



CCTI FORTIS

中 建 富 通 集 團 有 限 公 司

Stock Code : 138

2017

目錄

002	主席報告
008	董事及高級管理層
011	財務回顧
022	可持續經營及發展
024	公司資料
025	企業管治報告
037	董事會報告書
049	獨立核數師報告
055	綜合損益表
056	綜合全面收益表
057	綜合財務狀況表
059	綜合股東權益變動表
060	綜合現金流量表
062	財務報表附註
157	其他資料
160	5年財務摘要
161	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2017年12月31日止年度的全年業績。

2017年是本公司重要的一年，我們在拓展多元化新業務以擴闊收入來源及提升股東長期價值的戰略決策上取得顯著的成績，有關我們成功發展新業務的詳情列載於本年報「業務回顧」一節中。截至2017年12月31日止年度，本公司繼續取得穩健的財務業績，主要受惠於物業業務的強勁表現，因而錄得母公司股權擁有人應佔溢利181,000,000港元。

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2018年6月4日名列本公司股東名冊的股東派發2017年度末期股息每股0.035港元。擬派發的末期股息預期將於股東在應屆股東週年大會上批准後，於2018年6月20日從本公司的可分配儲備中派發。2017年度的每股總股息合共為0.070港元（2016年：0.070港元）。

業務回顧

本集團多元化的業務涉足多種行業，主要包括：(i) 物業發展、買賣及投資、(ii) 證券業務、(iii) Blackbird多面體汽車業務、(iv) Blackbird多媒體業務、(v) Blackbird新成立的古董鐘錶投資業務、(vi) 文化娛樂業務及(vii) 工業產品業務。

物業業務

香港政府推出的逆週期措施目前未能有效抑制火紅的住宅物業市場。於2017年，住宅價格一直飆升並打破歷史高價記錄，而中原城市領先指數在本年度由約144點升至165點。受2017年5月份美利道用地出售價格創出商業物業市場新高價記錄所推動，寫字樓市場亦於2017年度有所上漲。零售物業市場在強勁的本地消費及改善中的入境旅遊人數帶動下，呈現復甦跡象。受惠於蓬勃興旺的物業市場，我們的物業業務於2017年錄得強勁業績。

香港物業發展及物業買賣

位於香港堅尼地城新海旁街華寶大廈地下的五間商舖及所有停車位的物業（「**華寶物業**」），原由本公司持有作買賣用途，由於該物業的租金回報理想，因而於2017年被重新分類為投資物業。目前，本集團的買賣物業組合僅包含座落於香港銅鑼灣最繁華的購物及旅遊區中心地帶的羅素街8號上、下兩層相連的零售物業（「**羅素街物業**」）。過去數年入境遊客的減少已對銅鑼灣的零售物業市場造成不利影響，但於2017年，受惠於入境遊客人數回升及本地消費增長，我們見到零售市場有所復甦。

物業買賣分部錄得經營溢利11,000,000港元，而同比年度則出現經營虧損30,000,000港元。經營業績的扭虧為盈，主要是回撥部份羅素街物業在之前年度所作出的減值虧損所致。



物業投資及持有

我們擁有多元化的投資物業組合，其中包括豪華洋房別墅、寫字樓、零售物業及店舖、工業大廈及停車位，而所有投資物業均座落香港。多年來，我們的投資物業組合的價值已大幅上升。

本集團把握2017年物業市道興旺，於2017年4月出售位於灣仔告士打道77-79號富通大廈32樓的投資物業（「**32樓物業**」）。該出售交易產生溢利約32,000,000港元。在2017年，受惠於物業價格不斷上漲，我們的物業投資組合（包括於2017年重新分類為投資物業的華寶物業）錄得公允價值收益合共302,000,000港元。因此，該分部於2017年獲得可觀的經營溢利達328,000,000港元，相對2016年，分部業績則出現經營虧損13,000,000港元。

證券業務

於2016年，本集團出售全部持有的中建置地股份及可換股債券。於2017年，香港股市大幅上揚而全球主要股市均創下歷史新高，因此，本公司投資委員會在評估潛在投資時趨於審慎，並根據我們的風險承受能力作出投資決策。為減少於資本市場的風險，我們在2017年沒有在股票市場作出大量投資，買賣證券也不活躍。反之，我們專注於新業務的發展及擴張，並如在以下各節中所述，我們在這方面已取得顯著成績。

BLACKBIRD 汽車業務

在Blackbird汽車集團的行政總裁麥俊翹先生的領導下，該集團的業務主要是獲法拉利委任為香港正式代理商、從事古董車貿易及投資和物流業務。

法拉利代理業務

於回顧年度內，汽車業務最耀目的進展當屬Blackbird Concessionaires Limited（一家Blackbird汽車集團內的全資附屬公司）於2017年6月份與法拉利香港有限公司簽署正式代理協議，據此，Blackbird獲委任為於香港分銷法拉利汽車及提供售後服務的正式授權代理商（「**代理商委任**」）。代理商委任是Blackbird汽車集團發展汽車業務的一項重大里程碑。我們在開始代理業務後不久已很快贏得客戶的支持和認可，並獲得大量訂購新車的訂單。在市場推廣方面，Blackbird已舉辦多項市場推廣及新車發佈活動，從而加強與客戶之間的關係，並與客戶建立緊密聯繫。因此，Blackbird已證明自身在快速推廣法拉利代理業務以及創造商機方面的能力極高。

為滿足法拉利代理業務的要求及未來發展需要，在獲得代理商委任後不久，Blackbird汽車集團已簽署租約承租在淺水灣的法拉利汽車展銷廳，以及在葵涌承租一處約70,000平方呎的工業大廈來開設一所售後服務中心。葵涌服務設施正在按照法拉利標準進行裝修及建造，本公司預期該設施將於2018年5月投入服務及開始產生收入。該設施將提供法拉利全套售後服務，其中包括維修、裝飾、噴漆及車身美容、配件部及專門的汽車存放區域。



古董車及物流業務

於2017年，Blackbird繼續為本身收藏及為本地客戶投資及買賣歐洲知名品牌的現代車及古董車；我們相信，本公司收藏的汽車非常獨特，而且亦擁有良好的增值潛力。

於回顧年度，Blackbird的物流業務表現仍然良好。Blackbird物流已與香港多個汽車客戶訂立新合約，亦正在與更多客戶商討合作機會。我們是香港首家獲得ISO 9001質量管理體系認證的汽車物流提供商，保證作業專業及程序透明。我們於2017年內購置更多新的及先進的運輸拖車，以配合業務增長需要。

BLACKBIRD 多媒體業務

除了我們傳統的印刷媒體業務外，Blackbird亦專注投資於各種數碼平台，包括快速增長的手機遊戲及手機應用程式開發領域。我們已招聘手遊研發人才及行業資深人士並組成一支實力雄厚團隊，趁著即將來臨的2018年世界杯所掀起對足球遊戲的熱潮，我們伺機於2017年12月在iOS及安卓平台推出主力遊戲 Goal DX，該遊戲由日本知名遊戲開發公司與我們的內部工程師合作開發。Goal DX為一款足球戰略遊戲，特色是玩家可自行建立球隊、自定隊員組合、可與其他競技玩家對戰以及蘊含豐富的社交元素。為推廣該遊戲，我們已與英超聯賽頂級球隊之一以及擁有全球龐大的球迷基礎的曼城足球俱樂部訂立授權合約，該球會已授權我們在遊戲中使用其版權項目。自2017年12月推出以來，Goal DX廣受市場關注及大獲好評，日均下載量數以千計。我們將於本年度推出新的計劃及活動以推廣這遊戲。

BLACKBIRD 古董鐘錶

我們已開始投資古董鐘錶，作為Blackbird集團持續擴展的一部分，目的是把我們的投資組合擴展至橫跨多種奢侈品市場。近幾年來，我們發現古董鐘錶市場增長迅速而古董鐘錶增值顯著。在麥俊翹先生的領導下，Blackbird集團已成立專業團隊來發展及管理我們的古董鐘錶投資業務，而且我們亦擁有為客戶物色及買賣古董手錶的能力。我們相信該新業務擁有良好的增長潛力，日後將為本集團帶來可觀的回報。

文化娛樂集團

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。我們從事多元化的娛樂業務，其中包括電影業務、音響及燈光業務、舞台工程業務及藝人管理。



電影業務

我們重點投資的電影是一部大製作的華語電影，名為「風林火山」。該片由我們與兩家著名電影公司—即北京嘉映文化傳媒有限公司及邵氏兄弟國際影業有限公司合作投資。風林火山的主要演員陣容包括四位香港及台灣十分知名及當紅的男明星和在香港及中國內地受歡迎的女演員。該片於2017年開拍而於2018年初完成拍攝。該電影現已進入後期製作階段。管理層計劃在其中一個著名國際電影節進行風林火山的全球首映。由於影片製作質素很高及演員陣容強大，預期該電影在推出時將會成為風靡一時的大片。

我們與大地時代文化傳媒(北京)有限公司合作投資拍攝的電影「脫皮爸爸」，由香港及中國內地知名藝人主演，該片於2016年在日本國際電影節榮獲提名多個獎項，並獲提名入圍2017年香港電影金像獎。「脫皮爸爸」已於2018年3月份在中國上映，預期在2018年第二季在香港及台灣公映，預期該片會取得票房佳績。

我們投資的另一部電影名為「兄弟班」。該片根據本港一隊著名流行樂隊的故事創作制成，是我們與銀都機構有限公司共同投資拍攝。預期該片將於今年上映。

音響及燈光業務

音響及燈光業務是指在香港、澳門及中國為流行演唱會及其他活動出租及安裝燈光及音響設備和提供技術服務的業務。我們於2016年3月透過收購興明亞洲的大部份股權開而開拓該等業務，並於2016年10月透過收購一家澳門公司的業務及資產，將該業務橫向擴展至澳門。

憑藉經驗豐富及訓練有素的營運團隊及興明亞洲在業內極佳的信譽，預期音響及燈光業務分部將會在未來繼續增長。

舞台工程業務

為加強我們的競爭優勢及拓展現場娛樂活動市場，文化娛樂集團於2016年7月收購協興隆的大部份股本權益，協興隆在香港、中國、澳門及東南亞為現場流行曲演唱會及其他活動提供舞台機械工程服務。

由於擁有一支經驗豐富及訓練有素的團隊，協興隆處於有利位置在未來發展上。

藝人管理

於2017年，文化娛樂集團進一步將其娛樂業務拓展至藝人經理人服務。我們已成功與一位香港知名流行女歌手簽約，日後我們將尋找機會與更多知名歌手及藝人合作。



工業集團

工業集團從事塑膠部件製造業務及兒童產品貿易業務。於2017年，工業集團錄得收入213,000,000港元(2016年：117,000,000港元)。收入增加主要由於兒童產品貿易業務自2016年由中建置地轉讓予本集團後，於2017年開始提供全年收入，而2016年則為三個月。受惠於成本減省措施，工業集團於2017年產生經營溢利3,000,000港元，2016年則虧損11,000,000港元。

展望

儘管我們對2018年的全球經濟前景感到樂觀，但美國持續加息、貿易保護主義威脅及國際局勢緊張升溫將繼續影響全球經濟。

我們的物業買賣及投資組合將繼續面對政府對物業市場的政策、香港經濟前景及潛在加息的風險所影響。然而，我們對香港物業市場保持樂觀態度。我們認為至少未來幾年內土地供應將仍然低於需求，我們認為住宅物業市場長遠將保持興旺，這是因為預期利率只會慢慢上升，同時香港市民的收入水平將不斷提高，從而進一步推高住房需求。受惠全球經濟增長、零售氣氛改善及中國內地入境遊客人數回升，我們亦對商業及零售物業市場感到樂觀。我們的管理層或會視乎市況及市場發展情況，尋找機會出售若干物業組合，以變現若干重大公允價值收益，亦可藉此取得現金流以進一步強化我們的財務狀況。

在我們於2016年出售持有的中建置地證券後，我們一直在尋找機會重建我們的證券組合。於2018年1月，我們得以每股0.01港元的價值回收曾於2016年出售的14,000,000,000股中建置地股份及本金額495,671,000港元的可換股債券。我們對該批中建置地證券投資感到樂觀，並預期該等證券日後將帶來額外收益。倘出現合適買入機會，本公司或將進一步擴大其證券組合。

董事會對Blackbird集團在奢侈品市場的快速發展深感欣慰。我們尤其看好法拉利代理業務，並預期該新業務能為本集團開闢新的收益途徑及利潤增長來源。我們繼續銳意把本集團多元化汽車業務發展成為全球汽車領域的領先公司。

我們認為手機遊戲及手機應用程式開發業務將成為本集團另一增長領域。我們計劃在香港以外地區及國家推出我們手機遊戲，希望在龐大的全球手遊市場分一杯羹。預期我們的手遊業務擁有美好的前景及卓越的增長潛力。

中國已成為僅次於美國的全球第二大電影市場。由於中國電影觀眾數目不斷增長，預期對電影尤其是華語電影的需求將快速增加。我們專注投資於以中國市場為目標的電影。憑藉實力雄厚的營運團隊及我們在娛樂行業的良好信譽，預期我們投資的電影將取得票房佳績。本集團將繼續致力拓展電影業務，並預期該業務在未來年份將為本集團帶來滿意的回報。



在中美貿易戰風險不斷升溫的情況下，我們預期工業集團的營運將會面對越來越多的困難和挑戰，另外，我們已看到原材料及零部件(尤其是塑膠原料)的成本最近有所上升。雖然我們沒有向玩具反斗城供應貨物，但該全球大型玩具零售店申請破產保護及計劃關閉在美國的所有店舖已對全球兒童產品市場造成影響。我們將會密切關注工業集團經營環境的發展，並會考慮採取適當的措施及行動以應對挑戰。

我們的業務保持良好形勢。我們已發展出多元化、全球一體化的業務組合及經營模式，我們的核心策略是實現本集團長期可持續增長，為股東創造長期價值。我們承諾繼續努力發展我們的新業務。在強健的資產負債表及穩健的財務狀況下，本集團處於有利形勢，有望於未來年份繼續提供可持續溢利及強勁的業績。

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，2018年3月28日



董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，64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。彼於製造及分銷電訊、電子以及高智能產品方面擁有逾41年經驗。麥先生亦於多元化業務，其中包括資本投資及營運、高智能通訊網絡投資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（其股份於聯交所主板上市）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，64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40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及公司秘書。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，64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38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及副主席。鄭女士持有工商管理文憑。



獨立非執行董事

譚競正先生，68歲，自1999年12月起出任本公司獨立非執行董事。他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。譚先生亦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的理事會成員。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，53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GEM上市的公司－華億金控集團有限公司(前稱「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，62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，並於2015年9月22日辭任。



高級管理層

麥俊翹先生，38歲，為Blackbird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18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集團。麥俊翹先生負責監察Blackbird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，49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，47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22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，53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，63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，60歲，為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、澳門及東南亞的現場流行曲演唱會及其他活動提供舞台機械工程服務。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

財務業績

百萬港元	2017年	2016年	增加／ (減少) 百分比
收入	585	895	(34.6%)
毛利	72	600	(88.0%)
毛利率	12.3%	67.0%	(81.6%)
除稅前溢利	173	352	(50.9%)
所得稅抵免／(開支)	6	(39)	不適用
本年度溢利	179	313	(42.8%)
應佔溢利：			
母公司股權擁有人	181	303	(40.3%)
非控股權益	(2)	10	不適用
	179	313	(42.8%)
權益回報	5.6%	10.0%	
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
— 基本	0.21 港元	0.36 港元	(41.7%)
— 攤薄	0.16 港元	0.35 港元	(54.3%)
每股股息	0.07 港元	0.07 港元	0.0%

財務業績討論

本集團於2017年的收入為585,000,000港元，較2016年減少310,000,000港元或34.6%，減少主要是由於我們的證券業務沒有如2016年一樣提供506,000,000港元的大額收入所致。因此，本集團毛利亦由2016年的600,000,000港元下跌至2017年72,000,000港元，亦導致毛利率由2016年的67.0%下降至2017年只有12.3%。有關變動主要由於證券業務於報告年度沒有提供任何重大經營利潤，根據香港會計準則，銷售證券是以毛利入帳作為收入處理，因而令證券業務的毛利率可達100%。

於回顧年度，除稅前溢利為173,000,000港元，與同比年度相比減少50.9%。母公司股權擁有人應佔溢利減少122,000,000港元或40.3%至181,000,000港元。本集團溢利減少主要是因為證券業務沒有任何重大收益入賬，部分溢利減少被物業業務提供可觀的財務貢獻所抵銷。所得稅抵免為6,000,000港元，而之前年度錄得所得稅開支39,000,000港元。該變動主要是因為2016年遞延稅項抵免回撥21,000,000港元所致，而2017年並無有關稅項抵免回撥所致。

非控股權益應佔溢利指音響及燈光業務、舞台工程業務及手機遊戲業務之非控股權益應佔業績。



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，2017年權益回報率為5.6%，較去年同期的10.0%比較減少4.4%。權益回報下降乃主要由於母公司股權擁有人應佔溢利減少所致。

按業務分部劃分的分析

百萬港元	2017年		2016年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
香港物業發展及物業買賣	–	0.0%	–	0.0%	不適用
物業投資及持有	11	1.9%	12	1.3%	(8.3%)
證券業務	3	0.5%	514	57.4%	(99.4%)
法拉利代理業務	7	1.2%	–	0.0%	不適用
古董車貿易及物流業務	105	17.9%	60	6.7%	75.0%
古董車投資	–	0.0%	–	0.0%	不適用
手機遊戲業務	1	0.2%	–	0.0%	不適用
電影業務	–	0.0%	–	0.0%	不適用
音響及燈光業務	149	25.5%	118	13.2%	26.3%
舞台工程業務	43	7.4%	25	2.8%	72.0%
工業集團	213	36.4%	117	13.1%	82.1%
其他業務	53	9.0%	49	5.5%	8.2%
總計	585	100.0%	895	100.0%	(34.6%)

百萬港元	2017年		2016年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
香港物業發展及物業買賣	11	1.9%	(30)	–	不適用
物業投資及持有	328	56.1%	(13)	–	不適用
證券業務	–	0.0%	506	56.5%	不適用
法拉利代理業務	(22)	–	–	–	不適用
古董車貿易及物流業務	(11)	–	(7)	–	57.1%
古董車投資	16	2.7%	13	1.5%	23.1%
手機遊戲業務	(26)	–	(6)	–	333.3%
電影業務	(6)	–	(6)	–	0.0%
音響及燈光業務	10	1.7%	22	2.5%	(54.5%)
舞台工程業務	9	1.5%	8	0.9%	12.5%
工業集團	3	0.5%	(11)	–	不適用
其他業務	(40)	–	(37)	–	8.1%
總計	272	46.7%	439	48.8%	(38.0%)



香港物業發展及物業買賣

受惠於零售市場回暖及旅遊業復甦，物業發展及物業買賣分部錄得經營溢利11,000,000港元，而2016年則錄得經營虧損30,000,000港元。該變動主要是由於2017年羅素街物業公允價值有所變動，導致於2016年就該物業作出的減值虧損有部分撥回所致。

物業投資及持有

於2017年，投資物業產生租金收入11,000,000港元，減少8.3%，主要是因為出售32樓物業的影響。受惠於興旺的物業市場及飆升的樓價，該分部產生大額經營溢利328,000,000港元，而於2016年則產生經營虧損13,000,000港元。分部業績的顯著變動主要是因為投資物業錄得公允價值收益合共302,000,000港元（包括華寶物業的公允價值收益）及出售32樓物業實現收益32,000,000港元所致。

證券業務

於回顧年度，證券業務的業績達致收支平衡，而去年同期則錄得大額經營溢利506,000,000港元。變動是由於2017年沒有任何重大的證券買賣收益入賬，而於2016年出售證券卻產生巨大收益。

法拉利代理業務

於2017年11月開始營運後，法拉利代理業務產生收入7,000,000港元。主要因開辦費用而令該新業務錄得經營虧損22,000,000港元。我們相信，該業務在未來年份將會為本集團帶來重大的收入來源以及開闢收入和溢利增長的新途徑。

古董車貿易及物流業務

由於古董車貿易及物流業務的收入增加，令分部收入增加45,000,000港元或75.0%至105,000,000港元。經營虧損增加4,000,000港元或57.1%。

古董車投資

古董車投資錄得公允價值收益12,000,000港元（2016年：14,000,000港元），受惠我們收藏的投資古董車的進一步升值。

電影業務

由於我們投資的電影尚未上映，因此電影業務於2016年及2017年均沒有產生任何收入。因此，電影業務產生虧損6,000,000港元（2016年：虧損6,000,000港元），主要是行政費用。我們預期該業務分部將從2018年起產生收入。



音響及燈光業務

在我們於2016年收購音響及燈光業務後，該業務於2017年首次提供全年貢獻並錄得收入149,000,000港元，增加26.3%。經營溢利減少12,000,000港元或54.5%至10,000,000港元。溢利減少主要是由於成本增加所致。

舞台工程業務

舞台工程業務是我們在2016年下半年收購回來的，2017年產生收入43,000,000港元，較2016年增加72%。增幅是因為該業務在2017年首次向本集團提供全年收入貢獻。該分部錄得經營溢利9,000,000港元，較同比8,000,000港元增加12.5%。溢利百分比增幅低於收入百分比增幅，主要是由於2017年經營成本增加所致。

工業集團

工業集團的收入為213,000,000港元，於2017年度增加82.1%。收入增加主要是由於兒童產品貿易業務在本公司於2016年下半年收購回來後首次提供全年貢獻。工業集團於2017年產生經營溢利3,000,000港元，而2016年則為經營虧損11,000,000港元。業績改善主要受惠於成本節省措施所致。

手機遊戲

手機遊戲業務開始錄得收入1,000,000港元(2016年：無)。該業務錄得虧損26,000,000港元(2016年：6,000,000港元)，主要是由於發展成本及初期開辦費用所致。我們相信該業務未來將會成為本集團收入及盈利增長的主要動力。

其他業務

其他業務包括古董鐘錶投資、古董汽車服務中心、雜誌出版業務及其他發展中及處於初創階段的新創立業務。該等其他業務錄得收入53,000,000港元，產生經營虧損40,000,000港元，虧損主要來自初期開辦費用及發展成本以及經營開支所致。

按區域劃分的分析

百萬港元	2017年		2016年		增加/(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
香港、中國內地及澳門	401	68.5%	854	95.4%	(53.0%)
美國及加拿大	97	16.6%	18	2.0%	438.9%
歐洲	79	13.5%	11	1.2%	618.2%
其他	8	1.4%	12	1.4%	(33.3%)
總計	585	100.0%	895	100.0%	(34.6%)



本集團總收入中逾68%來自其核心業務經營所在地包括香港、中國內地及澳門。此等市場地區提供的收入為401,000,000港元，較2016年減少453,000,000港元或53.0%。此減少主要原因是本集團香港證券業務於2017年沒有任何重大收入入賬，但該業務卻是2016年收入的主要來源所致。來自美、加及歐洲的收入分別主要是銷售往該等國家的兒童產品及古董車收入。

可換股債券

於2017年12月31日，本公司擁有未兌換可換股債券，包括本金總額為250,200,000港元的2024可換股債券及本金總額為50,000,000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表之附註33。有關2024可換股債券及2018可換股債券的其他資料如下：

(a) 2024可換股債券

沒有任何2024可換股債券於截至2017年12月31日止年度期間被兌換，而於2017年12月31日仍未兌換的2024可換股債券的本金總額為250,200,000港元。

下表載列：(i)於2017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2017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，並假設在緊接於2017年12月31日所有未兌換金額250,200,000港元的2024可換股債券按現行換股價每股兌換股份0.78港元的基礎全數兌換及發行320,769,230股股份後的本公司股權結構如下：

股東	於2017年12月31日		緊隨所有未兌換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	11.07	327,638,022	27.39
New Capital	171,357,615	19.58	261,357,615	21.85
Capital Winner	177,798,672	20.31	177,798,672	14.86
麥先生	13,699,652	1.56	13,699,652	1.15
麥先生及其密切聯繫人小計	459,724,731	52.52	780,493,961	65.25
其他董事：				
一 譚毅洪先生	1,148,000	0.13	1,148,000	0.10
李鴻勝先生及其密切聯繫人	59,494,545	6.80	59,494,545	4.97
非公眾股東總計	520,367,276	59.45	841,136,506	70.32
公眾股東	355,014,176	40.55	355,014,176	29.68
總計	875,381,452	100.00	1,196,150,682	100.00



未兌換2024可換股債券對本集團截至2016年及2017年12月31日止年度之每股盈利產生反攤薄影響，其計算方式載於本年報財務報表附註12。

由於債券持有人無權要求於到期日前提前贖回或償還2024可換股債券，而且債券的到期日較長，因此，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即時負面影響。此外，部份或全部2024可換股債券有可能於到期前兌換成為股份。鑒於2024可換股債券的到期日較長，本公司將有充足的時間於到期日為償還任何未行使的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：

建議轉換日期	本公司股價	債券持有人 隱含回報率 %
2018年6月30日	0.78港元	5.118
2018年12月31日	0.78港元	5.118

(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。2018可換股債券於截至2017年12月31日止年度並無任何變動。於2017年12月31日，未行使的2018可換股債券的本金總額結餘為50,000,000港元。



下表載列本公司：(i) 截至2017年12月31日的股權架構，及(ii) 僅就說明而言，假設本公司股本由2017年12月31日至兌換股份配發及發行日並無其他變動，緊隨2017年12月31日全部未兌換的2018可換股債券於發行日後的首個週年日起至2018可換股債券到期日前三個工作日期間按換股價每股兌換股份1.2港元全數兌換及發行最多41,666,667股股份後的股權結構：

股東	於2017年12月31日		緊隨所有未兌換2018 可換股債券獲兌換及 發行兌換股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
Capital Force	96,868,792	11.07	96,868,792	10.56
New Capital	171,357,615	19.58	171,357,615	18.69
Capital Winner	177,798,672	20.31	177,798,672	19.39
麥先生	13,699,652	1.56	13,699,652	1.49
麥先生及其密切聯繫人小計	459,724,731	52.52	459,724,731	50.13
其他董事：				
一 譚毅洪先生	1,148,000	0.13	1,148,000	0.13
李鴻勝先生及其密切聯繫人	59,494,545	6.80	101,161,212	11.03
非公眾股東總計	520,367,276	59.45	562,033,943	61.29
公眾股東	355,014,176	40.55	355,014,176	38.71
總計	875,381,452	100.00	917,048,119	100.00

未兌換2018可換股債券並無對本集團截至2016年及2017年12月31日止兩個年度之每股盈利產生攤薄影響。

債券持有人無權要求提前贖回或償還2018可換股債券。於2017年12月31日，尚未償還的2018可換股債券的金額為50,000,000港元，只佔本集團總資產的少部份。鑒於本集團的強大財務狀況，如在債券到期時需要償還2018可換股債券是不大可能對本公司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的負面影響。此外，部份或全部的未償還2018可換股債券結餘可能於到期前兌換為股份，因此未償還的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：

建議轉換日期	本公司股價	債券持有人 隱含回報率 %
2018年5月31日(2018可換股債券的到期日)	1.2港元	1.508

資產負債表

百萬港元	2017年	2016年	增加／(減少) 百分比
非流動資產			
投資物業	1,456	1,179	23.5%
流動資產			
持作出售的物業存貨	274	337	(18.7%)
應收帳款	1,661	1,812	(8.3%)
電影投資	59	11	436.4%
現金及現金等值項目	131	212	(38.2%)
股東權益			
母公司股權擁有人應佔股東權益	3,331	3,181	4.7%

財務狀況

投資物業結餘為1,456,000,000港元，同比增加277,000,000港元或23.5%。該變動主要是由於下列各事項的綜合影響所致：(i) 出售32樓物業、(ii) 華寶物業由「持作出售的物業存貨」重新分類為「投資物業」及(iii) 於年末重估投資物業所帶來的未變現公允價值收益合共約302,000,000港元。

持作出售的物業存貨在2017年減少63,000,000港元至274,000,000港元，主要是受到下列兩項的淨影響所致：(i) 華寶物業重新分類為「投資物業」及(ii) 就羅素街物業以前年度作出的減值虧損的部分撥回。

應收帳款為1,661,000,000港元，於回顧年度內減少151,000,000港元，主要是債務人的淨額償還所致。於2017年12月31日未償還的應收帳款中，約81%的應收帳款已在報告期後於2018年1月1日至2018年3月16日期間償還。

電影投資是本集團於2017年末的電影投資總額。



現金及現金等值項目結餘為131,000,000港元，於2017年減少81,000,000港元。本公司資金主要用作營運資金、集團的新發展業務以及支付股息。

於2017年12月31日，母公司股權擁有人應佔股東權益為3,331,000,000港元，相對年初的3,181,000,000港元增加150,000,000港元。該變動的主要原因是2017年母公司股權擁有人應佔淨溢利減去年內支付股息所致。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2017年		2016年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	1,338	28.5%	1,227	27.6%
其他借貸	5	0.1%	–	–
融資租賃應付款項	9	0.2%	10	0.3%
借款總額	1,352	28.8%	1,237	27.9%
股東權益	3,350	71.2%	3,202	72.1%
所運用的資本總額	4,702	100.0%	4,439	100.0%

本集團的資本負債比率由2016年12月31日的27.9%輕微增加至2017年12月31日的28.8%，主要是由於銀行借款淨額增加，部分被股東權益的增加所抵銷所致。本集團的負債比率保持在較低水平，反映本集團穩健的財務狀況。

未償還銀行及其他借款總額為1,352,000,000港元(2016年：1,237,000,000港元)。當中約66.3%銀行借款為長期借款，主要是本集團物業的按揭貸款。

於2017年12月31日，本集團須於一年內、第二至第五年及五年以上到期償還的銀行及其他借款分別為456,000,000港元、518,000,000港元及378,000,000港元(2016年：分別為383,000,000港元、519,000,000港元及335,000,000港元)。本集團的借款並沒有重大的周期性增減。

流動資金及財務資源

百萬港元	2017年	2016年
流動資產	2,495	2,629
流動負債	702	591
流動比率	355.4%	444.8%

於2017年12月31日，本集團的流動比率為355.4%(2016: 444.8%)，反映了本集團資產流動性甚高以及財務狀況穩健。



本集團的現金年末結餘為131,000,000港元，較一年前的212,000,000港元減少81,000,000港元。本公司資金是用作營運資金、發展及拓展新業務以及支付股息等用途。鑒於本集團現時的現金結餘及備用銀行信貸額的可動用資金，本集團的財務狀況持續保持穩健，並具備充足資源應付業務所需及未來拓展計劃。

資本承擔

於2017年12月31日，本集團的資本承擔約為102,000,000港元(2016年：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。為達致更佳的风险控制及有效的資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

於2017年財政年度，本集團的收入主要以港元、美元及歐元結算。支出主要以港元、美元、歐元及人民幣結算。現金一般以港元及人民幣存放短期存款。於2017年，本集團的借款主要以港元結算，而借款利息主要以浮動利率釐定。

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，故本集團現時沒有任何重大利率風險。

我們面對的外幣匯兌風險並不重大。我們將繼續監察貨幣風險，惟我們無意訂立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

於回顧年度內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

除於本年報財務報表中所披露者外，於2017年12月31日，本集團沒有持有任何重大投資(2016年：無)。

資產抵押

本集團資產抵押的詳情載於本年報財務報表附註32(b)內。



或然負債

本公司或然負債的詳情載於本年報財務報表附註43內。

僱員及薪酬政策

本集團於2017年12月31日的僱員總數為633人(2016年：606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。除薪金付款外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2017年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權。

高級管理層之薪酬

於截至2017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
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	4
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1
	6



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及發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運過程及產品以及服務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的環保法律、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並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

本集團致力向客戶提供令他們滿意並符合他們期望的優質產品和服務。

在本集團物業業務方面，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。

於2017年Blackbird獲委任為香港法拉利正式代理商。自法拉利代理業務開始以來，我們已迅速與客戶建立良好關係。而法拉利對我們代理業務的進展感到非常滿意。

音響及燈光產業及舞台工程業務在各自業界佔領導地位，亦建立超卓聲譽並與客戶及供應商建立良好關係。

我們已在電影行業建立很高的聲譽，並與多位知名藝人以及區內主要電影發行商及投資者建立良好關係。

我們在手機遊戲業務的發展已取得良好進展，而我們推出的主力遊戲Goal DX得到良好的市場反應及讚賞。

我們擁有許多年的製造經驗，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

多年來本公司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2017年，本集團作出慈善捐款約為1,000,000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

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

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

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2017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，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2017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。董事會由三名執行董事(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。



董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2017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包括以下事項：

- 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表、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2017年12月31日止財政年度，董事會已舉行十一次會議。



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2017年12月31日止財政年度，本公司舉行了一次股東大會。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／合資格主席會議次數	
	董事會會議	股東大會
麥紹棠	8/11	1/1
譚毅洪	11/11	1/1
鄭玉清	11/11	1/1
William Donald Putt (於2017年5月24日退任)	2/2	0/1
譚競正	11/11	1/1
陳力	11/11	0/1
鄒小岳	11/11	1/1

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，董事會成員包括三名執行董事，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)及鄭玉清女士，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。董事會的組成與本集團業務需要、促進及發展而所需的技能、專材、經驗和資格各方面保持平衡及多元化。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。

於2017年1月1日至本年度報告日期期間，董事會的組成變動如下：

董事姓名	變動詳情
William Donald Putt	於2017年5月24日舉行本公司2017年股東週年大會結束後退任執行董事。



董事會(續)

董事會的組成(續)

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2017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)。服務本公司超過9年的獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之具體獨立指引。

截至2017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。



董事會(續)

董事持續專業發展(續)

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2017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2017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)及本公司網站(www.cct-fortis.com)「投資者資料」分項內「企業管治」分節下。



董事會委員會 (續)

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(「鄒先生」)，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。

於截至2017年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會於2017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；及
- (ii) 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2017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	1/1
譚競正	1/1
陳力	1/1
麥紹棠	1/1
譚毅洪	1/1

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。



董事會委員會 (續)

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) 在呈呈予董事會批准前，審閱本集團中期及年度報告內的財務報表；(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。

審核委員會由三名獨立非執行董事，即由譚競正先生(「譚先生」)、陳力先生及鄒小岳先生組成。當中譚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2017年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行四次會議。審核委員會於2017年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2016年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書及財務報表，以及相關業績公佈；
- (ii) 2017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2017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	4/4
陳力	4/4
鄒小岳	4/4



董事會委員會 (續)

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和兩名執行董事，即麥紹棠先生(「麥先生」)及譚毅洪先生。麥先生目前為提名委員會主席。

於截至2017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2017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2017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2017年12月31日止財政年度，董事會已舉行兩次會議，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2017年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／合資格出席會議次數
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2
鄭玉清	2/2
William Donald Putt (於2017年5月24日退任)	1/1
譚競正	2/2
陳力	2/2
鄒小岳	2/2

核數師酬金

於截至2017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	2,700
非審核服務：	
稅務合規服務	50
其他服務	155
合計	2,905



董事就有關財務報表的責任

董事知悉他們須負責編製本公司的財務報表，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表。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表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。

風險管理及內部監控以及內部審核

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。本公司的內部審核部門向主席匯報。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。



風險管理及內部監控以及內部審核(續)

風險管理及內部監控程序及流程

1. 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。
2. 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。
3. 本集團採用企業風險管理框架來管理風險。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

主要及新形成風險

主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。主要風險指可能對本集團來年的財務業績、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。本集團的主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；
- 保護主義及中美貿易戰威脅升溫；
- 金融市場風險；
- 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；
- 銷售及應收賬款管理；
- 採購及供應商管理；及
- 人力資源管理。

截至2017年12月31日止年度，上述主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

譚毅洪先生(執行董事兼本公司副主席)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本年報的「董事及高級管理層」一節內。

於截至2017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。

投資者關係

於截至2017年12月31日止年度，本公司的章程文件概無任何變動。



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2017年12月31日止年度的經審核財務報表，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)物業發展、買賣及投資；(ii)證券業務；(iii) Blackbird多面體汽車業務；(iv) Blackbird多媒體業務；(v) Blackbird新成立的古董鐘錶投資業務；(vi)文化娛樂業務；及(vii)工業產品業務。

業務回顧

本集團截至2017年12月31日止年度的業務回顧載於第2至7頁及第11至23頁。

業績及股息

本集團截至2017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表第55至156頁。

已於2017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2018年6月4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(2016: 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。有關建議於財務報表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160頁，乃摘錄自經審核財務報表並經過適當之重列／重新分類。該摘要並非經審核財務報表的一部份。

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表附註13及14。



股本

截至2017年12月31日止年度，根據本公司於聯交所購回股份的一般授權，本公司根據上市規則購回及註銷合共2,468,000股股份。有關詳情披露於本報告「購買、出售或贖回上市股份」一節。

本公司於截至2017年12月31日止年度發行的股份的詳情披露於綜合財務報表附註36中。

股權掛鈎協議

於2016年1月27日，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(經2016年2月17日補充協議修訂及補充)，並向麥先生或其指定提名人發行250,200,000港元本金總額的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0.78港元(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)兌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。年內，2024可換股債券沒有任何變動。

於2016年5月30日，本公司與Top Pride Limited就認購及發行100,000,000港元本金總額的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日期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。本金額50,000,000港元的2018可換股債券已於2016年以每股兌換股份1.1港元兌換為股份。於2017年內，2018可換股債券沒有任何變動。

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該等協議將會或可能導致本公司需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其現時股東按比例發售新股。

購買、出售或贖回上市股份

除下述購回股份外，本公司或其任何附屬公司沒有於截至2017年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何上市股份。

年內，本公司透過聯交所購回合共2,468,000股股份，總代價為2,495,820港元。購回的股份已於2017年12月28日註銷。購回股份詳情如下：

日期	購回股份數目	每股最高 已付價格 (港元)	每股最低 已付價格 (港元)	總代價 (港元)
2017年12月4日	1,228,000	1.02	1.00	1,233,600
2017年12月5日	750,000	1.03	1.00	763,700
2017年12月6日	490,000	1.03	1.01	498,520
	2,468,000			2,495,820

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表附註52及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於2017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902,000,000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224,000,000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1,000,000港元(2016年：2,000,000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	
	2017年	2016年	2017年	2016年
最大客戶	18%	8%		
五大客戶總額	44%	14%		
最大供應商			7%	11%
五大供應商總額			18%	39%

本公司董事或其任何密切聯繫人或就董事所知持有已發行股份數目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 (於2017年5月24日舉行的本公司2017年股東週年大會結束後退任)

獨立非執行董事：

譚競正

陳力

鄒小岳

根據本公司的公司細則，譚毅洪先生、陳力先生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「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期權總數為60,614,490股，佔本年度報告日期本公司全部已發行股本的6.92%。

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該等股份期權授出日期後不超過10年期間內任何一日。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2017年12月31日，並沒有股份期權根據2011計劃授出而尚未行使。於截至2017年12月31日止年度，並沒有任何股份期權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2017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2017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)	13,699,652	446,025,079	459,724,731	52.52
譚毅洪	1,148,000	—	1,148,000	0.13

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)	—	320,769,230	320,769,230	36.64

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0.78港元(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)可兌換為320,769,230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。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2017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2017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「董事及最高行政人員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2017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2017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	11.07
New Capital (附註1)	171,357,615	19.58
Capital Winner (附註1)	177,798,672	20.31
Top Pride Limited (附註2)	45,454,545	5.19
李鴻勝(附註2及3)	59,494,545	6.80



主要股東的權益(續)

於2017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「董事及最高行政人員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14,040,000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)	230,769,230	26.36
New Capital (附註)	90,000,000	10.28

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「董事及最高行政人員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	5.19
李鴻勝 (附註)	45,454,545	5.19

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2017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2017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2017年及2016年12月31日止兩個年度與麥先生進行以下交易，而該等交易構成本公司的關連交易及持續關連交易：

百萬港元	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
關連交易：		
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
持續關連交易：		
投資物業租賃收益(附註2)	6	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，以及應付麥先生的股東貸款。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支付，並以現金償付。2024可換股債券自發行日期起計為期八年，按5厘利率計息並按月支付。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。

附註2：於2016年3月30日，本公司兩間間接全資附屬公司與麥先生訂立兩份租賃協議，向麥先生出租位於淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋之物業，租期自2016年3月30日至2017年12月31日，每月租金(包括管理費、差餉及地租)分別為270,000港元及260,000港元。租金乃基於市場租金水準釐定。租賃協議已於2017年12月6日續期三年，新租期自2018年1月1日至2020年12月31日止，續期租約租金與之前租約相同，而出租條件及條款也與以前租約相似。根據上市規則，上述租賃協議項下擬進行之租賃交易構成本公司之非豁免持續關連交易。截至2017年12月31日止年度，已向麥先生收取的租金收入合共約6,000,000港元(2016年：5,000,000港元)(「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2017年12月31日止年度租賃交易的租賃收入總值沒有超過7,000,000港元的上限金額；
- (b) 截至2017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2017年1月1日至2017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

譚毅洪先生於2017年2月9日辭任中建置地的公司秘書一職並於2018年3月5日獲委任為中建置地的公司秘書一職。

董事變動

董事姓名	變動詳情
William Donald Putt	於2017年5月24日退任執行董事職務



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

本集團於報告期後的重大事項詳情載於本年報財務報表附註51中。

核數師

截至2017年12月31日止年度的財務報表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
2018年3月28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55至156頁的中建富通集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2017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，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表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2017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表承擔的責任」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。



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表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表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表承擔的責任」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表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，為綜合財務報表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

應收帳款的可收回性

於2017年12月31日，貴集團應收帳款的帳面值為1,661,000,000港元。該等應收帳款佔貴集團總資產約32%。管理層於釐定應收帳款是否可收回及是否需要減值撥備時需應用重大判斷及估計。考慮的因素包括應收款項的條款，包括到期日、客戶性質、爭議的跡象、過去付款記錄及報告期後償還的款項。

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。我們評估就若干應收帳款結餘所作抵押之公平價值。我們然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表附註3及25。



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、廠房及設備的物業以及持作出售的物業存貨之資產減值審查**

於2017年12月31日，貴集團持有帳面值750,000,000港元分類為物業、廠房及設備及按成本減累計折舊及任何減值虧損列帳的物業；以及帳面值274,000,000港元按成本及可變現淨值中的較低者列帳的持作出售的物業存貨。該等物業佔貴集團資產總值約20%。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價值，以協助釐定該等物業的可收回金額及是否需要作出減值撥備。

分類為物業、廠房及設備的物業及持作出售的物業存貨之減值披露分別載於綜合財務報表附註3、13及22。

投資物業估值審核

於2017年12月31日，貴集團持有帳面值1,456,000,000港元按公平價值列帳的投資物業。該等投資物業佔貴集團總資產約28%。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該等資產之公平價值。

投資物業之披露載於綜合財務報表附註3及14。

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，並檢查使用的輸入數據、包括每平方呎單位利率及總樓層面積。

我們亦已評估有關披露，尤其是與採納的假設相關的披露。

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。我們然後評估有關披露，尤其是與採納假設相關的披露。



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

持作投資及出售的古董車之評估及減值審查

於2017年12月31日，貴集團持有帳面值120,000,000港元指定作投資用途及按公平價值列帳的古董車以及帳面值176,000,000港元按成本與可變現淨值中的較低者列帳的持作出售的古董車存貨。貴集團持有之古董車佔貴集團資產總值約6%。於釐定持作投資用途的古董車的公平價值及持作出售的古董車存貨的可變現淨值時涉及管理層的重大判斷及估計。為協助釐定持作投資的古董車的公平價值及持作銷售的古董車存貨的可變現淨值，管理層聘請了外部估值師。

持作投資用途的古董車及持作出售的古董車之披露分別載於財務報表附註3、18及23。

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。我們評估估值師於估值中採用的估值方法、關鍵假設及可比較資料之來源。我們亦評估古董車之近期收購價及其後之售價等估值的輸入數據。

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表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表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表的審計，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。



董事就綜合財務報表須承擔的責任

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表承擔的責任

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。

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。
- 評價管理層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。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表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。

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表的審計最為重要，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。

鄒志聰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

2018年3月28日



綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	附註	2017年	2016年
收入	5	585	895
銷售成本		(513)	(295)
毛利		72	600
其他收入及收益	5	413	81
銷售及分銷費用		(9)	(3)
行政費用		(216)	(193)
其他費用		(30)	(93)
融資成本	7	(55)	(40)
攤佔一家聯營公司的虧損	17	(2)	–
除稅前溢利	6	173	352
所得稅抵免／(開支)	10	6	(39)
本年度溢利		179	313
應佔：			
母公司股權擁有人		181	303
非控股權益		(2)	10
		179	313
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	12		
基本		0.21 港元	0.36 港元
攤薄		0.16 港元	0.35 港元



綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	2017年	2016年
本年度溢利	179	313
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	33	(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	33	-
本年度全面收益總額	212	313
應佔：		
母公司股權擁有人	214	303
非控股權益	(2)	10
	212	313

綜合財務狀況表

2017年12月31日

百萬港元	附註	2017年	2016年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	844	837
投資物業	14	1,456	1,179
收購物業、廠房及設備的預付款項		–	9
商譽	15	103	103
無形資產	16	28	–
於一家聯營公司的權益	17	10	13
持作投資的古董車	18	120	92
持作投資的古董鐘錶	19	32	–
可供出售投資	20	113	96
按金及其他應收款項	27	17	11
非流動資產總額		2,723	2,340
流動資產			
存貨	21	23	10
持作出售的物業存貨	22	274	337
持作出售的古董車存貨	23	176	113
持作出售的非流動資產	24	–	26
應收帳款	25	1,661	1,812
電影投資	26	59	11
預付款項、按金及其他應收款項	27	140	90
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	28	3	18
已抵押定期存款	29	28	–
現金及現金等值項目	29	131	212
流動資產總額		2,495	2,629
資產總額		5,218	4,969



綜合財務狀況表（續）

百萬港元	附註	2017年	2016年
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本	36	88	88
儲備	38	3,243	3,093
		3,331	3,181
非控股權益			
股東權益總額		3,350	3,202
非流動負債			
付息銀行及其他借款	32	896	854
可換股債券	33	232	280
遞延稅項負債	35	38	42
非流動負債總額		1,166	1,176
流動負債			
應付帳款	30	45	29
應付稅項		56	79
其他應付款項及應計負債	31	95	100
付息銀行及其他借款	32	456	383
可換股債券	33	50	–
流動負債總額		702	591
負債總額		1,868	1,767
股東權益及負債總額		5,218	4,969
流動資產淨額		1,793	2,038
總資產減流動負債		4,516	4,378

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事



綜合股東權益變動表

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	附註	母公司股權擁有人應佔										非控股 權益	權益總額	
		已發行 股本	股份 溢價帳	資本儲備 (附註38)	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 (附註33)	匯兌波動 儲備	資本贖回 儲備	保留溢利			總額
於2016年1月1日		83	181	741	1,024	2	36	-	29	24	746	2,866	-	2,866
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	303	303	10	313	
本年度其他全面收益：														
可供出售投資公平價值變動		-	-	-	-	-	(5)	-	-	-	(5)	-	(5)	
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	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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)	
於2016年12月31日及於2017年1月1日		88	226	741	964	2	36	22	29	24	1,049	3,181	21	3,202
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	181	181	(2)	179
本年度其他全面收益：														
可供出售投資公平價值變動		-	-	-	-	-	33	-	-	-	33	-	33	
本年度全面收益總額		-	-	-	-	-	33	-	-	-	181	214	(2)	212
購回股份	36	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	
2016年末期股息	11	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)	
2017年中期股息	11	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)	
於2017年12月31日		88	224*	741*	902*	2*	69*	22*	29*	24*	1,230*	3,331	19	3,350

* 綜合財務狀況表的綜合儲備3,243,000,000港元由該等儲備組成(2016年：3,093,000,000港元)。



綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	附註	2017年	2016年
來自經營業務的現金流量			
除稅前溢利		173	352
按下列各項調整：			
融資成本	7	55	40
攤佔一家聯營公司的虧損		2	-
利息收入	5	-	(2)
折舊	6	42	28
無形資產攤銷	6	3	-
應收帳款的減值		1	2
出售一項投資物業的收益	5	(32)	-
投資物業的公允價值(收益)/虧損淨額	6	(302)	19
持作投資的古董車的公平價值收益	5	(12)	(14)
古董鐘錶的公平價值收益		(1)	-
持作出售的物業至可變動淨值的減值虧損	6	-	24
持作出售的物業至可變動淨值的減值虧損回撥	6	(19)	-
可供出售的投資減值虧損	6	25	5
結算出售應收承兌票據的收益	5	-	(46)
		(65)	408
存貨(增加)/減少		(13)	3
持作買賣的古董車存貨(增加)/減少		(66)	13
應收帳款減少/(增加)		150	(495)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(53)	188
應付帳款、其他應付款項及應計負債增加/(減少)		11	(13)
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產減少/(增加)		15	(18)
經營(所用)/所得的現金流量		(21)	86
已收利息		-	2
已付利息		(53)	(40)
已付香港所得稅項		(21)	-
經營業務(所用)/所得現金流量淨額		(95)	48



百萬港元	附註	2017年	2016年
來自投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(41)	(148)
購置持作投資的古董車		(12)	(47)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1	14
出售持作投資的古董車的所得款項		26	-
出售一項投資物業的所得款項		145	-
添置古董鐘錶		(31)	-
添置投資物業		(6)	(4)
收購附屬公司及業務	40、41	-	(130)
添置無形資產		(31)	-
可出售投資增加		(9)	(84)
電影投資增加		(48)	-
持至到期日債券減少		-	48
已抵押定期存款(增加)/減少		(28)	47
預付款項、按金及其他應收款項增加		(3)	(10)
投資活動所用的現金流量淨額		(37)	(314)
來自融資活動的現金流量			
新增銀行貸款		444	434
新增信託收據貸款淨額		-	5
償還銀行貸款及信託收據貸款		(328)	(354)
發行可換股債券	33(b)	-	100
購回股份		(2)	-
融資租賃所付租金的資本部份		(1)	(2)
已派股息		(62)	(60)
融資活動所得的現金流量淨額		51	123
現金及現金等值項目減少淨額		(81)	(143)
於年初的現金及現金等值項目		212	355
於年終的現金及現金等值項目		131	212
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	29	131	212



財務報表附註

2017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；
- 買賣法拉利汽車及提供法拉利汽車售後服務；
- 購入古董車作長線投資；
- 製作、投資及全球發行電影的業務；
- 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；
- 製作演唱會及娛樂節目的舞台工程；
- 買賣兒童產品以及製造及銷售塑膠部件；
- 開發及營運手機遊戲業務；及
- 服務及處於初創階段的業務包括古董車服務中心、雜誌出版及古董鐘錶投資。



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
寶領有限公司	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資及持有
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 Concessionaires Limited#	香港	1 港元普通股	-	100	作為法拉利香港正式授權代理商分銷法拉利汽車及提供售後服務
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
Blackbird Watch Manual Company Limited	香港	1 港元普通股	-	100	投資古董鐘錶
Blackbird Works Supply Company Limited	香港	1,000 港元普通股	-	100	汽車物流服務
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#(「中建投資」)	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



1. 公司及集團資料(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	
龍國有限公司	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資及持有
富通影業(中國)有限公司	香港	1 港元普通股	-	100	電影投資及分銷
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
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
協興隆舞台工程有限公司(「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
萬智(亞洲)有限公司	香港	1 港元普通股	-	80	手機遊戲的開發及運作
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
至高策略科技有限公司	香港	1 港元普通股	-	80	手機遊戲的開發及運作



1. 公司及集團資料(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	
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	物業投資
Wiltec Industrial Limited	香港	2,002 港元普通股	-	100	買賣嬰幼兒用品
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。

[△] 於2017年公司名稱由協興隆鐵器有限公司變更為協興隆舞台工程有限公司。

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

該等財務報表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。該等財務報表乃按歷史成本編製，惟按公平價值計量的投資物業、持作投資的古董車、持作投資的古董鐘錶、若干可供出售投資以及按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產及若干可換股債券則除外。本財務報表乃以港元呈列，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。



2.1 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2017年12月31日止年度的財務報表。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表的報告期間相同，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股權擁有人及非控股權益處理，即使此處理方式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表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂

披露主動性

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

香港財務報告準則第12號之修訂包括對

於其他實體的權益之披露：澄清香港財務報告準則第12號之範疇

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年
週期之年度改進

除下文就香港會計準則第7號之修訂及香港會計準則第12號之修訂，採納以上經修訂準則並無對該等財務報表造成重大財務影響。

各項修訂的性質及影響說明如下：

- (a) 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表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)。融資活動的負債變動的詳情於財務報表附註42(b)披露。
- (b) 香港會計準則第12號之修訂澄清，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帳面值收回部份資產之情況。由於本集團並無可扣減暫時性差異或資產為屬於有關修訂之範圍，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。



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表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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ²
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 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	分類至香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓 ¹
香港(國際財務報表詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報表詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 ¹
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號之修訂 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可予提早採納

有關該等預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料描述如下。該等準則當中，香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將適用於本集團截至2018年12月31日止財政年度，獲採納後預期將造成重大影響。管理層已對該等準則的估計影響進行詳細評估，有關評估乃以本集團的目前可得之資料(包括預期應用過渡性條文選擇及選擇政策)為基準。獲採納後的實際影響可能與下文所述者有所不同，視乎本集團於應用該等準則及過渡性條文以及最終選用之政策時所得額外合理及輔助資料而定。



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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。於採納時，實體須在不重列以往期間的情況下應用該等修訂，惟倘實體選擇採納全部三項修訂並符合其他準則時，則可以追溯應用。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表造成任何重大影響。

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。本集團將於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列可比較資料，並將於2018年1月1日確認對期初權益結餘之任何過渡性調整。於2017年，本集團已就採納香港財務報告準則第9號之影響進行詳細評估。有關分類及計量以及減值規定之預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產之分類及計量造成重大影響，並預期將繼續按公平價值計量現時按公平價值持有之所有金融資產。由於現時持作可供出售之股本投資擬於可預見未來持有，而本集團預期於其他全面收益採納呈列公平價值變動之選擇，故該等投資將按公平價值計入其他全面收益。倘投資被撤銷確認，則記錄於其他全面收益之股本投資之收益及虧損不得重新計入損益。



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(b) 減值

香港財務報告準則第9號要求按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益入賬之債務工具以及並非根據香港財務報告準則第9號按公平價值計入損益之租賃應收款項、貸款承擔及財務擔保合約的減值，根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或可使用年期基準入賬。本集團將採納簡化方式，並將根據於所有其應收帳款餘下年期內之所有現金差額的現值估計之可使用年期預期虧損入賬。此外，本集團將採用一般方法，並記錄根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計的十二個月預期信貸虧損。

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，目前已可採納修訂本。

香港財務報告準則第15號(於2014年7月頒佈)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。該準則的初次應用要求全面追溯性應用或經修訂追溯性採用。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。本集團將自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號。



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

採納香港財務報告準則第15號對本集團的預期影響概述如下：

(a) 銷售古董車

收入確認的時間

現時，銷售古董車乃於古董車所有權的絕大部分風險及回報轉移予買方時確認，但限於本集團不會對古董車保留一般與所有權相關的管理權及有效控制權，即是說當古董車根據銷售協議已交付予買家而相關應收款項的可回收性可合理地確定。於採用香港財務報告準則第15號後，來自銷售古董車的收入將於古董車的控制權轉移予買方的某一點時間(通常為交付古董車時)才可確認。本集團預期於本集團向買方交付古董車的某一點時間才確認古董車的銷售。本集團預計應用香港財務報告準則第15號將不會對於有關期間確認收入的時間產生重大影響。

(b) 提供及出租音響及燈光設備

收入確認的時間

現時，提供及出租音響及燈光設備的收入於提供服務時才會確認。於採用香港財務報告準則第15號後，本集團評估提供客戶服務是在一段時間內進行，而客戶在接受本集團服務時同時亦消耗相關的利益，由於大部分工作的服務週期短，故本集團預計應用香港財務報告準則第15號將不會對於有關期間確認收入的時間產生重大影響。

(c) 銷售塑膠原部件及兒童產品

收入確認的時間

現時，銷售塑膠原部件及兒童產品乃於有關產品所有權的重大風險及回報轉移予客戶時確認。於採用香港財務報告準則第15號後，本集團預期於本集團向買方交付有關產品的某一點時間確認塑膠原部件及兒童產品的銷售。本集團預計應用香港財務報告準則第15號將不會對於有關期間確認收入的時間產生重大影響。



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(d) 呈列及披露

香港財務報告準則第15號的呈列及披露要求較現行香港會計準則第18號所規定者更詳盡。呈列要求較現行管理有重大變動，將於本集團財務報表內大幅增加所需的披露量。香港財務報告準則第15號的許多披露要求為新增規定，本集團已評估，若干該等披露要求的影響將十分重大。尤其是，由於釐定該等合約交易價格所作出的重大判斷(包括可變代價、交易價格如何分配至履約責任及為估計各項履約責任的獨立售價而作出的假設)進行披露，故本集團預期財務報表附註將增加。此外，根據香港財務報告準則第15號的規定，本集團將分列就客戶合約確認的收入為不同類別，以描述收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素所影響。其亦將披露有關披露分類收入及就各可呈報分類而披露收入資料之間的關係的資料。

於2016年5月頒佈的香港財務報告準則第16號將取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報表詮釋委員會)–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可選擇事項 – 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，或涉及應用於重估模型的一類物業、廠房及設備。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。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出比香港會計準則第17號項下規定的更多的披露。承租人可選擇採用全面追溯或修訂的追溯方式來應用該標準。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。本集團現時正評估採納香港財務報告準則第16號之影響，考慮是否會選擇利用現有的實用替代方法以及採用哪種過渡方法和緩解措施。如財務報表附註45(b)所披露，於2017年12月31日，本集團擁有不可撤銷經營租約項下的未來最低租約合共約118,000,000港元。於採用香港財務報告準則第16號後，當中所載的若干金額可能須確認為新使用權資產及租賃負債。然而，本集團可能須作出進一步分析，以釐定將予確認的新使用權資產及租賃負債，包括(但不限於)任何與低價值資產租賃及短期租賃有關的金額、所選擇的其他實用替代方法及緩解措施以及於採用日期前訂立的新租約。

香港財務報告準則第17號於2021年1月1日或之後開始的報告期間生效。香港財務報告準則第17號允許提早應用，惟實體亦會於其首次應用香港財務報告準則第17號日期或之前應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。該準則預期不會對本集團產生任何影響。



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第28號之修訂於2017年1月頒佈，澄清香港財務報告準則第9號的剔除範圍僅包括適用權益法的於聯營公司或合營企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業投資淨額一部分且不適用權益法的長期權益。因此，一家實體在對該等長期權益入賬時應用香港財務報告準則第9號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定，而非香港會計準則第28號。僅當確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業投資淨額的減值時，香港會計準則第28號方會適用於該投資淨額，其中包括長期權益。本集團預期於2019年1月1日採納該等修訂，並將使用修訂中的過渡規定基於2019年1月1日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。本集團亦擬於採納該等修訂時申請豁免重列過往期間比較資料。

於2017年4月頒佈的香港會計準則第40號之修訂澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂載述，當物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據顯示用途有變時，即發生用途變更。單單管理層對物業擬定用途的改變，並不會提供用途有變的證據。該等修訂應按未來適用基準應用於實體首次應用該等修訂的年度報告期初或之後發生的用途變更。實體應重新評估於首次應用該等修訂當日已持有的物業分類，並(如適用)將物業重新分類，以反映在該日存在的情況。倘毋須採用事後確認，方可追溯應用。本集團預期自2018年1月1日起以未來適用基準採納該等修訂。本集團現時正評估該準則的影響。

於2017年6月頒佈的香港(國際財務報表詮釋委員會)一詮釋第22號，就實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體應就預付代價的每筆付款或收款釐定交易日期。實體可按全面追溯基準或未來適用基準應用該詮釋，時間為自實體首次應用該詮釋的報告期初或於實體首次應用該詮釋的報告期財務報表中呈列為比較資料的先前報告期初開始。本集團預期自2018年1月1日起按未來適用基準採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

於2017年7月頒佈的香港(國際財務報表詮釋委員會)一詮釋第23號，提供尚稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」)，對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋須追溯應用(倘毋須採用事後確認，則可全面追溯應用；或追溯應用，則應用的累計影響將作為於首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料)。本集團預期自2019年1月1日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於2017年3月頒佈的香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進，載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號的修訂。除香港財務報告準則第12號的修訂已由本集團於本年度財務報表採納外，本集團預期自2018年1月1日起採納修訂。概無修訂預期對本集團造成重大財務影響。香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第1號首次採用香港財務報告準則：刪除首次採用者的短期豁免，乃由於豁免內提供的寬免不再適用。
- 香港會計準則第28號在聯營公司及合營企業中的投資：釐清風險資本組織或其他滿足條件的主體，可以在初始確認時選擇按公允價值列帳及於損益帳處理的方式計量其對聯營公司及合營企業的投資，而該選擇以逐項投資為基礎作出。倘自身並非投資實體的實體在屬於投資實體的聯營公司或合營企業中持有權益，則在應用權益法時，該實體可選擇保留屬於投資實體的聯營公司或合營企業對其於附屬公司的權益所採用的公允價值計量。屬於投資實體的各聯營公司或合營企業在以下日期(以較遲者為準)單獨做出選擇：(i)對屬於投資實體的聯營公司或合營企業的初始確認日期；(ii)聯營公司或合營企業成為投資實體；及(iii)屬於投資實體的聯營公司或合營企業首次成為母公司。該等修訂應追溯應用。

於2018年2月頒佈的香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進載列香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂。本集團預期自2019年1月1日起採納該等修訂本。預期概無該等修訂將對本集團造成重大財務影響。該等修訂的詳情載列如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：澄清當實體取得屬共同經營的業務的控制權時，必須應用分階段完成業務合併的規定，並按公允價值重新計量其先前於共同經營持有的全部權益。
- 香港財務報告準則第11號共同安排：澄清當參與但並無擁有共同經營的共同控制權的實體取得屬業務的共同經營的共同控制權時，不會重新計量先前於該共同經營持有的權益。
- 香港會計準則第12號所得稅：澄清實體於損益、其他全面收入或權益確認股息的所有所得稅影響，須視乎實體於何處確認產生導致有關股息的可分配利潤的起始交易或事件。
- 香港會計準則第23號借貸成本：澄清當籌備資產作其擬定用途或銷售所需的絕大部分活動完成時，實體將原先用作發展合資格資產且尚未償還的特定借貸視作一般借貸的一部分處理。



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。

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。

所有載於本財務報表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表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。



2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

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。

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

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。

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。

持作投資的古董鐘錶

持作長期投資用途並非於日常業務過程中出售的古董鐘錶首次按成本計量。首次確認後，持作長期投資用途的古董鐘錶則按公允價值列帳，公允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。



2.4 主要會計政策概要(續)

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。

無形資產(不包括商譽)

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度結算日檢討一次。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

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。

可供出售財務投資

可供出售財務投資乃上市及非上市股本證券的非衍生財務資產。分類為可供出售的股本投資，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，可供出售財務投資其後按照公平價值計量，其未變現盈虧確認為可供出售投資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收益或虧損，並從可供出售投資估值儲備移除)。持作可供出售財務投資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。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

可供出售財務投資(續)

本集團評估其可供出售財務投資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表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

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，撇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。

可供出售財務投資

就可供出售財務投資而言，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。

倘一項可供出售資產出現減值，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。

就分類為可供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、衍生財務工具以及付息及其他借款。



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負債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帳，而公平價值變動所產生的收益及虧損則計入損益表內。



2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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
- 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。

當且僅當本集團擁有法定強制執行權可將即期所得稅資產與即期所得稅負債相互抵銷及遞延所得稅資產與遞延所得稅負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要清償或大額遞延所得稅資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期所得稅負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，遞延所得稅資產方會與遞延所得稅負債互相抵銷。

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」)。

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付(續)

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

財務報表以港元呈報，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，各實體的財務報表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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

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；
- (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。



2.4 主要會計政策概要(續)

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。建議末期股息於財務報表附註內披露。

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

本集團財務報表的編製，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。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表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升值及部份持作生產，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。



3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

持作投資的古董車及持作出售古董車存貨兩者間的分類

本集團確定古董車是作為長遠投資目的或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。

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表附註15。

可供出售投資減值

本集團分類若干財務資產為可供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2017年12月31日止年度已確認可供出售財務資產減值虧損25,000,000港元(2016年：5,000,000港元)。

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表附註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應收款項的期限(包括到期日)、客戶的性質、爭議的憑據、過往付款記錄及報告日期後收取的結算作出。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、廠房及設備之物業減值

本集團於各報告期末評估分類為物業、廠房及設備之全部物業是否存在任何減值指標。倘存在帳面值可能無法收回之指標，物業、廠房及設備之物業須進行減值測試。倘分類為物業、廠房及設備之物業的帳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物業於正常有約束力交易的數據計算或出售相關物業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2016年及2017年12月31日止年度，並未就分類為物業、廠房及設備之物業確認減值。

持作出售的物業存貨減值

本集團於各報告期末評估持作出售的物業存貨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，則持作出售的物業存貨須進行減值測試。倘持作出售的物業存貨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2017年12月31日止年度，就持作出售的物業存貨確認減值虧損撥回19,000,000港元(2016年：減值虧損24,000,000港元)。

持作投資的古董車之公允價值估計

持作投資的古董車於報告期末由獨立專業合資格估值師重新估值。有關估值乃基於若干假設作出，該等假設具有不確定性，可能與實際結果存在重大差異。在進行估計時，會考慮同樣車型的古董車的市場資料。進一步詳情載於財務報表附註18。



3. 重大會計判斷及估計(續)

不確定估計(續)

持作出售的古董車存貨減值

本集團於各報告期末評估持作出售的古董車存貨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，則持作出售的古董車存貨須進行減值測試。倘持作出售的古董車存貨的賬面值超過其可收回金額(為其成本及可變現淨值中的較低者)，則存在減值。可變現淨值的計算，參考基於現行市況的估計釐定。截至2017年12月31日止年度，就持作出售的古董車存貨並無確認減值虧損(2016年：無)。

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，期內須呈報經營分部於下列所述：

- (a) 香港物業發展及物業買賣分部是指在香港從事物業發展及物業買賣業務；
- (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證券買賣及持有證券及財資產品；
- (d) 法拉利代理業務是指作為法拉利香港正式授權代理商於香港從事銷售及分銷法拉利汽車及提供售後服務的法拉利正式授權代理商；
- (e) 古董車貿易及物流分部是指古董車貿易及買賣及汽車物流業務；
- (f) 古董車投資分部是指購入古董車作長線投資；
- (g) 手機遊戲分部指從事開發及營運手機遊戲；
- (h) 電影業務是指從事製作、投資及全球發行電影的業務；
- (i) 音響及燈光業務是指提供及出租燈光及音響設備給予現場演唱會及娛樂節目及提供製作服務；
- (j) 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；
- (k) 工業集團分部是指買賣兒童產品以及生產塑膠原部件；及



4. 經營分部資料(續)

(i) 其他業務分部包括汽車服務中心、雜誌出版、古董鐘錶投資及其他輔助性或處於初創階段的新建立業務。

管理層分別監控本集團經營分部的業績，為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／虧損作出評估。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／虧損持續與本集團的除稅前溢利作出計量，惟該計量並不包括融資成本、總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括遞延稅項資產及總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。

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負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。

截至2017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	法拉利代理	古董車貿易 及物流	古董車投資	手機遊戲 開發及營運	電影業務	音響及 燈光業務	舞台 工程業務	工業集團	其他業務	對帳調整	總額
分部收入：														
向外間客戶銷售	-	11	3	7	105	-	1	-	149	43	213	53	-	585
其他收入	1	2	-	1	-	-	-	1	-	-	1	6	9	21
分部間收入	-	3	-	-	1	-	-	-	-	7	-	8	(19)	-
	1	16	3	8	106	-	1	1	149	50	214	67	(10)	606
經營溢利／(虧損)	11	328	-	(22)	(11)	16	(26)	(6)	10	9	3	(40)		272
融資成本														(55)
對帳項目：														
總公司及其他未分配開支														(37)
應佔聯營公司的虧損														(2)
投資減值虧損														(25)
其他														20
除稅前溢利														173
所得稅抵免														6
本年度溢利														179



4. 經營分部資料(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

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	法拉利代理	古董車貿易 及物流	古董車投資	手機遊戲 開發及營運	電影業務	音響及 燈光業務	舞台 工程業務	工業集團	其他業務	對帳調整	總額
其他分部資料：														
非流動資產開支	-	6	-	44	4	12	-	2	9	-	3	50	-	130
折舊及攤銷	-	(9)	(1)	(4)	(2)	-	-	(1)	(11)	-	(1)	(16)	-	(45)
其他重大非現金項目：														
投資物業的公允價值收益	-	302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302
持作投資古董車的公允 價值收益	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12
出售投資物業的收益	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32
應佔聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
分部資產	276	1,435	1,589	131	217	155	4	88	180	52	75	433	-	4,635
對帳項目：														
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	583	583
資產總額	276	1,435	1,589	131	217	155	4	88	180	52	75	433	583	5,218
分部負債	118	676	475	173	6	-	2	-	67	14	42	114	-	1,687
對帳項目：														
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181	181
負債總額	118	676	475	173	6	-	2	-	67	14	42	114	181	1,868

4. 經營分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度(經重列)

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	手機遊戲 開發及營運	電影業務	音響及 燈光業務	舞台 工程業務	工業集團	其他業務	對帳調整	總額
分部收入：													
向外間客戶銷售	-	12	514	60	-	-	-	118	25	117	49	-	895
其他收入	6	2	-	-	14	-	-	-	-	3	9	1	35
分部間收入	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	(4)	-
	6	17	514	60	14	-	-	118	25	120	59	(3)	930
經營(虧損)/溢利	(30)	(13)	506	(7)	13	(6)	(6)	22	8	(11)	(37)		439
融資成本													(40)
對帳項目：													
總公司及其他未分配開支													(93)
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



4. 經營分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度(經重列)(續)

百萬港元	香港地產發展 及物業買賣	物業投資 及持有	古董車貿易 證券業務 及物流	古董車投資	手機遊戲 開發及營運	電影業務	音響及 燈光業務	舞台 工程業務	工業集團	其他業務	對帳調整	總額	
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：													
投資物業的公允價值虧損	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(19)	
古董車的公允價值收益	-	-	-	-	14	-	-	-	-	-	-	14	
持作貿易的物業庫存的減值	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	
可出售投資減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)	
提早贖回待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	5	25	155	45	82	408	-	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	5	25	155	45	82	408	235	4,969
分部負債													
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	1	6	69	23	44	126	176	1,767

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	2017年	2016年
香港、中國內地及澳門	401	854
美國及加拿大	97	18
歐洲	79	11
其他地區	8	12
	585	895

上述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	2017年	2016年
香港及澳門	2,593	2,233

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。

有關主要客戶的資料

於截至2017年12月31日止年度，工業集團的一家客戶的銷售收入約為107,000,000港元，佔本集團總收入的18%。

於截至2016年12月31日止年度，工業集團的一家客戶銷售收入約為75,000,000港元，佔未計入本集團按公允價值列帳及於損益帳處理的證券投資的出售證券的淨變現收益及公允價值變動淨額的總收入的20%。



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）、證券投資公平價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）、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服務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	2017年	2016年
收入		
投資物業租金收入	11	12
持作買賣證券的出售及公平價值變動的變現收益淨額	3	514
法拉利代理業務收入	7	-
出售古董車	45	47
古董車服務收入	60	13
提供及出租燈光及音響設備及服務	149	118
舞台工程業務收入	43	25
製造及銷售塑膠原部件以及出售兒童產品	213	115
手機遊戲	1	-
銀行利息收入	-	2
其他業務收入	53	49
	585	895
其他收入及收益		
投資物業的公平價值收益	302	-
結算承兌票據的收益	-	46
持作投資的古董車的公平價值收益淨額	12	14
出售一項投資物業的收益	32	-
物業存貨的減值虧損撥回	19	-
持作投資的古董鐘錶的公允價值收益	1	-
其他	47	21
	413	81

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	附註	2017年	2016年
已出售存貨成本		206	109
已出售古董車成本		43	42
已提供汽車服務成本		59	7
提供音響及燈光服務成本		118	91
提供舞台工程服務成本		37	12
其他業務成本		38	34
手機遊戲開發及營運成本		12	-
折舊	13	42	28
無形資產攤銷 ⁽²⁾	16	3	-
經營租約的最低租賃付款額		15	9
核數師酬金		3	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		78	56
退休金計劃供款 ⁽³⁾		3	3
		81	59
外幣匯兌淨差額 ⁽²⁾		(1)	2
持作買賣證券的公允價值變動的收益淨額 ⁽⁴⁾		(3)	(514)
出售投資物業的收益 ⁽⁵⁾		(32)	-
物業存貨的減值虧損撥回 ⁽⁵⁾		(19)	-
庫存物業的減值虧損 ⁽¹⁾		-	24
投資物業的公平價值(收益)／虧損淨額 ^{(1)/(5)}		(302)	19
可出售投資的減值虧損 ⁽¹⁾		25	5
提早贖回持至到期日債務證券的虧損 ⁽¹⁾		-	2

⁽¹⁾ 已列入綜合損益表之「其他費用」內。

⁽²⁾ 已列入綜合損益表之「行政費用」內。

⁽³⁾ 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。

⁽⁴⁾ 已列入綜合損益表之「收入」內。

⁽⁵⁾ 已列入綜合損益表之「其他收入及收益」內。



7. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	2017年	2016年
銀行借款利息	39	29
可換股債券利息	16	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	55	40

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	2017年	2016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	19	13
酌情花紅	-	28
退休金計劃供款	1	1
	20	42
	20	42

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：

百萬港元	袍金 千港元
2017年	
譚競正	240
鄒小岳	-
陳力	240
	480
2016年	
譚競正	240
鄒小岳	-
陳力	240
	480

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2016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
2017年				
執行董事兼行政總裁： 麥紹棠(「麥先生」)	15	-	1	16
執行董事：				
譚毅洪	2	-	-	2
鄭玉清	2	-	-	2
	4	-	-	4
	19	-	1	20



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
2016年				
執行董事兼行政總裁：				
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
	13	28	1	42

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2017年及2016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(2016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(2016年：三位)，其中一位(2016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(2016年：兩位)的酬金詳情如下：

百萬港元	2017年	2016年
薪金、津貼及實物利益	4	4

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：

百萬港元	僱員數目	
	2017年	2016年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	1
	2	2

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% (2016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	2017年	2016年
即期 — 香港		
本年度支出	2	21
以前年度超額撥備	(4)	(3)
遞延	(4)	21
本年度的稅項(抵免)／支出總額	(6)	39



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：

2017年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
		%		%		%
除稅前溢利	163.0		9.6		172.6	
按法定或適用稅率計算的稅項	26.9	16.5	2.4	25.0	29.3	17.0
對以前期間當期所得稅調整	(4.0)	(2.4)	-	-	(4.0)	(2.3)
對以前期間遞延稅項調整	(10.8)	(6.6)	-	-	(10.8)	(6.3)
毋須課稅收入	(53.9)	(33.1)	(1.7)	(17.7)	(55.6)	(32.2)
不獲扣稅費用	3.2	2.0	-	-	3.2	1.9
未獲確認的稅務虧損	32.5	19.9	0.2	2.1	32.7	18.9
已運用過往期間的稅務虧損	-	-	(0.9)	(9.4)	(0.9)	(0.5)
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	(6.1)	(3.7)	-	-	(6.1)	(3.5)

2016年

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



11. 股息

百萬港元	2017年	2016年
已派中期股息－每股普通股0.035港元(2016年：0.035港元)	31	31
擬派末期股息－每股普通股0.035港元(2016年：0.035港元)	31	31
總額	62	62

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	2017年	2016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	181	303
可換股債券利息	15	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，用以計算每股攤薄盈利	196	312

	股份數目	
	2017年	2016年
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本盈利	877,664,866	847,670,615
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股債券	320,769,231	40,469,435
普通股加權平均數用以計算每股攤薄盈利	1,198,434,097	888,140,050



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
2017年12月31日						
於2016年12月31日及2017年1月1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
於2017年1月1日，扣除累計折舊						
添置	22	1	10	5	12	50
出售	-	-	(1)	-	-	(1)
本年度折舊撥備	(22)	(1)	(10)	(5)	(4)	(42)
於2017年12月31日，扣除累計折舊						
成本	859	7	78	51	28	1,023
累計折舊	(109)	(2)	(32)	(27)	(9)	(179)
帳面淨值	750	5	46	24	19	844

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
2016年12月31日						
於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						
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40)	–	–	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

本集團於2017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9,000,000港元(2016年：4,000,000港元)。

於2017年12月31日，本集團淨帳面總值約750,000,000港元(2016年：750,000,000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32(b)(i))。



14. 投資物業

百萬港元	2017年	2016年
於1月1日的帳面值	1,179	978
添置	6	4
轉至物業、廠房及設備(附註13)	-	(218)
由持作出售的物業存貨轉入	82	-
非業務性質的附屬公司收購(附註41)	-	434
出售一項投資物業	(113)	-
投資物業的公平價值收益/(虧損)淨額	302	(19)
於12月31日的帳面值	1,456	1,179

本集團的投資物業包括位於香港的商業及住宅物業。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2017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2017年12月31日,本集團帳面值合共1,456,000,000港元(2016年:1,179,000,000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32(b)(ii))。



14. 投資物業(續)

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2017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	-	-	646	646
住宅物業	-	-	810	810
	-	-	1,456	1,456

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

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撥入或撥出(2016年：沒有)。



14. 投資物業(續)

公平價值等級(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	商業物業	住宅物業
於2016年1月1日的帳面值	580	398
添置	-	4
非業務性質的附屬公司收購(附註41)	-	434
計入損益表其他收入及收益以及其他費用的公平價值調整淨(虧損)/收益	(27)	8
轉至物業、廠房及設備	-	(218)
於2016年12月31日及2017年1月1日的帳面值	553	626
添置	-	6
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	124	178
出售一項投資物業	(113)	-
由持作出售的物業存貨轉入	82	-
於2017年12月31日的帳面值	646	810

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	
			2017年	2016年
商業物業	市場法	採用的價格(每平方呎)	3,700港元至 55,200港元	3,300港元至 47,000港元
住宅物業	市場法	採用的價格(每平方呎)	12,700港元至 72,000港元	47,000港元至 53,500港元

根據市場法，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

2016年12月31日

於2016年1月1日

成本	17
累計減值	-
帳面淨值	17

成本於2016年1月1日，扣除累計減值

收購附屬公司及業務(附註40)

於2016年12月31日的成本及帳面淨值

於2016年12月31日

成本	103
累計減值	-
帳面淨值	103

2017年12月31日

於2016年12月31日、2017年1月1日及2017年12月31日

成本	103
累計減值	-
帳面淨值	103

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽分就減值測試劃分以下現金產生單位：

- 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2017年應用於汽車物流單位現金流量預測的折現率為15% (2016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% (2016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2017年應用於音及燈光業務現金流量預測的折現率為15% (2016年：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% (2016年：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

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2017年應用於舞台工程業務現金流量預測的折現率為14% (2016年：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% (2016年：3%)，並未超過該行業長期平均增長率。

分配至各現金產生單位的賬面值如下：

百萬港元	2017年	2016年
汽車物流	17	17
音響及燈光業務	61	61
舞台工程業務	25	25
	103	103

於計算2017年及2016年12月31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. 無形資產

百萬港元

於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年1月1日的成本，扣除累計攤銷	-
添置	31
年內攤銷	(3)
於2017年12月31日	28
於2017年12月31日	
成本	31
累計攤銷	(3)
帳面淨值	28



17. 於一家聯營公司的投資

百萬港元	2017年	2016年
應佔淨資產	10	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	2017年	2016年
應佔聯營公司本年虧損	2	-
應佔聯營公司全面虧損總額	2	-
本集團於一間聯營公司投資的總賬面值	10	13

18. 持作投資的古董車

百萬港元	2017年	2016年
持作投資的古董車，按公平價值	120	92

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2017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	-	-	120	120

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

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(2016年：沒有)。



18. 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2016年1月1日的帳面值	57
添置	47
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	14
轉入持作出售的非流動資產(附註24)	(26)
於2016年12月31日及2017年1月1日的帳面值	92
添置	12
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	12
自持作出售的古董車存貨轉入	4
於2017年12月31日的帳面值	120

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	
			2017年	2016年
持作投資的古董車	市場法	交易價格(每輛)	2,000,000 港元至 35,000,000 港元	2,000,000 港元至 35,000,000 港元

根據市場法，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)。

19. 持作投資的古董鐘錶

百萬港元	2017年	2016年
持作投資的古董鐘錶，以公平價值計	32	-

下表概述本集團持作投資的古董鐘錶的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2017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：				
持作投資的古董鐘錶	-	-	32	32

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(2016年：沒有)。



19. 持作投資的古董鐘錶(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳：

百萬港元

於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年1月1日的帳面值	-
添置	31
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	1
於2017年12月31日的帳面值	32

以下為持作投資的古董鐘錶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	
			2017年	2016年
持作投資的古董鐘錶	市場法	交易價格(每台/塊)	150,000 港元至 5,000,000 港元	-

根據市場法，公平價值估計是按相近持作投資的古董鐘錶的可參考交易的市場價格及對於每台/塊古董鐘錶的獨特性作出調整。

交易價格大幅增加/(減少)將會導致持作投資的古董鐘錶的公平價值出現大幅增加/(減少)。

20. 可供出售投資

百萬港元

	2017年	2016年
非上市股本投資，按成本	31	92
非上市股本投資，按公平價值	78	-
其他資產，按公平價值	4	4
	113	96

於本年度，有關本集團計入其他全面收入的若干可供出售投資的毛收益為33,000,000港元。

上述非上市投資及其他資產包括列作可供出售投資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，本集團的若干股本投資按成本列帳。



21. 存貨

百萬港元	2017年	2016年
原材料	6	5
在製品	1	2
製成品	16	3
	23	10

於2017年12月31日，本集團若干存貨的總帳面淨值約為6,000,000港元(2016年：沒有)用作本集團一般貿易融資的抵押(附註32(b)(iv))。

22. 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2017年12月31日，本集團若干持作出售物業存貨的總帳面值約為274,000,000港元(2016年：337,000,000港元)用作本集團一般銀行信貸的抵押(附註32(b)(iii))。

23. 持作出售的古董車存貨

百萬港元	2017年	2016年
持作出售的古董車，按成本與可變動淨值之較低者列帳	176	113

24. 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。截至2017年12月31日止年度，銷售交易已完成。



25. 應收帳款

百萬港元	2017年	2016年
應收帳款	1,664	1,814
減值	(3)	(2)
	1,661	1,812

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。有關本集團的汽車物流業務，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2017年12月31日，本集團有若干集中性信貸風險，原因是來自於2016年確認收入的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48%及96%。於2017年12月31日，應收帳款總金額1,585,000,000港元以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。

報告期末後，若干客戶於2018年1月3日償還應收帳款合共1,284,000,000港元(附註51)，餘下由一名客戶欠301,000,000港元的應收帳款之償還日期已延長至2018年12月31日。該款項由若干股權的股份押計作為保證。

於2016年12月31日，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%及95%。應收帳款總金額1,729,000,000港元以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	2017年		2016年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於30日內	1,620	97	1,117	62
31至60日	18	1	23	1
61至90日	15	1	14	1
90日以上	8	1	658	36
	1,661	100	1,812	100



25. 應收帳款(續)

應收帳款減值撥備變動如下：

百萬港元	2017年	2016年
於1月1日	2	-
已確認減值虧損	1	2
於12月31日	3	2

就上述應收帳款減值撥備中包括對3,000,000港元(2016年：2,000,000港元)的個別應收帳款減值撥備，該等應收帳款的撥備前帳面值為5,000,000港元(2016年：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。

未被視作需要減值的應收帳款帳齡分析如下：

百萬港元	2017年	2016年
未逾期亦未減值	1,634	1,792
逾期但未減值 – 六個月內	25	20
	1,659	1,812

未逾期亦未減值的應收款項在近期並沒有有關客戶拖欠款項的記錄。

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。

26. 電影投資

百萬港元	2017年	2016年
電影投資	59	11

於2017年12月31日，59,000,000港元(2016年：11,000,000港元)的電影投資為無抵押，最低保證回報為投資額的70%至80%，及無固定償還條件。該投資是受本集團與其他投資者所訂立的相關協議所規管，而據此本集團可享有發行有關電影所產生的收益。由於本集團預計於一年內收回金額，該金額於2017年12月31日分類為流動財務資產。



27. 預付款項、按金及其他應收款項

百萬港元	2017年	2016年
預付款項	21	17
按金及其他應收款項	136	84
	157	101
流動部份	(140)	(90)
非流動部份	17	11

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2017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及一名非控股股東款項19,000,000港元（2016年：12,000,000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。

28. 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

百萬港元	2017年	2016年
基金投資，按公平價值	-	18
保險政策，按公平價值	3	-
	3	18

於2017年12月31日，保險政策分類為持作買賣。

29. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

百萬港元	2017年	2016年
現金及銀行結存	131	212
定期存款	28	–
	159	212
減：用作銀行信貸額抵押並計入流動資產的定期存款(附註32(b)(v))	(28)	–
現金及現金等值項目	131	212

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19,000,000港元(2016年：3,000,000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。

30. 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	2017年		2016年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	26	58	22	76
31至60日	10	22	3	10
61至90日	3	7	1	4
90日以上	6	13	3	10
	45	100	29	100

應付帳款為免息及沒有抵押，且一般須於60日內償還。



31. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	2017年	2016年
其他應付款項	71	72
應計負債	24	28
	95	100

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

32. 付息銀行及其他借款

	2017年			2016年		
	實際利率(%)	到期	百萬港元	實際利率(%)	到期	百萬港元
流動						
融資租賃應付款項(附註34)	1.90–3.82	2018年	3	1.80–3.79	2017年	4
銀行貸款 – 有抵押	1.74–3.49	2018年 或按要求	448	1.43–3.18	2017年 或按要求	379
其他貸款 – 有抵押	1.90	2018年	5	–	–	–
			456			383
非流動						
融資租賃應付款項(附註34)	1.90–3.82	2019–2021年	6	1.80–3.79	2018–2019年	6
銀行貸款 – 有抵押	1.74–3.49	2019–2031年	890	1.43–3.18	2018–2031年	848
			896			854
			1,352			1,237

32. 附息銀行及其他借款(續)

百萬港元	2017年	2016年
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
一年內或按通知	448	379
於第二年	117	98
第三年至第五年(包括首尾兩年)	395	415
五年以上	378	335
	1,338	1,227
其他借款的償還期限如下：		
一年內或按通知	8	4
於第二年	4	3
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2	3
	14	10
	1,352	1,237

- (a) 本集團未支付的貿易銀行融資金額為35,000,000港元(2016年：53,000,000港元)，其中18,000,000港元(2016年：14,000,000港元)已於本報告期末動用。
- (b) 於2017年12月31日，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，該資產於報告期末的帳面總值約為750,000,000港元(2016年：750,000,000港元)(附註13)；
 - (ii) 以本集團位於香港的投資物業作抵押，該物業於報告期末的帳面總值約為1,456,000,000港元(2016年：1,179,000,000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，該物業於報告期末的帳面總值約為274,000,000港元(2016年：337,000,000港元)(附註22)；
 - (iv) 以本集團的若干存貨作抵押，該存貨於報告期末的帳面總值約為6,000,000港元(2016年：沒有)(附註21)；及
 - (v) 以本集團28,000,000港元(2016年：沒有)總金額的若干定期存款為抵押(附註29)。
- (c) 於2017年12月31日，除若干帳面值為2,000,000港元(2016年：沒有)的銀行借款以美元計值外，於2017年及2016年12月31日，本集團的所有銀行及其他借款均以港元計值。



33. 可換股債券

於2016年3月30日，本公司向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」），及於2016年6月3日，本公司向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」）。該等可換股債券詳情載列如下：

(a) 2024可換股債券

於2016年3月30日，根據麥先生（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），本公司發行了本金總額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2024可換股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，按本金額餘額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。餘額則呈列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是參考由獨立專業合資格估值師漢華評估有限公司進行的估值釐定。於首次確認後，負債部分按攤銷成本重新計量，而權益部分則不會重新計量。

根據可換股債券條款及條件，2024可換股債券之每股換股價已於2016年6月1日、2016年9月15日及2017年9月18日分別由0.90港元調整為0.87港元、由0.87港元調整為0.84港元及之後由0.84港元調整為0.78港元。

截至2017年12月31日止年度，2024可換股債券並無兌換或變動。



33. 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，按本金額餘額1.5厘年利率計息。利息須每半年支付。

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本公司普通股，導致額外發行股本5,000,000港元及股份溢價45,000,000港元。

截至2017年12月31日止年度，2018可換股債券並無兌換或變動。

可換股債券已如下劃分為負債及權益部分：

百萬港元	2017年	2016年
可換股債券面值	302	350
權益部分	(22)	(22)
負債部分	280	328
兌換可換股債券	-	(50)
利息開支	16	11
已付利息	(14)	(9)
於12月31日的負債部分	282	280
列為流動負債部分	(50)	-
非流動部分	232	280



34. 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 2017年	最低租賃 付款額 2016年	最低租賃 付款額的現值 2017年	最低租賃 付款額的現值 2016年
應付款項：				
一年內	3	4	3	3
於第二年	4	3	4	3
第三年至第五年	2	3	2	3
最低融資租賃付款總額	9	10	9	9
未來融資費用	-	-		
總融資租賃應付款項淨額	9	10		
列為流動負債的部份(附註32)	(3)	(4)		
非流動部份(附註32)	6	6		

35. 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40)	4	–	4
於2016年12月31日及2017年1月1日的遞延稅項負債總額	4	38	42
年內遞延稅項計入損益表(附註10)	–	(4)	(4)
於2017年12月31日的遞延稅項負債總額	4	34	38

遞延稅項資產

於2017年12月31日，本集團產生的稅項虧損為408,000,000港元(2016年：211,000,000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日後產生的盈利。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。

於2017年及2016年12月31日，並未錄得未匯出盈利，因此並未就於中國內地成立的本集團附屬公司預扣稅項應付之未匯出盈利確認預扣稅遞延稅項。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成重大影響。



36. 股本

股份

百萬港元	2017年	2016年
法定股本：		
2,000,000,000 (2016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：		
875,381,452 (2016年：877,849,452) 股每股面值0.10港元的普通股	88	88

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2016年1月1日	832,394,907	83	181	264
轉換可換股債券	45,454,545	5	45	50
於2016年12月31日及2017年1月1日	877,849,452	88	226	314
購回股份(附註a)	(2,468,000)	-	(2)	(2)
於2017年12月31日	875,381,452	88	224	312

附註：

(a) 年內，本公司於2017年12月以總代價約2,000,000港元購回合共2,468,000股其普通股。該等股份其後於年內已由本公司註銷。

股份期權

本公司的股份期權計劃的詳情載於財務報表附註37。



37. 本集團股份期權計劃

本公司股份期權計劃

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，即聯交所上市委員會批准在按2011計劃的條款及條件行使購股權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之日。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期權總數為60,614,490股，佔本財務報表的批准日期本公司全部已發行股本的6.92%。



37. 本集團股份期權計劃(續)

本公司股份期權計劃(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，至該等股份期權授出日期後不超過10年期間內任何一日。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2017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。



38. 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表第59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。

39. 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：

	2017年	2016年
非控股權益持有股權百分比：		
興明亞洲	30%	30%
協興隆	49%	49%
百萬港元	2017年	2016年
分配於非控股權益的本年度溢利：		
興明亞洲	-	5
協興隆	4	4
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
興明亞洲	15	15
協興隆	9	5



39. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司(續)

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：

2017年	興明亞洲 百萬港元	協興隆 百萬港元
收益	149	50
開支總額	149	41
本年度溢利	-	9
本年度全面收益總額	-	9
流動資產	35	26
非流動資產	70	5
流動負債	50	13
非流動負債	4	-
經營活動所得現金流量淨額	2	10
投資活動所用現金流量淨額	(11)	-
融資活動所用現金流量淨額	(5)	-
現金及現金等值項目(減少)/增長淨額	(14)	10
2016年	興明亞洲 百萬港元	協興隆 百萬港元
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	-
經營活動所得現金流量淨額	9	4
投資活動所用現金流量淨額	(4)	-
融資活動所用現金流量淨額	(1)	-
現金及現金等值項目增長淨額	4	4



40. 業務合併

於2016年3月30日，本集團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。該收購的購買代價62,000,000港元，以現金支付。本集團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於興明亞洲的非控股權益。

於2016年7月12日，興明亞洲自獨立第三方收購協興隆的73%股本權益。協興隆從事演唱會及娛樂活動的舞台工程及機械服務。該收購的購買代價28,000,000港元以現金支付。本集團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%權益。Suremark及其附屬公司從事兒童產品貿易。該收購的購買代價24,000,000港元以抵銷中建置地欠付本公司的無息貸款24,000,000港元償付。

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
抵銷一筆無息貸款	–	–	24	–	24
	105	28	24	–	157



40. 業務合併(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，已於上年度支出並將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澳門業務以及協興隆商譽的61,000,000港元及25,000,000港元為客戶名單，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，興明亞洲及澳門業務、協興隆及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，及為本集團綜合溢利帶來19,000,000港元及8,000,000港元的溢利及1,000,000港元的虧損。

倘合併於2016年年初發生，截至2016年12月31日止年度，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。



41. 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，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「物業集團」)中的全部股權及股東貸款，總代價約為250,000,000港元，以發行本公司可換股債券償付，以及現金代價29,000,000港元償付作為受讓物業集團於交易完成日期應付麥先生的股東貸款款項。收購之詳情載於財務報表附註33(a)。由於物業集團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	2016年
淨資產及負債收購：	
投資物業(附註14)	434
附息銀行借款	(155)
	<u>279</u>

百萬港元	2016年
以可換股債券支付(附註33(a))	(250)
現金代價	(29)
	<u>(279)</u>

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，已於截至2016年12月31日止年度列作費用並計入綜合損益表內的行政費用。



42. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

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以總代價約為250,000,000港元收購於物業集團的全部股權，以發行本公司可換股債券償付。收購之詳情載於財務報表附註41。

(b) 融資活動所產生的負債變動

百萬港元	銀行及 其他貸款	融資租賃 應付款項	可換股債券
於2017年1月1日	1,227	10	280
融資現金流量變動	116	(1)	-
利息開支	39	-	16
分類為經營現金流量的已付利息	(39)	-	(14)
於2017年12月31日	1,343	9	282



43. 或然負債

於報告期末，未於財務報表撥備的或然負債如下：

(a) 財務擔保

百萬港元	2017年	2016年
就中建置地集團獲授的銀行信貸而向銀行提供的公司擔保(附註(i))	146	134
就一間附屬公司付款責任提供的履約擔保函(附註(ii))	35	—

- (i) 於2017年12月31日，本公司向銀行提供企業擔保而令中建置地集團獲授的銀行信貸已動用約73,000,000港元(2016年：93,000,000港元)。
- (ii) 於2017年12月31日，本集團有就銀行代表本公司一間附屬公司的付款責任提供金額不超過35,000,000港元的履約擔保函所涉及的或然負債。
- (iii) 於釐定應否就本集團的財務擔保合約確認財務負債時，本公司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。

本公司董事認為，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表中確認。

(b) 訴訟

於2017年及大約在2018年2月份，若干物業買家向本公司的一間附屬公司(「有關附屬公司」)就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的失實陳述提出法律訴訟。有關附屬公司已就訴訟提出反對及辯護。根據現有法律文件及本公司法律顧問提供的意見，本公司董事認為該有關附屬公司之案件獲成功抗辯的機會合理地高。本公司董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備。



44. 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表附註32(b)。

45. 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	2017年	2016年
一年內	7	15
第二至第五年(包括首尾兩年)	1	7
	8	22

(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5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	2017年	2016年
一年內	29	6
第二至第五年(包括首尾兩年)	89	-
	118	6



46. 承擔

除上文附註45所詳述的經營租約承擔外，於2017年12月31日，本集團擁有已訂約但未撥備的資本承擔約102,000,000港元(2016年：97,000,000港元)。

47. 關連人士交易

(a) 除本財務報表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	2017年	2016年
向中建置地集團銷售原部件	(i)	59	83
支付予中建置地集團的廠房租金	(ii)	4	6
來自中建置地集團的寫字樓租金收入	(iii)	1	1
支付予中建置地集團的管理資訊系統服務費用	(iv)	6	6
向中建置地集團購買兒童產品	(v)	142	20
向中建置地集團收購Suremark	(vi)	-	24
收購物業集團及發行2024可換股債券	(vii)	-	250
轉讓股東貸款	(vii)	-	29
2024可換股債券的利息開支	(vii)	15	11
本集團主要管理人員控制的公司的辦公室租金收入	(viii)	1	1
支付予本集團主要管理人員控制的公司的顧問費	(ix)	-	1
投資物業之租金收入	(x)	6	5



47. 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2015年11月9日的製造協議(「原部件製造協議」)的條款及條件，本公司一間全資附屬公司向中建置地集團出售原部件。原部件製造協議，自2016年1月1日起至2018年12月31日為期三年，據此，本公司同意透過本集團製造及供應若干塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品及模具，給予中建置地集團作為該集團生產電訊及電子產品之用。塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品的售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。
- (ii) 中建置地以前的間接全資附屬公司CCT Enterprise Limited(「CCT Enterprise」)就提供中國廣東省惠陽市的廠房於2017年1月1日至2017年8月11日(2016年：截至2016年12月31日止年度)向本公司的間接全資附屬公司Shine Best Developments Limited(「Shine Best」)收取的廠房租金，該租金是根據Shine Best與CCT Enterprise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。在2017年8月11日中建置地向一名獨立第三方視作出售CCT Enterprise完成後，CCT Enterprise不再為中建置地之附屬公司，因此，CCT Enterprise與Shine Best簽訂的廠房租賃不再構成本公司的關連人士交易。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 此等即於2017年中建置地集團根據下文所載協議向本集團供應嬰兒餵哺、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品的交易額。於2016年8月3日，CCT Tech Global Holdings Limited(「CCT Global」，中建置地的全資附屬公司)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(vi)段所述貿易完成日期)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與本公司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。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，中建置地集團供應給本集團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%的加幅與本公司銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣中的較高者。
- (vi) 於2016年9月30日，本集團從中建置地收購Suremark的全部股權。Suremark及其附屬公司從事兒童產品貿易業務。該收購之購買代價為24,000,000港元，以抵銷中建置地當時欠付本公司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表附註40。
- (vii) 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港元收購麥先生所有物業集團的已發行股份和以現金代價約29,000,000港元收購物業集團當時欠麥先生的股東貸款。收購之詳情載於財務報表附註33(a)及附註41。根據上市規則，上述收購事項構成本公司之非豁免關連交易。股份代價以發行2024可換股債券償付。截至2017年12月31日止年度，本公司向Capital Force及New Capital支付2024可換股債券的總利息為13,000,000港元。
- (viii) 本公司的間接全資附屬公司網盈就出租物業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。該租賃協議於2017年6月19日以新協議續訂，新租約自2017年6月19日起至2020年6月18日為期三年。新協議的條款及條件與原協議類似。根據上市規則，自Silly Thing收取租金收入構成本公司之豁免持續關連交易。



47. 關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：(續)

- (ix) Silly Thing 就向本公司的間接全資附屬公司誠富(香港)有限公司(「誠富」)提供一般行政服務而向誠富收取顧問費。收費與 Silly Thing 向其主要客戶所收取的釐定基準相同。根據上市規則，顧問費構成本公司之豁免持續關連交易。
- (x) 於2016年3月30日，本公司的兩家間接全資附屬公司與麥先生訂立租賃協議，從2016年3月30日至2017年12月31日止期間分別按每月租金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。該租金按市場租金釐定。該租賃協議已於2017年12月6日按與原租賃協議相同的租金及類似的條款及條件重續，新租約自2018年1月1日起至2020年12月31日為期三年。該租金交易根據上市規則對本公司構成非豁免持續關連交易。截至2017年12月31日止年度，收取麥先生的總租金收入約為6,000,000港元(2016年：5,000,000港元)。
- (xi) 本公司上文第(vii)及(x)所列的非豁免關連交易及持續關連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	2017年	2016年
短期僱員福利	30	48

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。



48. 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：

2017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	可出售投資	總額
可出售投資	—	—	113	113
應收帳款	—	1,661	—	1,661
電影投資	—	59	—	59
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產	—	157	—	157
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	3	—	—	3
已抵押定期存款	—	28	—	28
現金及現金等值項目	—	131	—	131
	3	2,036	113	2,152

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	—	45	45
其他應付款項及應計負債	—	95	95
付息銀行及其他借款	—	1,352	1,352
可換股債券	50	232	282
	50	1,724	1,774

48. 按類別劃分財務工具(續)

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	可出售投資	總額
可出售投資	–	–	96	96
應收帳款	–	1,812	–	1,812
電影投資	–	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
付息銀行及其他借款	–	1,237	1,237
可換股債券	–	230	280
	50	1,596	1,646



49. 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2017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。

非上市可供出售股本投資的公平價值估計採用最近投資交易的市價。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。董事相信由最近市場價格估計的公平價值及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。



49. 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等級：

公平價值等級

百萬港元

於2017年12月31日按公平價值計量的資產：

可供出售投資：

- 非上市股本投資，按公平價值
- 其他資產，按公平價值

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

- 保單，按公平價值

	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)	
可供出售投資：				
— 非上市股本投資，按公平價值	—	—	78	78
— 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				
— 保單，按公平價值	3	—	—	3
	7	—	78	85

於2016年12月31日按公平價值計量的資產：

可供出售投資：

- 其他資產，按公平價值

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

可供出售投資：				
— 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
	22	—	—	22



49. 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等級：(續)

公平價值等級(續)

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)	
於2017年12月31日按公平價值計量的負債：				
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債				
- 2018年可換股債券				
	-	-	50	50
於2016年12月31日按公平價值計量的負債：				
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債				
- 2018可換股債券				
	-	-	50	50

於截至2017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(2016年：沒有)。

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)	
於2017年12月31日				
付息銀行及其他借款				
	-	-	1,352	1,352
於2016年12月31日				
付息銀行及其他借款				
	-	-	1,237	1,237



50. 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表附註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
2017年		
港元	100	(13)
港元	(100)	13
2016年		
港元	100	(10)
港元	(100)	10



50. 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。

於2017年，倘歐元兌港元匯率可能出現合理變動上升／(下降)12.34%，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)2,000,000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、可供出售投資、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，詳情載於財務報表附註25及27。

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，已於財務報表附註25作出披露。



50. 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2017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	45	-	-	-	45
其他應付款項及應計負債	95	-	-	-	95
可換股債券	50	-	-	232	282
付息銀行及其他借款	496	146	419	390	1,451
	686	146	419	622	1,873

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



50. 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2017年及2016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。資本包括股東權益總額。資本負債比率於報告期末如下：

百萬港元	2017年	2016年
付息銀行及其他借款	1,352	1,237
借款總額	1,352	1,237
資本總額	3,350	3,202
資本及借款總額	4,702	4,439
資本負債比率	28.8%	27.9%

51. 報告期後事項

於2018年1月3日，中建投資與若干債務人訂立結算協議，據此，總金額1,284,000,000港元之應收帳款透過由債務人轉讓予中建投資的下列證券資產的方式以作清還：(i)以140,000,000港元價格(按每股0.01港元計算)轉讓的14,000,000,000股中建置地股份；(ii)以約496,000,000港元價格轉讓的約496,000,000港元本金額的中建置地可換股債券，該價格是根據中證評估有限公司的估值釐定；及(iii)一間私營公司之27%股權(價格為648,000,000港元)。



52. 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	2017年	2016年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	1,501	1,342
流動資產		
應收附屬公司款項	1,820	2,024
預付款項、按金及其他應收款項	9	3
現金及現金等值項目	27	114
流動資產總額	1,856	2,141
總資產	3,357	3,483
權益及負債		
已發行股本	88	88
儲備(附註)	1,762	1,877
權益總額	1,850	1,965
非流動負債		
可換股債券	232	280
流動負債		
其他應付款項及應計負債	2	2
應付稅項	-	1
應付附屬公司款項	1,075	1,076
付息銀行及其他借款	148	159
可換股債券	50	-
流動負債總額	1,275	1,238
負債總額	1,507	1,518
權益及負債總額	3,357	3,483
流動資產淨值	581	903
總資產減流動負債	2,082	2,245



52. 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2016年1月1日	24	181	741	1,024	-	(431)	1,539
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日及2017年1月1日	24	226	741	964	22	(100)	1,877
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(51)	(51)
購回股份	-	(2)	-	-	-	-	(2)
2016年末期股息	-	-	-	(31)	-	-	(31)
2017年中期股息	-	-	-	(31)	-	-	(31)
於2017年12月31日	24	224	741	902	22	(151)	1,762

* 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。

53. 財務報表的批准

本財務報表已經董事會於2018年3月28日核准及授權刊發。

其他資料

本集團的投資物業於2017年12月31日的詳情

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 16,363份中的364份	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 16,363份中的355份	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 26,070份中的2,310份	住宅	長期租約	100%
香港告士打道77-79號 富通大廈5, 6及11號車位	市地塊第2782號 3,100份中的3份	商業	長期租約	100%
香港電氣道233號城市花園 第1、2及3座商場地庫 (稱為「城市金庫」)297A、297B、 297C、297D、298、299、 300及301號的店舖	市地塊第8580號 在100,180份中的1,135份 再劃分21,663份中的2,754份	商業	中期租約	100%
香港堅道38號臻環地下A商舖	市地塊第150號A部分 89,772份中的2,150份	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環地下B商舖	市地塊第150號A部分 89,772份中的945份	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環一樓A商舖	市地塊第150號A部分 89,772份中的2,504份	商業	長期租約	100%



本集團的投資物業於2017年12月31日的詳情(續)

地點	地塊編號	用途	年期	本集團 應佔權益
香港堅道38號臻環一樓B商鋪	市地塊第150號A部分 89,772份中的853份	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 中的48份	商業	中期租約	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號餘下部份 內不可分割相等份之289,200份 中的14,427份	商業	中期租約	100%
香港新界 沙田樂景街2-18號 銀禧花園7幢33樓G單元	沙田市地段第87號之 2,000,000份中的580份	住宅	中期租約	100%
香港堅尼地城新海旁街1號 華寶大廈地下所有部分 (不包括C部分)	海旁地段第242號之 1,076份中的92份	商業	長期租約	100%



本集團持作出售的物業存貨於2017年12月31日的詳情

地點	地塊編號	用途	建築面積 (概約平方呎)	完成階段	本集團應佔權益
香港羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心 第18樓商舖	市地塊第746號E、D及C部分之 餘下部分內的E、D及C部份的 第一分段餘下部分內 不可分割相等份之 10010份中的241份	商業	4,718	已落成	100%
香港羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心 第19樓商舖	市地塊第746號E、D及C部分之 餘下部分內的E、D及C部份的 第一分段餘下部分內 不可分割相等份之 10010份中的241份	商業	4,718	已落成	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表並經適當重列。

業績

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
持續經營業務					
收入	585	895	608	198	690
除稅前溢利	173	352	348	397	319
所得稅(開支)/抵免	6	(39)	21	(2)	(58)
持續經營業務年度溢利	179	313	369	395	261
已終止經營業務					
已終止經營業務年度虧損	-	-	-	(66)	(60)
本年度溢利	179	313	369	329	201
應佔溢利/(虧損)：					
母公司股權擁有人	181	303	369	358	232
非控股權益	(2)	10	-	(29)	(31)
	179	313	369	329	201

資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
資產總額	5,218	4,969	4,032	3,812	4,217
負債總額	(1,868)	(1,767)	(1,166)	(1,261)	(2,021)
	3,350	3,202	2,866	2,551	2,196
權益：					
母公司股權擁有人應佔權益	3,331	3,181	2,866	2,551	2,032
非控股權益	19	21	-	-	164
	3,350	3,202	2,866	2,551	2,196



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。於本年報日期未兌換本金總額為50,000,000港元
「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(包括法拉利代理業務)
「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
「中建置地集團」	指	中建置地及其附屬公司
「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，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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「協興隆」	指	協興隆舞台工程有限公司(前稱為「協興隆鐵器有限公司」)，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
「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
「工業集團」	指	本公司成立的工業集團，從事生產塑膠原部件及兒童產品貿易業務
「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	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司董事及控股股東
「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
「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及轉讓該等物業控股公司當時欠麥先生的股東貸款而於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)就以現金認購及發行2018可換股債券而於2016年5月30日訂立的協議
「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
「每股盈利」	指	母公司普通股股權持有人應佔期內溢利除以期內已發行普通股的加權平均數
「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
「經營溢利/(虧損)」	指	除利息、稅項以及未分配收入及開支前的經營溢利/(虧損)，以顯示業務分部的經營業績

