每年3.01%。根據建議修訂，2025可換股債券的利率將自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止，由每年4.5%下調至零。因此，經修訂利率相等於可資比較交易範圍的最低端。

再者，2025可換股債券的到期日建議由2025年12月31日延長三年至2028年12月31日。建議的三年延期屬於可資比較交易錄得的約0.5年至5年的範圍內。

吾等注意到，於可資比較交易中，(i) 8項可資比較交易僅涉及關連債券持有人，包括綠領、生物系統工程有限公司、民生國際有限公司、弘毅文化集團、京西重工國際有限公司、澳達控股有限公司、嘉利國際控股有限公司及慕詩國際集團有限公司；(ii) 3項可資比較交易同時涉及關連及獨立債券持有人，即諾科達科技集團有限公司、瑞斯康集團控股有限公司及遠見控股有限公司；及(iii)餘下6項可資比較交易僅涉及獨立債券持有人。此外，於17項可資比較交易中，2項涉及建議延長現有可換股債券或票據的到期日，包括綠領控股集團有限公司的建議及弘毅文化集團的建議，而餘下15項則涉及新發行可換股債券。

就換股股份的潛在數目而言，吾等注意到換股股份相當於現有已發行股份約203.56%，處於可資比較交易約3.23%至341.17%的範圍內，惟高於其平均值約76.75%。於可資比較交易中，綠領控股集團有限公司及民生國際有限公司分別錄得換股規模約341.17%及229.55%，較　貴公司者為大。

吾等認為，潛在換股規模亦應參考尚未償還本金額、換股價及　貴集團的財務狀況進行評估。尚未償還本金額87.92百萬港元為　貴公司現有債務，且不會根據建議修訂增加。按該本金額及換股價0.27港元計算，於悉數換股時將可發行合共325,629,629股換股股份，相當於現有已發行股份約203.56%。吾等明白，儘管本金額將維持不變，降低換股價會增加用以清償該本金的可發行股份數目，因而增加對現有股東的潛在攤薄。

鑒於 貴集團的現金資源有限，且獲取替代融資存在困難，任何實際換股將使 貴公司能夠透過發行股份清償相應本金，而無需以現金償還。然而，換股由債券持有人酌情決定，並仍受換股限制所規限，包括2025可換股債券條款下的公眾持股量限制。

吾等明白，換股可能對現有股東的持股權益造成重大攤薄。儘管如此，經將該潛在攤薄與(i) 貴集團的逾期還款責任及流動資金限制；(ii)獲取替代融資的困難；(iii)建議延長到期日及降低合約利率所帶來的好處；及(iv)吾等對換股價的評估權衡後，吾等認為，就獨立股東而言，潛在換股規模及相關攤薄在本情況下屬可接受。

經考慮上述分析，連同上述建議修訂的理由及裨益、 貴集團的財務狀況(包括其流動資金限制及逾期還款義務)、吾等對股份歷史交易價格的分析，以及建議折讓、利率及建議延期期限均屬於可資比較交易相應範圍內一事，吾等認為，第二次修訂契據的主要條款(包括換股價、經修訂利率及經延長到期日)乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，而該等修訂符合 貴公司及股東整體的利益。

5. 第一次修訂契據與第二次修訂契據的條款比較

誠如董事會函件所披露，日期為2026年1月2日的第一次修訂契據未獲當時的獨立股東於2026年2月25日舉行的股東特別大會上批准，因此並無生效。儘管 貴公司不知悉若干當時獨立股東投票反對該建議的具體原因，但董事會認為換股價折讓及理論攤薄效應可能為彼等關注的事項之一。

董事會認為，第二次修訂契據在換股價折讓及理論攤薄效應方面提供更有利的條款，且所有獨立股東(包括該等反對先前建議並繼續持有股份的股東)均應獲給予機會考慮及就經修訂建議投票。

就吾等的獨立評估而言，吾等已考慮兩項建議之間的以下主要差異及其對 貴公司及獨立股東的影響如下：

(i) 延長到期日

第一次修訂契據建議將到期日由2025年12月31日延長至2027年12月31日，而第二次修訂契據則建議將其延長至2028年12月31日。因此，第二次修訂契據為 貴集團提供額外一年時間安排償還未償還本金。鑑於 貴集團的流動資金限制及替代融資的不確定性，吾等認為較長的還款期將提供額外財務靈活性，並延遲償還本金的責任。

(ii) 換股價及攤薄

經股份合併調整後，第一次修訂契據項下的換股價為每股股份0.45港元，而第二次修訂契據項下則為0.27港元。儘管第二次修訂契據項下的換股價按絕對值而言較低，但其較各自契據日期的收市價的折讓較小，由第一次修訂契據項下的約36.62%下降至第二次修訂契據項下的約8.47%。因此，相對於當時市價，第二次修訂契據向債券持有人提供較小的定價折讓。各自通函所披露的理論攤薄效應亦由第一次修訂契據項下的約20.14%下降至第二次修訂契據項下的約5.89%。

(iii) 利息安排

第一次修訂契據及第二次修訂契據均規定將合約利率由每年4.5%下調至零。因此，兩份契據項下建議的合約利率並無差異。

經考慮(i)就償還本金所提供的額外一年時間；(ii)較小的換股價折讓及較低的理論攤薄效應；(iii)第一次修訂契據及第二次修訂契據項下建議的合約利率為零；及(iv) 貴集團的流動資金限制及與替代融資相關的不確定性，連同吾等的股價及可資比較交易分析，吾等認為第二次修訂契據的條款就獨立股東而言屬公平合理。

6. 建議修訂的財務影響

下文所載建議修訂的財務影響僅供說明用途，並不反映 貴公司或 貴集團未來的財務狀況。

6.1 對股東應佔資產淨值的影響

根據2026年中期報告，於2026年6月30日， 貴公司股權擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約為230百萬港元。

建議修訂對 貴集團股東權益的實際影響將取決於(其中包括)2025可換股債券修訂的會計處理、經修訂2025可換股債券的估值以及第二次修訂契據生效時的相關會計調整。因此，該等修訂對 貴集團股東權益的影響於現階段無法量化。

另外，於未償還本金額87.92百萬港元按換股價每股換股股份0.27港元悉數轉換為325,629,629股換股股份後(須受相關轉換限制所規限)，未償還本金將透過發行股份結付，而毋須以現金償還。假設並無其他變動，預期該轉換將減少 貴集團負債並增加其股東權益，惟以相關賬面值於緊接轉換前分類為負債的程度為限，並須受適用會計處理規限。

6.2 對營運資金的影響

根據2026年中期報告，於2026年6月30日， 貴集團的現金及現金等值項目約為13百萬港元，淨流動負債約為321百萬港元。2025可換股債券已於2025年12月31日到期，其未償還本金額87.92百萬港元大幅超過 貴集團的現金及現金等值項目。

於第二次修訂契據生效後，2025可換股債券的到期日將延長至2028年12月31日，讓 貴集團可遞延償還未償還本金。經考慮 貴集團有限的現金資源及2025可換股債券的逾期狀況，吾等認為建議延期將緩解 貴集團的即時流動資金及營運資金壓力，並讓其可保留財務資源作業務營運之用。

此外，合約利率將自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止的期間，由每年4.5%下調至零。基於未償還本金額87.92百萬港元，假設全部本金額仍為未償還，年化合約利息節省將約為3.96百萬港元。此將減少 貴集團未來的合約利息義務。截至2026年9月10日(包括該日)止已應計的利息將不會根據建議修訂予以豁免。

僅供說明用途，假設建議修訂已於2026年6月30日生效，且2025可換股債券的全部賬面值約88百萬港元符合資格由流動負債重新分類為非流動負債，則 貴集團的流動負債將由約988百萬港元減少至約900百萬港元，而非流動負債將由約1,105百萬港元增加至約1,193百萬港元。 貴集團的淨流動負債將相應由約321百萬港元減少至約233百萬港元，而其流動比率將由約0.68倍增加至約0.74倍。

上述說明假設流動資產並無變動，且不包括建議修訂所產生的任何估值調整、交易成本及其他會計影響。經修訂2025可換股債券的實際分類及賬面值將取決於適用會計規定及 貴公司與其核數師磋商後的評估。

6.3 對資本負債比率的影響

根據2026年中期報告， 貴集團的資本負債比率乃按借款總額除以所運用的資本總額(包括借款總額及 貴公司股權擁有人應佔股東權益)計算。於2026年6月30日， 貴集團的借款總額約為1,703百萬港元， 貴公司股權擁有人應佔股東權益約為230百萬港元，資本負債比率約為88.1%。

建議延長到期日本身不會減少2025可換股債券的未償還本金額。因此，將相關負債由流動負債重新分類為非流動負債本身不會改變 貴集團的借款總額或資本負債比率。建議修訂對 貴集團資本負債比率的實際影響將取決於對借款總額及 貴公司股權擁有人應佔股東權益所產生的任何會計調整。

於2025可換股債券其後任何轉換後，透過發行換股股份結算相關債務，預期將減少 貴集團的借款總額並增加其 貴公司股權擁有人應佔股東權益，從而降低其資本負債比率，惟須受適用會計處理規限。

7. 對獨立股東權益的潛在攤薄

貴公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨2025可換股債券按換股價悉數轉換後的股權架構如下：

股東	(i)於最後實際可行日期 股份數目	 概約百分比	(ii)緊隨2025可換股債券按換股價悉數轉換後 股份數目	 概約百分比
麥先生				
麥先生*(附註1)*	2,558,965	1.60	2,558,965	0.53
寶高*(附註2)*	—	—	307,407,407	63.31
麥俊翹先生				
喜威*(附註3)*	—	—	18,222,222	3.75
麥先生及麥俊翹先生持有的實體*(附註4)*				
Capital Winner	46,842,367	29.28	46,842,367	9.65
New Capital	45,260,761	28.29	45,260,761	9.32
Capital Force	9,354,679	5.85	9,354,679	1.93
公眾股東	**55,950,773**	**34.98**	**55,950,773**	**11.51**
總計	**159,967,545**	**100.00**	**485,597,174**	**100.00**

附註：

1. 麥先生為 貴公司主席、執行董事兼控股股東。

2. 寶高由麥先生實益及全資擁有，並為麥先生的緊密聯繫人。

3. 喜威由麥俊翹先生實益及全資擁有，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，由於麥先生及麥俊翹先生有權在該等公司各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，彼等被視為擁有該等公司持有的101,457,807股股份的權益。

5. 股權架構僅供說明之用。倘有關轉換及發行換股股份後， 貴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 貴公司亦不得發行任何換股股份。

6. 麥先生、麥俊翹先生以及由麥先生和麥俊翹先生所持有的實體合共持有貴公司約65.02%的已發行股本。債券持有人轉換任何本金額的2025可換股債券並不受任何限制，即使有關轉換將會觸發收購守則項下的強制全面要約責任亦然。倘若有關轉換將觸發收購守則項下的強制全面要約責任，債券持有人須遵守收購守則。

僅供說明用途，假設2025可換股債券按換股價每股換股股份0.27港元悉數轉換，貴公司將向債券持有人配發及發行325,629,629股換股股份，其中包括向寶高配發及發行307,407,407股換股股份及向喜威配發及發行18,222,222股換股股份。該等換股股份佔(a)貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本約203.56%；及(b)經配發及發行換股股份擴大的貴公司已發行股本約67.06%。因此，假設貴公司已發行股本自最後實際可行日期起至2025可換股債券轉換日期止並無其他變動，寶高及喜威的持股量將分別由零增加至約63.31%及3.75%，而現有公眾股東的合計持股量將由約34.98%減少至約11.51%。

根據2025可換股債券的條款，倘有關轉換將導致貴公司未能符合上市規則項下的最低公眾持股量規定，則債券持有人無權行使其換股權，而貴公司亦不得配發及發行任何換股股份。因此，上述悉數轉換情景僅供說明用途。假設貴公司股權架構並無其他變動，債券持有人將無法悉數行使其換股權，因為所產生的公眾持股量將低於適用的最低要求。

吾等知悉，轉換2025可換股債券可能對現有公眾股東的持股權益造成重大攤薄。然而，經考慮(i)2025可換股債券已於2025年12月31日到期，而貴集團並無足夠現金資源償還未償還本金額87.92百萬港元；(ii)建議將到期日延長至2028年12月31日將遞延本金償還，並緩解貴集團的即時流動資金壓力；(iii)建議自2026年9月11日(包括該日)起至經延長到期日(包括該日)止的期間將合約利率由每年4.5%下調至零，將減少貴集團未來的合約融資成本；及(iv)吾等對第二次修訂契據主要條款(包括換股價)的評估(如上文所討論)，吾等認為潛在攤薄於有關情況下屬可接受。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為，儘管訂立第二次修訂契據並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，第二次修訂契據的條款及其項下擬進行的交易仍屬按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，而該等修訂符合 貴公司及股東整體的利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東作出推薦，而吾等亦推薦獨立股東，就將於股東特別大會上提呈以批准第二次修訂契據、其項下擬進行的交易及特別授權的相關決議案投贊成票。

此 致

中建富通集團有限公司獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

為及代表
領智企業融資有限公司
董事總經理
蘇景瑋
謹啟

2026年10月22日

蘇景瑋先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，為領智企業融資有限公司可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並為領智投資管理有限公司可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌代表。蘇景瑋先生在機構融資行業擁有逾13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) 於本公司股份的好倉

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持股份數目		所持股份總數	佔已發行股份總數的概約持股百分比 *(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	2,558,965 *(附註1)*	101,457,807 *(附註2)*	104,016,772	65.02%

(ii) 於本公司相關股份的好倉

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	實益權益	相關股份數目 公司權益	總權益	佔已發行股份總數的概約持股百分比 *(附註5)*
麥先生	於受控公司的權益	—	307,407,407 *(附註4)*	307,407,407	192.17%

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2,558,965股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，由於麥先生及麥俊翹先生有權在該等公司各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，彼等被視為擁有該等公司持有的101,457,807股股份的權益。

3. 該百分比乃根據最後實際可行日期已發行股份數目(即159,967,545股股份)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307,407,407股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192.17%以及經配發及發行換股股份擴大的本公司已發行股份總數約63.31%。

5. 該百分比乃根據最後實際可行日期已發行股份數目(即159,967,545股股份)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：

於股份／本公司相關股份的好倉

		所持股份／相關股份數目			佔已發行股份總數的概約持股百分比 *(附註4)*
股東名稱／姓名	**身份／權益性質**	**實益權益**	**公司權益**	**所持股份／相關股份總數**	
Capital Winner *(附註1)*	實益擁有人	46,842,367	—	46,842,367	29.28%
New Capital *(附註1)*	實益擁有人	45,260,761	—	45,260,761	28.29%
Capital Force *(附註1)*	實益擁有人	9,354,679	—	9,354,679	5.85%
麥俊翹先生*(附註1及2)*	於受控公司的權益	—	101,457,807	101,457,807	63.42%
喜威*(附註2)*	實益擁有人	18,222,222	—	18,222,222	11.39%
寶高 *(附註3)*	實益擁有人	307,407,407	—	307,407,407	192.17%

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，麥先生及麥俊翹先生被視為擁有該等公司持有的101,457,807股現有股份的權益。麥先生身為執行董事，亦同時兼任Capital Winner、New Capital及Capital Force各自的董事，而其他董事則均非Capital Winner、New Capital及Capital Force的董事或僱員。

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18,222,222股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股份總數約11.39%以及經配發及發行換股股份擴大的本公司已發行股份總數約3.75%。任何董事概非喜威的董事或僱員。

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。麥先生亦為寶高董事，且其他董事概非寶高的董事或僱員。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307,407,407股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股份總數約192.17%以及經配發及發行換股股份擴大的本公司已發行股份總數約63.31%。

4. 該百分比乃根據最後實際可行日期已發行股份數目(即159,967,545股股份)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2025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，除麥先生於第二次修訂契據擁有權益外，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(「**原告人**」)向本公司的一家附屬公司(「**有關附屬公司**」)提出法律訴訟，涉及有關附屬公司就其所出售的若干物業而作出的涉嫌失實陳述。於2018年9月，法庭下令將針對有關附屬公司的所有個別法律訴訟整合為一項法律訴訟。自2020年10月起及直至最後實際可行日期，原告人並無採取進一步行動。根據現有法律文件及本公司法律顧問的意見，董事認為於最後實際可行日期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2025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
領智企業融資有限公司	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2025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) 第二次修訂契據;

(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5至21頁;

(d) 獨立董事委員會函件,全文載於本通函第22至23頁;

(e) 獨立財務顧問函件,全文載於本通函第24至55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11月10日（星期二）下午三時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心59樓5906–5912室舉行股東特別大會（「**股東特別大會**」），藉以處理下列事項：

普通決議案

1. 「**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9月11日的第二次修訂契據（「**第二次修訂契據**」）（已向股東特別大會提呈第二次修訂契據副本，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日延長三(3)年至2028年12月31日（「**經延長到期日**」）；(ii)自第二次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更改為每股將於轉換2025可換股債券時發行及配發的股份（「**換股股份**」）0.27港元；及(iii) 2025可換股債券的年利率由4.5%更改為0%，自2026年9月11日（包括該日）起至經延長到期日（包括該日）止，以及其項下擬進行的交易；

(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／彼等認為令第二次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10月22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。

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11月5日(星期四)至2026年11月10日(星期二)(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11月10日(星期二)。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11月4日(星期三)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(即不遲於2026年11月8日(星期日)下午三時正)，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2,558,965股股份(相當於本公司已發行股本約1.60%)；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101,457,807股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本合共約63.42%。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104,016,772股股份(相當於本公司已發行股本約65.02%),對批准第二次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. 除另有界定者外,本通告所用詞彙與本公司日期為2026年10月22日的通函所賦予者具相同涵義。

7. 於本通告日期,執行董事為麥紹棠先生及鄭玉清女士;非執行董事為袁偉健先生;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。