



**CCTI FORTIS**

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138

**2016**

## 目錄

002	主席報告
008	董事及高級管理層
011	財務回顧
025	可持續經營及發展
027	公司資料
028	企業管治報告
040	董事會報告書
052	獨立核數師報告
059	綜合損益表
060	綜合全面收益表
061	綜合財務狀況表
063	綜合股東權益變動表
064	綜合現金流量表
066	財務報告附註
155	其他資料
156	5年財務摘要
157	專用詞語

# 主席報告

本人謹代表董事會，欣然宣佈本集團截至2016年12月31日止年度的全年業績。

本集團於2016年再次交出強勁業績，並於新業務發展方面取得良好進展（詳情請參閱下文「業務回顧」一節）。公佈收入895,000,000港元，較2015年飆升47.2%，主要由於本集團的證券買賣業務及新收購業務所貢獻的收入所致。母公司股權擁有人應佔溢利為303,000,000港元。此強健的表現基本是本集團證券業務所賺取的強勁收入及溢利以及於文化娛樂行業中新收購業務的貢獻。

## 擬派發末期股息

董事會建議，待股東在應屆股東週年大會上批准後，向於2017年6月2日（星期五）名列本公司股東名冊的股東派發2016年度末期股息每股0.035港元。擬派發的末期股息將於股東在應屆股東週年大會上批准後，預期將於2017年6月19日（星期一）從本公司的可分配儲備中派發。2016年度的每股普通股總股息合共為0.070港元（2015年：0.065港元）。

## 業務回顧

本集團多元化的業務涉及多種行業，包括地產發展、買賣及投資、證券買賣、製造塑膠原部件以及兒童產品貿易等傳統型業務，以及包括多方位汽車業務及文化娛樂產業等的新進業務領域。

### 1. 地產業務

雖然香港政府為使住宅物業市場降溫而對住宅物業交易之印花稅增加至15%，但住宅物業價格於2016年下半年開始飆升。雖然二手市場的交易量下降，然而中小型住宅價格卻上升得最快。由於一些主要中國開發商對香港住宅物業市場充滿信心，新拍賣地價屢次超出市場估計，另一方面，受累於訪港遊客減少，零售銷售繼續下挫，以致零售物業市場下滑，而寫字樓物業市場則基本保持穩定。

#### (a) 香港地產發展及物業買賣

於2016年，本集團的物業買賣組合包括位於西環堅尼地城的5間地舖連地下所有車位的商舖物業（「西環物業」）以及座落於銅鑼灣最繁華的購物及旅遊區中心地帶的羅素街8號的兩層相連零售物業（「羅素街物業」）。

大部份西環物業已按遠高於舊有租金的新訂租金出租予新租戶。由於西環物業主要服務對象為本地消費者而非遊客，其租金收入並未受到零售市場低迷所影響。自我們收購以來，西環物業的價值大幅上升。然而，因旅遊業不景則對銅鑼灣零售物業市場造成不利影響。基於羅素街物業位置優越而且品質優良，管理層對其長遠前景持樂觀態度。管理層正在探索各類方法以利用羅素街物業。



由於本期內並無出售任何物業項目，本物業分部產生除利息及稅項前的經營虧損30,000,000港元(2015年：經營虧損39,000,000港元)，主要包括羅素街物業減值虧損、部門的經營及行政開支所致。

## (b) 物業投資及持有

於2016年，我們的投資物業組合包含各種物業，其中包括豪華洋房別墅、寫字樓、零售物業及車位，而所有物業均位於香港。由於董事對豪華住宅物業市場充滿信心，於2016年上半年，本公司已向麥先生收購兩組公司的全部已發行股本，而該兩組公司分別持有香港淺水灣道56號的兩間豪華洋房別墅第38號屋及第39號屋，股份交易代價為250,200,000港元，並以發行2024可換股債券作償付。第38號屋及第39號屋正位於由本集團持有多年的第36號屋及第37號屋樓上。該等四間豪華洋房均座落於淺水灣—香港最優越住宅區域之一。該項收購能讓本集團合併及綜合全部4間洋房組成為一座品質優良的巨型獨立豪華別墅及擁有超逾16,000平方呎的巨大空間。該項收購實屬明智之舉，預期將提升全部4間洋房之整體價值。

由於我們的物業組合多元化，因而我們的物業投資營運表現受下滑的零售物業市場影響較小。年內租金收入增加至12,000,000港元，較去年同期增長20%，是由於租金調整及訂立新租約所致。年內，投資物業分部錄得經營虧損13,000,000港元，主要由於重估持作投資的零售物業產生公平價淨值虧損17,000,000港元所致，而去年則錄得經營溢利20,000,000港元，主要由於去年同期錄得公平價值收益20,000,000港元所引起。

## 2. 證券業務

香港股市於2016年經歷波動。由於市場對全球經濟放緩、美國利率上升、全球商品價格下跌、人民幣貶值及中國內地股市大幅波動的顧慮，恒生指數於2016年2月急跌至18,000點區間。然而，香港股市於2016年3月反彈。之後恒生指數在20,000點至21,000點徘徊數月後於下半年開始攀升。於2016年最後一個交易日，恒生指數收報22,000點。

於本年內，本集團的買賣證券主要包括30,000,000,000股中建置地股份及本金額為495,671,000港元的中建置地可換股債券，該可換股債券可按每股兌換股份0.01港元(該兌換價可根據中建置地可換股債券的條款及條件予以調整)兌換為49,567,100,000股中建置地股份。在充滿波動的市場中，本集團於年內抓住機會出售其所持有的買賣證券組合，並能夠出售集團由中建投資持有的所有中建置地股份及中建置地可換股債券，為本集團帶來非常可觀收益及溢利。因此，證券業務連續第三年錄得強勁業績並於年內提供重大的經營溢利506,000,000港元，較之前年度397,000,000港元比較增加27.5%。

於2016年12月31日，本集團的證券組合包括基金投資約18,000,000港元，該投資是持有作買賣用途。



### 3. Blackbird 汽車業務

Blackbird 汽車集團主要從事古董車買賣及汽車物流以及古董車投資業務。儘管全球經濟環境放緩，Blackbird 古董車買賣及汽車物流於2016年成績仍然令人鼓舞，帶來收入60,000,000港元。

管理層對本集團於2014年創立的Blackbird 汽車集團所從事的多元化汽車業務的快速發展感到極度欣慰。回顧年度內，Blackbird 汽車集團繼續開發及擴充汽車的修復及服務和現代及古董車的投資、貿易及一般業務，以及汽車運輸服務。

於2016年，古董車買賣業務同時向本地收藏家及海外客戶銷售歐洲著名品牌的古董車及新車。該等汽車均在國外採購，而該等交易產生滿意回報。此外，我們的古董車投資業務於年內收購了額外屬投資級別的古董車以增加本身收藏。管理層預期該等投資在未來有可信性的升值潛力，並可為Blackbird 汽車集團提供溢利。

本公司的物流業務於本年內表現良好，經營利潤理想。本公司已與香港好幾家汽車客戶訂立新合約，並正在洽談更多的機會。於年內，此業務主要為本地汽車進口商、分銷商、經銷商、道路救援運送汽車，訂單數量比去年同期增長超過60%，成績令人鼓舞。

在一站式服務中心裝備支持下，我們向客戶提供全面的汽車服務包括汽車修復、保養、車身噴漆及美容和提供專為古董車而設的儲存區等服務。今年上半年，Blackbird 集團已在柴灣收購一個總建築面積約20,390平方呎的工業大廈物業，此物業已用作Blackbird 集團的公司總部以配合Blackbird 汽車業務的快速增長所需。



#### 4. 文化娛樂集團

##### (a) 電影業務

本公司的文化娛樂集團於2015年成立，並已在快速增長的文化娛樂產業上建立穩固地位。本集團的電影業務包括電影製作、投資及全球電影發行業務，其發展已於年內取得極大進展。電影業務部門已與國內著名電影公司大地時代文化傳媒(北京)有限公司合作投資一部名為「脫皮爸爸」的華語電影，該電影由香港知名的藝人主演，該影片榮獲2016年日本國際電影節提名若干獎項，並獲提名入圍2017年香港電影金像獎。該電影將於2017年第二季度上映，預期該電影將會獲得高票房收入。

本電影集團將與內地著名影業公司即銀都機構有限公司及北京嘉映文化傳媒有限公司合作投資兩部電影。本公司的電影集團將繼續投資電影製作及全球電影發行，冀在中國及國際龐大及快增長的電影業爭取市場份額。

##### (b) 音響及燈光業務

於2016年3月，本集團通過收購興明亞洲的70%股權而將其文化娛樂業務多元化發展至音響及燈光業務。興明亞洲主要在香港及中國為演唱會、其他娛樂表演活動以及其他私人及公眾活動出租及安裝燈光及音響設備和提供服務。興明亞洲於1996年創辦，是享有盛譽的業界翹楚，其收入和盈利均實現強勁增長。興明亞洲的創辦人陳木興先生(他繼續管理該業務)已就截至2017年3月31日止年度提供不少於16,000,000港元的溢利保證。為了橫向擴展業務，興明亞洲已於2016年10月在澳門收購一項提供音響及燈光服務的業務、資產及設備。澳門業務為在澳門舉行的演唱會、娛樂表演活動以及其他私人及公共活動提供音響及燈光設備和服務的業務，在澳門享有主要領導地位。

自收購以來，該音響及燈光業務為本集團帶來經營溢利22,000,000港元，而營業額為118,000,000港元。憑著擁有強大的技術團隊及先進的音響及燈光設備的裝備，預期興明亞洲將會繼續保持領導地位並在未來數年間繼續增長。

##### (c) 舞台工程業務

於2016年下半年，本集團收購了協興隆的控制性股權，從而將其文化娛樂業務進一步多元化拓展。該公司從事在香港、中國、澳門及東南亞為演唱會及其他娛樂表演活動提供舞台的金屬結構及機械工程。憑藉擁有強大的技術團隊，協興隆已於舞台機械工程業界領域中成為行業翹楚，享譽盛名。其盈利及溢利均快速增長。於2016年，協興隆於自收購以來近六個月已為本集團帶來營業額25,000,000港元及經營溢利8,000,000港元。

##### (d) 多媒體業務

除了我們傳統的印刷媒體業務外，本集團將會集中投資在各種數碼平台，包括電子商貿以及多元化發展至快速增長的手機遊戲及手機應用程式開發領域。本年度首6個月，公司獲授權使用首個名為「星夜傳奇」的手機遊戲，該遊戲是一個由韓國開發商研發的一種角色扮演遊戲。該手遊贏得2015年韓國手遊創作角色扮演類別的冠軍，此遊戲已於本年度第四季度推出香港市場並引起市場的關注。而更多與運動相關的手遊正在研發當中並預期將於日後推出市場。



## 5. 工業集團

### (a) 塑膠原部件的製造業務

該分部製造的大部分塑膠配件是用來供應給予中建科技集團，用作製造電訊及兒童產品。

於回顧年度，原部件的銷售收入為92,000,000港元，與同比年度相比小幅下降2.1%。於2016年，原部件分部的經營業績大幅改善，錄得經營虧損11,000,000港元，相對2015年減少86.9%，主要由於該分部效率提高和節約成本所致。

### (b) 兒童產品貿易業務

此業務乃由本集團於2016年第三季度由中建置地集團收購得來。由於中國政府已於2015年起正式廢除一孩政策，本集團認為中國的嬰兒出生率於日後將會增加，因此，預期於未來數年對優質安全的兒童產品的需求將上升。但是，我們預計兒童產品的價格將受到相當大的壓力，是因為這個行業的競爭十分激烈，本集團將繼續從中建科技集團採購兒童產品，以確保能及時獲得高水準質量兒童產品渠道。該項新業務錄得營業額25,000,000港元，自收購以來的三個月期間並未錄得任何溢利或虧損。

## 展望

展望將來，經濟前景不明朗，受累於貿易保護主義抬頭及英國退歐引致的不明朗因素等地緣政治發展。以及強勢美元及利率增加於2017年將繼續影響全球經濟。

我們的物業買賣及投資物業組合將繼續受限於政府對物業市場的政策、香港經濟前景及潛在利率增長有關的風險。我們的零售物業進一步受累於零售銷售下降及訪港中國旅客減少。然而，我們善於克服逆境之管理層將密切關注市場形勢，並採取主動措施應對所有該等挑戰。我們將運用我們在地產界的優勢，採取靈活策略管理我們的物業組合。

證券買賣業務受限於股市波動風險，而股市波動受外圍金融及經濟前景所影響。我們已於年內出售全部我們所持有的中建置地買賣證券，而我們的買賣證券組合於年末只持有少量的投資。如果出現良好買入機會，本公司或會擴大其證券組合。本公司買賣證券的政策是以證券的升值為目標，並根據市場情況、對未來市場趨勢的預期、價格升值潛力及本身資金情況作出任何買賣證券的決定，我們的目標是希望取得最大收益。

豪華古董車市場普遍受到全球經濟環境所影響。雖然營商環境充滿挑戰，但跑車及豪華古董車行業已證明是堅韌性甚強，預期在本年度將重拾增長動力。近年來，包括中國及其他亞洲國家在內的若干新興經濟體的經濟增長及創富能力為跑車及豪華車擴大了潛在客戶群，意識到這趨勢，本集團經過深思熟慮後已決定多方平行投資於各種名貴奢侈產品行業。展望將來，Blackbird汽車集團將繼續專注在提高整個價值鏈的營運效益，並將物色新的投資機會，目標在環括多種奢侈品市場成為行業領域的領導企業。本集團堅定矢志發展Blackbird汽車集團為汽車行業的領導者，我們預期Blackbird集團將會成為我們集團收入及利潤增長的主要推動力之一。



我們已見證中國的電影及文化娛樂行業經歷快速發展，我們相信此業務分部前景美好，富有龐大的增長潛力。本集團堅定立志發展及擴展文化娛樂業務，包括電影產業以及娛樂活動製作服務及業務中多線發展。我們擬擴大我們的文化娛樂產業，務求於此龐大及快速增長的行業取得更大市場份額。

憑藉強大及善於克服困難的管理層團隊以及強健的資產負債表，本集團將繼續發揮其競爭優勢及於各核心業務的執行能力。我們的核心策略是為本集團實現長期的可持續發展，為股東創造長期價值。本集團於未來數年將努力通過策略性增長提供可持續溢利。

## 致謝

本人謹代表董事會，向本集團的董事、管理層及所有僱員，就他們在本年度面對多重挑戰下仍對本集團的堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。我們亦向我們的股東、投資者、銀行、客戶及供應商，對本集團一貫的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席  
麥紹棠

香港，2017年3月27日



## 董事及高級管理層

### 執行董事

**麥紹棠先生**，63歲，為本公司控股股東及自1994年1月起出任主席、行政總裁及執行董事。麥先生為薪酬委員會成員，亦為提名委員會的主席及成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事。他負責本集團的企劃及整體策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。他從事電子製造及分銷行業逾40年。麥先生亦於多元化業務，其中包括高科技通訊網絡業務以及在香港及中國內地的房地產發展及投資業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生亦為中建置地的主席、行政總裁及執行董事。麥先生持有電機工程文憑。

**譚毅洪先生**，63歲，自2001年3月起出任執行董事及集團財務董事。他自2005年12月起出任本公司的副主席並自2012年5月起出任本公司的公司秘書。他為薪酬委員會及提名委員會成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事及公司秘書。譚先生主要負責本集團的企業融資、會計及公司秘書的職能。他擁有逾39年財務及會計管理經驗並擁有多元化業務管理經驗。他亦於企業融資、收購合併以及公司秘書事務方面具備豐富知識。在他加入本公司前，他曾於多間上市公司擔任要職。譚先生亦為中建置地的執行董事。譚先生為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

**鄭玉清女士**，63歲，自1998年2月起出任執行董事。鄭女士亦為本公司若干附屬公司的董事。她協助行政總裁監察本集團主要業務的日常管理。鄭女士於電子業擁有逾37年經驗，並於多元化業務擁有豐富經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為中建置地的執行董事。鄭女士持有工商管理文憑。

**William Donald PUTT博士**，79歲，自1997年1月起出任執行董事。Putt博士負責海外業務發展及提供建議給主席以制定本集團海外業務的策略方針。Putt博士於電訊業擁有逾44年經驗，亦為TeleConcepts Corporation的前任總裁及共同創辦人，該公司專營電訊產品的設計、生產及分銷。Putt博士亦擔任美國數個基金會及非牟利機構董事會成員，並為麻省理工學院公共服務中心(Public Service Center)的領導委員會(Leadership Council)委員。Putt博士持有美國麻省理工學院頒授管理哲學博士學位。他曾為中建置地的執行董事，其後於2015年5月26日辭任。



## 獨立非執行董事

**譚競正先生**，67歲，自1999年12月起出任本公司獨立非執行董事。譚先生為審核委員會的主席及成員，亦為薪酬委員會及提名委員會成員。譚先生出任若干於聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括中建置地、京西重工國際有限公司(股份代號：02339)、滬港聯合控股有限公司(股份代號：01001)、信星鞋業集團有限公司(股份代號：01170)、首長四方(集團)有限公司(股份代號：00730)、星光集團有限公司(股份代號：00403)、中國西部水泥有限公司(股份代號：02233)及睿見教育國際控股有限公司(股份代號：06068)。他亦以委員身份服務香港會計師公會的中小型執業所委員會及破產重整專項資格核准委員會。譚先生亦是香港華人會計師公會理事會成員。譚先生為香港執業會計師。他持有商業學士學位並為香港會計師公會之資深會員及加拿大安大略省特許專業會計師公會會員。

**陳力先生**，52歲，自2008年2月起出任本公司獨立非執行董事。陳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。陳先生曾經為中建置地的獨立非執行董事，其後於2015年6月辭任，並曾為一家聯交所創業板上市的公司 — 首華財經網路集團有限公司(股份代號：08123)的執行董事，其後於2016年7月辭任。他亦曾於數家中國著名電訊公司及一家中國大型綜合業務集團公司擔任高級職位。陳先生於1985年畢業於中國一家大學的物理系無線電物理專業，並具備豐富的中國電訊業及管理實務經驗。

**鄒小岳先生**，61歲，自2013年3月起出任本公司獨立非執行董事。鄒先生為薪酬委員會的主席及成員，他也是審核委員會及提名委員會成員。鄒先生分別為中建置地及御泰中彩控股有限公司(股份代號：00555)的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所主板上市。鄒先生為香港執業律師。他現為香港金杜律師事務所的合夥人。鄒先生於1981年畢業於香港中文大學，獲頒授榮譽社會科學學士學位。他於1987年獲伯明翰大學授予榮譽法學學士學位。鄒先生於1990年獲香港高等法院認許為律師及自此私人執業。他曾為一家聯交所主板上市的公司 — 中國寶力科技控股有限公司(前稱御濠娛樂控股有限公司)(股份代號：00164)的非執行董事，其後於2015年9月22日辭任。



## 高級管理層

**麥俊翹先生**，37歲，為Blackbird汽車集團的行政總裁。麥先生於90年代末成功創立其屢獲殊榮的出版社後，創辦了《Milk》雜誌，並領導其成為香港及區內最暢銷且最具影響力的生活週刊，更將其出版業務擴展至中國內地及台灣。憑藉於傳媒及出版，以及於奢侈品零售行業擔任主席及行政總裁職位超過17年的經驗，他透過他的多媒體創作公司於時裝及線上零售方面所作的投資，豐富的經驗，以及他與全球多家豪華跑車廠的長期關係，麥俊翹先生創辦了Blackbird汽車集團。麥俊翹先生負責監察Blackbird汽車集團的整體管理、策略方針、規劃及發展。麥俊翹先生為麥先生的長子。

**John Brian NEWMAN先生**，48歲，為Blackbird汽車集團的營運總監。他於藍籌跑車及豪華汽車製造、進口及零售行業擁有逾28年經驗，並曾擔任歐洲一個成功賽車隊的主管。他在銷售、市場推廣、分銷、代理商拓展、媒體傳訊及客戶關係管理等領域經驗豐富，並自2014年起已任職本公司。他持有商業及財務學文憑、為合資格飛機師並曾在英國和亞洲汽車行業任職。

**張志華先生**，46歲，於1999年10月加入本集團，因個人發展於2010年辭任並於2015年10月重新加入本集團。他擔任財務總監，並主要負責本集團的會計及財務管理以及業務發展事宜。除了在本集團服務外，他曾於一家著名國際會計師事務所任職約5年，並於另一家上市公司出任高級管理職位達5年。他於企業融資、財務管理、會計及審計方面擁有逾21年專業經驗。他持有香港理工大學的會計榮譽學士學位及香港中文大學的資訊科技管理碩士學位。他是香港會計師公會會員。

**陳家齊先生**，52歲，於2015年9月加入本集團。陳先生現任本集團的法務總監。陳先生負責就本集團所有法律事宜提供法律意見。陳先生為獲認可於香港執業的律師及香港律師會會員。陳先生持有倫敦大學的法律學士學位及香港大學的法學專業證書。

**陳木興先生**，62歲，為興明亞洲之創辦人及董事總經理，本集團於2016年3月收購該公司的70%權益。興明亞洲主要為在香港、中國內地及其他區域舉辦的演唱會及其他活動出租及安裝音響及燈光設備，並提供技術服務。陳先生主要負責音響及燈光業務的策略發展，並監察該業務的整體業務營運及財務表現。陳先生於出租及安裝音響及燈光設備以及就現場演唱會及其他活動的解決方案提供諮詢服務方面擁有超過40年的經驗。於創辦興明亞洲前，陳先生曾於娛樂行業的多家知名文化媒體公司任職，包括香港商業電台、亞洲電視有限公司及通利音樂。他在音響設備方面擁有豐富知識，並於音響及燈光控制行業、舉辦現場演唱會及相關工程解決方案方面擁有豐富的經驗。

**區家鑫先生**，59歲，為協興隆鐵器有限公司(「協興隆」)的創辦人及董事總經理，本集團於2016年7月收購該公司的控股權益。協興隆主要為香港、中國內地、澳門及東南亞的演唱會及其他活動進行舞台金屬建造工程並提供工程服務。他主要負責協興隆的舞台金屬建造及工程業務之策略發展，並監察該公司的業務營運及財務表現。區先生於表演舞台設計、金屬建造工程及工程服務方面擁有超過30年的經驗。



# 財務回顧

## 2016年財務業績及其他全面收益摘要

百萬港元	2016年	2015年	增加／(減少) 百分比
營業額	895	608	47.2%
毛利	600	355	69.0%
毛利率	67.0%	58.4%	8.6%
行政開支	193	118	63.6%
其他開支	93	28	232.1%
除稅前溢利	352	348	1.1%
所得稅(開支)／抵免	(39)	21	不適用
本年度溢利	313	369	(15.2%)
應佔溢利：			
母公司股權擁有人	303	369	(17.9%)
非控股權益	10	—	不適用
	313	369	(15.2%)
權益回報	10.0%	13.6%	
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
— 基本	0.36 港元	0.44 港元	(18.2%)
— 攤薄	0.35 港元	0.44 港元	(20.5%)
每股股息	0.07 港元	0.065 港元	7.7%
其他除稅後全面收益	—	—	不適用

## 2016年財務業績及其他全面收益討論

本集團於2016年再報佳績。總收入增加287,000,000港元，達致895,000,000港元，與2015年相比飆升47.2%，基本原因是證券業務的收入貢獻及集團於本年度收購回來的娛樂活動製作公司首年收入貢獻所致，證券業務的收入是年內出售本集團所持有的全部中建置地股份及中建置地可換股債券所獲得的收益。

毛利為600,000,000港元，與之前年度相比增加245,000,000港元或69.0%。此大幅增長主要由於證券業務及新收購業務包括興明亞洲與協興隆提供的毛利貢獻所致。毛利率從2015年的58.4%進一步提升8.6%至2016年的67.0%。此甚高的毛利率主要是由於高毛利率的證券買賣業務提供本集團本年度大部份毛利所致。



行政開支於本年內增加75,000,000港元至193,000,000港元，是由於收入增加及合併年內新收購業務的行政開支引起。其他開支為93,000,000港元，較去年同期的28,000,000港元增加65,000,000港元或232.1%。此增加主要是由於投資物業出現公平價值淨虧損及物業存貨減值虧損所致。

本年度的除稅前溢利為352,000,000港元，與之前年度大致相同。所得稅開支為39,000,000港元，是按本年度應課稅溢利作出撥備及使用了去年作出的所得稅抵免21,000,000港元引致。母公司股權擁有人應佔溢利為303,000,000港元，與之前年度相比減少17.9%，主要由於本年度稅務支出較高所致。非控股權益為於年內本集團收購的娛樂製作業務中少數股東分佔之溢利。集團的強勁表現基本原因是本集團出售全部所持有作買賣的中建置地股份及中建置地可換股債券的收益帶動所致。

權益回報(「權益回報」)指母公司股權擁有人應佔溢利除以平均股東股權，為10.0%，較去年同期的13.6%比較減少3.6%。權益回報下降乃由於溢利減少及於2016年發行新股份令平均股東股權增加的合併影響所致，與每股盈利減少的原因相同。

於兩個年度內並無其他全面收入。

#### 按業務劃分的分析

百萬港元	營業額				
	2016年		2015年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
香港地產發展及物業買賣	–	0.0%	2	0.3%	不適用
物業投資及持有	15	1.7%	13	2.1%	15.4%
證券業務	514	57.4%	404	66.4%	27.2%
古董車貿易及汽車物流業務	60	6.7%	95	15.6%	(36.8%)
古董車投資	–	0.0%	–	0.0%	不適用
電影業務	–	0.0%	–	0.0%	不適用
音響及燈光業務	118	13.2%	–	0.0%	不適用
舞台工程業務	25	2.8%	–	0.0%	不適用
原部件業務	92	10.3%	94	15.5%	(2.1%)
兒童產品貿易業務	25	2.8%	–	0.0%	不適用
其他經營	50	5.6%	4	0.6%	1,150%
對銷分部間交易	(4)	(0.5%)	(4)	(0.5%)	–
總計	895	100.0%	608	100.0%	47.2%

百萬港元	經營溢利／(虧損)		增加／(減少) 百分比
	2016年	2015年	
香港地產發展及物業買賣	(30)	(39)	(23.1%)
物業投資及持有	(13)	20	不適用
證券業務	506	397	27.5%
古董車貿易及汽車物流業務	(7)	(3)	133.3%
古董車投資	13	(1)	不適用
電影業務	(6)	-	不適用
音響及燈光業務	22	-	不適用
舞台工程業務	8	-	不適用
原部件業務	(11)	(84)	(86.9%)
兒童產品貿易業務	-	-	不適用
其他業務	(43)	(13)	230.8%
總計	439	277	58.5%

分部經營溢利／(虧損)於未扣除利息及稅項前的經營溢利／(虧損)呈列。

證券業務為本集團2016年的營業額增長及盈利的主要推動來源。該業務分部提供營業額514,000,000港元，佔本集團總營業額的57.4%，提供經營溢利506,000,000港元。此等優異業績主要來自於本年內本集團出售持有作買賣證券用途的全部中建置地股份及中建置地可換股債券。

由於本年內沒有物業項目出售，因此地產發展及物業買賣業務未能產生任何營業額並錄得經營虧損30,000,000港元，較去年減少虧損9,000,000港元或23.1%。本年度的經營虧損包括薪金、經營及行政開支以及物業減值撥備所組成。

物業投資業務帶來租金收入12,000,000港元，但產生經營虧損13,000,000港元，而去年同期比較則為經營溢利20,000,000港元。物業投資分部表現下滑主要原因是零售銷售減少及訪港旅客下降，從而導致本集團零售投資物業出現公平價值虧損，而之前年度則錄得公平價值收益。

受全球經濟放緩所影響，古董車銷售下降。在此背景下，多元化汽車綜合業務提供營業額60,000,000港元，較2015年減少35,000,000港元或36.8%。儘管銷售減少，古董車投資分部仍錄得經營溢利13,000,000港元，主要由於本身收藏的古董車投資出現公平價值收益所致。但是，古董車貿易分部則錄得經營虧損7,000,000港元，比去年同期增加4,000,000港元，主要因該業務仍處於發展階段所產生薪金及行政開支而引致。

興明亞洲及澳門業務從事的舞台音響及燈光業務，自各自收購以來，該業務提供經營溢利22,000,000港元，以及帶來營業額118,000,000港元。該新業務分部表現良好。預期該業務於2017年將保持其增長勢頭。

協興隆從事的舞台機械工程業務，自收購以來賺取經營溢利8,000,000港元，以及帶來營業額25,000,000港元。該新業務的表現優於預期。



原部件分部營業額為92,000,000港元，按年跌2,000,000港元或2.1%，主要是因為向中建科技集團銷售較少塑膠部件所致。該部件分部的經營業績大幅改善，其經營虧損收窄至11,000,000港元，較去年同期減少73,000,000港元或86.9%。此變化主要是本集團持續採取改善部件業務生產力及效率的措施所帶來的好處。

自於2016年10月完成業務收購以來，兒童產品貿易業務帶來營業額25,000,000港元。自收購以來此新業務維持收支平衡。

其他產業由包括汽車服務中心、雜誌出版業務、電子商貿業務、手游及其他在發展及初創階段的新業務所組成。其他業務錄得營業額50,000,000港元，並產生經營虧損43,000,000港元，主要因初創業務及早期發展成本及經營開支所致。

### 按區域劃分的分析

百萬港元	營業額		2015年		增加／(減少) 百分比
	2016年 金額	相對百分比	金額	相對百分比	
香港、中國內地及澳門	854	95.4%	569	93.6%	50.1%
歐洲	11	1.2%	18	3.0%	(38.9%)
美國及加拿大	18	2.0%	21	3.4%	(14.3%)
其他地區	12	1.4%	–	–	不適用
總計	895	100.0%	608	100.0%	47.2%

本集團總營業額中逾95%均來自其核心業務經營所在地包括香港、中國內地及澳門。來自此等市場地區的營業額為854,000,000港元，較2015年增加285,000,000港元或50.1%。此增加主要原因是本集團出售所持有的全部中建置地證券而令本集團證券業務貢獻額外營業額及新收購業務首年提供的營業額所致。而來自美國及歐洲的收入指向該區銷售的古董車款項。

## 可換股債券

年內，本公司發行本金總額為250,200,000港元的2024可換股債券及本金總額為100,000,000港元的2018可換股債券。有關2024可換股債券及2018可換股債券的詳情載於本年報財務報告之附註32。有關2024可換股債券及2018可換股債券的其他資料如下：

### (b) 2024可換股債券

於截至2016年12月31日止年度，沒有任何2024可換股債券被兌換，而於2016年12月31日，仍未行使的2024可換股債券的本金額結餘為250,200,000港元。

下表載列：(i)於2016年12月31日的本公司股權架構，及(ii)僅就說明而言，假設本公司股本由2016年12月31日起至兌換股份配發及發行日期間沒有其他變動，在緊接本金額為250,200,000港元的2024可換股債券按現行換股價每股0.84港元全數兌換及發行297,857,143股股份後的本公司股權結構如下：

股東	於2016年12月31日		緊隨所有未償還2024 可換股債券獲悉數兌換及 發行兌換股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
Capital Force	96,868,792	11.04	311,154,506	26.47
New Capital	171,357,615	19.52	254,929,044	21.68
Capital Winner	177,798,672	20.25	177,798,672	15.12
麥先生	11,789,652	1.34	11,789,652	1.00
麥先生及其緊密聯繫人小計	457,814,731	52.15	755,671,874	64.27
其他董事：				
譚毅洪	1,148,000	0.13	1,148,000	0.10
William Donald Putt	591,500	0.07	591,500	0.05
其他董事小計	1,739,500	0.20	1,739,500	0.15
2018可換股債券持有人及其緊密聯繫人	85,454,545	9.73	85,454,545	7.27
非公眾股東擁有股份小計	545,008,776	62.08	842,865,919	71.69
公眾股東	332,840,676	37.92	332,840,676	28.31
總計	877,849,452	100.00	1,175,706,595	100.00

未償還的2024可換股債券對本集團每股盈利產生反攤薄影響。



由於債券持有人無權要求於到期日前提前償還2024可換股債券，而且債券的到期日較長，因此，鑒於本集團強大的財務狀況，未償還的2024可換股債券不大可能對本集團的財務及流動資金狀況造成任何重大負面影響。此外，部份或全部2024可換股債券有可能於到期前兌換為股份，因此，2024可換股債券潛在還款不太可能在近期帶來的重大的財務負擔。本公司將擁有充足的時間於到期日為償還任何未行使的2024可換股債券所需資金安排融資。

以隱含回報率為衡量，債券持有人在若干日期無論是兌換或贖回2024可換股債券將會得到同等財務得益之本公司股價分析如下：

建議兌換日期	本公司股價	債券持有人 隱含回報率 %
2017年6月30日	0.84 港元	5.11%
2017年12月31日	0.84 港元	5.12%

**(b) 2018可換股債券**

於截至2016年12月31日止年度，本金額為50,000,000港元的2018可換股債券已兌換為45,454,545股股份，並已發行及配發予債券持有人。於2016年12月31日，未行使的2018可換股債券的本金結餘為50,000,000港元。



下表載列：(i) 截至2016年12月31日的本公司股權架構，及(ii) 僅就說明而言，假設本公司股本由2016年12月31日起至兌換股份配發及發行日期止期間沒有其他變動，在緊接本金額為50,000,000港元2018可換股債券於2016年12月31日按現有首年換股價每股1.1港元全數兌換及發行最多45,454,545股股份後的本公司股權結構如下：

股東	於2016年12月31日		緊隨所有未償還的2018 可換股債券獲悉數兌換及 發行兌換股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
Capital Force	96,868,792	11.04	96,868,792	10.49
New Capital	171,357,615	19.52	171,357,615	18.56
Capital Winner	177,798,672	20.25	177,798,672	19.26
麥先生	11,789,652	1.34	11,789,652	1.28
麥先生及其緊密聯繫人小計	457,814,731	52.15	457,814,731	49.59
其他董事：				
譚毅洪	1,148,000	0.13	1,148,000	0.12
William Donald Putt	591,500	0.07	591,500	0.06
其他董事小計	1,739,500	0.20	1,739,500	0.18
2018可換股債券持有人及其緊密聯繫人	85,454,545	9.73	130,909,090	14.18
非公眾股東小計	545,008,776	62.08	590,463,321	63.95
公眾股東	332,840,676	37.92	332,840,676	36.05
總計	877,849,452	100.00	923,303,997	100.00

未償還之2018可換股債券不會對本集團每股盈利產生攤薄影響。

由於債券持有人無權要求提前償還2018可換股債券，而債券距離到期日尚有一年多的時間，本集團擁有充足的時間於到期日為償還任何未行使用的2018可換股債券所需資金安排融資。於本年末，2018可換股債券的未償還本金總額為50,000,000港元，僅佔本集團總資產的少部份，鑒於本集團的強大財務狀況，日後任何償還2018可換股債券的舉措(如需要)，將不大可能帶來任何重大財務負擔，亦不大可能對本集團的財務及流動資金狀況造成任何重大負面影響。此外，部份或全部的2018可換股債券結餘可能於到期前兌換為股份，因此，2018可換股債券的潛在還款可能帶來的財務負擔並不重大。



以隱含回報率為衡量，債券持有人在若干日期無論是兌換或贖回2018可換股債券將會得到同等財務得益之本公司股價分析如下：

建議兌換日期	本公司股價	債券持有人 隱含回報率 %
2017年6月30日	1.2港元	1.51%
2017年12月31日	1.2港元	1.51%

## 集資

於2016年6月，本公司透過發行本金金額為100,000,000港元的2018可換股債券籌集所得款項淨額約100,000,000港元。2018可換股債券按年利率1.5厘計息，到期日為可換股債券發行日期的第二週年日（「**債券到期日**」）。根據2018可換股債券的條款及條件，2018可換股債券的持有人有權於兌換期內按初步換股價兌換股份，初步換股價是：(i) 在2018可換股債券發行日期起計一年內為每股兌換股份1.1港元（「**首年換股價**」）（該換股價可能按2018可換股債券的條款及條件作出調整）；(ii) 於一週年的最後一日至兌換期終結日期間為每股兌換股份1.2港元（「**第二年換股價**」）（該換股價可予調整）。除非事先按2018可換股債券的條款及條件兌換或註銷，否則所有2018可換股債券在債券到期日應按其當時未償還本金金額連同累計利息贖回。有關認購及發行2018可換股債券的詳情已在本公司於2016年5月30日的公佈中披露。於本年度內，所得款項淨額中的約50,000,000港元已應用於本集團的汽車業務及文化娛樂業務的擴展及收購包括用於支付部分娛樂活動製作公司收購成本的資金，其中20,000,000港元用於汽車業務及文化娛樂業務的營運資金，而餘款約30,000,000港元用於本集團的一般營運資金。認購所得款項之應用與本公司於2016年5月30日之公佈所披露者一致。於本年度內，債券持有人已按首年換股價每股兌換股份1.1港元把本金金額為50,000,000港元的2018可換股債券兌換為45,454,545股新股份。未行使2018可換股債券於2016年12月31日的本金結餘為50,000,000港元。



## 財務狀況主要變動的摘要

百萬港元	2016年	2015年	增加／(減少) 百分比
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	837	454	84.4%
投資物業	1,179	978	20.6%
商譽	103	17	505.9%
持作投資古董車	92	57	61.4%
可供出售投資	96	14	585.7%
遞延稅項資產	-	21	不適用
<b>流動資產</b>			
持作出售的物業存貨	337	361	(6.6%)
持作出售的古董車庫存	113	126	(10.3%)
持作出售的非流動資產	26	-	不適用
應收帳款	1,812	32	5,562.5%
電影製作的投資	11	-	不適用
預付款項、按金及其他應收款項	90	368	(75.5%)
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	18	1,097	(98.4%)
已抵押定期存款	-	47	不適用
現金及現金等值項目	212	355	(40.3%)
<b>流動負債</b>			
流動付息銀行及其他借款	383	443	(13.5%)
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	280	-	不適用
非流動付息銀行及其他借款	854	527	62.0%
<b>股東權益</b>			
母公司股權擁有人應佔股東權益	3,181	2,866	11.0%



## 財務狀況討論

物業、廠房及設備結餘於本年內增加383,000,000港元乃受到下列各事項的淨影響：(i)收購柴灣百樂門大廈的物業用作Blackbird汽車集團的總部；(ii)重新分類香港淺水灣道37號屋物業，由於該物業於本年度內已提供給予Blackbird集團行政總裁作居住用途，作為他的薪酬，所以該物業從投資物業賬轉列為物業、廠房及設備賬；(iii)於年內收購機器及設備及(iv)部份增加被年內折舊開支所抵銷。

投資物業結餘為1,179,000,000港元，與去年相比增加201,000,000港元或20.6%。該變動是由於下列各事項的合併影響：(i)於本年內收購淺水灣道56號的38號屋及39號屋；(ii)將淺水灣道37號屋重新分類至「物業、廠房及設備」賬；及(iii)於年末重估投資物業所帶來的未變現公平價值淨虧損。

商譽103,000,000港元來自收購興明亞洲、澳門音響及燈光業務以及協興隆。所有該等業務均能提供溢利，而且預期該等業務的營業額及溢利均將會增長，故本公司認為毋需作出商譽減值。

持作投資的古董車結餘有所增加主要是因為本年內增購收藏級別的古董車。

可供出售投資為96,000,000港元，較之前年度增加82,000,000港元。主要是本集團年內增加投資所致。

遞延稅項資產減至零，是由於2015年的稅項抵免21,000,000港元已於2016年被使用。

持作出售的物業存貨減少24,000,000港元至337,000,000港元，主要原因是到港旅遊的中國遊客減少而影響了屬遊客區的銅鑼灣的零售市場，因而令羅素街物業需要作出減值撥備。年內集團沒有增購或出售物業項目。

持作出售古董車減少13,000,000港元，主要是由於出售古董車所致。持作出售非流動資產26,000,000港元，是指持作投資的古董車帳面值而此古董車已於年結之後售出。

應收帳款於年內飆升至1,812,000,000港元，增加1,780,000,000港元。此大幅改變主要由於本年內本集團出售持有的全部中建置地股份及中建置地可換股債券引起以及合併新收購業務的應收帳款所致。出售在中建置地的證券有關的應收帳款已得到足夠抵押作為保證。

電影製作的投資是本集團於年終時的投資電影結餘。本集團計劃於年內擴大電影製作的投資。

預付款、按金及其他應收款為90,000,000港元，較去年同期減少278,000,000港元或75.5%。此變動主要是由於收取出售承兌票據的其他應收款項300,000,000港元所致。

按公平價值列帳及於損益表處理的財務資產結餘為18,000,000港元，按年減少1,079,000,000港元或98.4%。此變動乃於本年內出售本集團所持有的全部中建置地股份及中建置地可換股債券所引致。



現金及現金等價物結餘為212,000,000港元，減少143,000,000港元，原因是動用資金作營運資金收購物業及本集團新業務以及支付股息所致。

可換股債券於2016年12月31日的賬面值是指本金金額為250,200,000港元的2024可換股債券及2018可換股債券的未行使結餘50,000,000港元。2024可換股債券的發行是用於償付從主席兼行政總裁麥紹棠先生收購回來的兩組物業公司的股份代價。在截至2016年12月31日期間，沒有任何2024可換股債券被兌換。2018可換股債券的原發行本金金額為100,000,000港元，是以現金發行給予一名獨立第三方投資者，其中50,000,000港元本金金額的可換股債券已於年內獲債券持有人兌換為新股份，於年末尚有50,000,000港元結餘還未兌換。

母公司股權擁有人應佔股東權益在年末為3,181,000,000港元，相對年初的2,866,000,000港元增加315,000,000港元。該有利變動的主要原因是本年度集團母公司股權擁有人應佔淨溢利年內公司發行新股份減去年內已支付股息所致。

### 資本結構及負債比率

百萬港元	2016年		2015年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	1,227	27.6%	967	25.2%
融資租賃應付款項	10	0.3%	3	0.1%
借款總額	1,237	27.9%	970	25.3%
股東權益	3,202	72.1%	2,866	74.7%
所運用的資本總額	4,439	100.0%	3,836	100.0%

本集團的負債比率由2015年12月31日的25.3%輕微增加至2016年12月31日的27.9%，主要原因是於本年內銀行借款的百分比增幅高於股東權益的百分比增幅。本集團的負債比率保持在較低水平，反映了本集團穩健的財務狀況。

未償還銀行借款總額為1,237,000,000港元(2015年：970,000,000港元)。當中約69%銀行借款為長期借款，主要是本集團所持物業的按揭貸款。

於2016年12月31日，本集團須於1年內、第2年至第5年及5年以上到期償還的銀行及其他借款，分別為383,000,000港元、519,000,000港元及335,000,000港元(2015年：分別為443,000,000港元、316,000,000港元及211,000,000港元)。本集團的借款需求並沒有重大週期增減。



## 流動資金及財務資源

百萬港元	2016年	2015年
流動資產	2,629	2,396
流動負債	591	601
流動比率	444.8%	398.7%

於2016年12月31日，本集團的流動比率從一年前的398.7%升至444.8%，反映了本集團資產的高流動性及穩健的財務狀況。

本集團的現金年末結餘(包括已抵押存款)為212,000,000港元，較一年前的現金結餘402,000,000港元減少190,000,000港元。此減少很大程度上是由於資金運用作營運資金、收購物業及新業務以及支付股息等用途所致。鑒於本集團的當前現金狀況及可動用的銀行融資，本集團財務狀況繼續保持穩健，而且擁有充足資源以應付業務所需以及未來業務擴展計劃。

## 資本承擔

於2016年12月31日，本集團的資本承擔為97,000,000港元。本集團打算以內部資源支付部分資本承擔，而其餘部分則以銀行借款支付。

## 庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致最佳的風險控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均集中統籌。

於2016年財政年度，本集團的收入主要以港元、美元、歐元及英鎊結算。支出主要以港元、美元、歐元、英鎊及人民幣結算。現金一般以港元及人民幣存放短期存款。於2016年，本集團的借款主要以港元結算，而借款利率主要以浮動息率計算。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於低水平，故本集團現時並沒有任何重大利率風險。

本集團的外幣波動風險較小。由於我們中國工廠的薪金及經常開支乃以人民幣支付，故人民幣現時的貶值對我們的原部件製造業務有利。

雖然在2016年歐元及英鎊對美元已經貶值不少，但由於本集團大部分古董車的買賣均以美元、歐元或英鎊結算，因此本集團對歐洲貨幣匯兌風險是自然互相對沖，故匯兌風險並不重大。



我們面對的外幣匯兌風險並不重大。我們將繼續監察匯兌風險，惟不會採用任何高風險的匯兌衍生工具。

### 重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年內，除收購音響及燈光業務、舞台工程業務及兒童產品貿易業務外，本集團並未收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

### 重大投資

除於財務回顧中的其他部份所披露之外，於2016年12月31日，本集團並未持有任何重大投資(2015年：無)。

### 資產抵押

於2016年12月31日，本集團的資產中有帳面淨值約2,266,000,000港元的若干資產(2015年：1,812,000,000港元)及並無定期存款(2015年：47,000,000港元)已抵押給銀行以擔保本集團的銀行貸款。

### 或然負債

於2016年12月31日，或然負債是指本公司為中建置地集團若干成員的銀行商業貸款提供擔保而引起的或然負債134,000,000港元(2015年：147,000,000港元)，當中貿易融資貸款約93,000,000港元已由中建置地集團動用(2015年：112,000,000港元)。

### 僱員及薪酬政策

本集團於2016年12月31日的僱員總數為606人(2015年：635人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2016年12月31日，本公司並沒有已授出但尚未行使的股份期權。



## 高級管理層之薪酬

於截至2016年12月31日止年度，按範圍劃分的本集團高級管理層的薪酬及各範圍的僱員人數如下：

	僱員人數
零至1,000,000港元	2
1,000,001港元至2,000,000港元	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1
	<hr/>
	3

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

於本年內，本金額為50,000,000港元的2018可換股債券在兌換時，本公司根據一般授權已按換股價每股1.10港元向債券持有人配發及發行合共45,454,545股新股份。

除上述配發及發行新股份外，本公司或其任何附屬公司於年內沒有購買、出售或贖回任何上市股份。



# 可持續經營及發展

## 可持續性策略

我們視可持續性為長遠維持及發展本公司的核心策略，而我們致力達成企業社會責任，將提升本公司及我們經營所在社區的長遠價值作出貢獻。

## 環保及產品安全

我們的環保目標是以對環境及自然資源影響最低的方式經營和發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運過程及產品藉此盡量提高效率及生產力以及減少廢物排放。我們的政策是要確保我們的營運符合相關環保法律、法規和規例。我們致力提供高品質的產品及服務，而且完全符合國際和當地在衛生、質量和安全方面的相關標準。

## 遵守對本公司有重大影響的相關法律法規

本公司的政策是遵守我們營運所在地方的所有相關法律和法規。管理層一直密切留意對本公司息息相關，而且有重大影響的相關法律法規。年內，本集團並無重大違反任何對其及其營運產生重大影響的相關法律法規和規例。

## 與客戶和供應商的關係

本集團努力於生產和向客戶提供優質的產品和服務，令他們滿意及滿足他們的期望。

在本集團地產業務方面，我們已經與香港的主要地產代理建立十分良好的工作關係，以最有效率的方法銷售、購買及租賃物業。

儘管我們於2014年成立古董車業務，但部分主要人員已於香港的汽車行業工作多年，擁有與古董車有關的重要及豐富工作經驗。憑藉我們在此領域擁有的豐富知識及專業人才，我們的服務已達到專業的水平，我們亦與客戶及供應商建立了全面的關係。

我們於年內收購的音響及燈光產業及舞台工程行業為他們各行業界別的市場領導者，他們亦擁有超卓的聲譽，且與客戶及供應商的關係緊密。

我們擁有25年的製造經驗，而我們的原部件工廠與主要供應商已有多年的合作關係。我們與他們彼此緊密合作，以確保原部件產品價格富競爭力而且符合客戶的要求。



## 與員工的關係

我們珍惜我們的員工，員工是集團最寶貴的資產之一。我們提供具競爭力的薪酬待遇、公積金及福利待遇，並遵守所有適用於我們營運地點的相關勞動法律及法規。我們的主要管理人員已為集團效力多年。

我們鼓勵員工培訓和發展。我們鼓勵香港員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃，並為國內的新入職工人設置全面的培訓計劃。此外，我們亦不時為各級員工舉行培訓課程和研討會。

我們的工廠提供了多種體育和休閒設施，供員工在工餘時享樂。我們亦設立了員工俱樂部，不時為職工舉辦各種娛樂和社交活動。

## 工作場所的質素

本集團已投放大量資源，為我們在香港及中國的員工提供一個安全、健康、潔淨且舒適的工作環境。我們的工廠亦設有安全委員會，以維護和監控的生產設施和員工宿舍及生活區域的安全。

## 回饋社會

多年來中建富通一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。本集團在中國曾捐建學校，並在香港及國內參與及支持多項慈善活動。於2016年，本集團作出慈善捐款約為2,000,000港元。此外，本集團亦鼓勵僱員在其經營當地的社區參與不同的慈善及義工活動。

企業社會責任報告將於本公司年報公佈後三個月內公佈於聯交所網站及本公司網站。



# 公司資料

## 公司名稱

中建富通集團有限公司

## 董事會

### 執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

譚毅洪(副主席)

鄭玉清

William Donald Putt

### 獨立非執行董事

譚競正

陳力

鄒小岳

## 公司秘書

譚毅洪

## 主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

華僑永亨銀行有限公司

恒生銀行有限公司

## 法律顧問

盛德律師事務所

## 核數師

安永會計師事務所·執業會計師

## 財務年度年結

12月31日

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
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31樓

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 電話號碼

+852 2102 8138

## 傳真號碼

+852 2102 8100

## 公司網址

[www.cct-fortis.com](http://www.cct-fortis.com)

## 股份代號

138



# 企業管治報告

## 企業管治

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

董事認為，除下列各項輕微偏離守則的守則條文外，本公司已於截至2016年12月31日止整個財政年度一直遵守守則的所有守則條文：

### 守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本公司主席與行政總裁的角色並沒有如守則條文第A.2.1條所載者區分，因此本公司於截至2016年12月31日止整個財政年度並未遵守守則條文第A.2.1條。

麥紹棠先生目前同時兼任主席及行政總裁兩職。麥先生是一位擁有廣泛技巧及多元化業務專長的優秀行政人員。他於多元化業務中具備豐富經驗及卓越的領導才能，並擁有良好聲望，兩者均為履行主席一職的關鍵要素。同時，麥先生具備於本集團日常管理中擔當行政總裁所需的相稱管理技巧及商業觸覺的合適條件。董事會由四名執行董事(包括主席)及三名獨立非執行董事組成，各具本集團所需的合適技能及經驗。此外，本公司主要經營附屬公司的董事總經理及總經理由其他個別人士擔任。董事會相信，由於目前的架構已確保權責之間保持平衡，故毋須區分主席及行政總裁的角色。董事會相信，由於麥先生擁有豐富的商業經驗，麥先生一身兼任主席及行政總裁兩職，不但可提高董事會與管理層的溝通，亦可確保管理層有效地執行董事會的政策。

### 守則條文第A.4.2條

守則條文第A.4.2條規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。該條文亦規定每名董事(包括有指定任期的董事)應最少每三年輪值告退一次。

根據本公司的公司細則，任何為填補臨時空缺而被委任的董事將留任直至下屆本公司股東週年大會，然後符合資格膺選連任。董事會認為，由於很少有出現董事臨時空缺的機會，加上委任人選填補臨時空缺與緊隨下屆本公司股東週年大會相隔不足一年，認為有關時間甚短，故有關偏離事項不屬重大。

根據本公司的公司細則，主席及董事總經理(目前由麥紹棠先生擔任)毋須輪值告退，而且於釐定每年須告退的董事人數時亦不會計算麥先生在內。董事會認為，主席及其領導的延續性對維持本集團主要管理層的穩定實屬必要。另一方面，董事會將確保董事(除主席以外)將最少每三年輪值一次，以符合守則條文第A.4.2條。



## 董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比上市規則附錄 10 所載的標準守則的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至 2016 年 12 月 31 日止整個財政年度已一直遵守本公司採納的標準守則所載的規定標準。

## 董事會

### 職責、責任及貢獻

董事會的責任為盡責有效地指引及監督公司事務，以帶領本公司踏上成功之路。每名董事均有責任忠實地為本公司最佳利益行事。

須由董事會議決的事宜如下：

- 本集團的策略方針及政策；
- 本集團的目標；
- 監察本集團管理層的表现；
- 確保實行審慎及有效的內部監控及風險管理系統；
- 重大銀行信貸安排；
- 重大的資產收購及出售與重大投資；
- 與關連人士進行重大交易；
- 包括但不限於配售或出售股份或可換股債券、公司重組、收購(包括審批有關公佈及通函)等重大企業融資交易；
- 審閱及審批中期及年度財務報告、宣派股息；
- 委任、續聘核數師及釐定其酬金；
- 審閱及釐定董事的聘用條件及酬金；及
- 履行本公司企業管治職責。

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料(包括通告)。於截至 2016 年 12 月 31 日止財政年度，董事會已舉行十九次會議。



## 董事會(續)

### 職責、責任及貢獻(續)

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。截至2016年12月31日止財政年度，本公司舉行了兩次股東大會。董事出席董事會會議(親身或透過電話)及股東大會的情況如下：

董事姓名	出席/舉行會議次數	
	董事會會議	股東大會
麥紹棠	11/19	2/2
譚毅洪	19/19	2/2
鄭玉清	19/19	2/2
William Donald Putt	19/19	0/2
譚競正	19/19	2/2
陳力	19/19	0/2
鄒小岳	19/19	1/2

本公司的公司秘書負責就董事會的會議進行會議記錄，所有董事會會議紀錄經合理通知後可供董事查閱。

董事可取得相關及適時的資訊，並可按合理要求，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。本公司已安排適當保險，以於董事及本集團管理層面臨法律訴訟時獲得保障。董事會認為，本集團已投保充足及適當的責任保險，一旦董事及本集團管理層因履行職務而負上任何法律責任，亦可獲得保障。

### 董事會的組成

於本年度報告日期，董事會成員包括四名執行董事，即麥紹棠先生(同時擔任主席兼行政總裁)、譚毅洪先生(同時擔任副主席)、鄭玉清女士及William Donald Putt博士，以及三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。董事會具備各項技能、專業知識、經驗及資格，達至董事會成員平衡及多元化，切合本集團業務所需，並能促進及發展本集團的業務。各董事的履歷載於本年度報告「董事及高級管理層」一節，當中詳列各董事所擁有的各項技能、專業知識、經驗及資格。

各董事均獲委任，任期不超過三年。主席及董事總經理(兩個職位目前均由麥紹棠先生擔任)毋須輪值告退，而且於釐定每年須告退的董事人數時亦不會計算在內，其他董事(包括獨立非執行董事)須根據本公司的公司細則規定在本公司的股東週年大會上輪值告退及膺選連任。



## 董事會(續)

### 董事會的組成(續)

董事已付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。本公司亦要求董事每年及適時地向本公司披露他們於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質之變動，以及其他重大承擔與所涉時間。

本公司已接獲譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生(為本公司三名獨立非執行董事)根據上市規則第3.13條就其於截至2016年12月31日止年度的獨立性發出的年度確認函。董事會已評估所有獨立非執行董事的獨立性，並認為本公司所有獨立非執行董事均為獨立人士(定義見上市規則)。

截至2016年12月31日止整個財政年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、第3.10(2)及第3.10A條，該等規則是關於上市公司須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

### 董事持續專業發展

每名新獲委任的董事在接受委任時均獲提供所需的就任須知及資訊，以確保他們對本集團的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在上市規則及其他監管規定下的職責。本公司亦會不時向董事提供上市規則及其他監管規定的更新資料及簡介以確保他們遵守規例並鞏固董事們對良好企業管治的認知。董事會鼓勵董事參與持續專業發展，以發展並更新他們的知識及技能。董事須向本公司提供他們所接受培訓的紀錄。

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2016年12月31日止年度所接受的培訓詳情如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	收取由本公司提供的更新資料及簡介／自習	出席由外部單位舉辦的研討會／會議及／或論壇
麥紹棠	✓	
譚毅洪	✓	✓
鄭玉清	✓	
William Donald Putt	✓	
譚競正	✓	✓
陳力	✓	
鄒小岳	✓	✓

各董事在2016年參與的培訓均與他們在本公司的董事責任及職責相關。



## 主席及行政總裁

麥紹棠先生目前兼任主席及行政總裁兩職。本公司偏離守則的守則條文第A.2.1條的原因已載於上文「企業管治」一節。麥先生領導董事會，並負責本集團的企業計劃及整體策略方針，於本集團的業務管理上擔當領導角色。

## 董事重選及告退

本公司的公司細則規定(i)每名董事(主席及董事總經理除外)須最少每三年輪值告退一次，而三分之一(或最接近但不得少於三分之一的人數)的董事須在本公司每屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任；以及(ii)任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至本公司下屆股東週年大會，並將符合資格在該股東週年大會上膺選連任。

## 董事會委員會

董事會已成立三個委員會，分別為薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各具清晰界定的權責範圍書。三個委員會的主要角色與職責，包括董事會授予的一切權力，均在權責範圍書內加以說明，並刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cct-fortis.com](http://www.cct-fortis.com))「投資者資料」分項內「企業管治」分節下。

### 薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會主要職責為，其中包括：(i)就本集團董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議；(ii)就董事會所訂企業方針及目標而檢討管理層的薪酬建議；(iii)就本集團個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議(採納守則內守則條文第B.1.2(c)條的所載方案)；(iv)審閱應付予本公司獨立非執行董事的袍金，並就此向董事會提供建議；以及(v)審閱應付予執行董事及高級管理層有關任何離職或終止任命的補償(如有)，並就此向董事會提供建議。

薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生，以及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生。鄒先生目前為薪酬委員會主席。



## 董事會委員會(續)

### 薪酬委員會(續)

於截至2016年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行三次會議。薪酬委員會於2016年的主要工作包括：

- (i) 審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；
- (ii) 審閱及建議董事會向執行董事支付酌情花紅；及
- (iii) 審閱本集團董事及高級管理層的薪酬待遇，並向董事會提出建議。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就其薪酬相關事宜參與討論和決策。

在2016年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
鄒小岳	3/3
譚競正	3/3
陳力	3/3
麥紹棠	3/3
譚毅洪	3/3

本集團為董事及高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。董事薪酬是根據董事的技能、學識、經驗和表現以及公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，經批准的股份期權計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及高級管理層在內的合資格參予人。

### 審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告、風險管理及內部監控系統客觀及可信，以及與本公司外聘及內部核數師維持恰當關係。

審核委員會主要職責為，其中包括：(i)在提呈予董事會批准前，審閱本集團中期及年度報告內的財務報告；(ii)審閱外聘核數師的委任、續聘及罷免，以及其聘用條件(包括外聘核數師酬金)，並就此向董事會提供建議；(iii)與外聘核數師討論審核工作的性質及範圍；(iv)根據適用準則，監察及評估外聘核數師的獨立性及客觀性，以及核數過程的成效；(v)審閱及監察財務報告及報告中所載的判斷；(vi)審閱財務監控、風險管理及內部監控系統(包括財務及內部核數功能的資源是否充足及功能是否有效)；以及(vii)與本集團管理層及本公司內部及外聘核數師審閱本集團的會計政策及實務守則以及其相關修訂。



## 董事會委員會 (續)

### 審核委員會 (續)

審核委員會由三名獨立非執行董事，即由譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生組成。當中譚競正先生為合資格會計師並在會計及財務事務擁有豐富經驗。譚先生目前為審核委員會主席。

審核委員會獲供給充足資源以履行其職責。

於截至2016年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行三次會議。審核委員會於2016年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2015年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書及財務報告，以及相關業績公佈；
- (ii) 2016年中期報告及中期業績公佈；
- (iii) 有關外聘核數師之計劃、報告、費用及參與的非審核服務，以及彼等之服務條款；
- (iv) 本公司內部核數師的計劃、資源及工作；及
- (v) 本公司的財務報告系統、本集團內經營的內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否完備有效。

在2016年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
譚競正	3/3
陳力	3/3
鄒小岳	3/3

### 提名委員會

本公司已於2012年成立提名委員會，其特定的權責範圍書符合守則內的守則條文。提名委員會主要職責為，其中包括：(i) 每年至少檢討一次董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；(ii) 就為配合本公司的企業策略而對董事會提出的任何變動提供建議；(iii) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iv) 評核獨立非執行董事的獨立性；及(v) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。



**董事會委員會(續)****提名委員會(續)**

董事會已於2013年8月採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方式。本公司認為增加董事會多元化是推動實現公司策略性目標及可持續發展的一項關鍵要素。透過採納董事會多元化政策，本公司將從多元角度實現董事會多元化，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能知識以及服務年期。本公司將根據該候選人可能為董事會帶來的貢獻選擇最終合適人選。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續的有效性。

提名委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生，以及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生。麥先生目前為提名委員會主席。

於截至2016年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會於2016年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 評核本公司獨立非執行董事的獨立性；及
- (iii) 檢討董事會繼任計劃。

在2016年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
麥紹棠	1/1
譚毅洪	1/1
譚競正	1/1
陳力	1/1
鄒小岳	1/1



## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，其中包括(i)制定、檢討及批准本公司的企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司企業管治報告內已遵守的守則及披露要求。

於截至2016年12月31日止財政年度，董事會已舉行一次會議，以制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並履行上述的其他企業管治職責。在2016年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
麥紹棠	1/1
譚毅洪	1/1
鄭玉清	1/1
William Donald Putt	1/1
譚競正	1/1
陳力	1/1
鄒小岳	1/1

## 核數師酬金

於截至2016年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	2,400
非審核服務：	
稅務合規服務	430
其他服務	—
合計	2,830



## 董事就有關財務報告的責任

董事知悉他們須負責編製本公司的財務報告，並確保報告根據法定規定及適用會計準則編製。董事亦須確保準時刊發該等財務報告。董事致力就本集團現況及前景呈持平且易於理解的評估。

本公司外聘核數師安永會計師事務所就其對本公司財務報告須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年度報告「獨立核數師報告」一節內。

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，他們並沒有發現可能重大質疑本公司持續經營能力的任何重大不明朗事件或情況。

## 內部監控及內部審核

董事會全面負責建立與持續維持本集團風險管理及內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團風險管理及內部監控制度乃為保障資產、妥善存置會計紀錄及確保財務資料的可靠而設。董事會亦已就本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源是否充足、員工資歷及經驗，以及培訓課程及預算作出檢討及考慮。

本公司已成立內部審核部門多年，而該部門以風險基準審核本集團內部監控制度的成效。本公司的內部審核小組向主席匯報。內部審核部門的年度審核計劃由審核委員會審閱及通過，而主要審核結果及監控弱點的總結(如有)，以及跟進行動則由審核委員會檢討。

## 風險管理及內部監控之目標

本公司認同風險管理及內部監控對實現其策略性目標的重要性。本公司採取保守方式管理及協調其策略風險，而其策略為實現可持續發展及為股東帶來長期回報。



## 內部監控及內部審核(續)

### 風險管理及內部監控程序及流程

- (i) 董事會整體負責評估實現本集團策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確保本集團建立及保持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會監督管理層制定、實施及監察風險管理及內部監控系統。
- (ii) 董事會透過審核委員會審閱本集團風險管理及內部監控系統的充分性。
- (iii) 本集團採用企業風險管理框架來管理風險。
- (iv) 業務單位／分部的管理層負責經營風險的日常管理及實施風險緩解措施。
- (v) 所有分部主管須每年就風險管理及內部監控系統的有效性向董事會提供確認。
- (vi) 本集團內部審核部門負責審閱及評估風險管理及內部監控系統的有效性，並透過審核委員會將結果報告予董事會。

### 首要及新形成風險

首要及新形成風險框架有助於本集團識別當前及前瞻性風險，讓本集團可採取行動以防範風險的出現或限制其影響。首要風險指可能對本集團未來年的財務業績、聲譽或業務模式產生重大影響的風險。新形成風險指涉及大量未知因素而任何該等因素可能於一年後出現的風險。若出現該等風險，將對本集團產生重大影響。本集團的首要及新形成風險概述如下：

- 地緣政治風險；
- 全球經濟展望及資本流動；
- 影響本集團營運的金融市場風險，包括外匯的不利變動及利息上調的風險；
- 對本集團營運產生重要影響的政府政策的重大變動；
- 資訊科技安全性及風險；及
- 業務風險。

截至2016年12月31日止年度，上述首要及新形成風險已經審核委員會檢討並經董事會討論。本集團已制訂及實施措施減輕該等風險。該等風險將因應本集團業務及外部環境的改變而變化。



## 公司秘書

執行董事兼副主席譚毅洪先生於2012年5月10日獲委任為本公司的公司秘書。譚先生的詳細履歷載於「董事及高級管理層」一節。

於截至2016年12月31日止財政年度，譚先生已參與不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

### 召開股東特別大會的權利

於遞交要求之日持有不少於本公司十分之一的已繳足股本(附有在本公司股東大會上投票的權利)的股東，於任何時候有權藉向董事會或本公司的公司秘書送呈書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求中所指明的任何事項，而該大會須於該請求送呈後兩(2)個月內舉行。倘於遞交後二十一(21)日內，董事會未有著手召開該大會，則請求人可根據百慕達1981年公司法第74(3)條的條文自行召開大會。

### 向董事會提出查詢的權利

股東有權向董事會提出查詢，而所有提出的問題，可以郵遞方式寄往本公司的公司秘書部，地址為香港告士打道77-79號富通大廈31樓。

### 在股東大會提出建議的權利

根據本公司的公司細則第88條，在有關的股東大會上，除非單獨符合提名資格的股東或一組共同符合提名資格的股東們向總辦事處或登記處遞交已簽署的提名通知提名候選人參選董事，並同時遞交每名獲提名人士已簽署書面確認有意參選的通知，否則除在大會上告退的董事外，任何未經現任董事推薦參選的人士均不符合資格在該股東大會上參選董事。符合資格提名候選人參選董事的股東或股東們，須在提名通知日期單獨或共同持有不少於當時本公司全部已繳足並附有出席本公司股東大會並在會上有權投票的股本的十分之一，而任何一位單獨符合資格股東或任何一組共同符合資格的股東們在任何一次股東大會上，最多祇可提名三(3)名候選人參選董事(提名數目應受制於本公司董事的最高數目(如有)的限制)，此外，有關發出該等通知的最短期限須至少為七(7)天，倘該等通知是在有關此項參選的股東大會通告發出後遞交的，則遞交期限應在寄發有關此項選舉的股東大會通告翌日開始，而結束日期不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)天。



# 董事會報告書

董事會同寅現謹提呈董事會報告書及本集團截至2016年12月31日止年度的經審核財務報告，以供閱覽。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括(i)香港地產發展及物業買賣業務；(ii)物業投資及持有；(iii)證券業務；(iv)製造及銷售塑膠原部件；(v)兒童產品貿易業務；(vi)古董車投資；(vii)買賣古董車；(viii)電影產業；(ix)音響及燈光業務；(x)舞台工程產業；及(xi)由商業服務及起步業務構成的其他業務。

## 業務回顧

本集團截至2016年12月31日止年度的業務回顧載於第2至7頁及第11至26頁。

## 業績及股息

本集團截至2016年12月31日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於財務報告第59至154頁。

已於2016年9月29日支付中期股息每股普通股0.035港元。

董事已建議向於2017年6月2日名列本公司股東名冊的股東派付本年度的末期股息每股普通股0.035港元(2015年：0.035港元)，該項建議有待本公司股東於股東週年大會上批准。有關建議於財務報告中財務狀況表內股東權益部份列作可分派儲備的分配。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的公佈業績及資產、負債及非控股權益摘要載於第156頁，乃摘錄自經審核財務報告並經過適當之重列／重新分類。該摘要並非經審核財務報告的一部份。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

本公司及本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內的變動詳情分別載於財務報告附註13及14。



## 股本

年內，本金總額50,000,000港元的2018可換股債券在兌換時，本公司根據一般授權按每股1.10港元價格向債券持有人配發及發行（發行後列賬為繳足股份）合共45,454,545股新股份。

本公司於年內發行的股份的詳情披露於綜合財務報告附註35中。

## 股權掛鈎協議

年內，本公司與麥先生（作為賣方）就收購持有位於香港淺水灣淺水灣道56號的第38號及第39號屋物業的公司之全部已發行股本簽訂買賣協議，並向麥先生或其指定提名人發行本金總額250,200,000港元的2024可換股債券，以償付收購有關股份的代價。2024可換股債券為無抵押，按未兌換本金額5厘年利率計息，由發行日期起計為期八年，且本公司可選擇於到期日前贖回。根據2024可換股債券的條款及條件，2024可換股債券的持有人有權以當前換股價每股兌換股份0.84港元（可根據可換股債券的條款及條件予以調整）轉換可換股債券為股份。新股份將於2024可換股債券獲兌換時配發及發行，並列賬為繳足股份，且與本公司現有股份享有同等地位。

買賣協議於2016年3月29日獲本公司獨立股東批准，而聯交所上市委員會已授出上市批准，其允許兌換股份的上市及買賣。本金總額250,200,000港元之2024可換股債券已於2016年3月30日獲發行，其中本金總額180,000,000港元之可換股債券已發行予Capital Force，而本金總額70,200,000港元之可換股債券已發行予New Capital。有關年內2024可換股債券變動的詳情載於財務報告附註32。

年內，本公司亦與Top Pride Limited就認購及發行本金總額100,000,000港元的2018可換股債券訂立認購協議。2018可換股債券為無抵押，按未兌換本金總額1.5厘年利率計息，由發行日期起計為期兩年，且本公司可選擇於到期日前贖回。根據2018可換股債券的條款及條件，2018可換股債券持有人有權於發行日期至緊接發行日期一週年之前一日止期間按換股價每股兌換股份1.10港元（可根據可換股債券的條款及條件調整），及於發行日期起計滿一週年當日至緊接到期日前第三個營業日期間按每股兌換股份1.20港元（可根據可換股債券的條款及條件調整）轉換可換股債券為股份。新股份將於2018可換股債券獲兌換時配發及發行，並列賬為繳足股份，且與本公司現有股份享有同等地位。

根據於2016年5月23日舉行的本公司股東週年大會上由股東授予董事的本公司一般授權，本金總額100,000,000港元的2018可換股債券已於2016年6月3日發行予Top Pride Limited。有關2018可換股債券於年內的變動及轉換之詳情載於財務報告附註32。



### 股權掛鈎協議 (續)

除上文所披露的2024可換股債券及2018可換股債券以及董事會報告書其他章節所披露的股份期權計劃外，本公司沒有於本年內訂立或已訂立任何截至年末仍存續的股權掛鈎協議，而將會或可能導致本公司發行股份或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

### 優先購股權

根據本公司細則或百慕達法律，並沒有任何有關優先購股權的條文規定本公司向現時股東按比例發售新股。

### 購買、出售或贖回上市股份

除本董事會報告書「股本」一節所述配發及發行新股份外，本公司或其任何附屬公司於年內沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

### 儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報告附註50及綜合股東權益變動表。

### 可供分派儲備

於2016年12月31日，本公司根據百慕達《1981年公司法》規定計算可供分派儲備為964,000,000港元，其中31,000,000港元建議作為本年度末期股息。此外，本公司226,000,000港元的股份溢價帳可以已繳足紅股方式分派。

### 慈善捐款

年內，本集團已作出合共2,000,000港元(2015年：1,000,000港元)的慈善捐款。



## 主要客戶及供應商

於本財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2016年	2015年	2016年	2015年
最大客戶	8%	12%		
五大客戶總額	14%	25%		
五大供應商總額			39%	65%

本公司董事或其他任何聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股本5%以上的股東概沒有擁有本集團五大客戶或供應商的任何實質權益。

## 董事

於年內及截至本年度報告日期的董事如下：

### 執行董事：

麥紹棠  
譚毅洪  
鄭玉清  
William Donald Putt

### 獨立非執行董事：

譚競正  
陳力  
鄒小岳

William Donald Putt博士將於本公司應屆股東週年大會上告退且不會膺選連任。此外，鄭玉清女士及譚競正先生將於本公司應屆股東週年大會上告退，惟根據本公司的公司細則，可依章膺選連任。

根據本公司的公司細則，除了主席及董事總經理職位(兩個職位目前均由麥紹棠先生擔任)毋須輪值告退，及於釐定須告退的董事人數時亦不會計算在內之外，所有董事須最少每三年在本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。



## 董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理人員的詳細履歷載於本年度報告第8至10頁。

## 董事薪酬

董事袍金須待股東在股東大會上批准。其他酬金乃由本公司董事會經參考董事職責、責任及表現以及本集團業績所決定。

## 董事服務合約

年內，概沒有董事與本公司訂立本公司不作補償(法定賠償除外)則不可於一年內終止的服務合約。

## 董事於合約之權益

有關董事年內於本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中的權益之詳情載於本董事會報告書之關連交易及持續關連交易一節。

## 股份期權計劃

在本公司於2011年5月27日舉行的股東週年大會上，股東已批准採納2011計劃。2011計劃已於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期起計十年內有效。

2011計劃的目的乃為使本公司能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對本集團及／或任何投資實體或(如適用)本公司控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。2011計劃項下的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲本公司給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；
- (b) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何供應商或貨品及／或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在董事會全權酌情認為下，他們將會或已對本集團、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的人士；及
- (c) 在董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)本集團任何成員公司、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的任何人士。



### 股份期權計劃(續)

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於本年度報告日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為60,614,490股，佔本年度報告日期本公司全部已發行股本的6.90%。

於任何12個月期間內，本公司根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司擬欲授出超過該1%限額的股份期權，須待本公司刊發通函以及獲股東在股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

本公司向其董事、最高行政人員或主要股東或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權，須獲本公司獨立非執行董事事先批准，但本身同屬股份期權獲授人的本公司獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。此外，如本公司向其主要股東或獨立非執行董事或任何他們各自的聯繫人授出的任何股份期權有關的股份數目於任何12個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期的收市價計算)，本公司須事先刊發通函並尋求股東在股東大會上批准。

授出股份期權的提議可於提出日期起計28日內由獲授人支付象徵式的1港元代價後被接納。授出股份期權的行使期由董事會決定，該行使期由董事會指定的日期開始，至下列較早發生的日期為止：(i)該等股份期權授出日期後不超過10年期間內任何一日，或(ii)2011計劃的期滿之日。2011計劃項下均沒有關於股份期權必須持有若干時間方可行使的特定規定，惟2011計劃的條款均規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

- (i) 股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；及
- (iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司股東大會上投票的權利。

於2016年12月31日，並沒有股份期權根據2011計劃授出而尚未行使。於本年度，並沒有任何股份期權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。



## 董事於股份及相關股份的權益

於2016年12月31日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中或根據證券及期貨條例第XV部或本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所：

### 於2016年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

#### (i) 於股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質			總數	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)
	個人	公司			
麥先生(附註)	11,789,652	446,025,079		457,814,731	52.15
譚毅洪	1,148,000	—		1,148,000	0.13
William Donald Putt	591,500	—		591,500	0.07

附註：麥先生擁有權益的股權中，包括由Capital Force、New Capital及Capital Winner持有之合共446,025,079股股份，該等私人公司的股份均由麥先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述446,025,079股股份的權益。

#### (ii) 於本公司發行的2024可換股債券相關股份之好倉：

董事姓名	擁有權益的相關股份數目及權益性質			總數	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)
	個人	公司			
麥先生(附註)	—	297,857,142		297,857,142	33.93

附註：該披露的權益是指本公司根據買賣協議的條款及條件發行予Capital Force及New Capital的2024可換股債券以當前換股價每股兌換股份0.84港元（可根據可換股債券的條款及條件予以調整）可兌換為297,857,142股相關股份。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force及New Capital的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。



## 董事於股份及相關股份的權益(續)

### 於2016年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於2016年12月31日，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉而記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中或根據證券及期貨條例第XV部或本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所。

## 董事收購股份的權利

除上文「董事於股份及相關股份的權益」一節所披露者外，本公司、或其任何附屬公司或相聯法團於年內均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員(包括他們各自的配偶及十八歲以下子女)可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

## 主要股東的權益

於2016年12月31日，以下人士(非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中：

### 於2016年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

#### (i) 於股份的好倉：

股東姓名	所持股份數目	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)
Capital Force (附註1)	96,868,792	11.03
New Capital (附註1)	171,357,615	19.52
Capital Winner (附註1)	177,798,672	20.25
Top Pride Limited (附註2)	45,454,545	5.18
李鴻勝(附註2及3)	85,454,545	9.73



## 主要股東的權益(續)

### 於2016年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

#### (i) 於股份的好倉：(續)

附註：

1. Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其各自的股份均由麥先生全資及實益擁有，而他於有關股份的權益已於上文「董事於股份及相關股份的權益」一節中披露。
2. 該披露權益是指由Top Pride Limited所直接持有的45,454,545股份，其全部股權由李鴻勝先生擁有。
3. 該披露權益是指由李鴻勝先生直接持有的40,000,000股份及上文附註2由他控制的公司持有的45,454,545股股份。

#### (ii) 於本公司發行的可換股債券的相關股份的好倉：

##### (a) 2024可換股債券

股東名稱	所持相關 股份的數目	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)
Capital Force (附註)	214,285,714	24.41
New Capital (附註)	83,571,428	9.52

附註： Capital Force及New Capital均為私人公司，其各自的股份均由麥先生全資及實益擁有，而他於有關相關股份的權益已於上文「董事於股份及相關股份的權益」一節中披露。

##### (b) 2018可換股債券

股東名稱	所持相關 股份的數目	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)
Top Pride Limited (附註)	45,454,545	5.18
李鴻勝 (附註)	45,454,545	5.18

附註： 該披露的權益是指本公司根據認購協議的條款及條件發行予Top Pride Limited的2018可換股債券以最低換股價每股兌換股份1.1港元(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)可兌換為45,454,545股相關股份。根據證券及期貨條例，由於李鴻勝先生有權在Top Pride Limited的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。



## 主要股東的權益(續)

### 於2016年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

除麥先生是Capital Force、New Capital及Capital Winner的董事及實益擁有該等公司的全部已發行股本外，沒有其他任何董事為上述主要股東的董事或僱員，而該等主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士於2016年12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中。

## 關連交易及持續關連交易

根據上市規則，本公司於截至2016年及2015年12月31日止兩個年度，進行以下關連交易及持續關連交易：

百萬港元	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
<b>關連交易：</b>		
收購物業持有公司及發行2024可換股債券(附註1)	250	—
收購股東貸款(附註1)	26	—
<b>持續關連交易：</b>		
投資物業租賃收益(附註2)	5	—

附註1：於2016年1月27日，本公司與麥先生訂立買賣協議，分別按股份代價約250,000,000港元及現金代價約26,000,000港元，向麥先生收購Capital Top及Next Capital(統稱「物業集團」)的全部已發行股份，以及結欠麥先生的股東貸款。物業集團持有淺水灣道56號第38號屋及第39號屋之物業。股份代價由本公司發行本金總額為250,200,000港元之2024可換股債券償付，其中本金金額180,000,000港元及70,200,000港元分別向Capital Force及New Capital發行。現金代價已作為轉讓股東貸款的代價獲支付，並已按現金償付。2024可換股債券自發行日期起計為期八年，並按5厘年利率計息，分期於每月支付。該等交易(根據上市規則構成本公司的主要及關連交易)由獨立股東批准並於2016年3月30日完成。有關買賣協議及買賣協議項下交易之詳情已披露於本公司日期為2016年1月27日、2016年2月17日及2016年3月30日的公佈以及日期為2016年3月9日的本公司通函中。

附註2：於2016年3月30日，本集團與麥先生訂立租賃協議，自2016年3月30日至2017年12月31日，分別按月租金270,000港元及260,000港元(包括管理費、差餉及地租)向麥先生租賃位於淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋之物業。該等租金乃基於市場租金水準釐定。根據上市規則，租賃交易構成本公司之持續關連交易，有關詳情披露於本公司日期為2016年1月27日及2016年3月30日的公佈以及本公司日期為2016年3月9日的通函中。年內，向麥先生收取的租金合共帶來約5,000,000港元的租賃收益(「租賃交易」)。



### 關連交易及持續關連交易 (續)

就構成本公司持續關連交易的租賃交易而言，獨立非執行董事已審閱及確認下列內容：

- (a) 上文附註2所示截至2016年12月31日止年度租賃交易的租賃收益總值沒有超過6,000,000港元的上限金額；
- (b) 截至2016年12月31日止年度的租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (c) 租賃交易乃按普通商業條款或更優的條款進行；及
- (d) 租賃交易乃根據規管該等交易的協議條款進行，該等條款屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師安永會計師事務所獲委聘根據香港核證委聘服務準則第3000號歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘及參照香港會計師公會發出之實務說明第740號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件，就本集團之持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出不保留意見函件，當中載有有關本集團於上文披露之持續關連交易之調查結果及結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

### 遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2016年1月1日至2016年12月31日期間，除輕微偏離守則的守則條文第A.2.1及第A.4.2條外，已一直遵守守則的所有守則條文。有關該等偏離事項的詳情及各自經過深思熟慮得出的理由，以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本年度報告「企業管治報告」一節中載列。

### 根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變動

陳力先生於2016年7月1日辭任首華財經網絡集團有限公司(股份代號：08123)(於聯交所創業板上市之公司)的執行董事。

譚競正先生於2017年1月3日獲睿見教育國際控股有限公司(股份代號：06068)(於聯交所主板上市的公司)委任為獨立非執行董事。



### 獲准許的彌償條文

本公司的公司細則規定，本公司各董事或其他高級職員就彼等因執行其各自職務中的職責時應會或可能招致，或因任何行為、同意或遺漏而蒙受的一切訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，應可從本公司資產獲得彌償保證。此外，本公司已就針對董事提出的相關法律行動投保適當的董事及高級職員責任保險。

### 管理合約

除僱傭合約外，概無訂立或於年內仍存續的其他有關本集團全部或任何重大部分業務的管理及／或行政合約。

### 足夠公眾持股量

根據本公司取得的公開資料並就董事所知，於整個回顧財政年度及截至本年度報告日期，本公司已按上市規則的規定維持足夠公眾持股量，即不少於本公司全部已發行股本的25%。

### 報告期後事項

本集團於報告期後並無重大事項。

### 核數師

截至2016年12月31日止年度的財務報告已由安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將在本公司應屆股東週年大會上告退。在本公司應屆股東週年大會上將會提呈決議案續聘安永會計師事務所為本公司的核數師。

代表董事會

主席  
麥紹棠

香港  
2017年3月27日



# 獨立核數師報告



致中建富通集團有限公司成員

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第59至154頁的中建富通集團有限公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報告，此綜合財務報告包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表，綜合全面收益表，綜合股東權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報告附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。



**致中建富通集團有限公司成員**

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

**關鍵審計事項**

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報告的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報告整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報告重大錯誤陳述風險而設計的審計程式。我們執行審計程式的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程式，為綜合財務報告整體發表審計意見提供了基礎。

**關鍵審計事項****該事項在審計中是如何應對的****本年度發行可換股債券**

於2016年3月30日，貴公司發行本金總額為250,200,000港元的可換股債券（「2024可換股債券」）作為交換於香港持有兩處物業公司的全部已發行股本。2024可換股債券於初步確認時劃分為負債及權益部分，負債部份是按公平價值確認，隨後按成本攤銷，餘額則隨後不再重新計量，分配為權益部分並列入股東權益帳。

於2016年6月3日，貴公司以現金代價發行本金總額100,000,000港元的2018可換股債券（「2018可換股債券」）。全部2018可換股債券被分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債。

可換股債券的初始確認和後續計量涉及複雜的會計處理以及重要的管理層判斷及估計。貴集團聘請外部估值師協助管理層釐定可換股債券的公平價值。

可換股債券的披露載於綜合財務報告附註32。

我們閱讀了2024可換股債券及2018可換股債券的條款，並評估貴集團的會計政策是否符合香港財務報告準則的要求。

我們亦考慮外部估值師的客觀性、獨立性及能力。此外，我們評估於估值中採用的假設、方法及參數，其中包括可換股債券的信貨等級、實際利率及到期時間。

我們隨後評估有關涉及估值不確定因素及判斷的披露，及彼等就估值的敏感度。



## 致中建富通集團有限公司成員

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項

#### 該事項在審計中是如何應對的

##### 應收帳款的可收回性

於2016年12月31日，於減值撥備前，貴集團應收帳款的帳面值為1,814,000,000港元。該等應收帳款佔貴集團總資產約36%。於釐定應收帳款是否可收回及是否需要減值撥備時應用了重大判斷及估計。考慮的因素包括到期日、客戶性質、爭議憑證、逾期付款記錄及報告期後收到的結款。

我們的審計程序包括評估管理層就有關監控應收帳款及應收帳款的帳齡分析測試的程序。就重大結餘而言，我們查驗相關銷售文件、檢查應收帳款後續結算並取得確認。我們隨後評估減值撥備是否適當。

應收帳款的披露載於綜合財務報告附註24。

##### 投資物業估值審核

於2016年12月31日，貴集團持有帳面值為1,179,000,000港元的投資物業，按公平價值列帳。該等投資物業佔貴集團總資產約24%。於釐定該等投資物業的公平價值時涉及重大判斷及估計。本集團聘請外部估值師以協助釐定彼等之公平價值。

作為我們審計程序的一部份，我們已考慮外部估值師的客觀性、獨立性及能力。此外，我們評估於估值中採用的假設、方法及參數，並檢查使用的關鍵輸入數據、包括每平方呎單位利率及總樓層面積。我們隨後評估披露，尤其是與採納的有關假設的披露。

投資物業之披露載於綜合財務報告附註14。



**致中建富通集團有限公司成員**

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

**關鍵審計事項(續)****關鍵審計事項****該事項在審計中是如何應對的****就分類為物業、廠房及設備的財產以及持作出售的物業存貨之資產減值審查**

於2016年12月31日，貴集團持有帳面值為750,000,000港元的分類為物業、廠房及設備的財產，按成本減累計折舊及任何減值虧損列帳；及帳面值為337,000,000港元的持作出售的物業存貨，按成本或可變現淨值中的較低者列帳。該等物業佔貴集團資產總值約22%。於釐定該等物業是否存在減值指標時涉及重大判斷及估計。管理層聘請外部估值師釐定彼等之公平值，以協助釐定該等物業的可收回金額及是否需要減值撥備。

作為我們審計程序的一部份，我們已考慮外部估值師的客觀性、獨立性及能力。此外，我們評估於估值中採用的假設、方法及參數，並檢查使用的關鍵輸入數據、包括每平方呎單位利率及總樓層面積。我們隨後評估披露，尤其是與採納的有關假設的披露。

分類為物業、廠房及設備的財產及持作出售的物業存貨之披露分別載於綜合財務報告附註3、13及21。

**刊載於年度報告內其他資訊**

董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年度報告內的資訊，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報告的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。



## 致中建富通集團有限公司成員

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

### 董事就綜合財務報告須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報告承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達1981年公司法第90條僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。



**致中建富通集團有限公司成員**

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

**核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)**

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報告的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報告是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。



**致中建富通集團有限公司成員**

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

**核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)**

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

趙素顯為出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人。

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

2017年3月27日

# 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

百萬港元	附註	2016年	2015年
收入	5	895	608
銷售成本		(295)	(253)
毛利		600	355
其他收入及收益	5	81	175
銷售及分銷費用		(3)	(2)
行政費用		(193)	(118)
其他費用		(93)	(28)
融資成本	7	(40)	(25)
攤佔一家聯營公司的虧損	16	-	(9)
除稅前溢利	6	352	348
所得稅(開支)/抵免	10	(39)	21
本年度溢利		313	369
應佔：			
母公司股權擁有人		303	369
非控股權益		10	-
		313	369
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	12		
基本		0.36 港元	0.44 港元
攤薄		0.35 港元	0.44 港元



# 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

百萬港元	2016年	2015年
<b>本年度溢利</b>	<b>313</b>	369
其他全面收益在之後期間將可能重新分類至損益表：		
可供出售投資：		
公平價值變動	(5)	-
在綜合損益表中重新分類調整的虧損：		
— 減值虧損	5	-
其他全面收益淨額在之後期間重新分類至損益表：	-	-
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>313</b>	369
應佔：		
母公司股權擁有人	303	369
非控股權益	10	-
	<b>313</b>	369

# 綜合財務狀況表

2016年12月31日

百萬港元	附註	2016年	2015年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	837	454
投資物業	14	1,179	978
收購物業、廠房及設備的預付款項		9	-
商譽	15	103	17
於一家聯營公司的權益	16	13	-
持作投資的古董車	17	92	57
可出售財務資產	18	96	14
持至到期日債券	19	-	48
按金及其他應收款項	26	11	47
遞延稅項資產	34	-	21
非流動資產總額		2,340	1,636
<b>流動資產</b>			
存貨	20	10	10
持作出售的物業存貨	21	337	361
持作出售的古董車存貨	22	113	126
持作出售的非流動資產	23	26	-
應收帳款	24	1,812	32
投資電影製作	25	11	-
預付款項、按金及其他應收款項	26	90	368
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	27	18	1,097
已抵押定期存款	28	-	47
現金及現金等值項目	28	212	355
流動資產總額		2,629	2,396
<b>資產總額</b>		<b>4,969</b>	<b>4,032</b>



百萬港元	附註	2016年	2015年
<b>股東權益及負債</b>			
<b>母公司股權擁有人應佔股東權益</b>			
已發行股本	35	88	83
儲備	37	3,093	2,783
		<b>3,181</b>	2,866
<b>非控股權益</b>			
股東權益總額		<b>3,202</b>	2,866
<b>非流動負債</b>			
付息銀行及其他借款	31	854	527
可換股債券	32	280	-
遞延稅項負債	34	42	38
非流動負債總額		<b>1,176</b>	565
<b>流動負債</b>			
應付帳款	29	29	16
應付稅項		79	61
其他應付款項及應計負債	30	100	81
付息銀行及其他借款	31	383	443
流動負債總額		<b>591</b>	601
<b>負債總額</b>		<b>1,767</b>	1,166
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>4,969</b>	4,032
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,038</b>	1,795
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,378</b>	3,431

麥紹棠  
主席

譚毅洪  
董事



# 綜合股東權益變動表

截至2016年12月31日止年度

		母公司股權擁有人應佔											非控股權益	
		已發行股本	股份溢價帳	資本儲備	可分派儲備	投資重估儲備	資產重估儲備	可換股債券權益部分	匯兌波動儲備	資本贖回儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
百萬港元		(附註37)											(附註32)	
附註														
於2015年1月1日		83	181	741	1,078	2	36	-	29	24	377	2,551	-	2,551
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	369	369	-	369
本年度全面收益總額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	369	369	-	369
2014年末期股息		-	-	-	(29)	-	-	-	-	-	-	(29)	-	(29)
2015年中期股息	11	-	-	-	(25)	-	-	-	-	-	-	(25)	-	(25)
於2015年12月31日及 2016年1月1日		<b>83</b>	<b>181</b>	<b>741</b>	<b>1,024</b>	<b>2</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>746</b>	<b>2,866</b>	<b>-</b>	<b>2,866</b>
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	303	303	10	313
本年度其他全面收益		-	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-	(5)	-	(5)
可供出售投資公平價值變動 重新分類調整計入綜合 損益表的虧損		-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5	-	5
本年度全面收益總額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	303	303	10	313
收購附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
發行可換股債券		-	-	-	-	-	-	22	-	-	-	22	-	22
轉換可換股債券		5	45	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50
2015年末期股息	11	-	-	-	(29)	-	-	-	-	-	-	(29)	-	(29)
2016年中期股息	11	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)
		<b>88</b>	<b>226*</b>	<b>741*</b>	<b>964*</b>	<b>2*</b>	<b>36*</b>	<b>22*</b>	<b>29*</b>	<b>24*</b>	<b>1,049*</b>	<b>3,181</b>	<b>21</b>	<b>3,202</b>

\* 綜合財務狀況表的綜合儲備3,093,000,000港元由該等儲備組成(2015年: 2,783,000,000港元)。



# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

百萬港元	附註	2016年	2015年
<b>來自經營業務的現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>352</b>	348
按下列各項調整：			
融資成本	7	<b>40</b>	25
攤估一家聯營公司的損益		-	9
利息收入		<b>(2)</b>	(32)
折舊	13	<b>28</b>	26
應收帳款的減值		<b>2</b>	-
出售於一家聯營公司的投資的收益		-	(110)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		-	1
撤銷物業、廠房及設備項目	13	-	10
投資物業的公平價值虧損／(收益)	14	<b>19</b>	(20)
持作投資古董車的公平價值收益	17	<b>(14)</b>	(2)
持作出售的物業至可變動淨值的減值虧損		<b>24</b>	21
可供出售的投資減值虧損		<b>5</b>	-
買賣證券的出售及公平價值變動的可變現收益淨額		-	(404)
結算承兌票據的收益	41	<b>(46)</b>	(12)
		<b>408</b>	(140)
存貨減少		<b>3</b>	2
持作買賣物業存貨增加		-	(1)
持作買賣的古董車存貨減少		<b>13</b>	13
應收帳款(增加)／減少		<b>(495)</b>	24
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>188</b>	(1)
應付帳款、其他應付款項及應計負債(減少)／增加		<b>(13)</b>	14
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產增加		<b>(18)</b>	-
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產所得款項淨額		-	377
<b>經營所得的現金流量</b>		<b>86</b>	288

百萬港元	附註	2016年	2015年
已收利息		2	9
已付利息		(40)	(25)
已付香港所得稅項		-	(2)
經營業務所得現金流量淨額		48	270
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		(148)	(72)
購置持作投資的古董車		(47)	(34)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		14	-
出售於一家聯營公司的投資所得款項淨額		-	278
添置投資物業		(4)	-
收購附屬公司及業務	39	(130)	(17)
可出售投資增加		(84)	(5)
承兌票據增加		-	(70)
持至到期日債券減少		48	4
已抵押定期存款減少		47	59
預付款項、按金及其他應收款項增加		(10)	(14)
投資活動(所用)／所得的現金流量淨額		(314)	129
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
新增銀行貸款		434	45
新增信託收據貸款淨額		5	-
償還銀行貸款及信託收據貸款		(354)	(159)
發行可換股債券	32(b)	100	-
融資租賃所付租金的資本部份		(2)	2
已派股息		(60)	(54)
融資活動所得／(所用)的現金流量淨額		123	(166)
<b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b>		<b>(143)</b>	233
於年初的現金及現金等值項目		355	122
於年終的現金及現金等值項目		212	355
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結存	28	212	355



# 財務報告附註

2016年12月31日

## 1. 公司及集團資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限責任公司並於2005年12月9日起由開曼群島遷冊至百慕達，並根據百慕達法例存續為受豁免公司。

於年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 香港地產發展及物業買賣業務；
- 物業投資及持有；
- 買賣證券以及持有證券及財資產品；
- 古董車貿易及買賣及汽車物流業務；
- 購入古董車作長線投資；
- 製作、投資及全球發行電影的業務；
- 供應及出租燈光及音響設備給予演唱會及娛樂節目及提供製作服務；
- 指為舞台表演節目提供金屬結構工程及機械工程服務；
- 兒童產品貿易業務；
- 製造及銷售塑膠原部件；及
- 其他業務包括汽車服務中心、雜誌發行、電子商貿與及手機遊戲和其他在發展及初創階段的新業務。



## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點/ 註冊及營業地點	已發行 普通股股份/ 註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
興明亞洲工程有限公司(「興明亞洲」)#	香港	10,000 港元普通股	—	70	音響及燈光業務
Blackbird Automotive Limited#	香港	1,111 港元普通股	—	100	古董車貿易
Blackbird Classic Automobiles Limited#	香港	1,000 港元普通股	—	100	投資古董車
Blackbird Classics Limited#	香港	1,000 港元普通股	—	100	古董車貿易
Blackbird Heritage Motorworks Limited#	香港	1 港元普通股	—	100	古董車復修、護理及 維修服務
加豐集團有限公司#	香港	2 港元普通股	—	100	物業投資
正建發展有限公司#	香港	1 港元普通股	—	100	物業投資及持有
中建電訊投資有限公司#	香港	1 港元普通股	—	100	證券業務
中建塑膠製品有限公司#	香港	1 港元普通股	—	100	買賣原部件及產品
網盈(香港)有限公司(「網盈」)#	香港	2 港元普通股	—	100	物業投資及持有
金立資本有限公司#	香港	1 港元普通股	—	100	物業投資
金立物業發展有限公司#	香港	1 港元普通股	—	100	物業投資
金立投資有限公司#	香港	2 港元普通股	—	100	物業投資及持有



## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立地點/ 註冊及營業地點	已發行 普通股股份/ 註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金立物業(中國)有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	地產發展及物業買賣
金立物業(香港)有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
金立策略有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
協興隆鐵器有限公司(「協興隆」)#	香港	1,000港元普通股	-	51	舞台工程業務
惠陽中建塑膠產品有限公司#	中國/中國內地	48,600,000港元 註冊資本^	-	100	製造塑膠外殼及配件
俊興宏業工程有限公司	澳門	500,000澳門幣 註冊資本	-	64	音響及燈光業務
海洋投資有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	地產發展及物業買賣
富豐國際實業有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業持有
東國投資有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
偉和投資有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	地產發展及物業買賣
華朗置業有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	地產發展及物業買賣

^ 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。

# 並未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡下的其他成員公司審核。

上表列示本公司的附屬公司，而該等附屬公司乃本公司董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值的主要部份。本公司董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。



## 2.1 編製基準

該等財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報告財務報告乃按歷史成本編制，惟按公平價值計量的投資物業、持作投資的古董車、若干可出售財務資產以及按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產及部分可換股債券則除外。本財務報告乃以港元呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近的百萬數(百萬港元)的數目為準。

### 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至2016年12月31日止年度的財務報告。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與被投資公司業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力(如本集團獲賦予現有有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司的財務報告的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起計綜合入帳，並繼續綜合入帳至該控制權終止日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧損結餘亦然。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合帳目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入帳時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的帳面值及(iii)於權益內記錄的累計折算差額；及確認(i)所收代價的公平價值、(ii)所保留任何投資的公平價值及(iii)損益帳中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認的本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或累計虧損(視乎何者屬適當)。



## 2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報告首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資實體：應用合併豁免
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營經營權益之入帳
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號之修訂	披露主動性
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(2011年)之修訂	獨立財務報告之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂

除與編製本集團財務報告無關之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂、香港財務報告準則第11號之修訂、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂、香港會計準則第27號(2011年)之修訂及二零一二年至二零一四年週期之年度改進所載若干修訂外，該等修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂載有對財務報告的呈報及披露範疇內具針對性的改進。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體就彼等呈列財務報告附註的順序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小時適用的規定。該等修訂不會對本集團的財務報告產生重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂獲提前應用。該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。



## 2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(c) 於2014年10月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團於本年度之持作出售的非流動資產之出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於該等財務報告未應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款的交易分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	分類至國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可予提早採納



### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期有關適用於本集團之香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港會計師公會於2016年8月頒佈對香港財務報告準則第2號之修訂，以處理三個主要範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份支付之交易的影響；為僱員履行與以股份支付相關之稅務責任而預扣若干金額的具有淨額結算特質之以股份支付之交易的分類；及對以股份支付之交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為股權結算之修訂時的入賬。該等修訂澄清計量股權結算以股份支付之款項時歸屬條件的入賬方法亦適用於現金結算以股份支付之款項。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的具有淨額結算特質之以股份支付之交易，乃整項分類為股權結算以股份支付之交易。此外，該等修訂澄清，倘現金結算以股份支付之交易的條款及條件被修訂，令其成為股權結算以股份支付之交易，則該交易自修訂日期起作為股權結算交易入賬。本集團預期自2018年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報告造成任何重大影響。

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將財務工具項目的所有階段合併以取代香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號之所有以往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團預期將於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號。本集團正在評估準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。當投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認損益。對於不構成業務涉及資產的交易，該交易所產生的損益於投資者的損益中確認，僅限於該聯營公司或合資公司的不相關的投資者權益。該等修訂將追溯應用。香港會計師公會於2016年1月將先前香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號(2011年)之修訂的強制性生效日期移除，將在對聯營公司和合營企業進行更廣泛的會計審核完成後釐定一個新定強制性生效日期。然而，目前已可應用修訂本。

香港財務報告準則第15號建立一個新五個步驟模式，適用於來自客戶合約之收入。在香港財務報告準則第15號項下，收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分解收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債帳目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，以強調識別履約責任執行問題、主事人與代理人及知識產權特許應用指引以及過渡。該等修訂意為在實體採納香港財務報告準則第15號時，幫助確立一個更一致的應用並降低應用準則的成本及複雜性。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，以及目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。



### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃將取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)–詮釋第15號經營租賃 – 優惠及香港(準則詮釋委員會)–詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認大部份租賃之資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩類事項 – 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認支付租金付款之負債(即租賃負債)，以及代表有權於租賃期內使用相關資產之資產(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合香港會計準則第40號中投資物業之定義。租賃負債其後增加以反映租賃負債之利息並因支付租金付款而減少。承租人將須分開確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦將須於發生若干事件(例如租賃期變動，以及用於釐定未來租金付款之指數或費率變動而導致之該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債之金額，作為對使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理對比香港會計準則第17號項下之會計處理並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中之相同分類原則分類所有租賃，並於經營租賃與融資租賃之間作區分。本集團預期自2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，現時正評估採納香港財務報告準則第16號之影響。

香港會計準則第7號之修訂規定實體所作出的披露須可讓財務報告使用者評估融資活動所產生的負債變動(包括因現金流量及非現金變動而產生的變動)。該等修訂將導致須於財務報告內作出額外披露。本集團預期自2017年1月1日起採納該等修訂。

頒佈香港會計準則第12號之修訂旨在處理與按公平值計量之債務工具有關之未變現虧損之遞延稅項資產確認，儘管該等修訂於其他情況下亦有更廣泛應用。該等修訂澄清，實體於評估應課稅溢利是否將可供其利用以扣減暫時性差異時，需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減之應課稅溢利來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括以高於賬面值收回部份資產之情況。本集團預期自2017年1月1日起採納該等修訂。

### 2.4 主要會計政策概要

#### 聯營公司權益

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制這些決策的權力。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 聯營公司權益(續)

本集團根據香港會計準則第39號選擇將由附屬公司持有的聯營公司權益相似於一個投資相關實體於綜合財務狀況表以按公平價值列帳及於損益帳入帳，餘下部分乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列帳。

倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。

本集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合股東權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司所產生的商譽已計入作本集團於聯營公司投資的一部份。

倘於聯營公司之投資變為於合資公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入帳。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力後，本集團按其公平價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司於失去重大影響力時的帳面值與剩餘投資及出售所得款項的公平價值之間的任何差額乃於損益帳內確認。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入帳。轉讓的代價乃以收購日期的公平價值計算，該公平價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平價值、本集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團按現時的擁有人權益及賦予其持有人按比例分佔資產淨值的權利(如屬清盤)，可選擇公平價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購的非控股權益。非控股權益的所有其他部份乃按公平價值計量。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的財務資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平價值應按收購日期的公平價值透過損益帳重新計量。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平價值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平價值的其後變動確認為損益。倘將或然代價分類為權益，則其最終於權益中結算前毋須重新計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公平價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨額的公平價值，於評估後其差額將於損益帳內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示帳面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於帳面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間回撥。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的帳面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

### 公平價值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業及按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產的公平價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平價值計量(續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平價值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於本財務報告計量或披露的資產及負債乃基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平價值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報告確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

### 非財務資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試(持作投資的古董車、存貨、遞延稅項資產、財務資產及投資物業除外)，則需要評估資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值扣除出售成本兩者中較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

減值虧損僅於資產帳面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表內該資產減值功能一致的開支類別中扣除。

於每個報告日會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計方法有變時，方會回撥該資產(並非商譽)先前確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過過往年度倘沒有就該項資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損乃於產生期間計入損益表。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

該名人士倘符合以下情況即屬本集團的關連人士：

- (a) 倘若該名人士是以個人身份，該名人士及其家族的近親
  - (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層人員；

或

- (b) 倘若該名人士是實體，其於適用以下任何條件時：
  - (i) 實體與本集團為同一集團成員；
  - (ii) 某一實體為另一實體(或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
  - (iii) 實體均為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體為第三實體的聯營公司；
  - (v) 實體是為本集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
  - (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；
  - (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員；及
  - (viii) 實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備與折舊除在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入帳。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作銷售項目，或屬於被分類作銷售項目的出售集團的部份，根據香港財務報告準則第5號的規定，毋須折舊及列帳。物業、廠房及設備項目的成本由購入價與將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途的任何直接可歸屬成本構成。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊(續)

物業、廠房及設備項目投入運作後所發生如維修及保養等支出，通常於其產生的期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產帳面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部份，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

折舊以直線法計算，按每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期攤銷其成本至其剩餘價值。就此目的所用的主要年率下：

租賃土地及樓宇	2%–6%
廠房及機器	10%–20%
工具、鑄模及設備	10%–33%
傢俬及辦公室設備	10%–20%
汽車	15%–30%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部份之間分配，而各部份乃分別折舊。至少於各財政年度末，就剩餘價值、可使用年期及折舊方法檢討一次，並予以調整(如適用)。

倘出售物業、廠房及設備項目及任何初始確認的重要部份或預期日後使用或出售該項目不會帶來未來經濟利益，則予以撤銷確認。於該資產撤銷確認的年度，在損益表確認的出售或報廢盈虧乃該資產的出售所得款項淨額與帳面值的差額。

在建工程指建築中樓宇，乃按成本值減任何減值虧損列帳而不作折舊。成本值包括工程期間之建築工程的直接成本及有關借入資金的資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重列為物業、廠房及設備的適當類別。

### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及或資本升值(並非作貨物生產或服務供應或行政用途)或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步乃按成本值(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業則按反映報告期末市場狀況的公平價值列帳。

投資物業公平價值變動所產生的盈虧於其產生的年度計入損益表。

投資物業報廢或出售時產生的盈虧乃於報廢或出售的年度於損益表予以確認。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業(續)

由投資物業轉為自置物業或存貨，更改用途之日其公平價值被視為其後入帳的成本。如自置物業成為投資物業，集團則根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策將該物業入帳，直至更改用途之日為止，而該日物業帳面值與公平價值的任何差額以重估入帳。由存貨轉為投資物業，而該日物業帳面值與公平價值的任何差額於損益表內確認。

### 持作投資的古董車

古董車持作長期投資用途並非於日常業務過程中出售。首次確認後，古董車持作長期投資用途則按公平價值列帳，公平價值變動所產生的盈虧則計入損益表。

### 存貨

存貨乃按成本及可變動淨值兩者之較低者入帳。成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則包括直接材料、直接工資及適當比例的間接成本。可變動淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

### 持作出售的古董車存貨

持作出售的古董車存貨按成本及可變現淨值之較低者列帳。

可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至出售成本計算。

### 持作出售的物業存貨

持作出售的物業存貨按成本及可變現淨值之較低者列帳。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

### 持作出售的非流動資產

倘非流動資產的帳面價值主要通過銷售交易而非通過持續使用進行收回，則其被分類為持作出售。對於此種情況，該資產必須在現行條件下立即出售，惟須照用於出售此類資產的常用及慣例條款進行銷售，並且其必須具有非常高出售的可能性。

分類為持作出售之非流動資產(投資物業、遞延稅項資產及財務資產除外)按低於其賬面值計量並按公平價值減成本出售。分類為持作出售之物業、廠房及設備以及無形資產不會折舊或攤銷。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租約

將資產擁有權(法定所有權除外)所附帶的絕大部份回報與風險轉予本集團的租約均入帳為融資租約。當融資租約開始時，租賃的資產成本乃按最低租約款項的現值撥充資本，並連同責任(不包括利息部份)入帳，以反映購買與融資情況。按資本融資租約所持有資產列入(包括融資租約項下預付土地租賃款)物業、廠房及設備內，並按資產租約年期及估計可使用年期兩者中較低者折舊。該等租約的融資成本乃於損益表內扣除，以便於租約年期按固定比率扣除費用。

資產擁有權所附帶之絕大部份回報及風險仍屬出租人所有的租約乃入帳為經營租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約租出的資產乃列入非流動資產，而經營租約項下的應收租金以直線法按租約年期計入損益表。如本集團為承租人，根據經營租約應付的租金以直線法按租約年期於損益表內扣除。

### 投資及其他財務資產

#### 首次確認及計量

財務資產分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產、持至到期日投資、貸款及應收款項或可出售財務資產(如適用)。當財務資產初次確認時，乃按公平價值計量，惟對於並非按公平價值列帳及於損益帳處理的投資，則按公平價值加直接應佔交易成本計量。

所有一般買賣的財務資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的財務資產買賣。

#### 其後計量

財務資產根據其分類於其後計量如下：

#### 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產包括持作買賣財務資產及於首次確認後劃分為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產。財務資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣資產。此類別包括在香港會計準則第39號中未被指定為對沖關係的對沖工具，但屬本集團訂立的衍生財務工具。

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產按公平價值於財務狀況表列帳，而公平價值變動則於損益表確認，正變動淨額於其他收入及收益呈報而負變動淨額於融資成本呈報。該等公平價值變動淨額並不包括有關財務資產所產生的任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認」所載的政策予以確認。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產(續)

於首次確認為按公平價值列帳及於損益帳處理後被指定的財務資產於首次確認日期獲指定，且僅發生於達到香港會計準則第39號的基準之情況下。

倘嵌入於主合約中的衍生工具的經濟特徵及風險與主合約並沒有緊密關連，且主合約並非持作買賣或指定為按公平價值列帳及於損益帳處理，則該等衍生工具應分開入帳並以公平價值記錄。此等嵌入式衍生工具按公平價值計量，而公平價值變動於損益表內確認。僅於合約條款有變以致大幅修訂該合約所規定的現金流量，方會重新進行評估或該財務資產重新分類至非公平價值列帳及於損益帳處理的類別。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中沒有報價的非衍生財務資產。在首次確認後，貸款及應收款項(包括電影製作投資、應收帳款及其他應收款項及現金及現金等值項目)其後用實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時會計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷在損益表入帳列為其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表確認為融資成本如為貸款及其他費用為應收款項。

#### 持至到期日投資

倘集團有正面意向及有能力持至到期日的非衍生財務資產，及有固定或可確定付款將分類為持至到期日。持至到期日投資其後用實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時會計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷在損益表入帳列為其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表確認為其他費用。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 可出售財務投資

可出售財務資產乃上市及非上市股本證券的非衍生財務資產。分類為可出售的股本投資，為既非分類為持作買賣，亦非指定按公平價值列帳並於損益帳處理。此類別債務證券為擬定無限期持有，並可因應流動資金的需求或市場狀況的變動而出售。

於初步確認後，可出售財務資產其後按照公平價值計量，其未變現盈虧確認為可出售財務資產估值儲備的其他全面收益，直至該投資撤銷確認(此時累計盈虧乃於損益表確認為其他收入)，或直至確定投資出現減值時(此時，累計盈虧乃於損益表確認為其他經營開支，並從可出售財務資產估值儲備移除)。所賺取的利息及股息分別列為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表中確認為其他收入。

當非上市股本證券的公平價值由於(a)合理公平價值估計範圍的變動對該投資而言屬重大，或(b)上述範圍內之各種估計概率未能合理評估及用以估算公平價值，因而未能可靠計算時，該等證券則按成本減任何減值虧損列帳。

本集團評估其可出售財務資產於短期內出售的能力及意向是否仍然適用。倘由於缺乏活躍交易市場及管理層在可預見的將來將其出售的意向有重大變化，導致本集團無法買賣該等財務資產，本集團可於少數情況下選擇將該等財務資產重新分類。

就自可供出售類別重新分類的財務資產而言，於重新分類日期的公平價值成為其新經攤銷成本，及先前已於權益內確認的該資產任何盈虧乃採用實際利率按該投資的餘下可用年期於損益中攤銷。新經攤銷成本與預期現金流量之間任何差額亦採用實際利率按該資產的餘下可用年期予以攤銷。倘若該資產其後確定出現減值，則於股東權益記錄的金額重新分類至損益表。

#### 撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產之一部份或一組同類財務資產之一部份(倘合適))在下列情況將撤銷確認(即自本集團綜合財務報告中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已就所得現金流量全數承擔付款的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並沒有轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撤銷確認財務資產(續)

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項「通過」安排，本集團評估本集團是否保留該項資產風險及回報，以及風險與回報的範圍。倘若並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部分風險與回報，或者並沒有轉讓該項資產的控制，則本集團繼續確認該項轉讓資產，惟以本集團持續參與該項資產為限。在該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓的資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

對已轉讓資產作出擔保的形式持續參與的資產，按該資產的原帳面值、資產金額上限及本集團須償還的對價金額上限(以較低者為準)計量。

### 財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明財務資產或一組財務資產是否出現減值。倘若初步確認該資產後發生對可合理估計的財務資產或該組財務資產未來現金流量響的一項或多項事件，則存在減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、違約、怠慢利息或本金付款、彼等有可能將進入破產或其他財務重組以及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量的減少(例如與違約有關的延遲或經濟狀況的變動)。

#### 以攤銷成本列帳的財務資產

就以攤銷成本列帳的財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的財務資產或按組合基準就個別不屬重大的財務資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的財務資產(無論重大與否)並沒有客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入帳，而不會納入綜合減值評估之內。

減值虧損產生，虧損額會按資產的帳面值與估計日後的現金流量的現值(不包括尚未產生之日後信貸損失)的差額計算。估計日後的現金流量的現值以有關財務資產的原始實際利率(指初步確認時計算的實際利率)折現計算。倘貸款的利率為變動利率，計算任何減值虧損的折現率為現時實際利率。

有關資產的帳面值可通過直接扣減或通過備抵帳目作出扣減，有關虧損的數額乃於損益表中確認。利息收入繼續按應計已減扣帳面值，並按計算減值虧損使用的日後現金流量貼現的利率計算。當預料日後收回不可變動及所有抵押品已變動或已轉讓至本集團時，撤銷有關貸款及應收款項連同任何有關備抵帳目。

以後期間，倘估計減值虧損數額增加或減少，由於與減值確認後所發生的事件相關聯，則先前確認的減值虧損通過調整備抵帳目增加或減少。倘於其後作出回撥，回撥金額則計入損益表。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值(續)

#### 按成本列帳的資產

倘有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具的公平價值不能可靠地計量，因而並沒有按公平價值列帳，該虧損的數額乃以資產的帳面值與按類似財務資產現時市場回報率折現估計日後現金流量之現值兩者間差額計量。該等資產的減值虧損不會予以回撥。

#### 可出售財務投資

就可出售財務投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組投資已出現減值。

倘一項可出售資產出現減值，其成本(扣除任何本金還款及攤銷)及其現時公平價值兩者間差額的數額減先前於損益表確認的任何減值虧損，乃從其他全面收益移除，並於損益表內確認。

就分類為可出售的股本投資而言，客觀證據包括投資的公平價值有否大幅或長期跌至其成本以下。釐定何為「大幅」及「長期」需要作出判斷。判斷「大幅」是相對於投資的原始成本，而判斷「長期」是相對於公平價值低於其原始成本的期間。倘有減值證據，累計虧損(按收購成本與現有公平價值兩者之間的差額計量(減去先前於損益表就該投資確認的任何減值虧損)則從其他全面收益移除，並於損益表內確認。減值虧損若發生在分類為可出售股本工具上將不會於損益表予以回撥。倘減值後公平價值增加，則直接於其他全面收益確認。

釐定何為「大幅」及「長期」需要作出判斷。本集團評估客觀證據包括投資的公平價值有否大幅或長期跌至其成本以下。

### 財務負債

#### 首次確認及計量

本集團於初步確認時釐定財務負債分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債或貸款及借款(如適用)。

所有財務負債初步按公平價值確認，就貸款及借款而言，須加直接應佔交易成本。

本集團的財務負債包括應付帳款及其他應付款項、應計負債、衍生財務工具以及附息及其他借款。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務負債(續)

#### 其後計量

財務負債根據其分類計量如下：

#### 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產包括初始按公平價值列帳及於損益帳確認後指定的財務負債。

惟須符合香港會計報告準則第39號標準後，初始按公平價值列帳及於損益帳確認後指定的財務負債於初始確認日期被指定。

#### 貸款及借款

在初步確認後，付息貸款及借款其後用實際利率方法按攤銷成本計量。惟倘折現影響屬不重大，則財務負債按成本列帳。當負債撤銷確認或進行實際利率法攤銷時，收益及虧損在損益表中確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率法攤銷在損益表入帳列為融資成本。

#### 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部份，在扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。在發行可換股債券時，採用同等非可換股債券的市值來釐定負債部份的公平價值，該金額按攤銷成本基準列帳長期負債，直至換股被註銷或贖回為止。發行證券所得款項餘額分配至換股權並在扣除交易成本後確認計入股東權益帳內。於其後年度，換股權的賬面值不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等證券時，按發行證券所得款項分配到負債及權益成份的比例而攤分至可換股債券的負債及權益成份。

倘可換股債券的訂約實質為提供可轉變股數證券的單一責任，整體責任符合財務負債的定義，則可換股債券應分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債。於初始確認後，可換股債券按公平價值入賬，而公平價值變動所產生的收益及虧損則計入損益表內。

#### 撤銷確認財務負債

當負債義務已被履行、取消或屆滿，本集團即撤銷確認財務負債。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撤銷確認財務負債(續)

倘同一貸款人按重大不同條款以另一項財務負債取代現有財務負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會被視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，有關帳面值的差額乃於損益表確認。

### 抵銷財務工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則財務負債均可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

### 所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。有關損益帳外確認項目的所得稅，於損益帳外確認即於其他全面收益內或直接於股東權益中確認。

本期及以往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

遞延稅項就於報告期末資產及負債的稅項基準及其於財務報告中的帳面值的所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自首次確認的商譽或於進行交易(該交易並非業務合併)時的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關從附屬公司的投資產生的應課稅暫時性差額，倘回撥暫時性差額的時間可受控制及暫時性差額於可預見之將來可能不會回撥。

所有可扣減的暫時性差額及未動用的稅項抵免與未動用的稅務虧損的結轉均被確認為遞延稅項資產，只限於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額，及未動用的稅項抵免與未動用的稅務虧損的結轉，惟下文所述者除外：

- 有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產由初次確認非業務合併交易的資產或負債所產生，而交易時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

- 有關從附屬公司的投資產生的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額可能於可預見將來回撥及可動用應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的帳面值於每個報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。未被確認遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，及於有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以當資產被變動或負債被清還時的預期適用稅率計量，根據於結算日已制定或實際會制定的稅率(及稅務法律)計算。

倘存在法律上可強制執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務局的流動稅項資產及流動稅項負債抵銷，則可抵銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

### 政府補貼

尚有合理保證可獲得政府補貼，且符合所有附帶條件，則政府補貼可按公平價值確認。倘補貼與支出項目有關，則有系統地將補貼與擬補償的成本配對，在所需期間確認為收入。

### 以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以便為本集團經營成功作出貢獻的合資格參與人提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付的形式獲得薪酬，據此，僱員提供服務作為股本工具的代價(「股本結算交易」)。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以股份支付(續)

與僱員進行於2002年11月7日後授出的股本結算交易的成本乃參照授出日期的公平價值而計量。公平價值乃由外聘估值師以柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，有關詳情載於財務報告附註36。

股本結算交易的成本連同股東權益的相應增加乃於表現及／或服務條件達成的期間內在僱員福利開支確認。直至歸屬日期止於各報告期末就資本結算交易確認的累計費用反映歸屬期間已屆滿的程度，及本集團就最終將歸屬的股本工具數目作出的最佳估算。某期間損益表的扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認的累計費用變動。

釐定獎勵之授出日公平價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平價值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵。不論市場條件或非歸屬條件是否已達成，其均會被視為已歸屬，惟前提是所有其他表現及／或服務條件均已達成。

倘回報的原定條款已達致及以股本結算的回報的條款已獲修改，最少會確認費用，猶如條款未獲修改。此外，亦會就任何修改確認費用，而有關修改會增加以股份支付之交易的總公平價值，或有利於僱員(按修改日期所計量)。

倘以股本結算的回報被註銷，其將被視作已於註銷日期歸屬，而尚未就回報所確認的任何費用乃隨即確認。此包括本集團或僱員並未達致惟可控制的非歸屬條件的任何回報。然而，如以新回報取代已註銷回報，並於授出日期指定為取代回報，則已註銷回報及新回報會被視作猶如原回報的修改，詳情見前段所述。所有股本結算交易回報的註銷均平等對待。

於計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與的僱員設立一項固定比例供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員的基本薪金的若干百分比計算，有關供款於根據強積金計劃規則應支付時於損益表中扣除。強積金計劃的資產由一項獨立管理的基金持有並與本集團資產分開。本集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就本集團的僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動回撥本集團。

本集團於中國內地經營的附屬公司僱員為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時自損益表扣除。

#### 外幣

財務報告以港元呈報，即本公司的功能貨幣。本集團內各實體各自決定其功能貨幣，各實體的財務報告項目均以所定功能貨幣計量。本集團各實體記錄的外幣交易初步先按交易日有關功能貨幣的匯率換算入帳。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。匯率差額於損益中確認。

按歷史成本列帳、以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日期的匯率換算。按公平價值列帳、以外幣計量的非貨幣項目，則採用釐定公平價值日期的匯率換算。因換算以公平價值計量的非貨幣項目而產生的盈虧，其處理方式與確認該項目公平價值變動的方式一致(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公平價值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或盈虧確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體的資產與負債按報告期末的匯率換算為港元，其損益表則按本年度的加權平均匯率換算為港元。

因此而產生的滙兌差額於其他全面收益確認，並累積於股東權益的獨立部份。出售外國業務時，就該項外國業務的其他全面收益部份會在損益表中確認。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量之日的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量乃按年內的加權平均匯率換算為港元。

### 借款成本

直接用於購置、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方可作擬定用途或出售的資產)的借款成本撥充該等資產的部份成本。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，則該等借款成本將不再撥充資本。有關借款成本未用於合資格資產前的短暫特定借款投資所得的投資收入，從已撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括公司因借入資金而產生的利息及其他成本。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及無需通知即可隨時兌換為已知數額現金、價值波動風險較微並一般於購入後三個月內到期的短期、高度流動投資。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制的手頭及存放於銀行的現金，包括定期存款。

### 收入確認

當經濟效益將極可能流入本集團且收入可作出可靠計量時，才確認收入，並按下列基準入帳：

- (a) 銷售貨品，當擁有權大部份風險及回報轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或所售貨品的有效控制權時入帳；
- (b) 租金收入，以時間比例按租約年期入帳；
- (c) 於交付證券當日結算日期證券的公平價值收益，或當證券重新計量至公平價值的年結日；
- (d) 利息收入，以應計方式利用實際利率法將財務工具估計可用年期或較短期間(如適用)內的未來估計現金收入實際折現成財務資產帳面淨值；
- (e) 股息收入，於股東收取股息的權利確認時入帳；



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

- (f) 銷售已落成物業收入，當物業擁有權的重大風險及回報轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或已落成物業的有效控制權，即相關物業的施工已完成，並已根據銷售協議交付予買家時，以及可合理確定相關應收款項的可收回性時入帳；及
- (g) 按完成比例提供服務，詳情載於下文「服務合約」的會計政策內。

### 服務合約

有關提供服務之合約收入包括協定合約金額。提供服務之成本包括就提供服務而直接聘用人員之勞工及其他成本以及應佔經常開支。

提供服務之收入及提供服務之成本於透過向客戶移交已約定服務而達成履約責任時確認。

### 股息

當末期股息獲股東於股東大會上批准，即確認為負債。

中期股息乃同時建議及宣派，原因是本公司的組織章程大綱及公司細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息及特別中期股息乃於建議及宣派時即時確認為負債。

## 3. 重大會計判斷及估計

本集團財務報告的編製，需要管理層作出會影響報告當日所呈報收入、費用、資產及負債的金額及相關披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於有關該等假設及估計的不確定因素，可能導致管理層須就日後受影響的資產或負債的帳面值作出重大調整。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報告內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### 投資物業及自置物業兩者間的分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並制定了有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本增值(或上述兩者)的物業。因此，本集團對物業可否產生現金流量的評估，大致獨立於本集團持有的其他資產。若干物業包含部份持作賺取租金收入或資本增值及部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途。如該等部份可獨立出售(或獨立以融資租約形式出租)，本集團會將該等部份分別入帳。倘該等部份不可獨立出售，該物業(僅在物業的極少部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途的情況下)則列作投資物業。輔助服務是否因重要而使物業不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

#### 持作投資的古董車及持作出售古董車存貨兩者間的分類

本集團已確定古董車是作為長遠投資目的而不作日常業務營運，或持作短期投資目的並於日常業務中作貿易用途。古董車是否被分類為持作投資或持作出售乃按個別古董車作出判斷。

#### 出售物業的收入確認

在本集團對於個別協議的條款及情況作出評估及判斷後認為，當擁有權大部份風險及回報已轉予買家，該物業則確認為出售物業的收入。

#### 不確定估計

下文詳述有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債帳面值作出重大調整的重大風險。

#### 商譽減值

本集團至少每年檢查一次商譽是否存在減值。釐定商譽是否減值須對獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。本集團須就使用價值的計算估計預期產生自現金產生單位之日後現金流量以及合適的折扣率，以計算有關現金流量的現值。其他詳情載於財務報告附註15。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 不確定估計(續)

##### 非財務資產減值(商譽除外)

本集團於各報告日評估全部非財務資產是否存在任何減值。其他非財務資產於有跡象顯示帳面值可能不能收回時進行減值測試。倘資產的帳面值高於按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值扣除銷售成本兩者較高者計算的資產可收回數額，則存在減值風險。計算公平價值扣除銷售成本乃根據類似資產於正常有約束力交易的數據計算或出售相關資產的市場價格減增量成本。當管理層選擇以使用價值計算，須估算估計預期產生自現金產生單位的日後現金流量以及合適的折扣率，以計算有關現金流量的價值。

##### 遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在可能取得應課稅溢利以扣減未動用的稅務虧損時就所有未動用稅項虧損確認入帳。在計算可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅溢利可能出現的時間及水平以及日後稅項計劃策略作出重大判斷。其他詳情載於財務報告附註34。

##### 可出售投資減值虧損

本集團分類若干財務資產為可出售並其公平價值變動於股東權益確認。當公平價值下跌，管理層評估有關價值下跌是否需確認於損益表為減值虧損。截至2016年12月31日止年度已確認可出售財務資產減值虧損5,000,000港元(2015年：沒有)。

##### 投資物業公平價值估計

由於沒有相近物業的活躍市場的近期價格，本集團考慮多方面的資料，包括：

- (a) 不同性質、環境或地區的物業的近期活躍市場價格，並調整以反映該等不同之處；及
- (b) 同類型物業的較不活躍市場最近期價格，並調整該價格以反映自交易日起發生的經濟環境轉變。

公平價值計量的主要假設的其他詳情載於財務報告附註14。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 不確定估計(續)

##### 應收帳款減值

本集團維持由於客戶無法進行所需付款而產生的估計損失的撥備。本集團的估計乃基於其應收帳款結餘的賬齡、客戶的信譽及歷史撇銷經歷作出。管理層定期重估撥備的充足性。識別應收賬款的減值須要使用判斷及估計。倘客戶的財務狀況惡化，實際減值損失可能高於預期，則本集團將按要求修改撥備的基準，並對其未來的業績產生影響。

##### 分類為物業、廠房及設備之財產減值

本集團於各報告期末評估分類為物業、廠房及設備之全部財產是否存在任何減值指標。倘存在賬面值可能無法收回之指標，物業、廠房及設備之財產須進行減值測試。倘分類為物業、廠房及設備之財產的賬面值超過其可收回金額(為成本及可變現淨值中的較低者)，則存在減值風險。計算公平價值扣除銷售成本乃根據類似資產於正常有約束力交易的數據計算或出售相關資產的市場價格減增量成本。當進行使用價值計算時，管理層須估算估計預期產生物業的日後現金流量，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。截至2015年及2016年12月31日止年度，並未就分類為物業、廠房及設備之財產確認減值。

##### 持作出售之庫存物業減值

本集團於各報告期末評估持作出售之庫存物業是否存在任何減值指標。倘存在賬面值可能無法收回之指標，則持作出售之庫存物業須進行減值測試。倘持作出售之庫存物業的賬面值超過其可收回金額(為其公平價值減出售成本及使用價值中的較高者)，則存在減值風險。可變現淨值的計算，參考日常業務過程中出售物業所得銷售款項減適用可變銷售費用，或通過管理層基於現行市況的估計釐定。截至2016年12月31日止年度，就持作出售之庫存物業確認減值虧損24,000,000港元(2015年：21,000,000港元)。



#### 4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品及服務規劃為不同業務單位，期內十一項須呈報經營分部於下列所述：

- (a) 香港地產發展及物業買賣分部是指在香港從事地產發展及物業銷售業務；
- (b) 物業投資及持有分部是指從事物業投資及持有業務；
- (c) 證券業務分部是指從事買賣證券及持有證券及財資產品；
- (d) 古董車貿易及汽車物流分部是指古董車貿易及買賣及汽車物流業務；
- (e) 古董車投資是指購入古董車作長線投資；
- (f) 電影業務分部是指製作、投資及全球發行電影的業務；
- (g) 音響及燈光業務是指提供及出租燈光及音響設備給予演唱會及娛樂節目及提供製作服務；
- (h) 舞台工程業務是指為舞台表演節目提供金屬結構工程及機械工程服務；
- (i) 兒童產品貿易分部是指從事兒童產品貿易；
- (j) 原部件分部是指從事製造及銷售塑膠原部件；及
- (k) 其他業務分部主要包括汽車服務中心、雜誌發行、電子商貿與及手機遊戲以及其他在發展及初創階段的新業務。

管理層監控本集團經營分部的業績，目的為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／(虧損)作出評估。呈報分部溢利／(虧損)乃除稅前經調整溢利／(虧損)的計量單位。除稅前經調整溢利／(虧損)與集團的除稅前溢利／(虧損)計量保持一致，惟該計量不包括融資成本、總辦事處與總公司開支、結算出售應收承兌票據的收益及出售聯營公司按權益核算之溢利／(虧損)。

業務分部資產不包括遞延稅項資產及公司及其他未分配資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

業務分部負債不包括遞延稅項負債、應付稅項及總公司及其他未分配公司負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。



#### 4. 經營分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度

百萬港元	香港地產發展及物業買賣	物業投資及持有	證券業務	古董車貿易及物流	古董車投資	電影業務	音響及燈光業務	舞台工程業務	塑膠原部件業務	兒童產品業務	其他業務	對帳調整	總額
分部收入：													
來自外間客戶	-	12	514	60	-	-	118	25	92	25	49	-	895
其他收入	6	2	-	-	14	-	-	-	3	-	9	1	35
各分部之間交易產生收入	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	(4)	-
	6	17	514	60	14	-	118	25	95	25	59	(3)	930
經營(虧損)/溢利	(30)	(13)	506	(7)	13	(6)	22	8	(11)	-	(43)	-	439
融資成本													(40)
對帳項目：													(93)
總公司及其他未分配開支													46
結算出售應收承兌票據的收益													46
除稅前溢利													352
所得稅開支													(39)
本年度溢利													313
其他分部資料：													
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2
非流動資產開支	-	436	5	4	47	-	54	-	1	-	134	-	681
折舊	-	(5)	(1)	(2)	-	-	(6)	-	-	-	(14)	-	(28)
其他重大非現金項目：													
投資物業的公平價值虧損	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(19)
古董車的公平價值收益	-	-	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	14
持作貿易的庫存物業之減值	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)
可出售投資的減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)
提早贖回持至到期日債券證券之虧損	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)
呆賬撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
分部資產	341	1,619	1,763	162	129	25	155	45	42	40	413	-	4,734
對帳項目：													
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235	235
資產總額	341	1,619	1,763	162	129	25	155	45	42	40	413	235	4,969
分部負債	166	789	345	21	1	6	69	23	28	16	127	-	1,591
對帳項目：													
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176	176
負債總額	166	789	345	21	1	6	69	23	28	16	127	176	1,767

## 4. 經營分部資料(續)

截至2015年12月31日止年度

百萬港元	香港地產發展 及物業買賣	物業投資 及持有	證券業務	塑膠 原部件業務	古董車貿易 及物流	古董車投資	汽車服務 業務	對帳調整	總額
分部收入：									
向外間客戶銷售	2	10	404	94	89	-	9	-	608
其他收入	-	-	-	2	1	-	-	2	5
各分部之間交易產生收入	-	3	-	-	-	-	1	(4)	-
	2	13	404	96	90	-	10	(2)	613
經營(虧損)/溢利	(39)	20	397	(84)	(5)	(1)	(11)		277
融資成本									(25)
對帳項目：									
總公司及其他未分配開支									(44)
出售聯營公司的收益									110
結算承兌票據的收益									12
承兌票據利息收入									28
出售物業、廠房及設備項目的虧損									(1)
攤佔一家聯營公司的虧損									(9)
除稅前溢利									348
所得稅抵免									21
本年度溢利									369
其他分部資料：									
利息收入	-	-	-	4	-	-	-	-	4
非流動資產開支	-	-	-	-	17	34	66	-	117
折舊	-	(5)	-	(15)	-	-	(6)	-	(26)
其他重大非現金項目：									
投資物業的公平價值收益	-	19	-	-	-	-	1	-	20
古董車的公平價值收益	-	-	-	-	-	2	-	-	2
買賣證券的公平價值變動淨 收益/(虧損)	-	-	404	-	-	-	-	-	404
持作貿易的庫存物業之減值	(21)	-	-	-	-	-	-	-	(21)
攤佔一家聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
分部資產	363	1,202	1,147	120	148	62	244	-	3,286
對帳項目：									
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	746	746
資產總額	363	1,202	1,147	120	148	62	244	746	4,032
分部負債	72	452	205	111	24	-	57	-	921
對帳項目：									
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	245	245
負債總額	72	452	205	111	24	-	57	245	1,166



#### 4. 經營分部資料(續)

##### 地域資料

##### (a) 來自外間客戶收入

百萬港元	2016年	2015年
香港、中國內地及澳門	854	569
歐洲	11	18
美國及加拿大	18	21
其他地區	12	–
	<b>895</b>	<b>608</b>

上述業務的銷售收入資料乃按本集團產品售予客戶的最終所在地劃分。

##### (b) 非流動資產

百萬港元	2016年	2015年
香港及澳門	2,233	1,506

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括財務工具及遞延稅項資產。

##### 有關主要客戶的資料

於截至2016年12月31日止年度，原部件銷售分部的一家主要客戶帶來的收入約為75,000,000港元，佔本集團總收入(未計入按公平價值列帳及於損益帳處理的證券投資的出售及公平價值變動的變現溢利淨額)的20%。

於截至2015年12月31日止年度，原部件銷售分部及古董車的買賣及貿易分部各自的一家主要客戶帶來的收入分別為75,000,000港元及26,000,000港元，分別佔本集團總收入(未計入按公平價值列帳及於損益帳處理的證券投資的出售及公平價值變動的變現溢利淨額)的37%及13%。

為識別佔本集團收入超過10%的主要客戶，本集團按公平價值列帳及於損益帳處理證券投資的出售及公平價值變動的變現溢利/(虧損)淨額未計入總收入。



## 5. 收入、其他收入及收益

收入亦即集團的營業額，指扣除退貨及貿易折扣後的銷售貨品發票淨值、財務投資總收入(包括銀行存款及其他財務資產的利息收入)、證券投資公平值變動之收益或出售證券的收益或虧損淨額(包括股息收入)、扣除折扣及營業稅後出售物業所得款項總額、投資物業租金收入、古董車貿易、提供汽車服務及提供音響及燈光設備及舞台工程作業及服務收入。

收入、其他收入及收益的分析如下：

百萬港元	2016年	2015年
<b>收入</b>		
投資物業租金收入	12	12
持作買賣證券的出售及公平價值變動的變現收益淨額	514	404
出售古董車	47	89
古董車服務收入	13	9
音響及燈光服務收入	118	-
舞台工程收入	25	-
製造及銷售塑膠原部件	90	91
出售兒童產品	25	-
銀行利息收入	2	3
其他業務收入	49	-
	<b>895</b>	<b>608</b>
<b>其他收入及收益</b>		
投資物業的公平價值收益	-	20
承兌票據利息收入	-	28
出售一家聯營公司的收益	-	110
結算承兌票據的收益	46	12
投資古董車的公平值收益淨額	14	2
其他	21	3
	<b>81</b>	<b>175</b>



## 6. 除稅前溢利

本集團的持續經營業務除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	附註	2016年	2015年
已出售存貨成本		109	162
已出售古董車成本		42	84
已提供汽車服務成本		7	7
提供及出租燈光及音響設備服務成本		91	–
舞台工程成本		12	–
其他業務成本		34	–
折舊	13	28	26
經營租約的最低租賃付款額		9	6
核數師酬金		2	2
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金(附註8))			
工資及薪金		56	22
退休金計劃供款 <sup>(3)</sup>		3	1
		59	23
外幣匯兌淨差額 <sup>(2)</sup>		2	9
買賣證券的出售及公平價值變動的變現收益淨額 <sup>(4)</sup>		(514)	(404)
持作出售的庫存物業的減值虧損 <sup>(1)</sup>		24	21
投資物業的公平價值虧損 <sup>(1)</sup>		19	–
可出售投資的減值虧損淨額 <sup>(1)</sup>		5	–
提早贖回持至到期日債務證券的出售虧損 <sup>(1)</sup>		2	–
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額 <sup>(1)</sup>		–	1
物業、廠房及設備的撇銷 <sup>(1)(5)</sup>		–	10

<sup>(1)</sup> 已列入綜合損益表之「其他費用」內。

<sup>(2)</sup> 已列入綜合損益表之「行政費用」內。

<sup>(3)</sup> 沒收供款對本年度本集團就退休金計劃供款的影響，以及可用以扣減未來年度供款的沒收供款金額並不重大。

<sup>(4)</sup> 已列入綜合損益表之「收入」內。

<sup>(5)</sup> 已列入綜合損益表之「銷售成本」內。

## 7. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	2016年	2015年
銀行借款利息	29	25
可換股債券利息	11	—
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債的總利息開支總額	40	25

## 8. 董事及行政總裁酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部分而披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

百萬港元	2016年	2015年
袍金：		
執行董事及行政總裁	—	—
獨立非執行董事	—	—
	—	—
執行董事及行政總裁其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	13	15
酌情花紅	28	16
退休金計劃供款	1	1
	42	32
	42	32



## 8. 董事及行政總裁酬金(續)

### (a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 千港元
<b>2016年</b>	
譚競正	240
鄒小岳	-
陳力	240
	<b>480</b>
<b>2015年</b>	
譚競正	240
鄒小岳	-
陳力	120
	<b>360</b>

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2015年：沒有)。

### (b) 執行董事及行政總裁

百萬港元	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
<b>2016年</b>				
執行董事兼行政總裁： 麥紹棠(「麥先生」)	8	22	1	31
執行董事：				
譚毅洪	3	3	-	6
鄭玉清	2	3	-	5
William Donald Putt	-	-	-	-
	5	6	-	11
	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>42</b>

## 8. 董事及行政總裁酬金(續)

### (b) 執行董事及行政總裁(續)

百萬港元	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
2015年				
執行董事兼行政總裁： 麥紹棠(「麥先生」)	10	10	1	21
執行董事：				
譚毅洪	3	3	—	6
鄭玉清	2	3	—	5
William Donald Putt	—	—	—	—
	5	6	—	11
	15	16	1	32

於2011年7月1日起生效，集團提供麥先生免租的住所而同時他在本公司的應得酬金亦已每月減少200,000港元。麥先生2016年及2015年期間的董事酬金金額已包括所提供房屋福利的估計價值。

於年內，並沒有董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排(2015年：沒有)。

## 9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括三位董事(2015年：三位)，其中一位(2015年：一位)亦同時是行政總裁，其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下兩位既非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員(2015年：兩位)的酬金詳情如下：

百萬港元	2016年	2015年
薪金、津貼及實物利益	4	3



## 9. 五位最高薪酬僱員(續)

酬金處於下列範圍以內的既非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	2016年	2015年
500,001 港元至 1,000,000 港元	–	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	–
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	1
	<b>2</b>	<b>2</b>

## 10. 所得稅

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以 16.5% (2015年：16.5%) 的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按本集團經營所在國家的現行稅率而計算。

百萬港元	2016年	2015年
本年度 — 香港		
本年度支出	18	–
遞延	21	(21)
本年度的稅項支出／(抵免)總額	39	(21)

## 10. 所得稅開支(續)

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊國家的法定稅率計算除稅前溢利／(虧損)的稅項支出與按實際稅率計算的稅項費用的對帳，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對帳如下：

### 2016年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
		%		%		%
除稅前溢利／(虧損)	<b>354.5</b>		<b>(3.0)</b>		<b>351.5</b>	
按法定或適用稅率計算的稅項	<b>58.5</b>	<b>16.5</b>	<b>(0.8)</b>	<b>25.0</b>	<b>57.7</b>	<b>16.4</b>
對以前期間當期所得稅調整	<b>(2.7)</b>	<b>(0.8)</b>	–	–	<b>(2.7)</b>	<b>(0.8)</b>
毋須課稅收入	<b>(14.2)</b>	<b>(4.0)</b>	–	–	<b>(14.2)</b>	<b>(4.0)</b>
不獲扣稅費用	<b>3.0</b>	<b>0.9</b>	–	–	<b>3.0</b>	<b>0.9</b>
未獲確認的稅務虧損	<b>28.8</b>	<b>8.1</b>	<b>0.8</b>	<b>(25.0)</b>	<b>29.6</b>	<b>8.4</b>
已運用過往期間的稅務虧損	<b>(34.3)</b>	<b>(9.7)</b>	–	–	<b>(34.3)</b>	<b>(9.8)</b>
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	<b>39.1</b>	<b>11.0</b>	–	–	<b>39.1</b>	<b>11.1</b>

### 2015年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
		%		%		%
除稅前溢利／(虧損)	412.2		(63.8)		348.4	
按法定或適用稅率計算的稅項	68.0	16.5	(16.0)	25.0	52.0	15.0
對以前期間當期所得稅調整	(21.0)	(5.1)	–	–	(21.0)	(6.0)
毋須課稅收入	(32.7)	(7.9)	(0.3)	0.5	(33.0)	(9.5)
不獲扣稅費用	3.7	0.9	0.1	(0.1)	3.8	1.1
未獲確認的稅務虧損	17.2	4.1	16.2	(25.4)	33.4	9.5
已運用過往期間的稅務虧損	(56.2)	(13.6)	–	–	(56.2)	(16.1)
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	(21.0)	(5.1)	–	–	(21.0)	(6.0)



## 11. 股息

百萬港元	2016年	2015年
已派中期股息－每股普通股0.035港元(2015年：0.030港元)	31	25
擬派末期股息－每股普通股0.035港元(2015年：0.035港元)	31	29
總額	62	54

本年度擬派的末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

## 12. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利計算如下：

百萬港元	2016年	2015年
母公司普通股股權擁有人應佔溢利，用以計算每股基本盈利	303	369
可換股債券利息	9	—
未計算可換股債券利息前的母公司普通股股權擁有人應佔溢利	312	369

	股份數目	
	2016年	2015年
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本及攤薄盈利	847,670,615	832,394,907
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股債券	40,469,435	—
	888,140,050	832,394,907

由於截至2015年12月31日止年度，本公司發行的可換股債券對該年內所呈列的每股基本盈利金額具反攤薄影響，故此對該年內的每股基本盈利金額無須作出調整。

## 13. 物業、廠房及設備

百萬港元	租賃土地 及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模 及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	總額
<b>2016年12月31日</b>						
於2015年12月31日及2016年1月1日：						
成本	495	121	17	35	9	677
累計折舊	(70)	(118)	(17)	(15)	(3)	(223)
帳面淨值	425	3	–	20	6	454
於2016年1月1日，扣除累計折舊	425	3	–	20	6	454
添置	124	3	2	17	10	156
出售	–	–	–	(11)	(3)	(14)
由投資物業轉入(附註14)	218	–	–	–	–	218
收購附屬公司及一項業務(附註39)	–	–	51	–	–	51
本年度折舊撥備	(17)	(1)	(6)	(2)	(2)	(28)
於2016年12月31日，扣除累計折舊	750	5	47	24	11	837
於2016年12月31日：						
成本	837	6	69	46	16	974
累計折舊	(87)	(1)	(22)	(22)	(5)	(137)
帳面淨值	750	5	47	24	11	837



### 13. 物業、廠房及設備(續)

百萬港元	租賃土地 及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模 及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	總額
<b>2015年12月31日</b>						
於2015年1月1日：						
成本	426	132	17	32	5	612
累計折舊	(60)	(114)	(16)	(12)	(2)	(204)
帳面淨值	366	18	1	20	3	408
於2015年1月1日，扣除累計折舊						
添置	73	3	-	2	3	81
出售	-	-	(1)	-	-	(1)
撇銷	(5)	(4)	-	-	(1)	(10)
收購業務(附註39)	-	-	-	-	2	2
本年度折舊撥備	(9)	(14)	-	(2)	(1)	(26)
於2015年12月31日，扣除累計折舊	425	3	-	20	6	454
於2015年12月31日：						
成本	495	121	17	35	9	677
累計折舊	(70)	(118)	(17)	(15)	(3)	(223)
帳面淨值	425	3	-	20	6	454

本集團於2016年12月31日的物業、廠房及設備帳面淨值內包括按融資租約持有的汽車並包括在汽車總值內的帳面淨值約為4,000,000港元(2015年：3,000,000港元)。

於2016年12月31日，本集團淨帳面總值約750,000,000港元(2015年：425,000,000港元)的若干租賃土地及樓宇用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註31(b)(i))。

## 14. 投資物業

百萬港元	2016年	2015年
於1月1日的帳面值	978	958
添置	4	—
轉至自置物業(附註13)	(218)	—
非業務性質的附屬公司收購(附註40)	434	—
投資物業的公平價值(虧損)/收益	(19)	20
於12月31日的帳面值	1,179	978

本集團位於香港的投資物業包括位於香港的八項商業物業及三項住宅物業。本公司董事已根據每項投資物業的性質、特點及風險分類為兩類資產(即商業物業及住宅物業)。本集團的投資物業於2016年12月31日經由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司重新估值。每年,本集團董事會決定委任其外部評估師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否能維持專業水準等。本集團的財務董事已與估值師每年就中期及年度財務報告所採納的估值基準及結果進行兩次討論。

於2016年12月31日,本集團帳面值合共1,179,000,000港元(2015年:978,000,000港元)的投資物業用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註31(b)(ii))。

### 公平價值等級

下表概述本集團投資物業的公平價值等級:

百萬港元	用於2016年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量:				
商業物業	—	—	553	553
住宅物業	—	—	626	626
	—	—	1,179	1,179



#### 14. 投資物業(續)

##### 公平價值等級(續)

百萬港元	用於2015年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量				
商業物業	-	-	580	580
住宅物業	-	-	398	398
	-	-	978	978

於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2015年：沒有)。

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	商業物業	住宅物業
於2015年1月1日的帳面值	567	391
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	13	7
於2015年12月31日及2016年1月1日的帳面值 添置	580	398
非業務性質的附屬公司收購(附註40)	-	4
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨(虧損)/收益	-	434
轉至自有物業	(27)	8
於2016年12月31日的帳面值	553	626

**14. 投資物業(續)****公平價值等級(續)**

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍或加權平均	
			2016年	2015年
商業物業	市場比較法	採用的價格(每平方米)	<b>3,300 港元至 47,000 港元</b>	3,200 港元至 50,000 港元
住宅物業	市場比較法	採用的價格(每平方米)	<b>47,000 港元至 53,500 港元</b>	46,000 港元至 53,000 港元

根據市場比較法，每一個物業的公平價值估計是按相近及可參考物業所採用，並經對於每一個物業的獨特性作出調整後的價格乘以樓面面積。

採用的價格大幅增加／(減少)將會導致投資物業的公平價值出現大幅增加／(減少)。

**15. 商譽**

百萬港元

**於2015年1月1日：**

成本	-
累計減值	-
帳面淨值	-
成本於2015年1月1日，扣除累計減值	-
收購業務(附註39)	17
於2015年12月31日	17

**於2015年12月31日及2016年1月1日：**

成本	17
累計減值	-
帳面淨值	17
於2016年1月1日的成本，扣除累計減值	17
收購附屬公司及業務(附註39)	86
於2016年12月31日的成本及帳面淨值	103
<b>於2016年12月31日</b>	
成本	103
累計減值	-
帳面淨值	103



## 15. 商譽(續)

### 商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽分就減值測試配至以下現金產生單位：

- 汽車物流現金產生單位
- 音響及燈光業務現金產生單位；及
- 舞台工程業務現金產生單位。

#### 汽車物流現金產生單位

汽車物流現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算使用基於涵蓋高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於2016年應用於汽車物流單位現金流量預測的折現率為15%（2015年：15%）。推測超過財務預算相應期間的汽車物流單位現金流量預測使用增長率3%（2015年：3%），並未超過該行業長期平均增長率。

#### 音響及燈光業務現金產生單位

音響及燈光業務現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算使用基於涵蓋高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於2016年應用於音及燈光業務現金流量預測的折現率為15%。推測超過財務預算相應期間的音響及燈光業務單位現金流量預測使用增長率3%，並未超過該行業長期平均增長率。

#### 舞台工程業務現金產生單位

舞台工程業務現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算使用基於涵蓋高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於2016年應用於舞台工程業務現金流量預測的折現率為15%。推測超過財務預算相應期間的舞台工程業務單位現金流量預測使用增長率3%，並未超過該行業長期平均增長率。



## 15. 商譽(續)

### 商譽減值測試(續)

#### 舞台工程業務現金產生單位(續)

分配至各現金產生單位的賬面值如下：

百萬港元	2016年	2015年
古董車物流	17	17
音響及燈光業務	61	-
舞台工程業務	25	-
	<b>103</b>	<b>17</b>

於計算2015年及2016年12月30日的汽車物流、音響及燈光業務及舞台工程業務的現金產生單位時使用了使用價值假設。管理層根據該等重要假設進行現金流量預測以進行商譽減值測試，各假設載列如下：

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關單位的特定風險。

經營環境 — 現金產生單位業務所在國家現時的政治、法律及經濟環境並沒有重大變動。

## 16. 於一家聯營公司的投資

百萬港元	2016年	2015年
應佔淨資產	13	-

下表列明不屬本集團重大個別聯營公司的財務資料：

百萬港元	2016年	2015年
應佔聯營公司本年溢利	-	-
應佔聯營公司全面收益總額	-	-
本集團於一間聯營公司投資的總賬面值	13	-



## 16. 於一家聯營公司的投資(續)

於2015年12月31日，本集團於聯營公司中建置地集團有限公司(「中建置地」，於百慕達註冊成立及其主要營業地點為香港)的股權乃透過本公司之全資附屬公司持有。中建置地的主要業務為投資控股。中建置地附屬公司的主要業務包括設計、開發、製造及銷售電訊、電子及兒童產品及於中國內地從事物業發展業務。

於2015年12月31日，本集團透過一間性質類近風險投資的間接全資附屬公司持有中建置地的9,000,000,000股的股份(佔中建置地當時已發行股本約9.75%的權益)及約706,000,000港元本金的中建置地可換股債券。該等由附屬公司持有的中建置地股份及可換股債券已分類為「流動資產」並列作「按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產」入帳。

百萬港元	2016年	2015年
上市股份的市場價值(附註(i))	-	288
可換股債券(附註(ii))	-	809

附註：

(i) 指於2015年12月31日9,000,000,000股中建置地股份分類為金融資產及按公平價值於損益表確認，詳情載於財務報告附註27。

(ii) 指於2015年12月31日本金約為706,000,000港元之分類為金融資產並按公平價值計入損益的中建置地可換股債券，詳情載於財務報告附註27。

下表列示中建置地的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整以及對帳至綜合財務表內的帳面值：

百萬港元	2015年
流動資產	1,813
非流動資產，商譽除外	528
流動負債	(660)
非流動財務負債，應付帳款及其他應付款及撥備除外	(68)
非流動負債	(110)
淨資產	1,503
淨資產，商譽除外	1,503
期內虧損及全面收益總額	35

## 17. 持作投資的古董車

百萬港元	2016年	2015年
持作投資的古董車，按公平價值	92	57

下表概述本集團持作投資的古董車的公平價值等級：

百萬港元	用於2016年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察資料 的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
持作投資的古董車	-	-	92	92

百萬港元	用於2015年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察資料 的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
持作投資的古董車	-	-	57	57

於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2015年：沒有)。



## 17. 持作投資的古董車(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元

於2015年1月1日的帳面值	21
添置	34
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	2
於2015年12月31日及2016年1月1日的帳面值	<b>57</b>
添置	<b>47</b>
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	<b>14</b>
轉入持作出售的非流動資產(附註23)	<b>(26)</b>
於2016年12月31日的帳面值	<b>92</b>

以下為持作投資的古董車所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍或加權平均	
			2016年	2015年
持作投資的古董車	直接比較法	交易價格(每輛)	<b>2,000,000 港元至 35,000,000 港元</b>	10,000,000 港元至 34,000,000 港元

根據直接比較法，公平價值估計是按相近持作投資古董車的可參考交易的市場價格及對於每一輛古董車的獨特性作出調整。

交易價格大幅增加/(減少)將會導致持作投資古董車的公平價值出現大幅增加/(減少)。

## 18. 可出售財務資產

百萬港元

	2016年	2015年
非上市股本投資，按成本	<b>92</b>	10
其他資產，按公平價值	<b>4</b>	4
	<b>96</b>	14

上述非上市投資及其他資產包括列作可出售財務資產的股本證券及會所債券投資，均沒有固定到期日或票面息率。由於不能可靠地計量其公平價值，本集團於股本投資的投資按成本列帳。



**19. 持至到期日債券**

百萬港元	2016年	2015年
非上市債券，按攤銷成本列帳	-	48

於2015年12月31日，持至到期日債券指於2017年1月到期的人民幣債券。本集團持至到期日債券的總帳面值約為48,000,000港元用作本集團一般銀行信貸的抵押(附註31(b)(iv))。截至2016年12月31日止年度，已提早贖回人民幣計值債券，以應對人民幣貶值。

**20. 存貨**

百萬港元	2016年	2015年
原材料	5	7
在製品	2	2
製成品	3	1
	10	10

**21. 持作出售的物業存貨**

所有持作出售物業存貨按成本與可變動淨值之較低者列帳。

於2016年12月31日，本集團若干的持作出售物業存貨的總帳面值約為337,000,000港元(2015年：361,000,000港元)用作本集團一般銀行信貸的抵押(附註31(b)(iii))。

**22. 持作出售的古董車存貨**

百萬港元	2016年	2015年
持作出售的古董車，按成本與可變動淨值之較低者列帳	113	126

**23. 持作出售之非流動資產**

截至2016年12月31日止年度，本集團就出售一輛持作投資的古董車訂立一項達26,000,000港元的協議，且該銷售被認為極有可能於來年進行。於報告期末持作出售之非流動資產的賬面值的可收回金額(即公平價值減出售成本)乃參考出售代價金額進行估計。



## 24. 應收帳款

百萬港元	2016年	2015年
應收帳款	1,814	32
減值	(2)	–
	1,812	32

本集團與其原部件業務客戶的貿易條款主要有關信貸，惟新客戶一般須預付貨款。信貸期一般為兩個月，主要客戶可延長至三個月。有關本集團的古董車物流業務，信貸期一般為一個月。每名客戶有最高信貸限額。授予證券交易客戶的信貸期最高為270天。本集團盡力對未收回應收款項維持嚴格監控，各分部設有信貸監控部門務求將信貸風險降至最低。高級管理層會定期檢討逾期欠款。於報告期末，本集團有若干集中信貸風險，原因是來自本集團最大客戶及五大客戶的應收帳款分別佔本集團應收帳款的47% (2015年：75%) 及82% (2015年：95%)。於2016年12月31日，應收帳款總金額1,729,000,000港元由收取中建置地的股份及可轉換債券及若干股權的股份押計作為擔保。除上文所提及外，本集團並沒有就此等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

於報告期末，根據協議日期及發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2016年		2015年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於30日內	1,117	62	9	28
31至60日	23	1	12	38
61至90日	14	1	9	28
90日以上	658	36	2	6
	1,812	100	32	100

應收帳款減值撥備變動如下：

百萬港元	2016年	2015年
於1月1日	–	4
已確認減值虧損	2	–
撇銷不能收回的金額	–	(4)
於12月31日	2	–

於2016年12月31日，就上述應收帳款減值撥備中包括對2,000,000港元的個別應收帳款減值撥備，該等應收帳款的帳面值為2,000,000港元。有關個別減值應收帳款與財政有困難的客戶有關，預計只能收回部份應收款項。



**24. 應收帳款(續)**

未被視作需要減值的應收帳款帳齡分析如下：

百萬港元	2016年	2015年
未逾期亦未減值	1,792	29
逾期但未減值 – 六個月內	20	3
	1,812	32

未逾期亦未減值的應收款項在近期並沒有拖欠款項記錄的客戶有關。

逾期但未減值的應收款項與多名於本集團有良好記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並沒有重大變動，而此等結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。

於2015年12月31日，包含在本集團的應收帳款中有應收聯營公司款項24,000,000港元，其信用條款與本集團給予主要客戶之信用條款相似。

**25. 電影製作投資**

百萬港元	2016年	2015年
電影製作投資	11	–

於2016年12月31日，11,000,000港元的電影製作投資為無抵押，最低保證回報為投資額的70%，且無固定償還條件。投資受本集團與電影製作人簽訂的有關協議約束，據此，本集團有權享有相關電影發行帶來的利益。由於本集團預計於一年內收回金額，該金額於2016年12月31日分類為流動財務資產。

**26. 預付款項、按金及其他應收款項**

百萬港元	2016年	2015年
預付款項	17	1
按金及其他應收款項	84	414
	101	415
流動部份	(90)	(368)
非流動部份	11	47



## 26. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

上述資產並沒有逾期或減值。計入上述結餘的財務資產乃為有關近期沒有違約歷史的應收款項。

於2016年12月31日，本集團的存款及其他應收款項包括應收若干獨立第三方款項12,000,000港元(2015年：65,000,000港元)，該款項以就獨立第三方所擁有位於香港的若干商用物業向本集團提供質押品而抵押。

於2015年12月31日，本集團的存款及其他應收款項包括應收裕德款項300,000,000港元，該款項來自在截至2015年12月31日止年度出售本集團的應收承兌票據。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。該款項為免息已於本年度悉數結清。

## 27. 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

百萬港元	附註	2016年	2015年
基金投資，按公平值		18	-
上市股本，按市價	(i)	-	288
可換股債券，按公平價值	(ii)	-	809
		18	1,097

於2016年12月31日，基金投資分類為持作買賣。

附註：

- (i) 於2015年底的上市股份指中建置地的9,000,000,000股股份，乃由本集團持作銷售及分類為「流動資產」並列作「財務資產」入帳。該等股份於年底按每股0.032港元的收市價計量。截至2016年12月31日止年度，本集團已出售其於中建置地的全部股權。
- (ii) 於2015年12月7日，本公司的間接全資附屬公司即中建電訊投資有限公司向中建置地認購本金值為796,000,000港元的零票息可換股債券，作為償付本集團持有的應收承兌票據。可換股債券的到期日為發行可換股債券當日起計第三週年，即2018年12月7日(「到期日」)。可轉股債券的本金額沒有附息。

債券持有人可選擇按每股普通股0.01港元的現有兌換價將債券兌換為普通股(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)，而中建置地於到期日之前的任何時間內沒有權利贖回債券。任何沒有兌換的可換股債券將於到期日按上述基準自動兌換為中建置地普通股。

本集團於開始日期及報告期末確認可換股債券為「流動資產」並列作「按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產」入帳。

截至2015年12月31日止年度，本金額為90,000,000港元的可換股債券獲兌換為中建置地的9,000,000,000股普通股。於2015年12月31日，本集團持有本金值為706,000,000港元的可換股債券。假設於年末後中建置地不會發行其他股份，在悉數兌換本集團持有之餘下可換股債券將使本集團於中建置地的權益(經計及本集團於中建置地的現有已發行股份)將增加至中建置地的現有已發行股份及經兌換股份擴大後的全部已發行股本的48.86%。然而，兌換可換股債券受限於本集團在中建置地的股本權益不得超過30%上限，該上限是觸發證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份回購守則下的任何強制要約責任。

截至2016年12月31日止年度，本金額為210,000,000港元的可換股債券獲兌換為中建置地的21,000,000股普通股。餘下的本金額為496,000,000港元已於2016年作843,000,000港元出售到獨立第三方。



## 27. 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產(續)

附註：(續)

(ii) (續)

於首次確認日期及2015年12月31日，可換股債券的公平價值分別為796,000,000港元及809,000,000港元，乃採用中建置地每股股份的公平價值根據風險中性估值而估計，並計及已收取可換股債券時的條款及條件。下表列出所用模式的參數：

	於2015年12月7日 (首次確認日期)	於2015年12月31日
股價(港元)	0.018	0.032
兌換價(港元)	0.01	0.01
到期時限(年)	3.0027	2.9370
上限率(%)	30.00	30.00

預期波幅反映歷史波幅乃未來趨勢指標的假設，不一定為實際結果。模式內的主要參數如有任何變動將導致可換股債券的公平價值出現變動。

計算公平價值時沒有列入已收購可換股債券的其他特質。

## 28. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

百萬港元	2016年	2015年
現金及銀行結存	212	355
定期存款	-	47
	212	402
減： 用作銀行信貸額抵押並計入流動資產的定期存款附註(31(b)(v))	-	(47)
現金及現金等值項目	212	355

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及現金等值項目及已抵押定期存款為3,000,000港元(2015年：74,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款的利率以浮息賺取利息。短期定期存款的期限(一日至一個月不等)視乎本集團的即時現金需求而定，並按相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。



## 29. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2016年		2015年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	22	76	6	37
31至60日	3	10	4	25
61至90日	1	4	3	19
90日以上	3	10	3	19
	29	100	16	100

應付帳款為免息及沒有抵押，且一般須於60日內償還。

## 30. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	2016年	2015年
其他應付款項	72	64
應計負債	28	17
	100	81

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

## 31. 附息銀行及其他借款

	2016年			2015年		
	實際利率 (%)	到期	百萬港元	實際利率 (%)	到期	百萬港元
<b>流動</b>						
融資租賃應付款項(附註33)	1.80-3.79	2017年	4	1.80-3.79	2016年	1
銀行貸款 - 有抵押	1.43-3.18	2017年或按要求	379	1.21-2.96	2016年或按要求	442
			<b>383</b>			<b>443</b>
<b>非流動</b>						
融資租賃應付款項(附註33)	1.80-3.79	2018-2019年	6	1.80-3.79	2017-2019年	2
銀行貸款 - 有抵押	1.43-3.18	2018-2031年	848	1.21-2.96	2017-2031年	525
			<b>854</b>			<b>527</b>
			<b>1,237</b>			<b>970</b>

百萬港元	2016年	2015年
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
一年內或按通知	379	442
於第二年	98	165
第三年至第五年(包括首尾兩年)	415	149
五年以上	335	211
	<b>1,227</b>	<b>967</b>
其他借款的償還期限如下：		
一年內或按通知	4	1
於第二年	3	1
第三年至第五年(包括首尾兩年)	3	1
	<b>10</b>	<b>3</b>
	<b>1,237</b>	<b>970</b>



### 31. 附息銀行及其他借款(續)

- (a) 本集團未支付的貿易銀行融資金額為53,000,000港元(2015年：沒有)，其中14,000,000港元已於本報告期末動用。
- (b) 本集團的若干銀行貸款有抵押如下：
- (i) 以本集團位於香港的若干租賃土地及樓宇作抵押，其於報告期末的帳面總值約為750,000,000港元(2015年：425,000,000港元)(附註13)；
  - (ii) 以本集團位於香港的投資物業作抵押，其於報告期末的帳面總值約為1,179,000,000港元(2015年：978,000,000港元)(附註14)；
  - (iii) 以本集團位於香港的若干持作出售的物業存貨作抵押，其於報告期末的帳面值約為337,000,000港元(2015年：361,000,000港元)(附註21)；
  - (iv) 以本集團的若干持至到期日債券作抵押，其於2015年12月31日報告期末的帳面值約為48,000,000港元(附註19)；及
  - (v) 以本集團於2015年12月31日金額為47,000,000港元的若干定期存款為抵押(附註28)。
- (c) 於報告期末，本集團的銀行及其他借款以港元計值。

### 32. 可換股債券

於2016年3月30日及2016年6月3日，本集團分別向Capital Force International Limited(「Capital Force」)及New Capital Industrial Limited(「New Capital」)發行本金總額250,200,000港元的5%票息可換股債券(「2024可換股債券」)，及向Top Pride Limited發行本金總額100,000,000港元的1.5%票息可換股債券(「2018可換股債券」)。



## 32. 可換股債券(續)

### (a) 2024可換股債券

於2016年3月30日，根據本公司主席、執行董事、行政總裁兼控股股東麥先生(作為賣方)與本公司(作為買方)就本公司向麥先生收購持有位於香港淺水灣淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋的公司的全部已發行股本而於2016年1月27日訂立的協議(經於2016年2月17日訂立之補充協議所修訂)，本公司發行本金總額為250,200,000港元的2024可換股債券，其中本金額180,000,000港元及70,200,000港元分別發行予Capital Force及New Capital。2024可換股債券的到期日為2024年3月30日即在2029債券發行日期的第八週年到期。債券持有人有權按初步換股價格每股0.90港元(可根據可換股債券的條款及條件調整)兌換為普通股，而本公司有權於2024年3月30日或之前任何時候贖回該債券。2024可換股債券為無抵押，按未兌換本金額5厘年利率計息，而利息須每月分期支付。

2024可換股債券於初步確認時劃分為負債及權益部分，負債部份是按公平價值確認而餘額則列為權益部分。該可換股債券的負債部分的公平價值是在發行日按有效利率6.57%折現現金流量計算得來。餘額則分配為權益部分並列入股東權益帳。2024可換股債券於發行日期的公平價值乃參考由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司進行的估值釐定。

根據可換股債券條款及條件，由於截至2015年12月31日止年度派發每股0.035港元末期股息的議案獲得股東批准，2024可換股債券之換股價已從2016年6月1日起調整為每股0.87港元。

根據可換股債券條款及條件，由於2016年財政年度派發每股0.035港元中期股息的獲得董事會批准，2024可換股債券之換股價已從2016年9月15日起再調整為每股0.84港元。

截至2016年12月31日止年度，2024可換股債券並無兌換或變動。



## 32. 可換股債券(續)

### (b) 2018可換股債券

於2016年6月3日，根據獨立第三方Top Pride Limited(作為認購人)與本公司(作為發行人)就認購及發行2018可換股債券以換取現金而訂立的認購協議，本公司以現金發行本金總額100,000,000港元的2018可換股債券。2018可換股債券的到期日為2018年6月3日，即在可換股債券發行日的第二週年到期。債券持有人有權於發行日至緊接發行日一週年日前一日止期間按換股價每股兌換股份1.10港元(可根據可換股債券的條款及條件調整)，及於發行日一週年日起至2018可換股債券到期日的前第三個工作日止期間按每股兌換股份1.20港元(可根據可換股債券的條款及條件調整)兌換為普通股。2018可換股債券為無抵押，按未兌換本金額1.5厘年利率計息。利息須於可換股債券發行日後每半年分期支付。

2018可換股債券的公平價值是在發行日按有效利率3.68%折現現金流量計算得來。2018可換股債券的公平價值總額按會計準則被列為負債入帳。2018可換股債券於發行日期及本報告期末的公平價值乃參考由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司進行的估值釐定。

截至2016年12月31日止年度，本金額為50,000,000港元的可換股債券已轉換為45,454,545股普通股，導致額外股份發行股本5,000,000港元及股份溢價45,000,000港元(附註35)。

本年度發行可換股債券已如下劃分為負債及權益部分：

百萬港元	2016年	2015年
本年度已發行可換股債券面值	350	-
權益部分	(22)	-
發行日期的負債部分	328	-
兌換可換股債券	(50)	-
利息開支	11	-
已付利息	(9)	-
於12月31日的負債部分	280	-



**33. 融資租賃應付款項**

本集團租用若干汽車作業務用途。於報告期末該等租約列為融資租賃，尚餘租期為4年。根據融資租賃的未來最低租約付款總額及其現值如下：

百萬港元	最低租賃付款額 2016年	最低租賃付款額 2015年	最低租賃付款 額的現值 2016年	最低租賃付款 額的現值 2015年
應付款項：				
一年內	4	1	3	1
於第二年	3	1	3	1
第三年至第五年	3	1	3	1
最低融資租賃付款總額	10	3	9	3
未來融資費用	(1)	—		
總融資租賃應付款項淨額	9	3		
列為流動負債的部份(附註31)	(3)	(1)		
非流動部份(附註31)	6	2		



### 34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

#### 遞延稅項負債

百萬港元	超出相關折舊的 折舊免稅額	物業重估	總額
於2015年1月1日、2015年12月31日及2016年1月1日的遞延稅項負債總額	–	38	38
收購附屬公司(附註39)	4	–	4
於2016年12月31日的遞延稅項負債總額	4	38	42

#### 遞延稅項資產

於截至2015年12月31日止年度，由於本集團認為可能有應課稅溢利可於今年用作悉數抵銷稅項虧損，本集團就稅項虧損127,000,000港元確認遞延稅項資產21,000,000港元。

於2016年12月31日，本集團產生的稅項虧損為211,000,000港元(2015年：245,000,000港元)，有關稅項虧損可無限期在產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅項。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法權區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。本集團的適用稅率為5%。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅項。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成重大影響。



**35. 股本****股份**

百萬港元	2016年	2015年
法定股本：		
2,000,000,000 (2015年：2,000,000,000) 股每股面值0.10港元的普通股	200	200
已發行及繳足：		
877,849,452 (2015年：832,394,907) 股每股面值0.10港元的普通股	88	83

本公司股本變動摘要如下：

	已發行每股 面值0.10港元的 普通股數量	已發行股本 百萬港元	股份溢價帳 百萬港元	總額 百萬港元
於2015年1月1日、2015年12月31日及2016年1月1日	832,394,907	83	181	264
轉換可換股債券(附註)	45,454,545	5	45	50
於2016年12月31日	877,849,452	88	226	314

附註：

附有轉換權的本金額為50,000,000港元的可換股債券乃按轉換價每股1.10港元行使，因此發行45,454,545股股份。

**股份期權**

本公司的股份期權計劃的詳情載於財務報告附註36。



## 36. 股份期權計劃

### 股份期權計劃

在本公司於2011年5月27日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上，股東已批准採納2011計劃(「2011計劃」)。2011計劃已於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何本公司股份(「股份」)在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期起計十年內有效。

2011計劃的目的乃為使本公司能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對本集團及／或本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「投資實體」)或(如適用)本公司控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。2011計劃項下的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲本公司給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；
- (b) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何供應商或貨品及／或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在董事會全權酌情認為下，他們將會或已對本集團、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的人士；及
- (c) 在董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)本集團任何成員公司、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的任何人士。

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於本年報的批准日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為60,614,490股，佔本財務報告的批准日期本公司全部已發行股本的7.28%。



### 36. 股份期權計劃(續)

#### 股份期權計劃(續)

於任何12個月期間內，本公司根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司擬欲授出超過該1%限額的股份期權，須待本公司刊發通函以及獲股東在股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

本公司向其董事、最高行政人員或主要股東或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權，須獲本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)事先批准，但本身同屬股份期權獲授人的本公司獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。此外，如本公司向其主要股東或獨立非執行董事或任何他們各自的聯繫人授出的任何股份期權有關的股份數目於任何12個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期的收市價計算)，本公司須事先刊發通函並尋求股東在股東大會上批准。

授出股份期權的提議可於提出日期起計28日內由獲授人支付象徵式的1港元代價後被接納。授出股份期權的行使期由董事會決定，該行使期由董事會指定的日期開始，至下列較早發生的日期為止：(i)該等股份期權授出日期後不超過10年期間內任何一日，或(ii)2011計劃的期滿之日。2011計劃項下均沒有關於股份期權必須持有若干時間方可行使的特定規定，惟2011計劃的條款均規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

- (i) 股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；或
- (iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司股東大會上投票的權利。

於2016年12月31日，並沒有股份期權根據2011計劃授出而尚未行使。於本年度，並沒有任何股份期權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。



### 37. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動的金額已呈列於財務報告第63頁的綜合股東權益變動表。

本集團的資本儲備乃撥自本公司於2002年8月7日進行的削減股本。

### 38. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情如下：

	2016年
非控股權益持有股權百分比：	
興明亞洲	30%
協興隆	49%
分配於非控股權益的本年度溢利：	
興明亞洲	5
協興隆	4
於報告日期非控股權益的累計結餘：	
興明亞洲	15
協興隆	5

下表列明上文附屬公司的財務資料概要。披露的金額乃為任何公司間對銷前：

	興明亞洲	協興隆
<b>2016年</b>		
收益	88	33
開支總額	(74)	(22)
本年度溢利	14	11
本年度全面收益總額	14	11
流動資產	35	20
非流動資產	32	-
流動負債	16	7
非流動負債	5	-

### 38. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司(續)

	興明亞洲	協興隆
<b>2016年</b>		
經營活動所得現金流量淨額	9	4
投資活動所得現金流量淨額	(4)	-
融資活動所得現金流量淨額	(1)	-
現金及現金等值項目增長淨額	4	4

### 39. 業務合併

(a) 於2016年3月30日，本公司自獨立第三方收購興明亞洲70%股權。興明亞洲從事為演唱會及娛樂活動提供及出租所需音響及燈光設備及相關服務。該收購是本集團擴大其文化娛樂業務策略的一部分。該收購的購買代價62,000,000港元，以現金支付。本公司已選擇以非控股權益所佔興明亞洲可識別資產淨值的比例計量非控股權益。

於2016年7月12日，本集團一間間接非全資附屬公司自獨立第三方收購協興隆的73%。協興隆從事演唱會及娛樂活動的舞台工程及機械服務。該收購是本集團擴大其文化娛樂業務策略的一部分。該收購的購買代價28,000,000港元以現金支付。本公司已選擇以非控股權益所佔協興隆可識別資產淨值的比例計量於協興隆的非控股權益。

於2016年10月2日，本集團自獨立第三方收購位於澳門的音響及燈光設備以及活動製作業務(「澳門業務」)。該收購乃本集團擴大興明亞洲於澳門的音響、燈光及服務業務策略的一部分。該收購的購買代價43,000,000港元以現金支付。

於2016年9月30日，本集團自中建置地收購Suremark Holdings Limited(「Suremark」)100%股權。Suremark及其附屬公司從事兒童產品貿易。該收購乃本集團通過收購具有增長潛力的兒童產品貿易業務以提高本集團經營溢利策略的一部分。該收購的購買代價24,000,000港元以抵銷中建置地欠付本集團的無息貸款24,000,000港元償付。



### 39. 業務合併(續)

(a) (續)

興明亞洲、協興隆、澳門業務及Suremark於收購日期的可識別資產及負債的公平價值如下：

百萬港元	於收購時確認的公平價值				總額
	興明亞洲及 澳門業務	協興隆	Suremark	其他	
物業、廠房及設備	51	–	–	–	51
存貨	–	–	3	–	3
應收帳款	10	6	25	9	50
預付款項、按金及其他應收款項	3	–	–	2	5
於一家聯營公司的投資	–	–	–	13	13
現金及現金等值項目	8	1	10	2	21
應付帳款	(3)	(1)	–	(8)	(12)
其他應付款項及應計負債	(5)	(2)	–	(18)	(25)
融資租賃應付款項	(3)	–	–	–	(3)
附息銀行及其他借款	(3)	–	(14)	–	(17)
遞延稅項負債	(4)	–	–	–	(4)
	54	4	24	–	82
非控股權益	(10)	(1)	–	–	(11)
收購時產生的商譽(附註15)	61	25	–	–	86
	105	28	24	–	157
支付方式：					
現金代價	105	28	–	–	133
抵銷無息貸款	–	–	24	–	24
	105	28	24	–	157



### 39. 業務合併(續)

#### (a) (續)

興明亞洲、協興隆、澳門業務及Suremark於收購日期的現金流量分析如下：

百萬港元	興明亞洲 及澳門業務	協興隆	Suremark	其他	總計
現金代價	(105)	(28)	-	-	(133)
現金及現金等值項目收購	8	1	10	2	21
其他應付款項	-	11	-	-	11
計入投資活動所得現金流量現金及 現金等值項目(流出)/流入淨額	(97)	(16)	10	2	(101)

本集團就該等收購產生交易成本4,000,000港元。已支出該等交易成本，並將彼等計入綜合損益表的行政開支內。

上述確認並計入興明亞洲及協興隆以及澳門業務商譽的61,000,000港元及25,000,000港元為一份客戶名單，並由於該名單受保密協議所限，其不可被分開，因此不符合香港會計準則第38號「無形資產」下確認無形資產的標準。已確認的商譽預計不會就所得稅而扣減。

自收購以來，興明亞洲及協興隆、澳門業務及Suremark截至2016年12月31日止年度分別為本集團帶來118,000,000港元、25,000,000港元及25,000,000港元的收入，及為本集團綜合綜合溢利帶來19,000,000港元、8,000,000港元的溢利及300,000港元的虧損。

倘合併於年初發生，本集團的收入及本集團的溢利將分別為1,117,000,000港元及344,000,000港元。

- (b) 於2015年7月1日，本集團向一名獨立第三方收購拖車業務。收購乃本集團擴展香港汽車服務業務策略的一部份。收購代價17,000,000港元以現金支付，而本集團亦已提取拖車的融資租賃2,000,000港元。



### 39. 業務合併(續)

(b) (續)

本集團於上述交易所得的淨資產及負債如下：

百萬港元	於收購時確認的 公平價值
所得淨資產及負債：	
物業、廠房及設備	2
應付融資租賃	(2)
	<hr/>
收購產生的商譽(附註15)	17
	<hr/>
	17
以下列方式支付：	
現金代價	(17)
	<hr/>
有關業務收購的現金及現金等值項目淨流出分析如下：	
計入來自投資活動的現金流量的現金及現金等值項目淨流出	(17)
	<hr/>

本集團就是次收購產生交易成本1,000,000港元。該等交易成本已列作費用並計入綜合損益表內的行政費用。

上述確認並計入商譽的17,000,000港元為一份客戶名單，並沒有分開確認。由於該名單受保密協議所限，其不可被分開，因此不符合香港會計準則第38號「無形資產」下確認無形資產的標準。已確認的商譽預計不會就所得稅而扣減。

自收購以來，汽車服務業務截至2015年12月31日止年度為本集團帶來5,000,000港元的收入及1,000,000港元的綜合溢利。

倘合併於年初發生，本集團收入及本集團的溢利將分別為612,000,000港元及370,000,000港元。



#### 40. 非業務性質的附屬公司收購

於2016年1月27日，本公司與麥先生訂立協議（「該協議」），據此，麥先生同意出售及本公司同意收購於Capital Top Industrial Limited及Next Capital Investments Limited（統稱「物業控股公司」）中的全部股權及股東貸款，總代價約為250,000,000港元，以於本公司發行可換股債券及現金代價約29,000,000港元償付，現金代價乃為根據該協議就出讓物業控股公司應付麥先生的股東貸款款項。收購之詳情載於財務報告附註32(a)。物業控股公司通過彼等各自的附屬公司從事投資業務及分別持有位於香港淺水灣淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋物的物業。由於物業控股公司除持有兩處物業之外，並未進行任何重大業務活動，於2016年本集團將該收購列賬為資產收購。

本集團就上述交易收購的淨資產如下：

百萬港元	<b>2016年</b>
淨資產及負債收購：	
投資物業（附註14）	<b>434</b>
付息銀行借款	<b>(155)</b>
	<b>279</b>
百萬港元	<b>2016年</b>
以可換股債券支付（附註32(a)）	<b>(250)</b>
現金代價	<b>(29)</b>
	<b>(279)</b>

有關資產收購的現金及現金等值項目淨流入分析如下：

包括在來自投資活動的現金流量的現金及現金等值項目淨流出	(29)
-----------------------------	------

本集團就此收購產生交易成本1,000,000港元，此等交易成本已列作費用並計入綜合損益表內的行政費用。



#### 41. 重大非現金交易

- (a) 於2016年1月27日，本公司與麥先生訂立協議，據此，麥先生同意出售及本公司同意收購於物業控股公司的全部股權及應付股東貸款，收購於物業控股公司的全部股權總代價約為250,000,000港元，以於本公司發行可換股債券及現金代價29,000,000港元償付，現金代價乃為於交易完成日期就出讓物業控股公司應付麥先生的股東貸款款項。收購之詳情載於財務報告附註40。
- (b) 於2016年3月30日，本集團自一名獨立第三方收購亞洲興明70%的股權。興明亞洲是為演唱會及其他表演活動提供所需音響及燈光設備和服務的公司。該收購之購買代價為62,000,000港元，以現金償付，分期付款應於交易完成後六個月內悉數結清。於2016年12月31日，未償還代價已悉數償還。收購之詳情載於財務報告附註39。
- (c) 於2016年7月12日，興明亞洲自一名獨立第三方收購協興隆73%的股權。協興隆從事演唱會及娛樂活動的舞台工程及機械服務。該收購之購買代價為28,000,000港元，以現金償付，分期付款應於交易完成後九個月內悉數結清。於2016年12月31日，應付代價11,000,000港元尚未結清。收購之詳情載於財務報告附註39。
- (d) 於2016年9月30日，本集團自中建置地收購Suremark 100%股權。Suremark及其附屬公司從事兒童產品貿易。該收購之購買代價為24,000,000港元，以抵銷當時中建置地欠付本公司24,000,000港元的免息借款的方式償付。收購之詳情載於財務報告附註39。
- (e) 於2015年12月7日，中建置地向中建電訊投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)發行本金總值為796,000,000港元的零票息可換股債券，作為償付本集團持有的應收承兌票據。該交易導致確認償付應收承兌票據的收益12,000,000港元。可換股債券之詳情載於財務報告附註27。



## 42. 或然負債

於報告期末，未於財務報告撥備的或然負債如下：

百萬港元	2016年	2015年
就中建置地獲授的銀行信貸而向銀行提供的公司擔保	134	147

於2016年12月31日，本公司向銀行提供企業擔保而令中建置地獲授的銀行信貸已動用約93,000,000港元(2015年：112,000,000港元)。

於釐定應否就本集團的財務擔保合約確認財務負債時，董事對所需資源流出的可能性評估及評估能否可靠地估計承擔金額而作出判斷。

董事認為，本集團財務擔保合約的公平價值於首次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無任何價值於財務報告中確認。

## 43. 抵押資產

本集團以本集團資產抵押的銀行貸款的詳情載於財務報告附註31(b)。



#### 44. 經營租約安排

##### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租若干投資物業，租期由2至3年不等。

本集團訂立的不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應收款項總額如下：

百萬港元	2016年	2015年
一年內	15	6
第二至第五年(包括首尾兩年)	7	5
	22	11

##### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業，租期由2至3年不等。

本集團訂立的不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

百萬港元	2016年	2015年
一年內	6	3

#### 45. 承擔

除上文附註44所詳述的經營租約承擔外，於2016年12月31日，本集團擁有用於購買非上市股權投資9,000,000歐元(相當於97,000,000港元)的資本承擔。

#### 46. 關連人士交易

(a) 除本財務報告其他部分所詳述之交易及結餘外，本集團於本報告期內與關連人士進行下列重大交易：

百萬港元	附註	2016年	2015年
向中建置地集團銷售原部件	(i)	83	76
中建置地集團收取的質量索償費用	(ii)	–	24
支付予中建置地集團的廠房租金	(iii)	6	6
來自中建置地集團的寫字樓租金收入	(iv)	1	1
支付予中建置地集團的管理資訊系統服務費用	(v)	6	6
中建置地欠付的應收承兌票據	(vi)	–	75
應收中建置地承兌票據的利息	(vii)	–	28
中建置地發行的可換股債券	(viii)	–	796
中建置地購買兒童產品	(ix)	20	–
自中建置地收購Suremark	(x)	24	–
收購物業持有公司及發行2024年可換股債券	(xi)	250	–
收購股東貸款	(xi)	29	–
2024可換股債券的利息開支	(xi)	11	–
本集團主要管理人員控制的公司的辦公室租金收入	(xii)	1	1
支付予本集團主要管理人員控制的公司的顧問費	(xiii)	1	1
投資物業之租金收入	(xiv)	5	–



#### 46. 關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 根據本公司與中建置地簽訂日期為於2012年10月9日的製造協議(「原部件製造協議」)的條款及條件，本公司一家全資附屬公司向中建置地集團出售原部件。原部件制製造協議，自2013年1月1日起至2015年12月31日為期三年，據此，本公司同意製造中建置地集團透過本集團製造及供應電訊及電子產品所用的若干塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品及模具。塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品的購買價是根據直接材料成本加上不超過250%的加幅釐定。生產中建置地集團生產電訊及電子產品的模具費用是根據總成本加上不超過50%的加幅釐定。該協議於2015年11月9日由新協議重續，自2006年1月1日至2018年12月31日期間開始為期三年。
- (ii) 中建置地的間接全資附屬公司中建科技(香港)有限公司向本公司的間接全資附屬公司中建塑膠製品有限公司(「中建塑膠」)收取質量索償費用，內容有關CCT Plastic於截至2015年12月31日止年度根據原部件製造協議的條款及條件(如上文附註(i)所述)供應予中建科技(香港)有限公司的原部件出現質量問題。質量索償費用是參考所供應原部件的售價釐定。
- (iii) 中建置地集團的間接全資附屬公司CCT Enterprise Limited(「CCT Ent.」)就提供中國內地廣東省惠陽市的廠房向本公司的間接全資附屬公司Shine Best Developments Limited(「Shine Best」)收取廠房租金，租金是根據Shine Best與CCT Ent.於2014年12月10日簽訂的租賃協議所載的條款及條件釐定，自2015年1月1日開始至2017年12月31日為期三年。
- (iv) 本公司的間接全資附屬公司金立投資有限公司(「金立」)就提供香港的寫字樓向中建置地收取寫字樓租金收入，租金是根據中建置地與金立於2014年12月10日簽訂的租賃協議所載的條款及條件釐定，自2015年1月1日起至2017年12月31日為期三年。
- (v) 中建置地就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問，以及硬件維修服務向本公司收取管理資訊系統服務費。費用是根據本公司與中建置地於2014年12月10日簽訂的協議所載的條款及條件釐定，自2015年1月1日起至2017年12月31日為期三年。
- (vi) 於2015年1月1日、2015年5月12日、2015年6月8日及2015年7月3日，中建置地與本公司簽訂分別為20,000,000港元、25,000,000港元、10,000,000港元及20,000,000港元的現金貸款協議，分別由中建置地發行的自發行日期起為期三年的承兌票據支付，並以每年0.3厘的應付利息計息。
- (vii) 於截至2015年12月31日止年度，利息收入28,000,000港元已就中建置地發行的承兌票據累計。承兌票據之詳情載於財務報告附註16。
- (viii) 於2015年12月7日，中建置地向中建電訊投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)發行本金總值為796,000,000港元的零票息可換股債券。可轉股債券之詳情載於財務報告附註27。
- (ix) 此乃於2016年供應嬰幼兒餵哺、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品的交易額，該等產品乃由本集團為中建富通集團所製造。於2016年8月3日，CCT Tech Global Holdings Limited(「CCT Global」，本公司的全資附屬公司)訂立製造協議(「兒童產品製造協議」)，其年期自2016年10月14日(即下文第(x)段所述向中建富通或其代名人出售兒童產品貿易業務完成日期)至2018年12月31日止。於2016年8月31日、2016年9月14日及2016年10月4日，CCT Global與中建富通分別訂立首份補充製造協議、第二份補充製造協議及第三份補充製造協議(統稱為「該等補充製造協議」)，據此，該等補充製造協議的訂約人同意修訂及補充兒童產品製造協議的定價條款及政策。就經該等補充製造協議修訂及補充的兒童產品製造協議項下擬進行的交易，本集團將為中建富通集團製造及供應的兒童產品的價格將為直接原材料成本加直接原材料成本不超過250%的加幅和與中建富通銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣中的較高者。年內根據兒童產品製造協議(經該等補充製造協議修訂及補充)進行的持續關連交易的價格乃根據上述定價條款釐定。



#### 46. 關連人士交易 (續)

##### (a) (續)

附註：(續)

- (x) 於2016年9月30日，本集團從CCT Global收購Suremark 100%的股權。Suremark及其附屬公司從事兒童產品製造業務。該收購之購買代價為24,000,000港元，以抵銷中置置地欠付本公司24,000,000港元的免息貸款的方式償付。收購之詳情載於財務報告附註40。
- (xi) 於2016年1月27日，本公司與麥先生訂立買賣協議，本公司以股份代價約250,000,000港元收購所有物業控股公司的已發行股份和以現金代價29,000,000港元收購物業控股公司應付麥先生的股東貸款。收購之詳情載於財務報告附註32(a)及40。有關買賣協議及買賣協議項下交易的詳情已披露於本公司於2016年1月27日、2016年2月17日及2016年3月30日的公佈以及本公司於2016年3月9日的通函。截至2016年12月31日止期間，本公司向Capital Force及New Capital支付2024可換股債券的利息為9,000,000港元。
- (xii) 本公司的間接全資附屬公司網盈就提供香港的寫字樓向麥先生的兒子麥俊翹先生所控制的公司Silly Thing Company Limited (「Silly Thing」)收取租金收入，租金是根據網盈與Silly Thing於2014年6月19日簽訂的租賃協議所載的條款及條件釐定，自2014年6月19日起至2017年6月18日為期三年。
- (xiii) Silly Thing就提供一般行政服務向本公司的間接全資附屬公司誠富(香港)有限公司收取顧問費。收費與Silly Thing向其主要客戶所收取的大致相同。
- (xiv) 於2016年3月30日，本集團與麥先生訂立租賃協議，本集團從2016年3月30日至2017年12月31日分別根據市場價格按每月租金270,000港元及260,000港元(包括管理費及地租及差餉)出租淺水灣道56號38號屋及39號屋的物業予麥先生。該租金交易根據上市規則對本公司構成持續關聯交易，有關詳情已披露於2016年1月27日及2016年3月30日的本公司公佈及2016年3月9日的本公司通函。本年度內，向麥先生收取的總租金收入約為5,000,000港元。
- (xv) 本公司上文第(x)及(xiv)所列的非豁免關聯交易及持續關聯交易已遵守上市規則相關的要求。

##### (b) 本集團主要管理人員的薪酬

百萬港元	2016年	2015年
短期僱員福利	48	35

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報告附註8。



#### 47. 按類別劃分財務工具

各類別的財務工具於報告期末的帳面值如下：

2016年

百萬港元

##### 財務資產

	按公平價值 列帳及於損益 帳處理的財務 資產 – 持作 買賣	貸款及 應收款項	可出售 財務資產	總額
可出售投資	-	-	96	96
應收帳款	-	1,812	-	1,812
電影製作投資	-	11	-	11
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產	-	101	-	101
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	18	-	-	18
現金及現金等值項目	-	212	-	212
	18	2,136	96	2,250

##### 財務負債

	於確認時 被指定為 按公平價值列帳 及於損益帳 處理的財務負債	按攤銷成本 列帳的財務負債	總額
應付帳款	-	29	29
其他應付款項及應計負債	-	100	100
附息銀行及其他借款	-	1,237	1,237
可換股債券	230	50	280
	230	1,416	1,646

## 47. 按類別劃分財務工具(續)

2015年

百萬港元

## 財務資產

	按公平價值 列帳及於損益 帳處理的財務 資產 — 持作 買賣	貸款及 應收款項	可出售 財務資產	持至 到期日債券	總額
可出售投資	—	—	14	—	14
持至到期日債券	—	—	—	48	48
應收帳款	—	32	—	—	32
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產	—	404	—	—	404
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	1,097	—	—	—	1,097
已抵押定期存款	—	47	—	—	47
現金及現金等值項目	—	355	—	—	355
	1,097	838	14	48	1,997

## 財務負債

	按攤銷成本 列帳的財務負債
應付帳款	16
其他應付款項及應計負債	81
付息銀行及其他借款	970
	1,067



#### 48. 財務工具的公平價值及其等級

本集團及本公司的財務工具的帳面值與其公平價值相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、已抵押定期存款、存款期超過三個月的定期存款、應收帳款、應付帳款、預付款項、按金及其他應收款項所包括的財務資產、其他應付款項及應計負債所包括的財務負債的公平價值均與其帳面值相若，主要是由於該等工具的短期到期性質。

本集團由財務總監領導的公司財務團隊負責釐定財務工具公平價值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向董事及審核委員會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析財務工具價值的變動，並確定估值所用的主要輸入數據。該估值由董事覆核及批准。一年進行兩次的中期及年度財務報告的估值流程及結果亦已與審核委員會作出討論。

財務資產及負債的公平價值是指可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的財務資產負債除外。

附息銀行及其他借款的公平價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於2016年12月31日附息銀行及其他借款的自身不履約風險評估為不重大。

上市股本投資及持至到期日債券的公平價值是採用市價。非上市可供出售財務資產的公平價值估計則採用最近類似的投資交易的市價。古董車的公平價值估計則採用最近類似的投資交易的市價。董事相信於綜合財務狀況表反映的由最近市場價格估計的公平價值，及於其他全面收益表中入帳的相關公平價值的變動，屬合理並為於報告期末最適當的價值。



#### 48. 財務工具的公平價值及其等級(續)

下表概述本集團財務工具的公平價值計量：

##### 公平價值等級

百萬港元	公平價值計量採用			總額
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
<b>於2016年12月31日按公平價值計量的資產：</b>				
可出售財務資產：				
— 其他資產，按公平價值	4	—	—	4
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產				
— 基金投資，按公平價值	18	—	—	18
	<b>22</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>22</b>
<b>於2015年12月31日按公平價值計量的資產：</b>				
可出售財務資產：				
— 其他資產，按公平價值	4	—	—	4
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產				
— 上市股份	288	—	—	288
— 可換股債券	—	809	—	809
	292	809	—	1,101
<b>於2016年12月31日按公平價值計量的負債：</b>				
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債				
— 可換股債券	—	—	230	230
	—	—	230	230

本集團於2015年12月31日並沒有任何按公平價值計量的財務負債。



#### 48. 財務工具的公平價值及其等級(續)

##### 公平價值架構(續)

於截至2016年12月31日止年度，所有財務資產及財務負債於第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2015年：沒有)。

##### 按公平價值披露的資產：

百萬港元	公平價值計量採用			總額
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
<b>於2016年12月31日</b>				
其他應收款項	-	10	-	10
於2015年12月31日				
其他應收款項	-	36	-	36
持至到期日債券	48	-	-	48
	48	36	-	84

##### 按公平價值披露的負債：

百萬港元	公平價值計量採用			總額
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
<b>於2016年12月31日</b>				
付息銀行及其他借款	-	1,237	-	1,237
於2015年12月31日				
付息銀行及其他借款	-	970	-	970



#### 49. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要財務工具包括銀行借款、融資租賃及現金以及短期存款。持有該等財務工具的目的主要為本集團的經營籌集資金。此外，本集團還有從業務經營直接產生的應收帳款、應付帳款等各類其他財務資產及負債。

本集團財務工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。本集團有關衍生工具的會計政策載列於財務報告附註2.4。

##### 利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息貸款有關。本集團的負債資產比率偏低，而由於利率穩定及維持於較低水平，故本集團的利率風險並不高。

下表顯示在其他所有變量維持不變的情況下，本集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時的敏感度(透過浮息借款的影響)。

	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 百萬港元
<b>2016年</b>		
港元	100	(10)
港元	(100)	10
<b>2015年</b>		
港元	100	(9)
港元	(100)	9



#### 49. 財務風險管理的目的及政策(續)

##### 外幣風險

本集團面對的交易貨幣風險，乃源於經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行的買賣或開支。年內，本集團並沒有運用任何財務工具作對沖用途。

倘人民幣兌港元匯率可能出現合理變動上升／(下降)7.23%，將不會對本集團2016年除稅前溢利產生重大影響。於2015年，倘人民幣兌港元匯率可能出現合理變動上升／(下降)5.92%，將導致本集團的除稅前溢利(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降／(上升)4,000,000港元。

##### 信貸風險

本集團僅與享負盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。按照本集團的政策，所有擬進行信貸交易的客戶，必須經過信貸核實程序。此外，本集團會持續監察應收結餘的情況。

本集團因對方違約而產生的其他財務資產(包括現金及現金等值項目、可出售財務資產、持至到期日債券)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

至於本集團的應收帳款，由於本集團僅與享負盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。信貸風險集中由對方控制。

本集團應收帳款、若干存款及其他應收款項以獨立第三方提供的質押品所抵押，詳情載於財務報告附註24及26。

除應收帳款外，本集團的財務資產並沒有重大信貸風險集中的情況。有關本集團面對的應收帳款信貸風險的其他數據，已於財務報告附註24作出披露。



#### 49. 財務風險管理的目的及政策(續)

##### 流動資金風險

本集團之目的是要充分利用銀行透支、銀行貸款、其他計息貸款及融資租約等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，本集團也安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述本集團根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

於2016年12月31日

百萬港元	一年內或 按通知	第二年	第三年至 第五年(包括 首尾兩年)	五年以上	總額
應付帳款	29	-	-	-	29
其他應付款項及應計負債	99	-	-	1	100
可換股債券	-	50	-	230	280
付息銀行及其他借款	415	123	411	343	1,292
	543	173	411	574	1,701

於2015年12月31日

百萬港元	一年內或 按通知	第二年	第三年至 第五年(包括 首尾兩年)	五年以上	總額
應付帳款	16	-	-	-	16
其他應付款項及應計負債	81	-	-	-	81
付息銀行及其他借款	466	178	157	216	1,017
	563	178	157	216	1,114



#### 49. 財務風險管理的目的及政策(續)

##### 資本管理

本集團資本管理的主要目的旨在確保本集團具有健康的資本比率以支持其業務和盡量擴大股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東派發的股息、向股東發還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。管理資本的目標、政策或程序於截至2016年及2015年12月31日止年度並沒有任何改變。

本集團利用資本負債比率監控資本，資本負債比率為借款總額除以資本總額加借款總額。本集團借款總額包括付息銀行及其他借款。資本包括母公司股權擁有人應佔股東權益。資本負債比率於報告期末如下：

百萬港元	2016年	2015年
付息銀行及其他借款	1,237	970
借款總額	1,237	970
資本總額	3,202	2,866
資本及借款總額	4,439	3,836
資本負債比率	27.9%	25.3%



## 50. 本公司的財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

百萬港元	2016年	2015年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	1,342	603
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	2,024	1,930
預付款項、按金及其他應收款項	5	196
現金及現金等值項目	114	277
流動資產總額	2,143	2,403
<b>總資產</b>	<b>3,485</b>	<b>3,006</b>
<b>權益及負債</b>		
已發行股本	88	83
儲備(附註)	1,879	1,539
<b>權益總額</b>	<b>1,967</b>	<b>1,622</b>
<b>非流動負債</b>		
可換股債券	280	-
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計負債	2	3
應付稅項	1	-
應付附屬公司款項	1,076	1,252
付息銀行及其他借款	159	129
流動負債總額	1,238	1,384
<b>負債總額</b>	<b>1,518</b>	<b>1,384</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>3,485</b>	<b>3,006</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>905</b>	<b>1,019</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,247</b>	<b>1,622</b>



## 50. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

百萬港元	資本贖回儲備	股份溢價帳	資本儲備*	可分派儲備	可換股債券 權益部份	累計虧損	總額
於2015年1月1日	24	181	741	1,078	-	(798)	1,226
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	367	367
2014年末期股息	-	-	-	(29)	-	-	(29)
2015年中期股息	-	-	-	(25)	-	-	(25)
於2015年12月31日及2016年1月1日	<b>24</b>	<b>181</b>	<b>741</b>	<b>1,024</b>	-	<b>(431)</b>	<b>1,539</b>
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	331	331
發行可換股債券	-	-	-	-	22	-	22
轉換可換股債券	-	45	-	-	-	-	45
2015年末期股息	-	-	-	(29)	-	-	(29)
2016年中期股息	-	-	-	(31)	-	-	(31)
於2016年12月31日	<b>24</b>	<b>226</b>	<b>741</b>	<b>964</b>	<b>22</b>	<b>(100)</b>	<b>1,877</b>

\* 本公司的資本儲備乃撥自於2002年8月7日進行的削減股本。

## 51. 財務報告的批准

本財務報告已經董事會於2017年3月27日核准及授權刊發。

## 其他資料

本集團的投資物業於2016年12月31日的詳情如下：

地點	地塊編號	用途	年期	本集團 應佔權益
香港淺水灣淺水灣道56號 第38號屋以及P14及P15車位	市郊地塊第172號 第344/16,363段	住宅	長期租約	100%
香港淺水灣淺水灣道56號 第39號屋以及P5及P6車位	市郊地塊第172 號第335/16,363段	住宅	長期租約	100%
香港大潭道20號玫瑰園7號屋	市郊地塊第147號 第2,310/26,070段	住宅	長期租約	100%
香港告士打道77-79號 富通大廈32樓及5, 6及11號車位	市地塊第2782號 第103/3,100段	商業	長期租約	100%
香港城市花園第1、2及3座商場地庫 第1至45號(包括首尾號碼) 將會劃分為297A、297B、 297C、297D、298、299、 300及301號的店舖	市地塊第8580號 第1,135/100,180段	商業	中期租約	100%
香港堅道38號臻環地下A商鋪	市地塊第150號A部分 第2,150/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環地下B商鋪	市地塊第150號A部分 第945/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環一樓A商鋪	市地塊第150號A部分 第2,504/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環一樓B商鋪	市地塊第150號A部分 第853/89,772段	商業	長期租約	100%
香港嘉業街18號明報工廠大廈8號 地舖	柴灣內地段第139號 內不可分割相等份之8,899份 之48份	商業	長期租約	100%
香港新界沙田禾盛街11號 中建電訊大廈18樓	沙田市地段第17號 內不可分割相等份之289,200份 之14,427份	商業	中期租約	100%



## 5 年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度之業績與資產、負債及非控股權益摘要，乃摘錄自己公佈的經審核財務報告並經適當重列。

### 業績

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
<b>持續經營業務</b>					
收入	<b>895</b>	608	198	690	140
除稅前溢利	<b>352</b>	348	397	319	16
所得稅(開支)/抵免	<b>(39)</b>	21	(2)	(58)	(21)
持續經營業務本年度溢利/(虧損)	<b>313</b>	369	395	261	(5)
<b>不再經營的業務</b>					
不再經營的業務本年度虧損	-	-	(66)	(60)	(62)
本年度溢利/(虧損)	<b>313</b>	369	329	201	(67)
應佔溢利/(虧損)：					
母公司股權擁有人	<b>303</b>	369	358	232	(31)
非控股權益	<b>10</b>	-	(29)	(31)	(36)
	<b>313</b>	369	329	201	(67)

### 資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
資產總額	<b>4,969</b>	4,032	3,812	4,217	3,755
負債總額	<b>(1,767)</b>	(1,166)	(1,261)	(2,021)	(1,669)
	<b>3,202</b>	2,866	2,551	2,196	2,086
<b>權益：</b>					
母公司股權擁有人應佔權益	<b>3,181</b>	2,866	2,551	2,032	1,833
非控股權益	<b>21</b>	-	-	164	253
	<b>3,202</b>	2,866	2,551	2,196	2,086



# 專用詞語

## 一般詞語

「2011計劃」	指	本公司於2011年5月27日有條件地採納並於2011年5月30日起生效的股份期權計劃
「2018可換股債券」	指	本公司於2016年6月3日根據認購協議之條款及條件向Top Pride Limited發行本金總額100,000,000港元的1.5%票息可換股債券
「2024可換股債券」	指	本公司於2016年3月30日根據買賣協議之條款及條件向Capital Force及New Capital發行本金總額250,200,000港元的5%票息可換股債券
「股東週年大會」	指	股東週年大會
「興明亞洲」	指	興明亞洲工程有限公司，一家於香港註冊成立的公司及本公司的間接非全資附屬公司
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「Blackbird汽車集團」	指	本公司設立的Blackbird汽車集團，其主營多元化汽車業務
「董事會」	指	董事會
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其股份由麥先生全資擁有
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其股份由麥先生全資擁有
「中建置地」	指	中建置地集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司
「中建置地可換股債券」	指	中建置地於2015年12月7日發行的原本金總額為1,095,671,000港元的零息可換股債券，其中的本金額495,671,000港元的中建置地可換股債券於2016年12月31日仍未兌換
「中建置地集團」	指	中建置地及其附屬公司



「中建置地股份」	指	中建置地股本中每股0.01港元之普通股
「中建投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事證券業務
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「守則」	指	上市規則附錄14中的企業管治守則
「主席」	指	本公司主席
「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全，玩具及其他相關產品，屬於本集團現時買賣的兒童產品種類
「兒童產品貿易業務」	指	本集團現時經營的兒童產品貿易及銷售業務
「本公司」	指	中建富通集團有限公司
「文化娛樂集團」	指	本公司設立的業務集團，其主營文化娛樂產業
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	本公司執行董事
「電影集團」	指	本公司設立的業務集團，其主營電影的投資、生產及全球分銷
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」或「元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「投資實體」	指	本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體
「上市委員會」	指	考慮上市申請及批准上市的聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則





「標準守則」	指	根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司董事及控股股東
「不適用」	指	不適用
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其股份由麥先生全資擁有
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「百分比率」	指	上市規則第 14.07 條所界定的資產比率、溢利比率、收益比率、代價比率及股本比率
「中國」	指	中華人民共和國
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	麥先生(作為賣方)與本公司(作為買方)就本公司向麥先生收購持有位於香港淺水灣淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋的公司的全部已發行股本而於2016年1月27日訂立的協議(經於2016年2月17日訂立之補充協議所修訂)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	Top Pride Limited(作為認購人)與本公司(作為發行人)就認購及發行2018可換股債券以換取現金而於2016年5月30日訂立的協議
「電訊產品業務」	指	中建置地集團所從事的製造及銷售電訊、電子及兒童產品業務
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



## 財務詞語

「流動比率」	指	流動資產除以流動負債
「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款及融資租賃應付款項)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「毛利率」	指	毛利佔收入總額的百分比



