

2 0 2 3

A N N U A L  
R E P O R T



**CCF** FORTIS

中建富通集团有限公司

Stock Code : 138

## 目錄

002	主席報告
006	董事及高級管理層
008	財務回顧
015	可持續經營及發展
017	公司資料
018	企業管治報告
032	董事會報告書
045	獨立核數師報告
047	綜合損益表
048	綜合全面收益表
049	綜合財務狀況表
051	綜合權益變動表
052	綜合現金流量表
054	財務報表附註
145	其他資料
147	5年財務摘要
148	專用詞語

# 主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績。

## 業績

全球整體經濟在後疫情復甦緩慢，加上地緣政治不穩、加息、通脹持續等不確定因素仍影響著全球，各行業復甦步伐存在差異。

在充滿挑戰的經營環境下，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額577,000,000港元，較2022年的虧損淨額465,000,000港元增加24.1%，主要是由於物業組合及持作投資的富價值的收藏品公平價值變動而產生的非現金未變現重估虧損淨額、應收款項的減值虧損、利率飆升導致融資成本增加及缺乏一次性訴訟賠償收入。

## 末期股息

鑒於現時嚴峻環境，本集團擬保存現金儲備以應對未來的困難與挑戰，因此，董事會不建議派發2023年末期股息(2022年末期股息：無)。本公司沒有在2023年派發任何中期股息(2022年中期股息：無)。

## 業務回顧

於2023年，本集團主要經營：(i)物業業務、(ii)證券業務、(iii)Blackbird集團的多面體汽車業務和富價值的收藏品的投資以及(iv)文化娛樂業務。

## 物業業務

### 香港物業業務

於2023年，在加息及投資情緒欠佳的影響下，香港物業市場持續疲弱。預計2024年下半年息口或會下調，加上香港政府近期的放寬措施，有望推動樓市，可令物業市場復甦。

## 證券業務

截至2023年12月31日止年度，為保留現金並降低風險，本公司未有在低迷的股市中買賣任何上市股票或證券。然而，我們的證券業務於該年度獲得穩定的利息收入是來自應收承兌票據。



## BLACKBIRD 集團

Blackbird集團由其主席及行政總裁(「行政總裁」)麥俊翹先生領導下主要從事：(i)法拉利於香港及澳門兩地的正式進口代理及授權代理，包括汽車維修及服務業務、(ii)瑪莎拉蒂於香港及澳門的正式進口代理及授權代理，亦包括汽車維修及服務業務、(iii)古董車買賣及投資業務以及(iv)汽車物流業務。儘管營商環境仍然充滿挑戰，但管理層對Blackbird集團多面體汽車業務能繼續維持良好發展勢頭而感到滿意。

### 法拉利業務

2023年是Blackbird Concessionaires在香港及澳門兩地經營法拉利正式進口代理及授權代理業務的第六年。於回顧年度內，法拉利的最新車發佈活動繼續進行並全球推出本公司備受讚譽的V8 GT跑車的開篷版新Roma Spider(「Roma Spider GT跑車」)。Blackbird Concessionaires於2023年10月在香港為客戶及向傳媒舉行發佈會，並立即收到大量訂單。

在2022年9月，法拉利展露了其中一款具有75年歷史且最令人期待的車型款之一「Purosangue」。Purosangue意為「純血馬」，為法拉利的首款四門、四座實用車。該車在全球揭幕後，Blackbird Concessionaires隨即收到大量訂單，而在2023年春季在香港舉行發佈活動後接到更多訂單，佔滿2025年底前全部可用生產時段。第一批客戶車輛預計將於2024年初運抵。除了慶祝法拉利在香港市場上市40年，以及Roma Spider GT跑車推出外，2023年第四季訂單表現強勁，新法拉利汽車的市場需求亦與全球趨勢一致。

新車付運繼續進行。新版296混合動力跑車設有GTB(雙門)及GTS(敞篷)兩款車型，均結合極具欣賞性及較低排放於一身，吸引更多客戶，組成2023年第四季大部分激增訂單。GTS車型已在2023年初開始在香港及澳門進行首次付運。法拉利仍然為豪華跑車行業的重要領先者，佔2023曆年已交付豪華跑車總數的約60%。

Blackbird Concessionaires分配的大部分限量版法拉利812 Competizione雙門跑車已於2023年上半年付運。首批Aperta車型(敞篷)於2023年下半年開始付運。向香港客戶作出的首批法拉利Daytona SP3限量系列的付運亦於2023年度開始。所有812 Competizione及Daytona SP3車型均由法拉利車廠分配予客戶。銷售及交付前景保持強勁，並一直獲得法拉利總部位於意大利馬拉內羅的支持，馬拉內羅為該地區主要市場之一。

位於葵涌面積達70,000平方呎的法拉利維修中心表現保持良好。該設施配備最先進的硬件，能提供全套汽車服務，包括但不限於維修及保養、噴漆、車身保養、修復、新車交付前檢查及汽車存放等服務。作為地區及全球首屈一指的售後服務中心之一，該維修設施一直深受客戶的熱烈歡迎及支持。

### 瑪莎拉蒂業務

在2023年上半年，本集團的附屬公司Blackbird Tridente開始為萬眾期待的SUV車型Grecale進行首次付運。Grecale具有吸引力的造型、技術、高效的傳動系統(包括混合動力)和具競爭力的定價，深受香港客戶歡迎。Grecale的大小及最終用途十分適合香港，該車型的交付表現優於亞太區其他的市場。隨著品牌Folgore的推出，我們有三種車型可供選擇，其全電動版车型系列於2024年推出。



## 富價值的收藏品貿易及投資業務

於2023年，古董車及投資級別汽車業務繼續受全球市場放緩所影響。然而，管理層對古董車買賣環境的長遠發展仍然審慎樂觀。本公司會繼續監察市場趨勢以受益於銷售及投資機會。

古董鐘錶部因其古董鐘錶雜誌及網上平台而享譽盛名。其與眾多重要品牌就編輯合作關係及諮詢服務展開合作並多次續約。其古董鐘錶雜誌在國際上具有重要知名度，收藏於紐約鐘錶學會(Horological Society of New York)圖書館，並在日內瓦「鐘錶與奇跡」高級鐘錶展上展出至明年。此外，該雜誌在香港最富盛名的酒店之一佔據重要位置，可供所有重要賓客欣賞。Blackbird集團的主席及行政總裁麥俊翹先生繼續在富藝斯拍賣行擔任鐘錶顧問委員會成員，成功策劃了去年春季第三期當代藝術、設計及鐘錶拍賣。

## 汽車物流業務

2023年，本集團的汽車物流業務表現良好並提供滿意經營溢利率。本公司於2022年4月與法拉利簽署一份新合約，成為專門為香港法拉利車主及瑪莎拉蒂車主提供道路救援及修復服務的公司。此外，本公司的電召服務中心創造更多機會，繼續為本地進口商、分銷代理、道路救援及保險公司、賽車組織及私人車主提供支援服務。

## 文化娛樂業務

2023年初，新冠病毒規定放寬，為文化娛樂行業復甦產生了更多動力。2023年上半年舉辦了許多演唱會、表演及娛樂活動。由於成功把握文化娛樂行業回暖的契機，預期該業務分部的表現會在之後得到改善。進一步詳情請參閱本報告「財務回顧」一節「出售重大附屬公司」分節。

2023年下半年，為簡化本集團現有組織架構及精簡業務運作，出售了該業務分部的舞台音響及燈光及舞台工程業務投資的重要部分。完成後，該業務不再為本集團的附屬公司，但仍為本集團的聯營公司。

## 前景

2024年仍然充滿不確定性及挑戰。地緣政治不穩、加息、通脹持續等因素繼續對本地及全球經濟復甦構成極大挑戰。

儘管目前形勢嚴峻，作為法拉利在香港及澳門的唯一正式進口代理商，Blackbird的法拉利業務繼續表現理想。喜見瑪莎拉蒂業務穩步增長，我們相信瑪莎拉蒂業務不但可為本集團帶來重大的收入來源，而且可為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。我們繼續致力構建及發展Blackbird汽車集團，使其在不久的將來成為全球汽車行業的領導者之一。

在目前的嚴峻處境下，我們會保存現金並繼續實施節約成本措施。我們亦會保存實力為日後復甦奠定基礎。憑藉我們堅韌力強且經驗豐富的管理層，相信我們能夠抵禦前所未有的困難和挑戰所帶來的衝擊。我們將努力轉危為機，繼續追求我們的核心策略，以實現公司的長遠可持續增長和提升股東的長遠價值。



## 致謝

本人謹代表董事會，向董事、管理層及所有僱員，就他們在本年度對本集團的堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。此外，本人向我們的顧客、股東、投資者、銀行、諸位業主及供應商，在這前所未有的時期下對本公司一貫的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席  
麥紹棠

香港，2024年4月11日



## 董事及高級管理層

### 執行董事

麥紹棠先生，70歲，為本公司控股股東及自1994年1月起出任主席、行政總裁及執行董事。麥先生為薪酬委員會成員，亦為提名委員會的主席及成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事。他負責本集團的企劃及整體策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。他於製造及分銷電訊、電子以及高智能產品方面擁有逾47年經驗。麥先生亦於多元化業務，其中包括資本投資及營運、通訊網絡投資、在香港及內地的房地產發展及投資業務、金融業務以及汽車業務擁有豐富經驗。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。麥先生曾於2002年8月至2022年5月擔任GBA集團有限公司(股份代號：261，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。

鄭玉清女士，70歲，自1998年2月起出任執行董事。鄭女士為本公司副主席，並為薪酬委員會及提名委員會各自之成員。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44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。鄭女士曾於2002年8月至2022年7月擔任GBA集團有限公司(股份代號：261，其股份於聯交所主板上市)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

陳力先生，59歲，自2008年2月起出任獨立非執行董事。陳先生分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。他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。

鄧小岳先生，68歲，自2013年3月起出任獨立非執行董事。鄧先生為薪酬委員會的主席及成員，亦分別是審核委員會及提名委員會的成員。鄧先生於2002年8月14日至2022年7月31日期間獲委任為GBA集團有限公司(股份代號：261，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事，並於2004年10月14日至2021年5月10日期間，為御泰中彩控股有限公司\*(「御泰中彩」)(前股份代號：00555，於2021年5月10日除牌)之獨立非執行董事。鄧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。鄧先生於1981年畢業於香港中文大學，獲頒授榮譽社會科學學士學位。他其後於1987年獲伯明翰大學授予榮譽法學學士學位。鄧先生於1990年獲香港高等法院認為律師及自此私人執業。

\*根據日期為2022年12月5日的御泰中彩監管公佈(「御泰中彩監管公佈」)，聯交所對鄧先生在任職御泰中彩獨立非執行董事期間，批評他未能盡他所能遵守上市規則及盡最大努力確保御泰中彩擁有充足且有效的內部控制，及促使御泰中彩遵守上市規則。因此，他違反上市規則第3.08條和以上市規則前附錄5B所載表格形式向聯交所作出的有關董事的聲明和承諾。由於鄧先生及御泰中彩其他相關董事未有主動及盡他們所責，其中包括沒有充分保障御泰中彩的投資，導致御泰中彩延遲公佈業績和報告，就有關事項作出公開批評(「批評御泰中彩」)。有關紀律行動及聯交所調查結果的詳情已載於御泰中彩監管公佈內。因此，鄧先生須在委任他作為任何已上市或將在聯交所上市的上市公司董事生效日期前，其有關董事委任的先決條件為他須出席並完成18小時有關監管及法律議題(包括上市規則合規事宜)的培訓(「委任先決條件」)。另外，於鄧先生在擔任御泰中彩董事期間，法院於2020年8月20日向御泰中彩發出清盤令(「御泰中彩清盤令」)，而亦已於2020年8月27日委任清盤人。而御泰中彩清盤令是根據2020年3月9日提交的清盤呈請(其後於2020年8月21日作出修訂)(「御泰中彩清盤呈請」)而作出的，理由是御泰中彩資不抵債並無力償還債務。據鄧先生所知、所悉及所信，御泰中彩已於2020年9月18日就有關御泰中彩清盤令提出上訴，而截至本公司日期為2023年3月16日的公佈日期，上訴聆訊日期仍尚未確定。御泰中彩與本集團並無關聯，鄧先生確認他並非為御泰中彩清盤呈請中的一方，他亦不知悉任何向其提出的任何實際或潛在索償。

董事會(鄧先生除外)認為，並無證據表明批評御泰中彩涉及相關不誠實、欺詐行為或對誠信產生懷疑，從而影響鄧先生擔任本公司董事的合適性。鄧先生已符合委任先決條件，並仍適合擔任獨立非執行董事。



## 獨立非執行董事

劉可傑先生，65歲，自2022年6月8日起為獨立非執行董事。劉先生為審核委員會主席兼成員、薪酬委員會和提名委員會的成員。劉先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗。彼亦為勝獅貨櫃企業有限公司(股份代號：00716)的獨立非執行董事，該公司的股份在聯交所上市。

劉先生於2002年8月14日至2022年6月9日期間獲委任為GBA集團有限公司(股份代號：00261)的獨立非執行董事、於2001年12月13日至2020年3月1日期間為新華聯合投資有限公司(前稱「輝煌科技(控股)有限公司」)(股份代號：08159)的獨立非執行董事及於2016年7月25日至2017年12月22日期間為敏捷控股有限公司(前稱「嘉域集團有限公司」)(股份代號：00186)的獨立非執行董事。劉先生為香港執業會計師。劉先生持有專業會計碩士學位，並為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。

## 高級管理層

麥俊翹先生，44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24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。



# 財務回顧

## 2023年財務業績摘要

百萬港元	2023年	2022年	增加／(減少) 百分比
收入	<b>765</b>	812	(5.8%)
毛利	<b>172</b>	103	67.0%
本年度虧損	<b>(575)</b>	(467)	23.1%
應佔：			
母公司股權擁有人	<b>(577)</b>	(465)	24.1%
非控股權益	<b>2</b>	(2)	不適用
	<b>(575)</b>	(467)	23.1%
母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損	<b>(0.43 港元)</b>	(0.53 港元)	(18.9%)
每股股息	無	無	不適用

於2023年，本集團的收入為765,000,000港元，較2022年減少47,000,000港元或5.8%，是由於古董車市場增長放緩，導致古董車銷售減少。

於2023年，本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額577,000,000港元，而2022年的虧損淨額為465,000,000港元。本年度虧損主要為(i)本集團的物業組合及持作投資的富價值的收藏品公平價值變動產生的非現金未變現重估虧損淨額合共90,000,000港元，(ii)應收款項的非現金減值虧損266,000,000港元，(iii)加息引致的已增加融資成本46,000,000港元以及(iv)缺乏一次性訴訟賠償收入(2022年：一次性訴訟賠償收入為93,000,000港元)。

非控股權益應佔溢利／虧損淨額是指舞台音響、燈光及工程業務的非控股權益應佔的溢利／虧損淨額。

## 按業務分部劃分的分析

百萬港元	2023年		2022年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
物業投資及持有	<b>8</b>	<b>1.0%</b>	11	1.4%	(27.3%)
證券業務	-	-	-	-	不適用
法拉利業務	<b>344</b>	<b>45.0%</b>	363	44.7%	(5.2%)
瑪莎拉蒂業務	<b>126</b>	<b>16.5%</b>	49	6.0%	157.1%
富收藏價值的收藏品及物流業務	<b>149</b>	<b>19.5%</b>	277	34.1%	(46.2%)
文化娛樂業務	<b>72</b>	<b>9.4%</b>	62	7.6%	16.1%
其他業務	<b>66</b>	<b>8.6%</b>	50	6.2%	32.0%
總計	<b>765</b>	<b>100.0%</b>	812	100.0%	(5.8%)

\* 少於1,000,000港元



## 經營(虧損)/溢利

百萬港元	經營(虧損)/溢利		
	2023年	2022年	增加/(減少) 百分比
物業投資及持有	(80)	(119)	(32.8%)
證券業務	(251)	(265)	(5.3%)
法拉利業務	12	8	50.0%
瑪莎拉蒂業務	(9)	(7)	28.6%
富收藏價值的收藏品及物流業務	(37)	(34)	8.8%
文化娛樂業務	7	(9)	不適用
其他業務	(48)	(31)	54.8%
總計	(406)	(457)	(11.2%)

## 物業投資及持有

於2023年，物業投資業務錄得租金收入8,000,000港元，較2022年減少3,000,000港元或27.3%，是由於受2022年出售若干投資物業所影響。該分部錄得經營虧損80,000,000港元，而上一年度則錄得經營虧損119,000,000港元。2023年的經營虧損主要是由於我們的投資物業組合因物業市場下滑而導致公平價值變動而產生的未變現公平價值虧損88,000,000港元(2022年：未變現公平價值虧損126,000,000港元)。

## 證券業務

於2023年，證券業務錄得應收承兌票據利息收入8,000,000港元。該分部錄得經營虧損251,000,000港元，而上一年度經營虧損為265,000,000港元。2023年和2022年的經營虧損主要是來自出售非上市股權投資及上市股權投資應收款項的非現金信貸虧損。

## 法拉利業務

於2023年，法拉利業務錄得收入344,000,000港元，而上一年度錄得收入363,000,000港元。同時，位於葵涌的法拉利服務中心持續表現亮麗。法拉利業務的經營溢利由2022年的8,000,000港元增加至2023年的12,000,000港元，該分部財務表現改善主要是由於實行成本控制。

## 瑪莎拉蒂業務

瑪莎拉蒂業務持續增長強勁，其收入由2022年的49,000,000港元飆升至2023年的126,000,000港元，增加157.1%，令人鼓舞。在起步發展階段，瑪莎拉蒂業務錄得經營虧損9,000,000港元，主要因為營運、營銷及推廣成本較高所致。瑪莎拉蒂業務正穩步發展，於未來年度為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。



### 富價值的收藏品及物流業務

受全球市場放緩所影響，收入減少46.2%至149,000,000港元，並錄得經營虧損37,000,000港元，而上一年度經營虧損為34,000,000港元。2023年經營虧損增加的唯一原因是，持作投資的多元化及富價值收藏品公平價值變動產生未變現公平價值虧損2,000,000港元。

### 文化娛樂業務

2023年下半年，該業務分部出售其於舞台音響和燈光及舞台工程業務投資的重要部分。完成後，該業務不再為本集團的附屬公司，但仍為本集團的聯營公司。作為本集團的聯營公司，該分部的財務業績於出售後亦以權益法入帳。

由於成功把握文化娛樂行業於後疫情時代回暖的契機，該業務分部在2023年上半年錄得總收入72,000,000港元及經營溢利7,000,000港元。

### 其他業務

其他業務包括古董車維修服務中心、多媒體業務、藝人管理以及處於開發及初創階段的其他新業務。該分部的收入於2023年增加32.0%至66,000,000港元。該分部錄得經營虧損48,000,000港元，而上一年度則錄得經營虧損31,000,000港元。

### 按區域劃分的分析

百萬港元	2023年		2022年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
香港、澳門及中國內地	659	86.1%	619	76.2%	6.5%
世界其他地區	106	13.9%	193	23.8%	(45.1%)
總計	765	100.0%	812	100.0%	(5.8%)

本集團總收入中，約86.1%來自香港、澳門及中國內地，當中大部分收入來自香港。我們的主要市場地區提供收入659,000,000港元，較2022年增加40,000,000港元或6.5%。世界其他地區提供的收入主要指向海外市場銷售富價值的收藏品。



## 資本結構及資本負債比率

百萬港元	2023年		2022年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	<b>1,235</b>	<b>52.6%</b>	1,325	45.6%
其他借款	<b>126</b>	<b>5.4%</b>	113	3.9%
租賃負債	<b>76</b>	<b>3.2%</b>	112	3.8%
債券／可換股債券	<b>122</b>	<b>5.2%</b>	192	6.6%
分類為持作出售資產之直接相關銀行借款	<b>58</b>	<b>2.5%</b>	-	-
借款總額	<b>1,617</b>	<b>68.9%</b>	1,742	59.9%
母公司股權持有人應佔股東權益	<b>731</b>	<b>31.1%</b>	1,166	40.1%
所運用的資本總額	<b>2,348</b>	<b>100.0%</b>	2,908	100.0%

於2023年12月31日，母公司股權擁有人應佔股東權益為731,000,000港元，相對2023年初的1,166,000,000港元減少435,000,000港元，主要原因是2023年母公司股權擁有人應佔虧損淨額變動所致。

本集團的資本負債比率由2022年12月31日的59.9%略微增加至2023年12月31日的68.9%，主要是由於股東權益減少所致。

於2023年12月31日，未償還借款總額為1,617,000,000港元(於2022年12月31日：1,742,000,000港元)，其中約54.2%借款為長期借款，主要是本集團的物業按揭貸款。

於2023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以及債券／可換股債券分別為741,000,000港元、653,000,000港元及223,000,000港元(2022年：分別為405,000,000港元、950,000,000港元及387,000,000港元)，本集團的借款沒有重大的週期性影響。

## 流動資金及財務資源

百萬港元	2023年	2022年
流動資產	<b>1,173</b>	909
流動負債	<b>1,234</b>	807
淨流動(負債)／資產	<b>(61)</b>	102

於2023年12月31日，本集團的淨流動負債為61,000,000港元，而上一年度錄得淨流動資產102,000,000港元。變動是由於回顧年度內發行短期可換股債券及本集團與銀行及金融機構訂立新的短期借貸融資，以為經營活動及營運資金申請資金。

本集團的營運資金主要來自手頭現金、經營活動所得現金淨額及借款。鑒於流動負債淨額狀況，董事會在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現及其可動用財務來源。董事會預期，本集團將依賴經營活動所得現金淨額、額外借貸及籌資活動(如必要)及出售非核心資產以應付營運資金及資本開支(如有)的需求。



此外，49,000,000港元銀行借款的債務契約不遵守情況與本集團與其中一家銀行訂立的若干融資協議項下的有形資產淨值數額有關，本集團於年度年結日前已向該銀行報告有關情況。由於結餘於2023年12月31日已分類為須按要求償還，不遵守情況並無對本集團財務報表造成任何重大影響。於報告期末後，該銀行已豁免債務契約直至2024年12月止。

### 資本承擔

於2023年12月31日，本集團的資本承擔約為1,000,000港元(於2022年12月31日：5,000,000港元)。本集團擬透過內部資源為資本承擔提供資金。

### 庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致最佳的風險控制及有效的資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

於2023財政年度，本集團的收入主要以港元及美元結算。支出主要以港元及美元結算。現金一般以港元存放短期存款。於2023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。

本集團的庫務政策目的在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。我們面對的外幣匯兌風險並不重大。本集團並無使用任何金融工具對沖其利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

### 出售重大附屬公司

本集團於回顧年度內出售一家附屬公司的已發行股本71%，而其業務為文化娛樂。出售詳情已於本公司日期為2023年7月20日的公佈中披露。除上述出售外，截至2023年12月31日止回顧年度內，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

### 重大投資

於2023年12月31日，本集團沒有持有任何重大投資。

### 資產抵押

於2023年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約1,814,000,000港元的若干資產(於2022年12月31日：1,917,000,000港元)及20,000,000港元的定期存款(2022年：38,000,000港元)已抵押給銀行作為擔保本集團的銀行及其他借款之用。



## 或然負債

於2022年12月31日，本集團有以下或然負債：

於2017年及於2018年8月或前後，若干物業買家向本公司的一家附屬公司（「有關附屬公司」）就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的有關附屬公司作出之失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月，法庭下令將有關附屬公司的所有個別訴訟整合為一項法律訴訟。根據現有法律文件及本公司法律顧問的意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備。

## 僱員及薪酬政策

本集團於2023年12月31日的僱員總數為296人（2022年：325人）。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本公司已採納購股權計劃作為對合資格參與者的獎勵。本集團合資格僱員及人士亦可能根據購股權計劃獲授股份期權。於2023年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權（於2022年12月31日：無）。

## 高級管理層薪酬

於2023年7月出售文化業務71%股權後，我們現有高級管理成員一名。有鑒於此，附錄C1第2部的守則條文第E.1.5條項下按範疇列示薪酬的規定並不適用。反之，我們已於截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表附註8及9內載列了執行董事、行政總裁、獨立非執行董事及五名最高薪僱員的具體薪酬詳情，確保透明度及遵守企業管治指引。

## 可換股債券

於2023年1月20日，本公司按現行換股價每股換股股份0.16港元向寶高發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券。

於2023年5月17日，寶高轉讓部分2025可換股債券給予Capital Winner、New Capital和Capital Force，而本金金額合共為117,000,000港元（「該轉讓」），並按彼等持有本公司之持股比例相對應地向Capital Winner、New Capital和Capital Force分別轉讓了本金金額46,500,000港元、45,000,000港元及25,500,000港元。於2023年5月17日，在緊隨該轉讓後，本公司收到來自Capital Winner、New Capital及Capital Force的換股通知，並行使2025可換股債券所附予的換股權，分別行使本金金額46,500,000港元、45,000,000港元及25,500,000港元，初始換股價為每股換股股份0.16港元（「該轉換」）。該轉換完成後及於2023年12月31日，寶高持有的2025可換股債券的本金金額尚有103,000,000港元（按現行換股價每股換股股份0.16港元計）。有關2025可換股債券的詳情載於本年報財務報表附註31(b)、本公司於2022年11月16日、2023年1月11日、2023年1月20日、2023年5月17日和2023年5月22日刊發的公佈及本公司於2022年12月19日刊發的通函內。



下表載列本公司：(i)於2023年12月31日；及(ii)緊隨643,750,000股股份於本金額尚有103,000,000港元的2025可換股債券按現行換股價每股換股股份0.16港元全部悉數轉換後發行後(僅供說明)(假設本公司股本自2023年12月31日起直至換股股份配發及發行當日並無其他變動)的股權架構：

股東	於2023年12月31日		緊隨尚有 2025可換股債券全部轉換及 其換股股份全部發行後	
	股份數目	%	股份數目	%
寶高	0	0.00	643,750,000	28.63
Capital Force	256,243,297	15.97	256,243,297	11.40
New Capital	452,607,615	28.21	452,607,615	20.13
Capital Winner	468,423,672	29.19	468,423,672	20.84
麥先生	25,589,652	1.59	25,589,652	1.14
小計-麥先生及其緊密聯繫人	1,202,864,731	74.96	1,846,614,731	82.14
公眾股東	401,496,721	25.04	401,496,721	17.86
總計	1,604,361,452	100.00	2,248,111,452	100.00

截至2023年12月31日止年度，尚未發行2025可換股債券對本集團每股基本虧損具反攤薄影響，其計算載於本年報財務報表附註12。

2025可換股債券的換股價每股0.16港元乃低於股份現行市價，債券持有人會或不會轉換若干數目2025可換股債券為股份，惟轉換須視乎上市規則項下25%公眾持股量規定的遵守情況而定。2025可換股債券的到期日為2025年12月31日，自本年報日期起計不足兩年。本公司現正考慮償付2025可換股債券的多項計劃，以盡可能減少對本集團造成的任何負面影響(如有)。



# 可持續經營及發展

## 可持續性策略

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

## 環保及產品安全

我們的環保目標是以對環境及自然資源影響最低的方式經營和發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運過程、產品以及服務，藉此盡量提高效率及生產力並減少廢物排放。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集團息息相關並且有重大影響的相關法律法規。

除了本公司於2023年3月16日刊發的公佈；於2024年3月28日、2024年4月8日和2024年4月10日刊發有關要延遲在3個月內刊發的2023年12月31日止財務年度的全年業績；和企業管治報告內的披露外，於本年報日，本集團並無其他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。

雖然我們於2014年成立古董車業務，然而，部分主要人員在香港的汽車行業已工作多年，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。

自2017年Blackbird Concessionaires獲委任為香港及澳門的法拉利正式代理商。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。於2023年3月10日，Blackbird Concessionaires獲委任為香港及澳門的法拉利正式進口商。是次代理業務委任反映了自Blackbird Concessionaires於2017年獲委任為正式進口代理商以來法拉利對Blackbird Concessionaires在法拉利品牌表現方面的認可。

於2021年上半年，Blackbird Tridente獲委任為瑪莎拉蒂汽車在香港及澳門的官方進口和分銷商以及售後服務提供商。自2021年瑪莎拉蒂代理業務開始以來，我們已迅速與客戶建立良好關係。而瑪莎拉蒂對我們代理業務的進展感到非常滿意。



## 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並鼓勵員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃。

此外，公司不時為不同級別的員工舉辦培訓課程和研討會。

## 工作場所的質素

本集團已投放大量資源，為我們在香港的員工提供一個安全、健康、潔淨且舒適的工作環境。於2019新冠病毒期間，我們推行多種措施包括在家工作，彈性工作時間及多種保障我們工作環境及員工免受感染新冠病毒的預防措施。

## 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。於2023年，本集團作出慈善捐款約為50,000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。

截至2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告將於本公司截至2023年12月31日止年度的財政年結後3個月內刊發於聯交所及本公司網站，刊發日期應與本公司截至2023年12月31日止年度的年報刊發時間相同。



# 公司資料

## 公司名稱

中建富通集團有限公司

## 董事會及董事委員會

### 執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

鄭玉清(副主席)

### 獨立非執行董事

陳力

鄒小岳

劉可傑

### 審核委員會

劉可傑(主席)

陳力

鄒小岳

### 薪酬委員會

鄒小岳(主席)

陳力

劉可傑

麥紹棠

鄭玉清

### 提名委員會

麥紹棠(主席)

鄭玉清

陳力

鄒小岳

劉可傑

### 公司秘書

施雪玲ACG (CS, CGP), HKACG (CS, CGP)

### 主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

恒生銀行有限公司

交通銀行(香港)有限公司

## 核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

## 財務年度年結

12月31日

## 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港

告士打道77-79號

富通大廈26樓A

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

## 電話號碼

+852 2102 8138

## 傳真號碼

+852 2102 8100

## 公司網址

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

## 股份代號

138



# 企業管治報告

## 企業管治常規

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讓股東獲得最大利益。本公司致力維持及確保高水平的企業管治以確保股東的利益。

董事認為，除下列偏離守則條文外，本公司已於截至2023年12月31日止整個財政年度內已應用企業管治守則所載之原則，並一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

### 守則條文第C.2.1條

守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司主席與行政總裁的角色並沒有如守則條文第C.2.1條所載的去區分。因此，本公司於截至2023年12月31日止整個財政年度內未有遵守守則條文第C.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並擅長多元化業務的優秀行政人員。他擁有從事多元化業務的豐富經驗及卓越的領導才能和良好的聲望，以上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的管理技巧及商業觸覺。董事會由兩名執行董事(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的平衡，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，由麥先生兼任主席及行政總裁兩職，不但可加強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決策。

### 守則條文第B.2.2條

守則條文第B.2.2條規定每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，最少每三年一次。

根據本公司的公司細則，任何獲委任填補臨時空缺的董事只能任職至下屆股東週年大會為止，屆時有資格重選連任。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股東週年大會的時間相隔不足一年，認為有關時間甚短，故有關偏離事項不屬重大。

根據本公司舊有公司細則，於2023年1月1日至2023年6月30日期間，主席及董事總經理(現由麥先生出任)不會輪流退任亦不會被納入董事會以確定在每次年度股東大會上退任的董事人數。董事會認為，主席及其領導的連續性對於本集團主要管理階層的穩定至關重要。為提升本公司的企業管治及符合守則條文B.2.2，本公司的公司細則已在於2023年6月30日舉行的股東週年大會上作出(當中包括)相關修訂並經股東批准。本公司自2023年6月30日起始遵守守則條文B.2.2。有關本公司細則的修訂詳情可參閱本公司於2023年4月27日刊發的通函。



## 企業管治常規(續)

### 上市規則第13.49條及守則條文第D.1.3條

根據上市規則第13.49(1)條，本公司須於2024年3月31日或之前刊發截至2023年12月31日止財政年度的全年業績(「2023年全年業績公佈」)。

本公司於2024年3月26日、2024年3月28日、2024年4月10日及2024年4月11日刊發的該等公佈所述，本公司需要額外時間收集和整理與現金流量預測的相關文件，以便本公司的核數師(「核數師」)完成相關審查和審計工作。根據上市規則第13.50條，本公司的股份於2024年4月2日上午9時起停牌。

本公司已於2024年4月11日刊發2023年全年業績公佈。經核數師同意的2023年全年業績公佈後，本公司的股份已於2024年4月12日上午9時正恢復股份買賣。董事會知悉延遲刊發2023年全年業績公佈會構成不遵守上市規則第13.49(1)條的規定。

如2023年全年業績公佈所披露，核數師已於其獨立核數師報告內表示不發表意見。避免太冗長的解釋，有關由安永會計師事務所就本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表所編製的獨立核數師報告中「不發表意見」及「不發表意見之基準」的詳情和資訊，可參閱董事會報告內的「由本公司核數師編製的獨立核數師報告摘要」和2023年全年業績公佈。

### 本公司將實施的管理行動計劃

鑒於核數師提出持續經營的關注，董事在評估本集團持續經營能力時，已仔細考慮本集團未來流動資金需求、經營業績及可用資金來源。為管理營運資金並改善本集團財務狀況，已制定以下計劃及措施：(a)本集團正積極與潛在買家討論出售長期資產；(b)本集團能夠於循環貸款、貿易貸款及流動資金貸款到期日或之前以更有利的財務契諾將其續期及展期；(c)本集團正積極與財務顧問就潛在資本交易進行討論；(d)本集團將繼續推動銷售及收回未償還銷售款項；及(e)本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本開支。董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自報告日期起不少於十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自2023年12月31日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

### 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。經向全體現有董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2023年12月31日止整個財政年度內一直遵守本公司所採納的操守守則。



## 董事會

### 職責、責任及貢獻

董事會負責領導及控制本公司及監督本集團業務、策略決策及表現，以及負責透過指導及監管其事務推動本公司發展。董事會應以本公司利益作出客觀決定。

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2023年12月31日止財政年度，董事會已舉行8次會議。

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2023年12月31日止財政年度，本公司已舉行了兩次股東大會。在2023年，董事(親身或透過電話)出席董事會會議(「董事會」)及股東大會(「股東大會」)的情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數	
	董事會	股東大會
<b>執行董事</b>		
麥紹棠	8/8	2/2
鄭玉清	8/8	2/2
<b>獨立非執行董事</b>		
陳力	8/8	2/2
鄒小岳	8/8	2/2
劉可傑	8/8	2/2

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

董事可取得適時及相關的資訊，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，在董事及本集團管理層面臨法律訴訟時可獲得保障。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，均可獲得保障。

### 董事會的組成

於本年度報告日期，董事會成員包括兩名執行董事，分別為麥紹棠先生及鄭玉清女士，以及三名獨立非執行董事，分別為陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生。所有董事的履歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層」一節內。

2023年1月1日至本年度報告日期期間，董事會的組成並無變動。

董事會的組成一直切合本集團業務的需要、推廣和發展，並在技能、專才、經驗及資格等各方面保持平衡及多元化。

董事均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所擔任職位的數目及性質變動以及其他重大委任中所涉及的時間。



**董事會** (續)**職責、責任及貢獻** (續)**董事會的組成** (續)

截至2023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)條、第3.10(2)條及第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。

本公司已接獲陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生於截至2023年12月31日止年度根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函。董事會已評估他們的獨立性，認為所有獨立非執行董事(包括服務超過九年的獨立非執行董事)均為獨立人士(定義見上市規則)。

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(如有的話)在接受委任時均會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並完全明白其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加強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，以發展和更新他們的知識及技能。董事須向本公司提供他們所接受培訓的紀錄。

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2023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	✓	
鄭玉清	✓	
陳力	✓	
鄒小岳	✓	✓
劉可傑	✓	✓

各董事在2023年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。



## 主席及行政總裁

麥紹棠先生目前同時兼任主席及行政總裁兩職。本公司偏離守則的守則條文第C.2.1條的原因已載於上文「企業管治常規」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。

## 獨立非執行董事的任期

各董事獲委任的任期均不超過三年。根據本公司現有公司細則規定，所有董事(包括主席及董事總經理)須在股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

## 董事重選及告退

本公司的現有公司細則規定(i)三分之一(或最接近但不少於三分之一的人數)的董事須至少每三年於每屆股東週年大會上輪值告退一次，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)將留任直至下屆股東週年大會，並將符合資格於該股東週年大會上膺選連任。

麥紹棠先生目前擔任主席及董事總經理，根據本公司的舊有公司細則，麥先生毋須輪值告退。本公司曾於2023年1月1日至2023年6月30日期間偏離守則條文第B.2.2條的原因已載於上文「企業管治常規」一節內。

## 董事會委員會

董事會已成立三個董事會委員會，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(包括董事會所授予的一切權力)均在權責範圍書內加以說明，並刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cct-fortis.com](http://www.cct-fortis.com)「投資者資料」)分項的「企業管治」分節下。

## 薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。

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)就董事及本集團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審閱管理層的薪酬建議；(iii)就本集團個別董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議(採納企業管治守則的守則條文第E.1.2(c)(ii)條的所述的方案)；(iv)審閱應付予獨立非執行董事的袍金，並就此向董事會提供建議；(v)審閱應付予董事及本集團高級管理層有關任何離職或終止任命的補償(如有)；及(vi)根據上市規則第17章審閱及/或批准與股份計劃有關的事宜，並就此向董事會提供建議。

薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生(「鄒先生」)、陳力先生和劉可傑先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生及鄭玉清女士。薪酬委員會主席目前由鄒先生擔任。



**董事會委員會(續)****薪酬委員會(續)**

於截至2023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2023年的主要工作包括：

- (i) 審閱董事及本集團高級管理層之薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；及
- (ii) 審閱董事及本集團高級管理層的薪酬待遇，並就此向董事會提出建議；

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就與其薪酬相關的事宜參與討論或決策。

在2023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	出席／舉行會議次數
鄧小岳	1/1
陳力	1/1
劉可傑	1/1
麥紹棠	1/1
鄭玉清	1/1

本集團為董事及本集團高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。薪酬委員會釐定董事薪酬並根據董事的技能、學識、經驗和表現以及本公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，2021計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及本集團高級管理層在內的合資格參與人。

**審核委員會**

本公司已於2000年成立審核委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告、風險管理及內部監控系統的客觀性及可信度、與本公司外聘及內部的核數師維持恰當關係以及企業管治守則規定的其他職責。

審核委員會主要職責為，其中包括：(i)在提呈予董事會批准前，審閱本集團中期及年度報告內的財務報表；(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。



## 董事會委員會(續)

### 審核委員會(續)

審核委員會由三名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即劉可傑先生(「劉先生」)、陳力先生及鄒小岳先生。審核委員會主席目前由劉先生擔任，他為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。

審核委員會已獲充足資源以履行其職責。

截至2023年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行三次會議。審核委員會於2023年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2022年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書、財務報表及不同企業活動以及2022年全年業績公佈、
- (ii) 2023年中期報告及2023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2023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	出席／舉行會議次數
劉可傑	3/3
陳力	3/3
鄒小岳	3/3

### 提名委員會

本公司自2012年起成立提名委員會，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，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。

提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生(「麥先生」)及鄭玉清女士。提名委員會主席目前由麥先生擔任。

提名委員會已獲充足資源以履行其職責。



**董事會委員會(續)****提名委員會(續)**

於截至2023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2023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) 檢討董事會多元化政策及提名政策；
- (iii) 審閱董事關於履行董事職責所作出的時間承諾的確認函；
- (iv) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 向董事會就提名董事在股東週年大會上重選一事向董事會推舉及建議。

在2023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	出席／舉行會議次數
麥紹棠	1/1
鄭玉清	1/1
陳力	1/1
鄒小岳	1/1
劉可傑	1/1

**提名政策**

本公司於2019年1月採納了一項提名政策(「**提名政策**」)。該提名政策的摘要如下：

- 為董事會提名合適的候選人，以供董事會考慮，並就委任或重新委任董事以及繼任計劃(如果認為必要)向董事會提出委任建議；
- 為本集團的業務有關技能、經驗和觀點提供多樣性；
- 甄選標準、提名程序和過程已訂立在董事會多元化政策中；及
- 提議由股東推薦人選以選擇董事，其內容已詳列在「股東提名候選董事的程序」內並刊登在本公司網站內。

提名委員會適時審視提名政策以確保提名政策具有效力。



## 董事會委員會(續)

### 提名委員會(續)

#### 董事會多元化政策

董事會已於2013年8月採納董事會多元化政策，當中載列了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。透過採納董事會的多元化政策，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。本公司將根據該等候選人可能為董事會帶來的貢獻選擇最終合適人選。提名委員會每年檢討董事會多元化政策，以確保其持續的有效性。

截至2023年12月31日止財政年度及於本年報日期，董事會由五名董事組成，當中一名成員為女性；本集團有一名高級管理層為男性。於本年報日期，本公司的高級員工(包括董事及本集團高級管理層)約83.3%為男性，約16.7%為女性。本公司致力避免高級員工(包括董事及本集團高級管理層)出現單一性別，並會根據本集團業務發展情況，適時檢討高級員工(包括董事及本集團高級管理層)的性別多元化情況。

下表進一步說明截至本年報日期董事會成員的多元化情況(性別多元化除外)：

		董事人數
年齡組別：	46-60歲	1
	超過60歲	4
服務年期(年)：	1年至9年	1
	超過9年	4
豐富知識／專業經驗：	- 業務管理	4
	- 行業	4
	- 金融及會計	1
	- 法律	1

董事會於教育背景、業務及專業經驗、技能及知識擁有足夠的多元化。



## 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並向董事會提供推薦建議；(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)審核本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

於截至2023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2023年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席 會議次數
麥紹棠	2/2
鄭玉清	2/2
陳力	2/2
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2

## 核數師酬金

於截至2023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 港元
審核服務	2,700,000
非審核服務：	
稅務	53,000
合計	2,753,000

## 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。除了企業管治報告內「企業管治常規」一節內的「上市規則第13.49條及守則條文第D.1.3條」分節中所述的情況外，董事會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提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，他們並沒有發現任何可能嚴重影響本公司持續經營能力的不明朗事件或情況。而本公司亦於2024年4月11日刊發的全年業績公佈和企業管治報告內亦載有就持續經營事項的管理層行動的計劃作出詳細說明。



## 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和內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團風險管理和內部監控制度乃為保障資產、為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、員工資歷與經驗，以及培訓課程及預算是否充足作出檢討及考慮。

本公司的內部審核部門已成立多年，而該部門每半年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。

於截至2023年12月31日止財政年度，董事會已檢討風險管理及內部監控的制度在2023年是否行之有效及足夠，並認為該等制度是有效及足夠。

### 風險管理及內部監控目標

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。本公司採取保守方法管理及協調其策略風險，該方法有助於實現可持續發展並可為股東帶來長期回報。

### 風險管理及內部監控程序及流程

1. 董事會負責整體評估實現本集團策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確保本集團建立並保持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會監督管理的制定、實施並監察風險管理及內部監控系統。
2. 董事會透過審核委員會檢視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/分部的管理層負責運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檢視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。



## 風險管理及內部監控以及內部審核(續)

### 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：

- 中國與美國之間的持久貿易戰、
- 地緣政治風險、
- 通脹及利率上升、
- 全球經濟展望及資本流動、
- 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、
- 銷售和應收帳項管理、
- 生產和供應商管理及
- 人力資源管理。

上述主要及新形成風險已經由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

施雪玲小姐於2019年5月6日獲董事會委任為本公司的公司秘書。施小姐亦是本公司的僱員。她於截至2023年12月31日止財政年度已參與不少於15小時的相關專業培訓。

### 股東權利

#### (i) 股東召開股東特別大會的程序

股東可根據百慕達《1981年公司法》的條文，要求召開股東特別大會。

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。



## 股東權利(續)

### (ii) 向董事會提出查詢的程序

股東有權隨時向董事會提出查詢，而所有問題須以書面形式提出並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26樓A)或電郵至cctinfo@cct.com.hk。

### (iii) 在股東大會提出建議的程序

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本公司於香港的辦公室或本公司的香港股份過戶登記分處遞交已簽署的提名通知(「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

### (i) 憲章文件

於2023年1月11日，本公司舉行股東特別大會，於大會上(其中包括)股東批准增加本公司法定股本事宜，通過額外增加18,000,000,000股未發行股份，把股本由200,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)增加至2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)。除上述外，本公司的憲章文件於截至2022年12月31日止年度及於本年報日期並無變動。

### (ii) 股東溝通政策

本公司訂有股東溝通政策，以確保與股東積極溝通，並讓股東能真實和適時掌握關於本公司的全面及易於理解的資料。該政策亦規管本公司透過有效的企業通訊制度(包括股東大會、公司刊物及網站等多種通訊渠道)與股東、銀行及媒體進行的公開及定期溝通。

關於本公司之資料通過以下方式向股東發佈：(i)向全體股東提呈中期和年度報告；(ii)根據上市規則之持續披露責任於本公司及聯交所之網站刊登中期及全年業績公佈、發表其他公佈及刊發股東通函；及(iii)本公司之股東大會乃董事會與股東之間的有效溝通渠道。因此，董事會成員出席於2023年1月11日舉行的股東特別大會及於2023年6月30日舉行的股東週年大會，為股東提供了解本集團最新發展及提出詢問之機會。

2023年，各董事出席本公司股東大會之詳情於本企業管治報告「董事會」一節列示。



## 股息政策

根據守則條文第F.1.1條，本公司應訂立派付股息的政策。

本公司已於2019年1月採納股息政策(「**股息政策**」)，根據該政策，本公司可向股東宣派及分派股息，讓股東能分享本公司的盈利，同時為本公司未來增長保留足夠的儲備。

支付任何股息的建議取決於董事會的絕對酌情權，而任何末期股息的宣派均須經股東批准。

在建議派發任何股息時，董事會亦會考慮(其中包括)本集團的財務業績、本集團的整體財務狀況、本集團當前及未來業務以及董事會不時認為合適的任何其他因素。本公司支付股息的能力亦須遵守上市規則、於百慕達的所有相關適用法律、規則和法規以及本公司的存續章程大綱及公司細則的規定。

## 舉報政策

本公司致力達到最高標準的公開、廉潔及透明。本公司期望各級員工本著正直、公正及誠實的態度處事。各員工有責任確保任何有損股東、投資者、客戶及公眾利益之不當行為不會發生，而此做法亦符合本公司整體利益。就此，本公司制定此政策。

此政策旨在鼓勵及協助個別僱員(正式或臨時僱員)及相關第三方(例如與本公司交易的客戶、供應商等)(「**第三方**」)通過保密舉報渠道披露在本公司及／或其附屬公司(「**本集團**」)內與涉嫌不當行為、瀆職或不正當行為有關的信息。該政策並非被用作激化任何個人糾紛、質疑本公司之財務或商業決定，亦不應用於重新考慮現行申訴程序已涵蓋有關員工之任何事宜。

此政策適用於本集團各級僱員和分部／部門以及第三方。舉報政策的詳情可於本公司網站 [www.cct-fortis.com/chi/investor/governance.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/governance.php) 查閱。

## 反貪污及賄賂政策

本集團致力在其所有業務交易中秉持高水平之商業誠信、忠誠與透明度。本公司嚴禁任何形式的貪污或賄賂行為，並致力預防、阻止、偵查及調查一切形式的貪污及賄賂行為。

此政策適用於本集團所有董事、高級職員及僱員(包括臨時及合約員工，「**僱員**」)及合營企業或本集團持有控股權益的公司。我們鼓勵所有業務合作夥伴(包括合營企業合作夥伴、聯營公司、承包商及供應商)遵守此政策的原則。反貪污及賄賂政策的詳情可於本公司網站 [www.cct-fortis.com/chi/investor/governance.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/governance.php) 查閱。



# 董事會報告書

董事現謹提呈董事會報告書及本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表，以供閱覽。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務包括(i)物業業務、(ii)證券業務、(iii)Blackbird多元化汽車業務及富價值的收藏品投資及(v)文化娛樂業務。

## 業務回顧

本集團截至2023年12月31日止年度的業務回顧，包括本集團所面對的主要風險及不明朗因素、已發生的影響本集團的重要事件(如有)以及本集團業務未來可能的發展，可在本年報中找到，特別是在本年報「主席報告」及「財務回顧」章節以及財務報表附註1.2、46及47。

環境政策及表現、具有重大影響(如有)的有關法律法規的遵守情況以及本集團與其僱員、客戶及供應商的主要關係載於本年報「可持續經營及發展」及「企業管治報告」章節以及一份環境、社會及管治報告，該報告將與本年報同時刊發並上載到本公司網站「企業社會責任報告」一欄及聯交所網站。

上述章節組成董事會報告書的一部分。

## 全年業績

本集團截至2023年12月31日止年度的虧損及本集團於2023年12月31日的財務狀況載列於本年度報告的財務報表第47至144頁。

## 末期股息

鑒於現時嚴峻的環境，本集團擬保存現金儲備，以應對未來的困難與挑戰。因此，董事會不建議派發2023年末期股息(2022年末期股息：無)。同時，本公司亦沒有在2023年派發任何中期股息(2022年中期股息：無)。

## 5年財務摘要

本集團過去5個財政年度的已公佈業績、資產及負債及非控股權益的摘要已載於本年度報告第147頁，乃摘錄綜合財務報表並經過適當的重列/重新分類。該摘要並非綜合財務報表的一部份。



## 物業、廠房、設備以及租賃和投資物業

本公司及本集團物業、廠房、設備以及租賃和投資物業於年內的變動詳情分別載於本年度報告財務報表附註13及14。

## 股本

本公司於截至2023年12月31日止年度的股本變動詳情載於本年度報告財務報表附註34。

## 股權掛鈎協議

### (i) 2025年可換股債券

於2023年1月20日，本公司發行2025可換股債券，而本金總額為220,000,000港元並於2025年12月31日到期。2025可換股債券為無抵押，以本金額計按4.5厘年利率計息，且本公司可選擇於到期日(即2025年12月31日)或之前贖回。根據有關2025可換股債券的條款及條件，2025可換股債券的持有人有權以當前換股價每股兌換股份0.16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2025可換股債券獲兌換時配發及發行，並列帳為繳足股份，且與本公司現有股份享有同等地位。於2023年5月22日，本公司共配發及發行731,250,000股換股股份(每股兌換價0.16港元)。經前述兌換股份後，截至本年度報告日的2025年可換股債券尚有本金額103,000,000港元。除上述披露外，2025可換股債券在截至2023年12月31日的財務報告期間並無其他變動。

### (ii) 4.5%票息2024可換股債券

本公司於2023年8月18日向不少於六(6)名人士發行本金總額為30,011,500港元的「4.5%票息2024可換股債券」(到期日為2024年8月18日)。4.5%票息2024可換股債券為無抵押，本金額按4.5厘年利率計息，且本公司可選擇於到期日(即2024年8月18日)或之前贖回。本公司已於2024年2月18日贖回部分本金額10,000,000.00港元的4.5%票息2024可換股債券。贖回部份本金後，截至本報告日的4.5%票息2024可換股債券的尚未償還本金額為20,011,500.00港元。贖回詳情已反映在月報表中並已於2024年3月5日上載到本公司及聯交所的網站內。除上述披露外，4.5%票息2024可換股債券在2023年8月18日至2023年12月31日期間並無其他變動。

除上文所述的「2025年可換股債券」、「4.5%票息2024可換股債券」以及在本董事報告第36至39頁內「本集團的股份期權計劃」一節內提述的股份期權計劃外，本公司沒有於本年內訂立或已訂立任何截止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

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



## 購買、出售或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司沒有於截至2023年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何上市股份。

## 儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於本年度報告內的財務報表附註49及「綜合權益變動表」內。

## 可供分派儲備

於2023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841,000,000港元。此外，本公司有272,000,000港元的股份溢價帳，可以繳足紅股形式分派。

## 慈善捐款

年內，本集團已作出合共50,000港元(2022年：30,000港元)的慈善捐款。

## 主要客戶及供應商

於截至2023年12月31日止財政年度，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	
	2023年	2022年	2023年	2022年
最大客戶	9%	9%		
五大客戶總額	27%	26%		
最大供應商			33%	28%
五大供應商總額			54%	45%

本公司董事或其任何密切聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股份總數5%以上的股東並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  
鄭玉清

### 獨立非執行董事：

陳力  
鄒小岳  
劉可傑

根據本公司的公司細則第87條，麥紹棠先生及陳力先生將於應屆股東週年大會上輪流退任，並可依章膺選連任。

## 董事及高級管理人員履歷

董事及本集團高級管理人員的詳細履歷載於本年度報告第6至第7頁。

## 董事薪酬

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

## 董事服務合約

年內，概無董事與本公司訂立任何於一年內不可在不作補償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

## 董事於合約之權益

有關董事在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財務報表附註43內。



## 本集團的股份期權計劃

### 2021 計劃

於2021年6月23日股東週年大會(「**2021 股東大會**」)上，新的2021計劃以普通決議案方式獲股東通過並採納。除非被取消或經修訂，2021計劃的有效期限由其採納日期(即2021年6月23日)起計10年內有效。

當股東在2021年股東大會上批准並採納2021計劃，股東亦同時批准根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出之所有股份期權而發行之股份數目上限，不得超過2021年股東大會當日已發行股份總數的10%(即為87,311,145股)。於2021年股東大會當日，已發行股份總數為873,111,452股。根據2021計劃及任何其他股份期權計劃下可發行的股份如果已經失效或註銷，該等股份不會計算在該10%限額內。

於2021年6月25日，聯交所上市委員會批准根據2021計劃的條款及條件所授出的87,311,145份股份期權，並據此而予以配發及發行之股份於聯交所上市及買賣。

儘管上文所述，因行使根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出之全部尚未行使股份期權而發行之股份，不得超過不時已發行股份總數30%。倘授出股份期權會導致超過之前提到的30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司之任何股份期權計劃(包括2021計劃)授出股份期權。

於本年度報告日，沒有任何股份期權根據2021計劃授出。

於本年度報告日，根據2021計劃可授出的股份期權為87,311,145份，行使該授出之股份期權而予以配發及發行之股份總數將為87,311,145股，佔現時已發行股份總數的5.44%。該5.44%的百分比乃根據截至本年度報告日的已發行股份數目1,604,361,452股去計算。



## 本集團的股份期權計劃(續)

### 2021 計劃(續)

#### 2021 計劃之目的

2021 計劃為使本公司可向合資格人士授出股份期權作為彼等人士對本集團及／或本集團的任何成員公司於任何實體中持有任何股本權益(「投資實體」)或本公司之控股公司(如適用)所作的貢獻或潛在貢獻之獎勵及／或報酬。

#### 2021 計劃的合資格參與人

2021 計劃的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何董事或獲提名董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)及任何行政人員、管理人員、僱員或與本集團有僱傭關係的其他人士(無論是全職、兼職、以僱傭或合同或榮譽或以其他方式聘用以及以付或未付薪金的其他人士)；
- (b) 為本集團提供更多經濟和優質產品的任何供應商、服務供應商及貨品供應商；
- (c) 以最大限度增加訂單數量，並增加對本集團忠誠度的客戶；
- (d) 為本集團提供更優質服務的任何專家顧問、專業人士、顧問及代理商；以及
- (e) 對本集團業務發展或增長有貢獻的投資實體和／或本公司的控股公司和／或本集團的任何成員公司之業務合作夥伴或股東；

(以上人士統稱「合資格參與人」)。



## 本集團的股份期權計劃(續)

### 2021 計劃(續)

根據2021計劃每名合資格參與人可獲授權益上限

每名合資格參與人於截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據2021計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予以發行之股份總數，不得超過於授出日期之已發行股份總數1%。

如授出超過該1%限額之股份期權，須待本公司刊發通函以及獲股東於股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明之其他規定。本公司將刊發之任何通函，必須披露股份期權詳情，其中包括已行使及尚未行使之股份期權。

凡向本公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，均須獲獨立非執行董事批准(不包括本身為股份期權獲授人的獨立非執行董事)。

如果本公司建議向本公司的董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，而將會導致該名人士於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間因行使獲授之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予發行之股份數目：

- (a) 合計超過於建議授出日期已發行股份總數0.1%；及
- (b) 總值超過5,000,000港元(根據本公司股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所載之收市價計算)。

則此等進一步授出股份期權須待本公司刊發通函，並獲股東於股東大會上投票批准(而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，惟承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士可於股東大會上投票反對，倘其意向已載列於有關通函內)，及/或遵守上市規則不時訂明之其他規定。



## 本集團的股份期權計劃(續)

### 2021 計劃(續)

#### 行使股份期權之期限及有效期

根據2021計劃，沒有關於股份期權必須持有某段時間方可行使之特定規定，2021計劃之條款規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

任何個別股份期權之授出日期為本公司收到獲授人已妥為簽署之接納本公司股份期權建議文件複本連同向本公司支付作為代價之1.00港元款項之日，而該日期必須為本公司向有關獲授人建議授出股份期權之日後第28日或之前。

董事會將全權決定股份期權之行使期限，惟股份期權不得於授出日期起10年後行使。於2021計劃批准日期起十週年屆滿後，亦不得授出股份期權。除非於股東大會或董事會根據2021計劃之條款提早終止，否則2021計劃將由本公司採納日(即2021年6月23日)起計10年內有效。

#### 股份期權的行使價

關於根據2021計劃授出之任何一份股份期權之股份期權行使價(須於行使股份期權時支付)由董事會全權釐定，惟該價格不得低於下列三者之最高者：

- (a) 本公司股份於授出日期(必須為營業日)(就此而言，為董事會建議授出股份期權而舉行董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- (b) 本公司股份於緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- (c) 本公司股份面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲收取股息或在本公司的股東大會上擁有投票的權利。



## 董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2023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(i)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(ii)根據證券及期貨條例第XV部而須知會本公司及聯交所；或(iii)根據本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所：

### 於2023年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行股份總數的概約百分比*
		股份數目	根據2025可換股債券可兌換的股份數目	總權益	
<b>執行董事</b>					
麥紹棠(「麥先生」)	實益擁有人	25,589,652	—	25,589,652	1.59%
	於受控公司的權益	1,177,275,079 (附註1)	643,750,000 (附註2)	1,821,025,079	113.50%
				<b>1,846,614,731</b>	<b>115.09%</b>

\* 該百分比乃按於2023年12月31日已發行之1,604,361,452股股份計算。

附註：

- 該披露的權益是指由Capital Force、New Capital及Capital Winner於截至2023年12月31日合共持有1,177,275,079股股份。所有該等公司均由麥先生實益擁有51%及由麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%之私人公司。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner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1,177,275,079股股份的權益。
- 該披露的權益是指本公司於2023年1月20日向寶高國際有限公司發行的2025可換股債券以現行換股價每股兌換股份0.16港元(可根據2025可換股債券的協議條款及條件予以調整)可兌換為643,750,000股的相關股份。寶高國際有限公司為由麥先生實益及最終擁有之私人公司。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在寶高國際有限公司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。根據2025可換股債券的條款，行使2025可換股債券所附兌換權不可導致本公司無法滿足上市規則所規定的公眾持股量要求。

除上文所披露外，於2023年12月31日，沒有任何董事或本公司最高行政人員於本公司及／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或被視為擁有任何權益及淡倉並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「本集團的股份期權計劃」一節及「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節所披露外，本公司、或其任何的控股公司、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18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2023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並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及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條規定須記錄於本公司存置的登記冊中：

### 於2023年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

主要股東名稱/姓名	身份/權益性質	股份/相關股份數目			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	根據2025 可換股債券 可兌換的 股份數目	總權益	
Capital Force International Limited (「Capital Force」)(附註1)	實益擁有人	256,243,792	-	256,243,792	15.97%
New Capital Industrial Limited (「New Capital」)(附註1)	實益擁有人	452,607,615	-	452,607,615	28.21%
Capital Winner Investments Limited (「Capital Winner」)(附註1)	實益擁有人	468,423,672	-	468,423,672	29.19%
寶高國際有限公司(「寶高」) (附註2)	實益擁有人	-	643,750,000	643,750,000	40.12%
麥俊翹先生	於受控制公司的權益	1,177,275,079 (附註1和3)	-	1,177,275,079	73.37%

\* 該百分比乃按於2023年12月31日已發行之1,604,361,452股股份計算。



## 主要股東的權益(續)

於2023年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

好倉(續)

附註：

1. Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其各自的股份皆由麥紹棠先生(「麥先生」)實益擁有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%。
2. 寶高為私人公司，其股份皆由麥先生實益及最終擁有。
3. 該披露的權益是指由Capital Force、New Capital及Capital Winner於截至2023年12月31日合共持有1,177,275,079股股份。根據證券及期貨條例，由於麥俊翹先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner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1,177,275,079股股份的權益。

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51%已發行股本及為寶高全部已發行股本的實益及最終擁有人外，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及聯交所披露的權益或淡倉。

除上文所披露外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士(非董事或本公司最高行政人員)於2023年12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉需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及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條規定記錄於本公司須存置的登記冊中。

## 遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2023年1月1日至2023年12月31日止期間，除輕微偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條及第B.2.2條外，一直遵守企業管治守則的所有守則條文。有關該等偏離事項的詳情和相應理由，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。

此外，根據上市規則附錄C1所要求，本公司已在企業管治報告內「企業管治常規」一節的「本公司將實施的管理行動計劃」分節內列出本公司要執行的一些管理行動計劃。

## 根據上市規則第13.51(B)(1)條披露董事資料的變動

經本公司具體查詢後並獲董事確認，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 董事會組成的變動

於2023年1月1日及截至本年度報告日期間，董事會之組成並無變動。



## 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，本公司於整個回顧財政年度及截至本年度報告日期，已按上市規則的規定維持足夠公眾持股量，即不少於本公司已發行股份總數的25%。

## 獲准許的彌償條文

本公司的公司細則規定，本公司的每名董事或其他高級職員在執行各自職務中的職責時因彼等的任何行為、同意或遺漏而可能招致的一切訴訟、成本、費用、損失、損害及開支皆可從本公司資產獲得彌償保證。此外，本公司已就針對董事可能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，截至2023年12月31日止年度內概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重要業務的管理及／或行政合約。

## 董事於競爭業務的權益

年內，概無董事或彼等各自任何聯繫人於根據上市規則第8.10(2)條須予披露之與本集團業務競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

## 由本公司核數師編製的獨立核數師報告摘要

由本公司核數師編製的獨立核數師報告摘要核數師已於其獨立核數師報告內表示不發表意見。本公司提供由安永會計師事務所就本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表所編製的獨立核數師報告中「不發表意見」及「不發表意見之基準」的摘要，載列如下：

**不發表意見** - 吾等並無就 貴集團的綜合財務報表表示意見。如本報告不發表意見之基準所述，有關持續經營的多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此吾等無法就綜合財務報表發表意見。除本報告中不發表意見之基準所述事項外，在所有其他方面，吾等認為該等綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

**不發表意見之基準 - 與持續經營相關的多項不確定事項** - 貴集團錄得淨虧損約575,000,000港元，於2023年12月31日，貴集團的流動負債淨額約為61,000,000港元。同日，貴集團的現金及銀行結餘為47,000,000港元，計息銀行及其他借款為1,495,000,000港元(包括出售組別中的58,000,000港元借款)，其中712,000,000港元須於報告期末後12個月內償還。為撥付 貴集團日常營運需求及每月定期貸款還款，貴集團一直出售其若干長期資產(如投資物業及持作投資的富價值的收藏品)，以產生現金流量滿足其營運資金需求。然而，鑒於市況，貴集團按時出售該等資產以滿足營運資金需求的能力仍面臨不確定因素。貴集團於年內違反金額為1,245,000,000港元的定期貸款的若干財務契諾，惟於報告日期之前及之後已取得相關銀行豁免；該等豁免有效期至2024年12月。此外，任何不利條件或發展亦可能隨後引致本集團循環貸款168,000,000港元無法續期，該等貸款每三至十二個月由貸款人酌情決定。該等情況顯示存在嚴重影響本公司持續經營能力的重大多項不明朗事件。

鑒於上述情況，本公司會實行一些戰略管理行動，並已企業管治報告中詳述。



### 由本公司核數師編製的獨立核數師報告摘要(續)

如上文所述，(i)本集團總額為168,000,000港元的循環貸款由貸款人酌情決定每三至十二個月重續一次。本集團過往重續該等貸款的往績記錄一貫良好，而該等貸款主要用作持續貿易活動。標準化的重續條款加上本集團持續的貿易業務，為銀行重續貸款奠定了堅實基礎。我們貿易活動的連續性及穩固的銀行關係為循環貸款預期重續創造了有利前景；及(ii)本集團須遵守銀行借款的財務契諾。如出現不合規情況，過往事例表明，銀行傾向於進行磋商並達成雙方同意的決議，而非行使權利。本集團於2023年及2024年初成功就財務契諾取得豁免的磋商證實了通過對話解決事項的偏好。銀行已修訂融資條款，展現了其靈活性，而本集團於2022年成功取得有關修訂。在接獲我們的要求後，銀行願意考慮進一步修訂條款，並願意進行磋商。

我們鼓勵閣下應一併審閱吾等截至2023年12月31日止年度的年度財務數字，其隨附核數師的不發表意見和本集團將實施的多項策略措施以盡量改善本集團的流動資金及財務狀況。

### 核數師

安永會計師事務所將在應屆股東週年大會上告退並在應屆股東週年大會上提呈續聘安永會計師事務所為本公司的核數師的決議案。

### 報告期後事項

有關報告期後事項，詳情已載列於本年度報告的財務報表附註47內。

代表董事會  
中建富通集團有限公司

主席  
麥紹棠  
香港

2024年4月11日



# 獨立核數師報告



致中建富通集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

## 不發表意見

吾等獲委聘以審計列載於第47至144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2023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及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

吾等並無就 貴集團的綜合財務報表表示意見。如本報告不發表意見之基準所述，有關持續經營的多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此吾等無法就綜合財務報表發表意見。除本報告中不發表意見之基準所述事項外，在所有其他方面，吾等認為該等綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 不發表意見之基準

### 與持續經營相關的多項不確定事項

如綜合財務報表附註1.2所述，貴集團錄得淨虧損約575,000,000港元，於2023年12月31日，貴集團的流動負債淨額約為61,000,000港元。同日，貴集團的現金及銀行結餘為47,000,000港元計息銀行及其他借款為1,495,000,000港元(包括出售組別中的58,000,000港元借款)，其中712,000,000港元須於報告期末後12個月內償還。為撥付 貴集團日常營運需求及每月定期貸款還款，貴集團一直出售其若干長期資產(如投資物業及持作投資的富價值的收藏品)，以產生現金流量滿足其營運資金需求。然而，鑒於市況，貴集團按時出售該等資產以滿足營運資金需求的能力仍面臨不確定因素。此外，如綜合財務報表附註1.2所詳述，貴集團於年內違反金額為1,245,000,000港元的定期貸款的若干財務契諾，惟於報告日期之前及之後已取得相關銀行豁免；該等豁免有效期至2024年12月。此外，任何不利條件或發展亦可能隨後引致 貴集團循環貸款168,000,000港元無法續期，該等貸款每三至十二個月由貸款人酌情決定。該等情況連同綜合財務報表附註1.2所載其他事宜，顯示存在嚴重影響 貴公司持續經營能力的多項重大不確定事項。

如綜合財務報表附註1.2所述，貴公司董事一直實行計劃及措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，受限於多項不確定因素，包括：(a) 貴集團成功及時出售長期資產以償還定期貸款；(b) 於循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款等銀行融資到期日或之前以更有利的財務契諾將其續期；(c) 成功完成資本交易以改善 貴集團淨資產狀況；及(d) 成功及適時實施改善經營現金流量的計劃，從而提升 貴集團的營運資金。



## 不發表意見之基準(續)

### 與持續經營相關的多項不確定事項(續)

由於多項不確定事項、多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能產生的累計影響，我們無法對按持續經營基準編製是否屬恰當提供意見。倘 貴集團無法實現上述計劃及措施，貴集團可能無法持續經營，則可能需要作出調整以將 貴集團資產的帳面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《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，貴公司董事負責評估 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 貴公司董事履行職責，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

吾等的責任是根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計工作，並根據一九八一年百慕達公司法第90條為全體股東出具核數師報告，除此以外，吾等報告不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。然而，由於吾等報告中不發表意見之基準一節所述的事項，吾等無法就綜合財務報表發表意見。

根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他職業道德責任。

梁燕女士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  
香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

2024年4月11日



# 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

百萬港元	附註	2023年	2022年
收入	5	765	812
銷售成本		(593)	(709)
毛利		172	103
其他收入及收益淨額	5	40	183
銷售及分銷費用		(19)	(23)
行政費用		(265)	(250)
其他費用淨額		(383)	(402)
融資成本	7	(124)	(78)
應佔聯營公司的溢利		4	-
除稅前虧損	6	(575)	(467)
所得稅	10	-	-
年內虧損		(575)	(467)
應佔：			
- 母公司股權擁有人		(577)	(465)
- 非控股權益		2	(2)
		(575)	(467)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	12		
基本及攤薄		(0.43 港元)	(0.53 港元)



# 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

百萬港元	2023年	2022年
年內虧損	(575)	(467)
其他全面收益		
其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
- 換算本公司附屬公司的匯兌差額	1	-
年內全面虧損總額	(574)	(467)
應佔：		
- 母公司股權擁有人	(576)	(465)
- 非控股權益	2	(2)
	(574)	(467)



# 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

百萬港元	附註	2023年	2022年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	716	771
投資物業	14	627	1,316
商譽	15	17	17
於聯營公司的投資	17	9	-
持作投資的富價值的收藏品	18	298	314
其他應收款項	24	1	11
遞延稅項資產	33	-	1
非流動資產總額		1,668	2,430
<b>流動資產</b>			
存貨	19	68	104
持作出售的富價值的收藏品	20	-*	-*
應收帳款	22	43	166
電影投資	23	80	80
預付款項及其他應收款項	24	160	332
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	25	5	6
應收承兌票據	26	148	150
已抵押定期存款	27	20	38
現金及現金等值項目	27	47	33
		571	909
分類為持作出售的出售組別資產	21	602	-
流動資產總額		1,173	909
<b>資產總額</b>		<b>2,841</b>	<b>3,339</b>

\* 少於1,000,000港元



# 綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

百萬港元	附註	2023年	2022年
<b>股東權益及負債</b>			
<b>母公司股權擁有人應佔股東權益</b>			
已發行股本	34	160	87
儲備	36	571	1,079
		<b>731</b>	<b>1,166</b>
<b>非控股權益</b>			
股東權益總額		<b>731</b>	<b>1,173</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	30	783	1,145
可換股債券	31	93	-
債券	32	-	192
遞延稅項負債	33	-	22
非流動負債總額		<b>876</b>	<b>1,359</b>
<b>流動負債</b>			
應付帳款	28	40	66
應付稅項		-*	3
其他應付款項及應計負債	29	428	333
計息銀行及其他借款	30	654	405
可換股債券	31	29	-
		<b>1,151</b>	<b>807</b>
分類為持作出售資產之直接相關負債	21	83	-
流動負債總額		<b>1,234</b>	<b>807</b>
<b>負債總額</b>		<b>2,110</b>	<b>2,166</b>
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>2,841</b>	<b>3,339</b>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<b>(61)</b>	<b>102</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,607</b>	<b>2,532</b>

\* 少於1,000,000港元

麥紹棠  
主席

鄭玉清  
董事



# 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

百萬港元	母公司股權擁有人應佔									總額	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36)	可分派儲備	可換股債券 權益部份 (附註31)	資產 重估儲備	匯兌 波動儲備	資本 贖回儲備	累計虧損			
於2022年1月1日	87	223*	741*	841*	22*	44*	28*	24*	(389)*	1,621	9	1,630
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(465)	(465)	(2)	(467)
提前贖回可換股債券(附註31)	-	-	10	-	(22)	-	-	-	22	10	-	10
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>87</b>	<b>223*</b>	<b>751*</b>	<b>841*</b>	<b>-</b>	<b>44*</b>	<b>28*</b>	<b>24*</b>	<b>(832)*</b>	<b>1,166</b>	<b>7</b>	<b>1,173</b>
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	1	-	(577)	(576)	2	(574)
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
發行可換股債券(附註31)	-	-	-	-	38	-	-	-	-	38	-	38
轉換可換股債券(附註31)	73	49	-	-	(19)	-	-	-	-	103	-	103
於2023年12月31日	<b>160</b>	<b>272*</b>	<b>751*</b>	<b>841*</b>	<b>19*</b>	<b>44*</b>	<b>29*</b>	<b>24*</b>	<b>(1,409)*</b>	<b>731</b>	<b>-</b>	<b>731</b>

\* 綜合財務狀況表的綜合儲備571,000,000港元由該等儲備組成(2022年: 1,079,000,000港元)。



# 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

百萬港元	附註	2023年	2022年
<b>來自經營業務的現金流量</b>			
除稅前虧損		(575)	(467)
按下列各項調整：			
融資成本	7	124	78
應佔聯營公司的溢利		(4)	-
出售一家聯營公司虧損	6	1	-
折舊	6	86	81
無形資產攤銷	6	-	3
應收帳款的減值淨額	6	109	93
其他應收款項的減值淨額	6	155	183
應收承兌票據的減值	6	2	-
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產公平價值虧損	6	1	-
投資物業的公平價值虧損淨額	6	88	126
持作投資的富價值的收藏品的公平價值虧損/(收益)淨額	6	2	(35)
出售附屬公司的收益	6	(19)	(8)
提前贖回2024債券虧損	6	25	-
提前贖回可換股債券收益	6	-	(11)
		(5)	43
存貨減少/(增加)		35	(26)
富價值的收藏品庫存減少		-	103
應收帳款增加		(14)	(12)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		7	(61)
應付帳款(減少)/增加		(3)	20
其他應付款項及應計負債增加		50	8
經營業務所得現金		70	75
已付利息		(108)	(74)
經營業務(所用)/所得現金流量淨額		(38)	1



# 綜合現金流量表(續)

截至2023年12月31日止年度

百萬港元	附註	2023年	2022年
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		(34)	(21)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		6	7
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產所得款項		-	100
出售投資物業的所得款項		-	110
出售附屬公司的所得款項	38	12	127
出售一家聯營公司的所得款項		5	-
出售持作投資的富價值的收藏品的所得款項		14	18
出售分類為持作出售之出售組別資產之已收按金		60	-
已抵押定期存款減少		18	2
投資活動所得的現金流量淨額		81	343
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
新增銀行及其他借款		127	453
償還銀行及其他借款		(139)	(755)
償還債券		-	(30)
發行可換股債券		30	-
租賃付款的本金部份		(48)	(36)
融資活動所用現金流量淨額		(30)	(368)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		13	(24)
於年初的現金及現金等值項目		33	57
匯率變動的影響		1	-
於年終的現金及現金等值項目		47	33
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結存	27	47	33



# 財務報表附註

2023年12月31日

## 1.1 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獲豁免公司。

於年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下業務：

- 物業投資及持有；
- 買賣證券以及持有證券、金融資產及財資產品；
- 買賣法拉利汽車及提供法拉利汽車售後服務；
- 買賣瑪莎拉蒂汽車及提供瑪莎拉蒂汽車售後服務；
- 購入古董車及富收藏價值鐘錶作長線投資，古董車貿易及買賣及汽車物流業務；
- 文化娛樂業務包括電影業務、舞台音響、燈光及工程業務(誠如財務報表附註38所披露，舞台音響、燈光及工程業務已於年內出售)；及
- 輔助性及處於初創階段的業務，包括多媒體業務、經營一家古董汽車服務中心、藝人管理及雜誌出版。



## 1.1 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	成立地點/ 註冊及營業地點	已發行普通股	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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 Concessionaires Limited	香港	135,000,001港元 普通股	-	100	作為法拉利香港及澳門正式授權進口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 Tridente Company Limited	香港	28,800,001港元 普通股	-	100	作為瑪莎拉蒂香港及澳門官方進口商分銷瑪莎拉蒂汽車及提供售後服務
Blackbird Watch Manual Company Limited	香港	1港元普通股	-	100	投資富收藏價值鐘錶
Blackbird Works Supply Company Limited	香港	1,000港元普通股	-	100	汽車物流服務
中建電訊投資有限公司	香港	1港元普通股	-	100	證券業務
網盈(香港)有限公司	香港	2港元普通股	-	100	物業投資及持有



## 1.1 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

名稱	成立地點/ 註冊及營業地點	已發行普通股	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
Editon Cars Company Limited (前名為「Blackbird Classics Limited」)	香港	1,000港元普通股	-	100	古董車買賣
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	物業投資
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
富豐國際實業有限公司	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
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

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。



## 1.2 呈報基準

### 持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約575,000,000港元，於2023年12月31日，本集團的流動負債淨額約為61,000,000港元。同日，本集團的現金及銀行結餘為47,000,000港元，計息銀行及其他借款為1,495,000,000港元(包括出售組別中的58,000,000港元借款)，其中712,000,000港元須於報告期末後12個月內償還。

為撥付本集團日常營運需求及每月定期貸款還款，本集團一直出售其若干長期資產(如投資物業及持作投資的富價值的收藏品)，以產生現金流量滿足其營運資金需求。

於2023年12月31日，本集團違反銀行借款的若干財務契諾。其中，本集團已就若干銀行借款1,196,000,000港元取得銀行豁免，有效期至2024年12月15日。本集團已於報告日期後自銀行取得銀行借款49,000,000港元的豁免，有效期至2024年12月30日，故相關銀行借款分類為流動負債。

此外，本集團168,000,000港元循環貸款每三至十二個月由出借人酌情釐定予以續期。

鑒於上述情況，本公司董事在評估本集團持續經營能力時，已仔細考慮本集團未來流動資金需求、經營業績及可用資金來源。為管理營運資金並改善本集團財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團正積極與潛在買家討論出售長期資產；
- (b) 本集團能夠於循環貸款、貿易貸款及流動資金貸款到期日或之前以更有利的財務契諾將其續期及展期；
- (c) 本集團正積極與財務顧問就潛在資本交易進行討論；
- (d) 本集團將繼續推動銷售及收回未償還銷售款項；及
- (e) 本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本開支。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自報告日期起至少十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自2023年12月31日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否完成上述計劃及實施上述措施存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於下列因素：(a)本集團成功及時出售長期資產以償還定期貸款；(b)於循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款等銀行融資到期日或之前以更有利的財務契諾將其續期；(c)成功完成資本交易以改善本集團淨資產狀況；及(d)成功及適時實施改善經營現金流量的計劃，從而提升本集團的營運資金。

如本集團未能實行上述計劃及措施以及持續經營，則須作出調整，將本集團資產的帳面值撇減至可收回金額，以為可能進一步產生的任何負債提供撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中。



## 2. 會計政策

### 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「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)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、持作投資的富價值的收藏品、電影投資以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產則除外。持作出售之出售組別按其帳面值及公平價值減出售成本的較低值(詳情載於附註2.4)列帳。本財務報表乃以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近的百萬數的數目為準。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2023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)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司擁有少於投資對象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投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象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。

附屬公司的財務報表按本公司相同的報告期間編製，並採用一致的會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入帳，直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團內部各公司之間的資產及負債、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入帳時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動(並未喪失控制權)，則按權益交易入帳。

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認所保留任何投資的公平價值及任何因此於損益中產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益表內確認的本集團應佔部份重新分類為損益或累計虧損(如適用)，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。



## 2. 會計政策(續)

### 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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 - 支柱二模板規則

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。會計政策資料如與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者作出的決定，則該等會計政策資料須按該等財務報表呈列基準予以呈列。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)實施重大判斷提供非強制性指引，說明如何將重大會計政策披露之概念應用於會計政策披露。本集團已披露財務報表附註2所載的重大會計政策資料。該修訂本對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算的權利，以及遞延結算的權利必須於報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延期償付的權利的可能性影響。該修訂本亦澄清，負債可以其自身的權益工具清償，且僅當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入帳時，負債條款不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債中，只有實體須於報告日期或之前遵守該等契諾者會影響該等負債的分類為流動或非流動。倘非流動負債須於報告期後12個月內遵守未來契諾的實體作出額外披露。該修訂本將追溯應用並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。

本集團自2023年1月1日起提早採納2020年修訂本及2022年修訂本，並根據該修訂本的過渡條文，本集團追溯採納該修訂本。誠如財務報表附註30及附註46所披露，由於本集團已於2023年12月31日遵守該等債務契約，於2023年12月31日計息銀行及其他借款的未償還本金額684,000,000港元已於綜合財務狀況表內分類為非流動計息銀行及其他借款。



## 2. 會計政策(續)

### 2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(c) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清了會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂本亦澄清了實體如何使用計量技術及輸入數據來編製會計估計。由於本集團的方法及政策與該修訂本一致，該修訂本對本集團財務報表並無影響。

(d) 香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項收窄香港會計準則第12號初步確認例外情況的範圍，故其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易(如租賃及退役責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。

於初步應用該等修訂本前，本集團已應用初步確認的例外情況，且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團已於2022年1月1日應用與租賃有關的暫時差額的修訂本。

於應用該等修訂本後，本集團已單獨釐定使用權資產及租賃負債產生的暫時差額，其已於財務報表附註33所披露的對帳中反映。然而，由於相關遞延稅項結餘符合香港會計準則第12號項下的抵銷條件，其對綜合財務狀況表中呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。

(e) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革 - 支柱二模板規則對確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二模板規則而產生的遞延稅項，引入了一項強制性臨時例外情況。該修訂本亦引入受影響實體的披露要求，以便財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效期間單獨披露支柱二所得稅相關即期稅項，以及於法例已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露有關其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該修訂本。由於本集團不屬於支柱二模板規則的範圍，該修訂本對本集團並無任何影響。



## 2. 會計政策(續)

### 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等經修訂香港財務報告準則(如適用)生效時應用該等經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號及香港會計準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

預期有關適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載於下文。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致情況。該修訂本規定，資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該修訂本即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)之前強制生效日期被香港會計師公會撤銷。然而，該修訂本目前可予以採納。

香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方-承租人之規定，以確保賣方-承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應對香港財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)後訂立的售後租回交易對追溯應用，亦可提早應用。預期修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。允許提早應用該等修訂。該等修訂就於年度報告期及中期披露期初的比較資料及定量資料提供若干過渡性減免。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料，允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘的調整或對權益單獨組成部分中累積的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策

#### 於聯營公司的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股權投票權的長期權益，並有重大影響力的公司。重大影響力即參與投資對象的財政及營運政策決定的權力，惟並無控制該等政策。

本集團於聯營公司投資的乃於綜合財務狀況表內列作本集團根據權益會計法計算的分佔資產淨值減任何減值虧損。

本集團分佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘已直接於聯營公司權益中直接確認變動，則本集團將於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司的交易產生的未變現盈虧乃予以抵銷(以本集團於聯營公司的投資為限)，惟倘未變現虧損提供轉讓資產減值的證據則作別論。收購聯營公司所產生的商譽計作本集團於聯營公司投資的部份。

倘若於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或反之亦然，則不會重新計量保留權益。相反，投資將繼續按權益法進行核算。在所有其他情況下，當本集團不再擁有對聯營公司的重大影響力，則將按其公平價值計量及確認任何留存投資。聯營公司於喪失重大影響力或共同控制權後的帳面值與留存投資及出售所得款項的公平價值之間的差額乃於損益確認。

#### 商譽

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平價值總額，超過所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平價值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽以成本減去累計減值損失進行後續計量。當有某些事件或環境變動表明商譽的帳面值可能減值時，將更頻繁地進行測試。本集團於每年12月31日執行該年度的商譽減值測試。對於減值測試，自收購日起業務合併中產生的商譽應該分攤至預期從合併的協同效應中受益的各集團現金產生單位或現金產生單位組合，而不管是否本集團的其他資產或者負債被分攤到這些單位或單位組合。

商譽減值通過評估現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額決定。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值時，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撥回。

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。在該等情況下出售的商譽，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。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 公平價值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業、持作投資的富價值的收藏品、電影投資及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產。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所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(在無主要市場的情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或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。

非金融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。

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，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於本財務報表計量或披露公平價值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：

- 第一層 - 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)
- 第二層 - 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
- 第三層 - 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

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類(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。

#### 非金融資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試(持作投資的富價值的收藏品、存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為持作出售的出售組別除外)，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。

就測試現金產生單位減值而言，倘可按合理一致基礎分配，公司資產部分帳面值(如總部樓宇)可分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 非金融資產減值(續)

只有資產帳面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，是以除稅前的折現率計算估計未來現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢時間值及該項資產的特有風險評估。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。

於每一報告期間末評估是否有跡象顯示以前確認的減值虧損可能已不存在或可能降低。倘出現上述跡象，則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產，只有在用於釐定資產可收回金額的估計發生變化時，以前確認的減值虧損方可撥回，但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定的帳面值(減去任何折舊/攤銷)。回撥的減值虧損乃於產生期間計入損益表。

#### 關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為本集團的關連人士：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 實體為另一實體(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 實體為第三方實體的合營企業，而其他實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於上述(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該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的母公司。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備均以成本扣除累計折舊及任何減值虧損列帳。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售的出售組別，或屬於分類為持作出售的出售組別的部份，根據香港財務報告準則第5號的規定(進一步詳情載於「持作出售的非流動資產及出售組別」的會計政策)，毋須折舊及列帳。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的任何直接可歸屬成本。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生的支出，如維修和保養，通常在費用發生當期的損益表中扣除。倘符合確認標準，主要檢查的支出於資產帳面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部份須不時更換，則本集團將該等部份確認為具有特定使用年限的個別資產並相應對其計提折舊。

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。就該目的所用的主要年度比率如下：

樓宇及租賃物業裝修	6% - 20%
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)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重要部份)一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的損益表確認的處置或報廢的任何收益或虧損乃淨銷售所得款項和相關資產帳面值之差。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業(包括使用權資產)乃指持作賺取租金收入及或資本升值(並非作貨品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。該等物業初始乃按成本值(包括交易成本)計量。有關物業初始按成本(包括交易成本)計值。於初始確認後，投資物業將按反映報告期間末的市況的公平價值列帳。

投資物業公平價值變動所產生的收益或虧損，乃計入產生年度的損益表內。

將投資物業報廢或出售產生的任何收益或虧損，乃於報廢或出售年度的損益表內確認。

就投資物業轉移至自置物業或存貨而言，在後續會計處理上，物業成本會被視作其於改變用途當日的公平價值。倘本集團作自置物業的物業成為投資物業，則本集團根據自用物業的「物業、廠房及設備及折舊」所述政策及/或根據持作使用權資產之物業的「使用權資產」所述政策，直至改變用途當日為該物業入帳，物業帳面值與公平價值於該日的任何差額根據上述的「物業、廠房及設備及折舊」所述政策按重新估價入帳。倘該儲備總額不足以彌補虧絀，按個別資產基準，虧絀的超出部分於損益表扣除。就存貨轉移至投資物業而言，當日物業的公平價值與其先前帳面值之間的任何差額於損益表中確認。

#### 持作待售的出售項目

倘持作待售的出售項目之帳面值將主要通過銷售交易，而非通過持續使用而收回，則持作待售的出售項目會歸類為持作待售。此條件僅於出售項目可按其現況即時出售，出售條款僅屬出售項目之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。所有分類為出售項目之附屬公司資產及負債均重新分類為持作待售，不論本集團於銷售後有否保留其前附屬公司之非控股權益。

分類為持作待售的出售項目(投資物業及金融資產除外)按其帳面值與公平價值減出售成本值兩者之較低者計量。分類為持作待售之物業、廠房及設備及無形資產均不作折舊或攤銷。

#### 持作投資的富價值的收藏品

富價值的收藏品包括持作長期投資用途並非於日常業務過程中出售的古董車及富收藏價值鐘錶，初始按成本計量。初始確認後，持作長期投資用途的富價值的收藏品則按公平價值列帳，公平價值變動所產生的盈虧則計入損益表。

就持作投資的富價值的收藏品轉撥至持作出售時，在後續會計中的富價值的收藏品的認定成本為其用途改變日期的公平價值。

#### 電影投資

電影投資為本集團於電影製作項目中的投資，根據相關電影投資協議中規定的本集團投資部分，本集團有權從相關電影產生的收入中獲得分佔若干百分比的收益，但本集團對投資並無控制權或共同控制權。電影投資按個公平價值入帳。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 持作出售的富價值的收藏品

持作出售的富價值的收藏品，按成本及可變現淨值的較低者列帳。可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

#### 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。法拉利汽車成本根據源自每名客戶具體的獨特要求的不同原部件成本釐定。其他存貨成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則包括直接材料、直接工資及適當比例的間接成本。可變現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。

#### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃獎勵。於資產租賃年期及估計可使用年期兩者中較低者內按直線法折舊的使用權資產如下：

租賃土地	2%
辦公室物業	2至5年
汽車	3至4年
其他設備	2至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期間結束前轉移予本集團或成本反映行使購買選擇權，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

##### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃款項現值確認。租賃款項包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘在租賃期內反映本集團正行使終止租賃的選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改(即租期變更、租賃款項變更或購買相關資產的選擇權評估的變更(例如指數或利率變動導致未來租賃付款變動))，則重新計量租賃負債的帳面值。

本集團的租賃負債計入計息銀行及其他借款。

##### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或存在租賃變更)時將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部份風險及回報的租賃均入帳為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部份，本集團按相對獨立售價基準將合約的代價分配至各部份。租金收入於租期內按直線法列帳並根據其經營性質計入損益表內收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的帳面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部份風險及回報轉讓予承租人的租賃均入帳為融資租賃。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 投資及其他金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產經初始確認分類，其後分類為按攤銷成本計量、按公平價值列帳及於其他全面收益處理及按公平價值列帳及於損益帳處理。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成份或本集團已應用不對重大融資成份的影響作出調整的可行權宜方法的應收貿易款項外，本集團初始按公平價值加上(倘金融資產並非按公平價值列帳及於損益帳處理)交易成本計量金融資產。並無重大融資成份或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易款項乃根據下文「收益確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平價值列帳及於其他全面收益處理進行分類及計量，需產生純粹為支付未償本金款項的本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平價值列帳及於損益帳處理進行分類及計量，而不論其業務模式如何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產按攤銷成本進行分類及計量，而於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有的金融資產按公平價值列帳及於其他全面收益處理進行分類及計量。並無於上述業務模式中持有的金融資產按公平價值列帳及於損益帳處理進行分類及計量。

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金融資產買賣，其於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

##### 其後計量

金融資產的其後計量取決於彼等的分類，如下：

##### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量並予以減值。資產被撤銷確認、修改或減值的盈虧於損益表內確認。

##### 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產按公平價值於財務狀況表列帳，而公平價值變動淨額於綜合收益表中確認。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 撤銷確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況將被終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表移除)：

- 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，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量的責任，且(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無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一項資產所得現金流量的權利或訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產的擁有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產的程度持續確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。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的基準計量。

以對已轉讓資產作出擔保的形式進行的持續涉及乃按該資產的原帳面值與本集團或須償還的最高代價兩者中的較低者計量。

#### 金融資產減值

本集團對並非按公平價值列帳及於損益帳處理持有的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備(「預期信貸虧損」)。預期信貸虧損乃基於根據合約應收的合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額，並按原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售持有的抵押品或其他信貸增強安排(為合約條款不可分割部份)產生的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損於兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損為就違約事件產生的信貸虧損計提撥備，該事件可能在未來12個月內發生(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須於風險剩餘年內就預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初始確認起金融工具的信貸風險是否已顯著增加。於作出評估時，本集團將截至報告日期金融工具發生的違約風險與截至初始確認日期金融工具發生的違約風險相比較，並考慮無需付出過多的成本或努力即可獲得的合理及輔助資料(包括過往及前瞻性資料)。本集團認為，當合約付款逾期超過30日時，信貸風險顯著增加。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 一般方法(續)

當合約付款已逾期90天，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示於計及本集團持有的任何信貸增級措施前本集團不大可能悉數收回未償還合約款項，本集團亦可能認為金融資產違約。倘並無合理預計可收回合約現金流量，則金融資產撇銷。

倘並無合理預計可收回合約現金流量，則金融資產撇銷。

按攤銷成本入帳的金融資產須根據一般方法計提減值，且該等金融資產分類為以下預期信貸虧損的計量階段，惟下文所詳述應用簡化方法的應收帳款除外。

- 第一階段 - 自初始確認時起信貸風險並無顯著增加及按12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第二階段 - 自初始確認時起信貸風險已顯著增加但並非信貸減值金融資產及按全期預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第三階段 - 於報告日期為信貸減值及按全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融資產(但並非購入或發生信貸減值的金融資產)

##### 簡化方法

就不含重大融資部份或本集團已應用權宜方法不調整重大融資部份的影響的應收帳款而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

於初始確認時金融負債分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債、貸款及借款或應付款項(如適用)。

所有金融負債按公平價值初始確認，而就貸款及借款及應付款項而言，扣除直接應計交易成本。

本集團的金融負債包括應付帳款及其他應付款項、債券、可換股債券、付息銀行及其他借款。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 金融負債(續)

##### 其後計量

金融負債的其後計量取決於彼等的分類，如下：

##### 按攤銷成本列帳的金融負債(貿易及其他應付款項及借貸)

於初始確認後，貿易及其他應付款項、債券、可換股債券及計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現的影響不重大，在此情況下，彼等乃按成本值列帳。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時，盈虧乃於損益表確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份的任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益表計入融資成本。

##### 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。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，換股權的帳面值不會重新計量。交易成本乃根據初始確認該等證券時，按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。

##### 撤銷確認金融負債

倘若金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

倘若現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自帳面值的差異在損益表中確認。

##### 對銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行的權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

倘貼現影響屬重大，則確認撥備的數額為預期日後履行有關責任所需開支於報告期末的現值。隨時間增加的已貼現的現值數額計入損益表的融資成本。

#### 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。與於損益表外確認的項目有關的所得稅於損益表外確認，即於其他全面收益或直接於權益內確認。

當期稅項資產及負債，根據於報告期間末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)，計及本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，就資產與負債於報告期末的計稅基礎與財務報表的帳面價值之間的暫時性差異計提。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項資產由初始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，且不會產生相同應課稅及可扣稅暫時差額；及
- 就與附屬公司及聯營公司的投資相關的應納稅暫時性差異而言，倘若能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來可能不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和任何未利用的稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能足夠的應納稅溢利抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅項虧損為限，除非：

- 有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產由初始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，且不會產生相同應課稅及可扣稅暫時差額；及
- 有關從附屬公司及聯營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。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 所得稅(續)

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。

遞延稅項資產和負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期變現該資產或清償該負債的期間的稅率計量。

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。

#### 收入確認

##### 來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，而有關金額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。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額按本集團就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額估計。可變代價於合約開始時估計及限制，直至當與可變代價有關的不確定因素其後獲解決時，且已確認累計收入金額很有可能不會大幅撥回。

當合約包含融資部份，並給予客戶一年以上向客戶轉讓貨品或服務的重大融資利益時，收入於合約開始時按應收款項的現值計量並使用會反映本集團與客戶之間的單獨融資交易的折現率進行折現。當合約包含融資部份，並給予本集團一年以上重大融資利益時，根據合約確認的收入包括使用實際利率法就合約負債應計的利息開支。就客戶付款與貨品或服務轉移的期間為一年或以下的合約而言，根據香港財務報告準則第15號，交易價格並無使用實際權宜方法就重大融資部份的影響作出調整。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 收入確認(續)

##### 來自客戶合約的收入(續)

##### (i) 銷售古董車

指銷售古董車的收入將於古董車的控制權轉移予客戶的某一指定時間(通常為交付古董車時)確認。來自古董車服務及保養的收入乃當客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團所提供的利益時確認。

##### (ii) 銷售及出租音響及燈光設備以及為舞台表演活動提供技術及工程服務以及金屬結構工程

來自銷售及出租舞台音響及燈光設備及提供舞台技術及工程服務的收入乃當客戶於本集團履約時同時接受及使用履約所提供的利益時確認。來自買賣舞台音響及燈光設備的收入將於舞台音響及燈光設備的控制權轉移予客戶的某一指定時間確認。

##### (iii) 法拉利代理業務及瑪莎拉蒂進口代理商業務收入

來自買賣新車及先前自有汽車的收入將於汽車的控制權轉移予客戶的某一指定時間(通常為交付汽車時)確認。來自法拉利及瑪莎拉蒂汽車服務及保養的收入乃當客戶於本集團履約時同時接受及使用履約所提供的利益時確認。

##### (iv) 其他業務收入

其他業務收入包括雜誌出版業務產生的廣告收入。雜誌廣告收入乃當客戶於本集團履約時同時接受及使用履約所提供的利益時確認。

#### 來自其他來源之收入

##### (i) 租金收入

租金收入乃以時間比例按租賃年期入帳。

##### (ii) 利息收入

利息收入乃以應計方式利用實際利率法將金融工具估計可用年期內的未來估計現金收入實際折現至金融資產帳面淨值。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 合約負債

當於本集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

#### 其他僱員福利

##### 退休金計劃

本集團按照強制性公積金計劃條例為所有合資格參與強制性公積金計劃的僱員實行了界定供款的強制性公積金退休福利計劃(「**強制性公積金計劃**」)。供款按照僱員基本工資的一定百分比計算，並根據強制性公積金計劃的規定在需要支付時在損益表中扣除。強制性公積金計劃的資產由與本集團資產分開的獨立管理基金持有。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。

#### 借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

#### 外幣

本財務報表以港元列報，港元為本公司的功能貨幣。本集團的每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中的項目使用該功能貨幣計量。本集團各公司入帳的外幣交易在初始確認時按交易日各自的功能貨幣匯率記帳。以外幣列值的貨幣性資產和負債按報告期間末的功能貨幣匯率折算。所有因結算或換算貨幣項目產生的差額於損益表確認。

以歷史成本計量的外幣計價非貨幣項目，按初始交易日的匯率折算。按公平價值計量的外幣計價非貨幣項目，則採用計量公平價值日期的匯率折算。換算按公平價值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損與確認該項目公平價值變動的盈虧的處理方法一致(即於其他全面收益或損益確認公平價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 外幣(續)

就撤銷有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債而言，釐定於初始確認有關資產、開支或收入所用的匯率時，初始交易日期為本集團初始確認因預付代價而產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。倘存在多筆預付款或預收款，則本集團就預付代價的每筆付款或收款釐定交易日期。

某些海外附屬公司及聯營公司的功能貨幣是港元之外的貨幣。於報告期間末，該等公司的資產和負債按照報告期間末的現行匯率折算成港元，而該等公司的損益表按照與交易日期現行匯率相若的匯率折算成港元。

由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計，惟該等差額應歸屬於非控股權益則除外。出售海外業務時，與該項特定海外業務相關的其他全面收益的儲備部分累計金額在損益表中確認。

因收購外國業務而產生的任何商譽及對資產與負債帳面值的公平值調整作為外國業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按照現金流量發生當日的匯率折算成港元。海外附屬公司於年內經常發生的現金流量按當年加權平均匯率折算成港元。

#### 現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等價項目包括手頭現金及銀行存款，以及價值波動風險較微並一般於購入後三個月內到期的短期、高度流動存款，且為履行短期現金承擔而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭及存放於銀行的現金及上文所述短期存款，減銀行透支，該等款項須按要償還，並構成本集團現金管理的一部分。



### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層就影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露事宜以及或然負債的披露作出判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致需要對未來受影響的資產或負債的帳面值作出重大調整。

#### 判斷

應用本集團的會計政策時，除涉及估計者外，管理層曾作出下列對財務報表已確認金額影響重大的判斷：

#### 物業租賃分類 - 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業的經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業的絕大部分公平價值，本集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入帳。

#### 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(或獨立以融資租賃形式出租)，本集團會將該等部份分別入帳。倘該等部份不可獨立出售，該物業(僅在物業的極少部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途的情況下)則列作投資物業。輔助服務是否因重要而使物業不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

#### 持作投資的富價值的收藏品及持作出售的富價值的收藏品兩者間的分類

本集團確定富價值的收藏品是作為長遠投資目的或於日常業務中作貿易用途。富價值的收藏品是否被分類為持作投資或持作出售乃按個別項目作出判斷。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計的不確定性

下文載列於報告期間末有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債帳面值造成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的日後現金流量以及合適的折扣率，以計算有關現金流量的現值。其他詳情載於財務報表附註15。

#### 有關應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

除具有抵押品的應收帳款外，本集團應用簡化方法建立撥備矩陣計算應收帳款的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別(即按產品類型、客戶類型以及客戶評級)的過往逾期天數。

撥備矩陣初始基於本集團的過往觀察違約率。本集團將用前瞻性資料校準矩陣以調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟條件(即娛樂行業)於隨後年度預期將惡化，可能導致文化娛樂業務違約增加，則會調整過往違約率。本集團於每個報告日期更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

對過往觀察違約率、預測經濟條件及預期信貸虧損相關性的評估乃屬重大評估。預期信貸虧損金額對形勢及預測經濟條件的變動敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟條件亦可能無法反映客戶未來的實際違約。

管理層應用一般方法計算其他應收款項的預期信貸虧損。本集團評估自初始確認起應收款項的信貸風險是否已顯著增加(以將截至報告日期應收款項發生的違約風險與截至初始確認日期金融工具發生的違約風險相比較的方式)，並考慮無需付出過多的成本或努力即可獲得的合理及輔助的資料(包括過往及前瞻性資料)。

有關本集團應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損資料分別於財報報表附註22及24披露。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 投資物業公平價值估計

倘沒有類似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。

##### 分類為物業、廠房及設備的物業減值

本集團於各報告期末評估分類為物業、廠房及設備的全部物業(包括相關使用權資產)是否存在任何減值指標。倘存在帳面值可能無法收回的指標，物業、廠房及設備的物業須進行減值測試。倘分類為物業、廠房及設備的物業的帳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。計算公平價值減出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，管理層須估算物業預期產生的日後現金流量，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。截至2023年及2022年12月31日止年度，並未就分類為物業、廠房及設備的物業確認減值。

##### 持作投資的富價值的收藏品的公平價值估計

持作投資的富價值的收藏品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，會考慮可資比較型號的持作投資的富價值的收藏品的市場資料。其他詳情載於財務報表附註18。



#### 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，以下為須呈報經營分部：

- (a) 物業投資及持有分部是指從事物業投資及持有業務；
- (b) 證券業務分部是指從事證券買賣及持有證券、金融資產及財資產品；
- (c) 法拉利業務分部是指作為法拉利官方進口商於香港及澳門兩地進口及分銷法拉利汽車並提供售後服務；
- (d) 瑪莎拉蒂業務分部是指作為瑪莎拉蒂官方進口商於香港及澳門兩地進口及分銷瑪莎拉蒂汽車及提供售後服務；
- (e) 富價值的收藏品及物流分部是指購入古董車及富收藏價值鐘錶作長線投資、古董車貿易及買賣以及汽車物流業務；
- (f) 文化娛樂業務分部是指電影業務、舞台音響、燈光及工程業務；及
- (g) 其他業務分部包括輔助性及處於初創階段的新建立業務，包括多媒體業務、經營一家古董汽車服務中心、藝人管理及雜誌出版。

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，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虧損作出計量，惟該計量並不包括非租賃相關融資成本、訴訟賠償收入、出售附屬公司之收益、提前贖回債券／可換股債券收益／虧損、應佔聯營公司的溢利、出售一家聯營公司的虧損和總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、總公司及其他未分配資產，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、總公司及其他未分配負債，由於此等負債以集團為基礎管理。



#### 4. 經營分部資料(續)

截至2023年12月31日止年度

百萬港元	物業投資 及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂 業務	富價值的 收藏品及 物流業務	文化娛樂 業務	其他業務	總額
分部收入：								
向外部客戶銷售(附註5)	8	-*	344	126	149	72	66	765
其他收入	-	8	3	1	5	1	3	21
	8	8	347	127	154	73	69	786
經營溢利/(虧損)	(80)	(251)	12	(9)	(37)	7	(48)	(406)
融資成本(租賃負債利息除外)								(120)
對帳項目：								
總公司及其他未分配開支								(46)
出售附屬公司收益								19
出售一家聯營公司虧損								(1)
提前贖回2024債券虧損(附註31)								(25)
應佔聯營公司的溢利								4
除稅前虧損								(575)
所得稅								-
年內虧損								(575)

\* 少於1,000,000港元



## 4. 經營分部資料(續)

截至2023年12月31日止年度(續)

百萬港元	物業投資 及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂 業務	富價值的 收藏品及 物流業務	文化娛樂 業務	其他業務	對帳調整	總額
其他分部資料：									
非流動資產開支	14	-	18	5	2	5	18	-	62
折舊及攤銷	(8)	-	(39)	(14)	(3)	(4)	(18)	-	(86)
其他重大非現金項目：									
投資物業的公平價值虧損淨額	(88)	-	-	-	-	-	-	-	(88)
持作投資的富價值的收藏品的 公平價值虧損淨額	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產公平價值虧損	-	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
出售附屬公司收益	-	-	-	-	-	19	-	-	19
出售一家聯營公司虧損	-	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
應佔聯營公司的溢利	-	-	-	-	-	4	-	-	4
應收帳款減值淨額	-	(106)	-	-	(1)	-	(2)	-	(109)
其他應收款項減值淨額	-	(153)	-	-	-	-	(2)	-	(155)
<b>分部資產</b>	<b>1,231</b>	<b>166</b>	<b>276</b>	<b>74</b>	<b>347</b>	<b>104</b>	<b>185</b>	<b>-</b>	<b>2,383</b>
對帳項目：									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	458	458
<b>資產總額</b>	<b>1,231</b>	<b>166</b>	<b>276</b>	<b>74</b>	<b>347</b>	<b>104</b>	<b>185</b>	<b>458</b>	<b>2,841</b>
<b>分部負債</b>	<b>852</b>	<b>146</b>	<b>446</b>	<b>109</b>	<b>36</b>	<b>-*</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>1,682</b>
對帳項目：									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	428	428
<b>負債總額</b>	<b>852</b>	<b>146</b>	<b>446</b>	<b>109</b>	<b>36</b>	<b>-*</b>	<b>93</b>	<b>428</b>	<b>2,110</b>

\* 少於1,000,000港元



#### 4. 經營分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度

百萬港元	物業投資 及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂 業務	富價值的 收藏品及 物流業務	文化娛樂 業務	其他業務	總額
<b>分部收入：</b>								
向外部客戶銷售(附註5)	11	-	363	49	277	62	50	812
其他收入	5	3	12	1	4	2	3	30
	16	3	375	50	281	64	53	842
經營溢利/(虧損)	(119)	(265)	8	(7)	(34)	(9)	(31)	(457)
融資成本(租賃負債利息除外)								(77)
對帳項目：								
總公司及其他未分配開支淨額								(37)
訴訟賠償收入								93
提前贖回可換股債券收益								11
<b>除稅前虧損</b>								<b>(467)</b>
所得稅								-
<b>年內虧損</b>								<b>(467)</b>

## 4. 經營分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度(續)

百萬港元	物業投資 及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的 收藏品及 物流業務	文化娛樂 業務	其他業務	對帳調整	總額
<b>其他分部資料：</b>									
非流動資產開支	-	-	82	30	2	1	12	-	127
折舊及攤銷	(8)	-	(40)	(12)	(3)	(9)	(12)	-	(84)
<b>其他重大非現金項目：</b>									
投資物業的公平價值收益淨額	(126)	-	-	-	-	-	-	-	(126)
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額	-	-	-	-	35	-	-	-	35
應收帳款減值	-	(91)	-	-	-	-	(2)	-	(93)
其他應收款項減值	-	(177)	-	-	-	(6)	-	-	(183)
<b>分部資產</b>	<b>1,319</b>	<b>425</b>	<b>323</b>	<b>97</b>	<b>377</b>	<b>140</b>	<b>188</b>	<b>-</b>	<b>2,869</b>
對帳項目：									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	470	470
<b>資產總額</b>	<b>1,319</b>	<b>425</b>	<b>323</b>	<b>97</b>	<b>377</b>	<b>140</b>	<b>188</b>	<b>470</b>	<b>3,339</b>
<b>分部負債</b>	<b>865</b>	<b>199</b>	<b>362</b>	<b>101</b>	<b>73</b>	<b>43</b>	<b>94</b>	<b>-</b>	<b>1,737</b>
對帳項目：									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	429	429
<b>負債總額</b>	<b>865</b>	<b>199</b>	<b>362</b>	<b>101</b>	<b>73</b>	<b>43</b>	<b>94</b>	<b>429</b>	<b>2,166</b>



#### 4. 經營分部資料(續)

##### 地域資料

##### (a) 來自外部客戶的收入

百萬港元	2023年	2022年
香港、澳門及中國內地	659	619
世界其他地區	106	193
	<b>765</b>	<b>812</b>

上述收入資料乃按本集團產品售予客戶的所在地劃分。

##### (b) 非流動資產

百萬港元	2023年	2022年
香港、澳門及中國內地	1,554	2,277
世界其他地區	113	141
	<b>1,667</b>	<b>2,418</b>

上文非流動資產資料是按資產所在地劃分及不包括金融工具及遞延稅項資產。

##### 有關主要客戶的資料

截至2023年及2022年12月31日止兩個年度，沒有一家單一客戶的銷售收入佔本集團總收入的10%或以上。



## 5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析如下：

百萬港元	2023年	2022年
<b>收入</b>		
來自客戶合約的收入	757	801
其他來源收入		
投資物業租金收入總額，固定支付	8	11
	<b>765</b>	<b>812</b>
<b>其他收入及收益淨額</b>		
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額	-	35
出售附屬公司的收益(附註38)	19	8
訴訟賠償收入	-	93
提前贖回可換股債券收益	-	11
政府補助#	-	6
應收承兌票據利息	8	2
其他	13	28
	<b>40</b>	<b>183</b>

# 關於政府補助，沒有尚未滿足的條件或或然事項。



## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入

### (i) 細分收入資料

截至2023年12月31日止年度

百萬港元	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品及物流業務	文化娛樂業務	其他業務	總額
<b>產品或服務類型</b>						
銷售汽車	261	104	106	-	-	471
銷售其他產品	-	-	-	-	7	7
提供及出租舞台音響及燈光設備	-	-	-	72	-	72
提供其他服務	83	22	43	-	59	207
來自客戶合約的收入總額	344	126	149	72	66	757
<b>地域市場</b>						
香港、澳門及中國內地	344	126	43	72	66	651
全球其他地區	-	-	106	-	-	106
來自客戶合約的收入總額	344	126	149	72	66	757
<b>收入確認的時間</b>						
於某一時間點轉交貨品	261	104	106	-	7	478
隨時間轉交的服務	83	22	43	72	59	279
來自客戶合約的收入總額	344	126	149	72	66	757



## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

### (i) 細分收入資料(續)

截至2022年12月31日止年度

百萬港元	法拉利 業務	瑪莎拉蒂 業務	富價值的 收藏品及 物流業務	文化娛樂 業務	其他業務	總額
<b>產品或服務類型</b>						
銷售汽車	282	29	238	-	-	549
銷售其他產品	-	-	-	-	4	4
提供及出租舞台音響及燈光設備	-	-	-	62	-	62
提供其他服務	81	20	39	-	46	186
來自客戶合約的收入總額	363	49	277	62	50	801
<b>地域市場</b>						
香港、澳門及中國內地	363	49	86	60	50	608
全球其他地區	-	-	191	2	-	193
來自客戶合約的收入總額	363	49	277	62	50	801
<b>收入確認的時間</b>						
於某一時間點轉交貨品	282	29	238	-	4	553
隨時間轉交的服務	81	20	39	62	46	248
來自客戶合約的收入總額	363	49	277	62	50	801



## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

### (i) 細分收入資料(續)

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

百萬港元	2023年	2022年
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售法拉利汽車	69	114
銷售瑪莎拉蒂汽車	37	11

### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

#### 銷售法拉利汽車

履約責任在交付法拉利汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

#### 銷售瑪莎拉蒂汽車

履約責任在交付瑪莎拉蒂汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

#### 銷售富價值的收藏品

履約責任於交付富價值的收藏品時得到滿足，付款通常於交付後30日內支付，新客戶除外，新客戶一般需要提前付款。

#### 提供汽車物流及售後服務

履約責任隨提供服務的時間達成，且一般須在服務完成後30至90日內支付款項。

#### 銷售舞台音響及燈光設備

履約責任在向客戶交付銷售舞台音響及燈光設備後獲達成，且一般須在交付30至90日內支付貨款。



## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

### (ii) 履約責任(續)

*出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務*

履約責任隨提供服務時間得到滿足，付款通常於服務完成後30至90日內支付。服務合約以項目為基礎，通常不到1年，不包含可變代價。

*其他業務下提供的廣告服務*

履約責任隨著服務提供期間獲達成，而服務收費一般在完成服務後30日至90日內到期。

所有攤分至未完成的履約責任的交易價款金額應在一年內確認。



## 6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	附註	2023年	2022年
已出售富價值的收藏品成本		106	264
法拉利業務成本		275	304
瑪莎拉蒂業務成本		104	41
已提供汽車服務成本		23	21
文化娛樂業務成本		56	51
其他業務成本		26	22
物業、廠房及設備(包括使用權資產)折舊	13	86	81
無形資產攤銷 <sup>(2)</sup>	16	-	3
核數師酬金		3	3
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		104	89
退休金計劃供款 <sup>(4)</sup>		4	3
		<b>108</b>	<b>92</b>
外幣匯兌淨差額 <sup>(2)</sup>		1	3
提前贖回可換股債券收益 <sup>(3)</sup>		-	(11)
提前贖回2024債券虧損 <sup>(1)</sup>		25	-
出售附屬公司的收益 <sup>(3)</sup>	38	(19)	(8)
出售一家聯營公司的虧損 <sup>(1)</sup>		1	-
訴訟賠償收入 <sup>(3)</sup>		-	(93)
投資物業的公平價值虧損淨額 <sup>(1)</sup>	14	88	126
持作投資的富價值的收藏品的公平價值虧損／(收益)淨額 <sup>(1)/(3)</sup>	18	2	(35)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產公平價值虧損淨額 <sup>(1)</sup>	25	1	-
應收帳款減值淨額 <sup>(1)</sup>	22	109	93
其他應收款項減值淨額 <sup>(1)</sup>	24	155	183
應收承兌票據減值 <sup>(1)</sup>	26	2	-

<sup>(1)</sup> 已列入綜合損益表的「其他費用淨額」內。

<sup>(2)</sup> 已列入綜合損益表的「行政費用」內。

<sup>(3)</sup> 已列入綜合損益表的「其他收入及收益淨額」內。

<sup>(4)</sup> 沒收供款對本年度本集團就退休金計劃供款的影響，以及可用以扣減未來年度供款的沒收供款金額並不重大。



## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	2023年	2022年
銀行及其他貸款及債券利息	108	72
可換股債券利息	12	5
租賃負債利息	4	1
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債的利息開支總額	124	78

## 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(「聯交所」)(「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部份而披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

百萬港元	2023年	2022年
袍金：		
執行董事及行政總裁	—	—
獨立非執行董事	1	1
	1	1
執行董事及行政總裁其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	11	10
酌情花紅	—	—
退休金計劃供款	—*	—*
	11	10
袍金及其他酬金總額	12	11

\* 少於1,000,000港元



## 8. 董事及行政總裁酬金(續)

### (a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 千港元
<b>2023年</b>	
劉可傑	240
鄒小岳	240
陳力	240
	<b>720</b>
<b>2022年</b>	
劉可傑(於2022年6月8日獲委任)	135
譚競正(於2022年6月8日辭任)	105
鄒小岳	240
陳力	240
總額	<b>720</b>

### (b) 執行董事及行政總裁

百萬港元	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
<b>2023年</b>				
執行董事兼行政總裁： 麥紹棠(「麥先生」)	11	-	-*	11
執行董事： 鄭玉清	-*	-	-*	-*
總額	11	-	-*	11

\* 少於1,000,000港元



## 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
2022年				
執行董事兼行政總裁：				
麥紹棠(「麥先生」)	9	-	-*	9
執行董事：				
譚毅洪(於2022年5月12日辭任)	1	-	-*	1
鄭玉清	-*	-	-*	-*
	1	-	-*	1
總額	10	-	-*	10

\* 少於1,000,000港元

自2011年7月1日起，本集團為麥先生提供住所，並免收費用。麥先生2023年及2022年的酬金金額已包括作為住房福利向其提供的住所的估計價值每月200,000港元。

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(2022年：無)。



## 9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括一位董事(2022年：一位)亦同時是行政總裁(2022年：一位)，其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下四位(2022年：四位)既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

百萬港元	2023年	2022年
薪金、津貼及實物利益	12	11

酬金處於下列範圍以內的既非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	2023年	2022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
2,500,001港元至3,000,000港元	1	-
3,000,001港元至3,500,000港元	-	2
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-
4,000,001港元至4,500,000港元	1	-
總額	4	4

## 10. 所得稅

本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無作香港利得稅撥備。

百萬港元	2023年	2022年
即期 - 香港 本年度支出	-	-

## 10. 所得稅(續)

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

### 2023年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前虧損	(575.0)		(0.4)		(575.4)	
按法定或適用稅率計算的稅項	(94.9)	16.5	(0.1)	25.0	(95.0)	16.5
毋須課稅收入	(5.5)	0.9	-	-	(5.5)	0.9
不獲扣稅費用	61.6	(10.7)	-	-	61.6	(10.7)
未獲確認的稅務虧損	39.3	(6.8)	0.1	(25.0)	39.4	(6.8)
已運用過往期間的稅務虧損	(0.5)	0.1	-	-	(0.5)	0.1
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	-	-	-	-	-	-

### 2022年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前虧損	(465.0)		(1.7)		(466.7)	
按法定或適用稅率計算的稅項	(76.7)	16.5	(0.4)	25.0	(77.1)	16.5
毋須課稅收入	(27.8)	6.0	-	-	(27.8)	6.0
不獲扣稅費用	74.3	(16.0)	-	-	74.3	(16.0)
未獲確認的稅務虧損	30.5	(6.6)	0.4	(25.0)	30.9	(6.6)
已運用過往期間的稅務虧損	(0.3)	0.1	-	-	(0.3)	0.1
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	-	-	-	-	-	-

## 11. 股息

本公司沒有支付或派發截至2023年12月31日止年度的股息(2022年：無)。



## 12. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損計算如下：

百萬港元	2023年	2022年
母公司普通股股權擁有人應佔虧損，用以計算每股基本虧損	(577)	(465)
換股債券利息	12	5
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虧損	(565)	(460)

	股份數目	
	2023年	2022年
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	1,331,895,699	873,111,452
攤薄影響 - 普通股加權平均數：		
可換股債券	904,583,562	113,294,521
普通股加權平均數用以計算每股攤薄虧損	2,236,479,261	986,405,973

可換股債券對每股虧損具反攤薄影響，計算每股攤薄虧損時，若考慮可換股債券，每股攤薄虧損會有所減少，故此，可換股債券並不予以考慮。所以，每股攤薄虧損乃根據母公司普通股股權擁有人應佔年內虧損577,000,000港元(2022年：465,000,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數1,331,895,699股(2022年：873,111,452股)計算。



## 13. 物業、廠房、設備以及租賃

百萬港元	自有資產						總額
	使用權資產 (附註)	樓宇及 租賃物業裝修	廠房及機器	工具及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	
<b>2023年12月31日</b>							
於2023年1月1日：							
成本	632	450	9	86	37	33	1,247
累計折舊	(209)	(134)	(8)	(74)	(33)	(18)	(476)
帳面淨值	423	316	1	12	4	15	771
於2023年1月1日，扣除累計折舊							
添置	18	6	-	16	10	12	62
出售	-	(5)	-	-	-	(1)	(6)
出售附屬公司(附註38)	(6)	-	-	(19)	-	-	(25)
本年度折舊撥備	(51)	(22)	-	(4)	(4)	(5)	(86)
於2023年12月31日， 扣除累計折舊							
	384	295	1	5	10	21	716
於2023年12月31日：							
成本	642	454	3	13	47	44	1,200
累計折舊	(258)	(156)	(2)	(8)	(37)	(23)	(484)
帳面淨值	384	295	1	5	10	21	716



### 13. 物業、廠房、設備以及租賃(續)

百萬港元	使用權資產 (附註)	自有資產					總額
		樓宇及 租賃物業裝修	廠房及機器	工具及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	
<b>2022年12月31日</b>							
於2022年1月1日：							
成本	526	438	9	86	36	33	1,128
累計折舊	(158)	(116)	(7)	(68)	(30)	(17)	(396)
帳面淨值	368	322	2	18	6	16	732
於2022年1月1日，扣除累計折舊	368	322	2	18	6	16	732
添置	106	12	-	-	1	8	127
出售	-	-	-	-	-	(7)	(7)
本年度折舊撥備	(51)	(18)	(1)	(6)	(3)	(2)	(81)
於2022年12月31日， 扣除累計折舊	423	316	1	12	4	15	771
於2022年12月31日：							
成本	632	450	9	86	37	33	1,247
累計折舊	(209)	(134)	(8)	(74)	(33)	(18)	(476)
帳面淨值	423	316	1	12	4	15	771

於2023年12月31日，計入使用權資產及自有樓宇的本集團淨帳面總值約558,000,000港元(2022年：569,000,000港元)的若干預付土地租賃款用作本集團獲授銀行貸款的抵押(附註30(a)(i))。



### 13. 物業、廠房、設備以及租賃(續)

關於租賃之附註：

#### 本集團作為承租人

本集團就用於營運的辦公室物業、其他設備及汽車的多個項目訂立租賃合約。辦公室物業及其他設備租賃的租賃期通常為2至5年。汽車的租賃期通常為3至4年。此外，本集團租賃幾幅位於香港的地塊，租賃為50年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。租賃合約概無延期及終止選擇權。

#### (a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產及變動的帳面值如下：

百萬港元	辦公室物業	預付土地租賃款	其他設備	汽車	總額
於2022年1月1日	33	323	7	5	368
添置	105	-	-	1	106
折舊支出	(42)	(6)	(1)	(2)	(51)
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>96</b>	<b>317</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>423</b>
添置	<b>15</b>	-	-	<b>3</b>	<b>18</b>
出售附屬公司	-	-	<b>(6)</b>	-	<b>(6)</b>
折舊支出	<b>(43)</b>	<b>(6)</b>	-	<b>(2)</b>	<b>(51)</b>
於2023年12月31日	<b>68</b>	<b>311</b>	-	<b>5</b>	<b>384</b>

#### (b) 租賃負債

年內，租賃負債(計入計息銀行及其他借款)的帳面值及變動如下：

百萬港元	租賃負債	
	2023年	2022年
於1月1日的帳面值	112	42
新租賃	18	106
出售附屬公司	(6)	-
年內已確認利息增幅	4	1
付款	(52)	(37)
於12月31日的帳面值	<b>76</b>	112
分析為：		
流動部份	<b>47</b>	49
非流動部份	<b>29</b>	63

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註46。



### 13. 物業、廠房、設備以及租賃(續)

關於租賃之附註:(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下:

百萬港元	2023年	2022年
租賃負債利息	4	1
使用權資產折舊支出	51	51
於損益中確認的總額	55	52

租賃現金流出總額披露於財務報表附註39(c)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括位於香港的若干商業物業及住宅物業。該等租賃的條款通常要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。年內，本集團確認的租金收入為8,000,000港元(2022年：11,000,000港元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2023年12月31日，本集團根據與其租客訂立的不可撤銷經營租約而應收的日後未貼現租賃付款如下：

百萬港元	2023年	2022年
一年內	6	7
一年以上但兩年以內	2	6
兩年以上但三年以內	-	2
三年以上但四年以內	-	-
總額	8	15



#### 14. 投資物業

百萬港元	2023年	2022年
於1月1日的帳面值	<b>1,316</b>	1,651
出售附屬公司(附註38)	-	(99)
出售投資物業	-	(110)
投資物業的公平價值虧損淨額	<b>(88)</b>	(126)
轉撥至分類為持作出售的出售組別資產(附註21)	<b>(601)</b>	-
於12月31日的帳面值	<b>627</b>	1,316

本集團的投資物業包括位於香港的商業及住宅物業及停車位。本公司董事已根據每項投資物業的性質、特點及風險分類為三類資產(即商業物業及住宅物業及停車位)。本集團的投資物業於2023年及2022年12月31日經由獨立專業合資格估值師博浩企業顧問有限公司(「博浩」)重新估值。每年,本公司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。本集團的公司財務團隊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2023年12月31日,本集團帳面值合共627,000,000港元(2022年:1,316,000,000港元)的投資物業抵押給予銀行以獲取給予本集團的銀行貸款(附註30(a)(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計量等級：

百萬港元	用於2023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	-	-	41	41
住宅物業	-	-	569	569
停車位	-	-	17	17
總額	-	-	627	627

百萬港元	用於2022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	-	-	502	502
住宅物業	-	-	797	797
停車位	-	-	17	17
總額	-	-	1,316	1,316

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(2022年：無)。

## 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	停車位	商業物業	住宅物業	總計
於2022年1月1日的帳面值	18	810	823	1,651
出售附屬公司	-	(99)	-	(99)
出售投資物業	-	(110)	-	(110)
計入損益表其他費用淨額的公平價值調整淨虧損	(1)	(99)	(26)	(126)
於2022年12月31日及2023年1月1日的帳面值	<b>17</b>	<b>502</b>	<b>797</b>	<b>1,316</b>
計入損益表其他費用淨額的公平價值調整淨虧損	-	(45)	(43)	(88)
轉撥至分類為持作出售的出售組別資產	-	(416)	(185)	(601)
於2023年12月31日的帳面值	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>569</b>	<b>627</b>

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	
		2023年	2022年
商業物業	市場法	採用的價格(每平方米) 4,900港元至 19,000港元	5,800港元至 36,000港元
住宅物業	市場法	採用的價格(每平方米) 69,000港元至 70,000港元	50,000港元至 73,000港元
停車位	市場法	採用的價格(每車位) 2,400,000港元	2,400,000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交易所採用，並經對於每一個物業的獨特性作出調整後的價格乘以樓面面積。

採用的價格大幅增加(減少)將會導致投資物業的公平價值出現大幅增加(減少)。



## 15. 商譽

百萬港元

於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日：

成本	89
累計減值	(72)
帳面淨值	17

### 商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽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

#### 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2023年應用於汽車物流單位現金流量預測的折現率為12.7%（2022年：12.1%）。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2.5%（2022年：2%），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商譽帳面值如下：

百萬港元	2023年	2022年
汽車物流	17	17

於計算2023年及2022年12月31日的汽車物流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及所處國家現時的政治、法律及經濟環境並沒有重大變動。

**預測增長率** – 預測增長率根據歷史經營業績、預期市場發展及行業預測作出。



## 16. 無形資產

百萬港元	許可證
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	3
年內攤銷	(3)
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日的成本，扣除累計攤銷	-
於2022年12月31日及2023年12月31日：	
成本	33
累計攤銷	(33)
帳面淨值	-

## 17. 於聯營公司的投資

(i) 本集團擁有於聯營公司(該等聯營公司於2023年及2022年12月31日未被視為重大聯營公司)的投資，詳情如下：

百萬港元	2023年	2022年
應佔淨資產(附註)	14	5
減值	(5)	(5)
帳面淨值	9	-

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	2023年	2022年
應佔聯營公司本年溢利	4	-
應佔聯營公司全面收入總額	4	-
本集團於聯營公司投資的總帳面值	9	-

附註：

截至2023年12月31日止年度，本集團以現金代價30,000,000港元向獨立第三方出售一組附屬公司的71%股權，該等附屬公司從事舞台音響、燈光及工程業務。因此，餘下29%股權分類至於聯營公司的投資，並自此採用權益法在綜合財務報表內入帳(附註38)。

截至2023年12月31日止年度，本集團以現金代價5,000,000港元進一步出售於聯營公司的若干權益予獨立第三方，並在損益內確認出售聯營公司虧損1,000,000港元。



## 18. 持作投資的富價值的收藏品

百萬港元	2023年	2022年
持作投資的富價值的收藏品，按公平價值列帳	298	314

下表列示本集團持作投資的富價值的收藏品的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2023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：				
持作投資的富價值的收藏品	-	-	298	298

百萬港元	用於2022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：				
持作投資的富價值的收藏品	-	-	314	314

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(2022年：無)。

## 18. 持作投資的富價值的收藏品(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2022年1月1日的帳面值	340
出售	(18)
轉撥至持作出售的古董車	(14)
出售附屬公司(附註38)	(29)
計入損益表其他收入及收益淨額的公平價值調整淨收益	35
於2022年12月31日及2023年1月1日的帳面值	<b>314</b>
出售	<b>(14)</b>
計入損益表其他開支淨額的公平價值調整淨虧損	<b>(2)</b>
於2023年12月31日的帳面值	<b>298</b>

以下為持作投資的富價值的收藏品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	
			2023年	2022年
持作投資的古董車	市場法	交易價格(每輛)	<b>2,000,000港元至 47,000,000港元</b>	2,000,000港元至 47,000,000港元
持作投資的富收藏價值鐘錶	市場法	交易價格(每件)	<b>40,000港元至 28,000,000港元</b>	36,000港元至 28,000,000港元

根據市場法，公平價值估計是按相近持作投資的富價值的收藏品的可參考交易的市場價格及對於每一件持作投資的富價值的收藏品的獨特性作出調整。

交易價格大幅增加(減少)將會導致持作投資的富價值的收藏品的公平價值出現大幅增加(減少)。



## 19. 存貨

百萬港元	2023年	2022年
原材料	18	18
製成品	4	5
法拉利汽車	19	37
瑪莎拉蒂汽車	27	44
總額	68	104

於2023年12月31日，本集團若干存貨的總帳面淨值約為28,000,000港元(2022年：32,000,000港元)用作本集團銀行貸款的抵押(附註30(a)(iii))。

## 20. 持作出售的富價值的收藏品

百萬港元	2023年	2022年
持作出售的富價值的收藏品，按成本與可變現淨值的較低者列帳	—*	—*

\* 少於1,000,000港元

## 21. 分類為持作出售的出售組別

截至2023年12月31日止年度，本公司董事議決出售本集團若干於香港進行物業投資業務之間接全資附屬公司。本公司董事預期業務應佔的資產及負債極有可能於十二個月內出售，並分類為持作出售的出售組別，並於綜合財務狀況表單獨呈列。

於2023年12月31日，分類為持作出售的出售組別的資產及負債的主要類別如下：

百萬港元	2023年
<b>資產</b>	
投資物業(附註14)	601
其他應收款項	1
現金及現金等值項目	—*
分類為持作出售的出售組別資產	602
<b>負債</b>	
計息銀行及其他借款	58
遞延稅項資產	22
其他應付款項及應計費用	3
分類為持作出售資產之直接相關負債	83
出售組別之直接相關資產淨額	519

\* 少於1,000,000港元

於2023年12月31日，帳面總值為601,000,000港元的出售組別投資物業已作抵押，以為本集團獲授的銀行貸款提供擔保(附註30(a)(v))。



## 22. 應收帳款

百萬港元	2023年	2022年
應收帳款	253	274
減值	(210)	(108)
帳面淨值	43	166

本集團給予其客戶的信貸期一般為一個月，其進一步詳情載於財務報表附註5(ii)。授予證券交易客戶的信貸期最多為365日(2022年：365日)。每名客戶均有最高信貸限額。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2023年12月31日，本集團面臨特定信貸集中風險，原因是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8%(2022年：70%)及31%(2022年：71%)。

應收帳款包括(i)應收一名主要管理人員及麥先生一名直系親屬以及由其控制的一間公司的結餘1,913,000港元(2022年：1,394,000港元)；及(ii)應收麥先生的結餘159,000港元(2022年：218,000港元)。

於2023年12月31日，貿易應收款項中的2,000,000港元(2022年：2,000,000港元)由一輛汽車作擔保。可收回性乃經參考抵押品的公平價值進行評估，而於2023年12月31日的預期信貸虧損被視為甚微。減值分析於各報告日期參考客戶違約風險作出。管理層亦計及預期信貸虧損分析中抵押品價值持續降低的影響。於2023年12月31日，本公司董事認為，有抵押應收帳款適用的違約概率為100%(2022年：100%)，而應收帳款由2023年12月31日公平價值約3,000,000港元(2022年：3,000,000港元)的抵押品作擔保。截至2023年12月31日止年度，概無在綜合損益表中確認減值(2022年：無)。

於2023年12月31日，應收帳款總額(扣除虧損撥備)4,000,000港元(2022年：107,000,000港元)以中國內地的物業押記作為擔保。減值分析於各報告日期參考客戶違約風險作出。管理層亦計及預期信貸虧損分析中抵押品價值持續降低的影響。於2023年12月31日，本公司董事認為，有抵押應收帳款適用的違約概率為100%(2022年：100%)。於報告期末後，本集團已與債務人訂立結算協議，據此，債務人同意償付結餘4,000,000港元，而本集團同意解除相關抵押。因此，本公司董事認為，減值虧損103,000,000港元已於截至2023年12月31日止年度在綜合損益表內確認。其後，結算金額4,000,000港元已於該等財務報表核准日期收取。截至2022年12月31日止年度，由於抵押品的公平價值大幅減少，減值虧損91,000,000港元於綜合損益表中確認。

除上文所述者外，本集團並無就應收帳款結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安全的安排。應收帳款不計利息。



## 22. 應收帳款(續)

於報告期末，根據協議日期及發票日期並扣除虧損撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2023年		2022年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於180日內	32	74	43	26
181至365日	2	5	7	4
1至2年	2	5	4	3
2年以上	7	16	112	67
總額	43	100	166	100

應收帳款減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2023年	2022年
於1月1日	108	15
已確認減值虧損淨額(附註6)	109	93
出售附屬公司	(7)	-
於12月31日	210	108

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損，惟若干應收帳款結餘由抵押品作擔保。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別(即按產品類型、客戶類型及客戶評級)的過往逾期天數。該計算反映可能性加權結果、金錢的時間價值及於報告日期可獲得的有關過往事件、當前條件及預測未來經濟條件的合理及支持性資料。



**22. 應收帳款(續)**

下表載列有關本集團並無抵押品的應收帳款的信貸風險(使用撥備矩陣)的資料：

於**2023年12月31日**

百萬元	即期	逾期			總計
		6個月內	6至12個月	超過12個月	
<b>文化娛樂業務</b>					
預期信貸虧損率	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>	<b>22.1%</b>	<b>69.7%</b>	<b>33.3%</b>
帳面值總額	-	-	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>
預期信貸虧損	-	-	-	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>
<b>古董車、法拉利業務及瑪莎拉蒂業務</b>					
預期信貸虧損率	<b>7.9%</b>	<b>22.5%</b>	<b>57.8%</b>	<b>73.3%</b>	<b>27.7%</b>
帳面值總額	<b>13.9</b>	<b>10.1</b>	<b>2.1</b>	<b>5.7</b>	<b>31.8</b>
預期信貸虧損	<b>1.1</b>	<b>2.3</b>	<b>1.2</b>	<b>4.2</b>	<b>8.8</b>
<b>雜誌出版業務</b>					
預期信貸虧損率	<b>6.0%</b>	<b>6.5%</b>	<b>31.6%</b>	<b>87.7%</b>	<b>34.0%</b>
帳面值總額	<b>3.8</b>	<b>8.5</b>	<b>1.9</b>	<b>6.4</b>	<b>20.6</b>
預期信貸虧損	<b>0.2</b>	<b>0.6</b>	<b>0.6</b>	<b>5.6</b>	<b>7.0</b>
<b>物業投資</b>					
預期信貸虧損率	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>
帳面值總額	-	-	-	-	-
預期信貸虧損	-	-	-	-	-
<b>總額</b>					
預期信貸虧損率	<b>0.1%-7.9%</b>	<b>0.1%-22.5%</b>	<b>0.1%-57.8%</b>	<b>0.1%-87.7%</b>	<b>0.1%-34.0%</b>
帳面值總額	<b>17.7</b>	<b>18.6</b>	<b>4.1</b>	<b>12.3</b>	<b>52.7</b>
預期信貸虧損	<b>1.3</b>	<b>2.9</b>	<b>1.8</b>	<b>9.9</b>	<b>15.9</b>



## 22. 應收帳款(續)

於2022年12月31日

百萬港元	即期	逾期			總計
		6個月內	6至12個月	超過12個月	
<b>文化娛樂業務</b>					
預期信貸虧損率	1.8%	22.6%	30.7%	71.7%	30.7%
帳面值總額	6.2	8.0	5.7	5.8	25.7
預期信貸虧損	0.1	1.8	1.8	4.2	7.9
<b>古董車、法拉利業務及瑪莎拉蒂業務</b>					
預期信貸虧損率	4.8%	17.2%	39.1%	8.0%	11.2%
帳面值總額	13.3	9.2	2.4	5.0	29.9
預期信貸虧損	0.6	1.6	0.9	0.4	3.5
<b>雜誌出版業務</b>					
預期信貸虧損率	5.8%	7.1%	30.0%	83.7%	30.9%
帳面值總額	5.4	5.1	1.8	5.8	18.1
預期信貸虧損	0.3	0.4	0.5	4.4	5.6
<b>物業投資</b>					
預期信貸虧損率	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
帳面值總額	0.3	0.0	0.0	0.0	0.3
預期信貸虧損	-	-	-	-	-
<b>總額</b>					
預期信貸虧損率	0.1%-5.8%	0.1%-22.6%	0.1%-39.1%	0.1%-83.7%	0.1%-30.9%
帳面值總額	25.2	22.3	9.9	16.6	74.0
預期信貸虧損	1.0	3.8	3.2	9.0	17.0



**23. 電影投資**

百萬港元	2023年	2022年
分類為流動資產的電影投資預期將於下列時間可予收回：		
一年內	80	80

於2023年及2022年12月31日電影投資仍處於開發階段。由於本集團預期該投資將於12個月內收回，該金額分類為流動金融資產。該投資於各報告期間末按公平價值列帳及於損益帳處理計量。董事認為，於2023年及2022年12月31日，該投資的公平價值與其帳面值(即本集團投資的成本)相若。結餘指本集團於電影製作中的投資，根據相關電影投資協議中規定的本集團投資部分，本集團有權從電影產生的收入中獲得預定百分比的收益。電影製作公司為麥先生直系親屬控制的私營公司。

**24. 預付款項及其他應收款項**

百萬港元	2023年	2022年
預付款項	113	136
其他應收款項	380	394
	493	530
已確認減值虧損	(332)	(187)
	161	343
流動部份	(160)	(332)
非流動部份	1	11

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2023年	2022年
於1月1日	187	4
已確認減值虧損(附註6)	155	183
出售附屬公司	(10)	-
於12月31日	332	187

於2022年12月31日，本集團的其他應收款項包括應收獨立第三方款項159,000,000港元(扣除虧損撥備)，該款項以中國內地註冊成立的公司的若干股權作抵押及將於2023年12月15日或之前結算。有關金額與於過往年度向獨立第三方出售一間實體的若干股權有關。本集團已於過往年度收取部分結算金額合共44,000,000港元。於2022年12月31日，可收回金額乃參考抵押品的公平價值約159,000,000港元評估，因此，177,000,000港元於截至2022年12月31日止年度確認為預期信貸虧損。截至2023年12月31日止年度，本集團進一步收取部分結算金額6,000,000港元(2022年：無)。於報告期末後，本集團已與債務人訂立結算協議，據此，本集團同意將2023年收取的6,000,000港元作為末筆結算金額，並同意解除相關擔保。因此，本公司董事認為，減值虧損153,000,000港元已於截至2023年12月31日止年度確認。

於2022年12月31日，本集團的其他應收款項亦包括應收金泓企業有限公司(「金泓」)非控股股東款項10,000,000港元(扣除虧損撥備)，該款項以香港及澳門註冊成立的公司的若干股權作抵押，須按月分期結算。應收代價的第一期付款到期日已於2022年3月延長至澳門業務重啟後的兩個月。如財務報表附註38所詳述，截至2023年12月31日止年度，該結餘通過出售附屬公司而出售。



## 24. 預付款項及其他應收款項(續)

透過考量預期信貸虧損於各報告日期進行減值分析，預期信貸虧損乃應用違約概率法參考債務人的違約風險予以估計。管理層亦計及預期信貸虧損分析中抵押品價值持續降低的影響。於2023年12月31日，本公司董事認為，適用的違約概率甚微至100% (2022年：甚微至100%)，違約損失率估計為介乎甚微至96% (2022年：介乎甚微至62%)。

除上文所述者外，計入其他應收款項的金融資產乃為有關近期沒有違約歷史的應收款項。

## 25. 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

於報告期末，按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的帳面值及於年內的變動如下：

百萬港元	上市股本 投資，按公平 價值列帳 (附註a)	其他資產， 按公平 價值列帳 (附註b)	總計
於2022年1月1日	250	6	256
出售	(250)	-	(250)
於2022年12月31日及2023年1月1日	-	6	6
金融資產公平價值虧損	-	(1)	(1)
於2023年12月31日	-	5	5

附註：

(a) 年內第三層內的公平價值計量變動如下：

百萬港元	2023年	2022年
上市股本投資，按公平價值		
於1月1日	-	250
出售	-	(250)
於12月31日	-	-

於截至2022年12月31日止年度，按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產以代價250,000,000港元出售予Top Pioneer Holdings Limited (「Top Pioneer」)，其中100,000,000港元以現金結算，而餘額150,000,000港元以承兌票據結算(詳情載於財務報表附註26)。該交易已於2022年10月完成。

(b) 於2023年及2022年12月31日的其他資產指根據香港財務報告準則第9號強制分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的會所債券投資，因其合約現金流量不僅用於償還本金及利息。



**26. 應收承兌票據**

百萬港元	2023年	2022年
應收承兌票據	150	150
確認減值虧損	(2)	-
	148	150

於2022年12月31日，應收承兌票據按5厘年利率計息，須於一年內(2023年10月)償還，並以股份押記及個人擔保作抵押。於2023年12月31日，承兌票據已逾期，而本公司董事正與債務人積極磋商。結餘與截至2022年12月31日止年度向Top Pioneer出售按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產有關，詳情載於財務報表附註25(a)。

應收承兌票據減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2023年	2022年
年初	-	-
減值虧損(附註6)	2	-
年末	2	-

於各報告日期透過考慮預期信貸虧損進行減值分析，其以債務人之違約風險作參考以應用損失率方式去預計。管理層亦會於預期信貸虧損分析中考慮抵押品價值之減輕影響。於2023年12月31日，本公司董事認為，應用違約的可能性為4.1%(2022年：4.1%)及違約虧損估計為29%(2022：甚微)。

**27. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款**

百萬港元	2023年	2022年
現金及銀行結存	47	33
定期存款	20	38
	67	71
減：用作銀行貸款抵押並計入流動部份的定期存款(附註30(a)(iv))	(20)	(38)
現金及現金等值項目	47	33

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值的現金及現金等值項目為12,000,000港元(2022年：現金及現金等值項目及已抵押定期存款為19,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，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計息。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計息。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。



## 28. 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	2023年		2022年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	14	35	30	45
31至60日	11	28	5	8
61至90日	1	2	3	5
90日以上	14	35	28	42
總額	40	100	66	100

應付帳款為免息及沒有抵押且通常於60日期限內支付。

## 29. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	2023年	2022年
合約負債	(a)	266	248
其他應付款項	(b)	138	62
應計負債		24	23
總額		428	333

附註：

(a) 於2023年及2022年12月31日的合約負債詳情如下：

百萬港元	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2022年 1月1日
來自客戶的短期預收款			
銷售法拉利汽車	230	164	180
銷售瑪莎拉蒂汽車	6	39	11
銷售富價值的收藏品	28	43	55
提供及出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務	-	-*	3
提供廣告服務	2	2	3
合約負債總額	266	248	252

\* 少於1,000,000港元

合約負債包括已收法拉利汽車、瑪莎拉蒂汽車、富價值的收藏品、提供及出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務與提供廣告服務的預收款。

2023年合約負債增加主要是由於下列各項的綜合影響所致：與銷售法拉利汽車有關的來自客戶的短期預收款增加及與銷售瑪莎拉蒂汽車及富價值的收藏品有關的來自客戶的短期預收款增加。

2022年合約負債的減少主要由於下列各項的綜合影響所致：與銷售法拉利汽車及富價值的收藏品有關的來自客戶的短期預收款減少及與銷售瑪莎拉蒂汽車有關的來自客戶的短期預收款增加。

(b) 其他應付款項包括出售若干出售組別資產已收按金80,000,000港元(2022年：無)，該等按金為無抵押及按年利率5%計息及應付麥先生一名直系親屬結餘16,745,000港元(2022年：12,823,000港元)以及應付麥先生結餘7,300,000港元(2022年：23,200,000港元)，有關款項為無抵押、免息，無固定還款期。餘下結餘為不計息，平均還款期為三個月。



## 30. 計息銀行及其他借款

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	實際利率(%)	到期	百萬港元	實際利率(%)	到期	百萬港元
<b>流動</b>						
租賃負債(附註13(b))	1.85-7.78	2024	47	1.90-6.00	2023	49
銀行貸款-有抵押	3.63-8.02	2024	551	1.15-2.90	2023	243
		或應要求			或應要求	
其他貸款-有抵押	6.375	2024	28	3.17-4.75	2023	32
其他貸款-無抵押	10	2024	28	7.00-10.00	2023	81
總額-流動			654			405
<b>非流動</b>						
租賃負債(附註13(b))	1.85-7.78	2025-2028	29	1.90-4.31	2026	63
銀行貸款-有抵押	3.63-8.02	2025-2042	684	1.90-2.90	2023-2041	1,082
其他貸款-無抵押	7.00	2025	70	-	-	-
總額-非流動			783			1,145
總額			1,437			1,550

百萬港元	2023年	2022年
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
一年內或應要求	551	243
於第二年	72	181
第三年至第五年(包括首尾兩年)	389	514
五年以上	223	387
小計	1,235	1,325
其他借款的償還期限如下：		
一年內或應要求	103	162
於第二年	95	44
第三年至第五年(包括首尾兩年)	4	19
小計	202	225
總額	1,437	1,550



### 30. 計息銀行及其他借款(續)

- (a) 於2023年12月31日，本集團的若干銀行貸款有抵押如下：
- (i) 以本集團位於香港於報告期末的帳面總值約為558,000,000港元(2022年：569,000,000港元)的若干預付土地租賃款及自有樓宇作抵押(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627,000,000港元(2022年：1,316,000,000港元)(附註14)；
  - (iii) 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28,000,000港元(2022年：32,000,000港元)(附註19)；及
  - (iv) 以本集團總金額20,000,000港元(2022年：38,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註27)；及
  - (v) 以分類為持作出售資產作出抵押，該資產於報告期末的帳面值總額約為601,000,000港元(2022年：無)(附註21)。
- (b) 於2023年及2022年12月31日，本集團的所有銀行及其他借款均以港元計值。
- (c) 於2023年12月31日，根據相關會計準則，須於一年後償還的約354,000,000港元(2022年：無)銀行借款被分類為流動負債。重新分類乃由於將已抵押投資物業轉讓予分類為持作出售資產的所致。
- (d) 於2023年12月31日，分類為流動負債下按要求償還的約49,000,000港元銀行借款未能遵守本集團與其中一家銀行訂立的若干貸款協議項下有關有形資產淨值總額的財務契約，本集團於年度年結日前已向該銀行報告有關情況。由於結餘於2023年12月31日已分類為按要求償還，因此不遵守有關契約不會對本集團財務報表造成任何重大影響。於報告期末後，銀行已豁免財務契約。



### 31. 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（「5%票息2024可換股債券」）。

於2023年1月20日，本公司向寶高國際有限公司發行本金總額220,000,000港元的4.5%票息可換股債券（「2025可換股債券」）；及於2023年8月18日，本公司已向六方發行本金總額30,000,000港元的4.5%票息可換股債券（「4.5%票息2024可換股債券」）。該等可換股債券的詳情載列如下：

#### (a) 5%票息2024可換股債券

截至2022年12月31日止年度，本集團通過發行2024債券提前贖回5%票息2024可換股債券，詳情載於財務報表附註32，以及5%票息可換股債券負債部分於贖回日期的帳面值與公平值之間的差額11,000,000港元於損益中確認為提早贖回可換股債券的收益。

#### (b) 2025可換股債券

於2023年1月20日，根據寶高國際有限公司（一間由本公司主席兼控股股東麥先生全資擁有的公司）（作為認購人）與本公司（作為發行人）就認購及發行2025可換股債券以提早贖回2024債券而於2022年11月16日訂立的認購協議。

2025可換股債券的到期日為2025年12月31日。於截至發行日至到期日期間，債券持有人可選擇按初步換股價格每股換股股份0.16港元（換股價可根據2025可換股債券的條款及條件予以調整）將2025可換股債券兌換為普通股。本公司可選擇於2025可換股債券到期日或之前的七天前任何時候贖回2025可換股債券。2025可換股債券為無抵押，按未兌換本金額4.5厘年利率計息，而利息須每月分期支付。

負債部份的公平價值是在發行日按無轉換權的類似債券的同等市場利率計算得來。餘額則分配為權益部份並列入股東權益帳。

截至2023年12月31日止年度，本金額117,000,000港元的可換股債券轉換為731,250,000股普通股，導致額外已發行股本73,000,000港元（附註34）及股份溢價49,000,000港元。

#### (c) 4.5%票息2024可換股債券

於2023年8月18日，根據六名第三方（作為認購人）與本公司（作為發行人）就認購及發行4.5% 2024可換股債券而訂立的日期為2023年7月28日認購協議，本公司發行本金總額為30,000,000港元的4.5%票息2024可換股債券。4.5%票息2024可換股債券的到期日將為發行可換股債券日期起計滿一週年當日到期（將於2024年8月18日到期）。該等債券可由債券持有人選擇於發行日至到期日期間按兌換價每股兌換股份0.193港元（可根據可換股債券之條款及條件予以調整）轉換為普通股。4.5%票息2024可換股債券為無抵押及按年利率4.5%計息。利息須於可換股債券發行日期後每半年支付一次。

負債部份的公平價值是在發行日按無轉換權的類似債券的同等市場利率計算得來。餘額則分配為權益部份並列入股東權益帳。

截至2023年12月31日止年度，4.5%票息2024可換股債券概無轉換或變動。



### 31. 可換股債券(續)

年內已發行的可換股債券分為負債及權益兩個部分，具體如下：

百萬港元	2023年	2022年
於年內可換股債券的公平價值	257	-
權益部分	(38)	-
於1月1日的負債部份	-	243
於發行日的負債部份	219	-
利息開支	12	5
已付利息	(6)	(5)
提前贖回可換股債券	(103)	(243)
於12月31日的負債部份	122	-
分析為：		
流動部分	29	-
非流動部分	93	-

### 32. 債券

百萬港元	2023年	2022年
應償還無抵押公司債券：		
於第二年(包括首尾兩年)	-	192

於2022年4月29日，本公司向麥先生全資擁有的公司寶高國際有限公司發行無抵押公司債券(「2024債券」)，該債券將於2024年12月31日到期。2024債券將由本公司選擇於2024年12月31日或之前隨時贖回。2024債券為無抵押，未償還本金額按4.5厘年利率計息。利息按月支付。

於贖回日期，2024債券的公平價值與2024可換股債券負債部分的公平價值之間的差額10,000,000港元被認為為麥先生的注資，進一步詳情載於財務報表附註36。

於2023年1月20日，本公司透過發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券提早贖回2024年債券，詳情載於財務報表附註31(b)，於損益中作為提早贖回的虧損確認25,000,000港元的差額(附註6)。



### 33. 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	物業重估
於2022年1月1日、2022年12月31日及2023年1月1日的遞延稅項負債總額	22
計入出售組別的遞延稅項負債總額(附註21)	(22)
於2023年12月31日的遞延稅項負債總額	-

#### 遞延稅項資產

百萬港元	可抵銷未來 應課稅溢利 的虧損
於2022年1月1日、2022年12月31日及2023年1月1日的遞延稅項負債總額	1
計入出售附屬公司的遞延稅項資產總額(附註38)	(1)
於2023年12月31日的遞延稅項資產總額	-

2023年12月31日，本集團產生的稅項虧損為1,677,000,000港元(2022年：1,442,000,000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。



### 34. 股本

#### 股份

百萬港元	2023年	2022年
法定股本：		
20,000,000,000股(2022年：2,000,000,000股)每股面值0.10港元的普通股	2,000	200
已發行及繳足：		
1,604,361,452股(2022年：873,111,452股)每股面值0.10港元的普通股	160	87

本公司股本變動摘要如下：

	已發行 股份數目	股本 百萬港元
於2022年1月1日、2022年12月31日及2023年1月1日	873,111,452	87
轉換可換股債券(附註31(b))	731,250,000	73
於2023年12月31日	1,604,361,452	160

附註：

於截至2023年12月31日止年度，本金額為117,000,000港元的2025可換股債券轉換為731,250,000股股份，導致額外已發行股本73,000,000港元及股份溢價49,000,000港元。

#### 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35。



## 35. 股份期權計劃

### 本公司股份期權計劃

#### 2011計劃

本公司於2011年5月27日採納2011計劃，而該計劃已於2021年5月26日到期。

於2021年12月31日，並沒有股份期權根據2011計劃授出而尚未行使。於本年度或過往年度內，並沒有任何股份期權根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。亦沒有股份期權曾根據2011計劃授出。

#### 2021計劃

於2021年6月23日股東週年大會（「2021股東大會」）上，新的2021計劃以普通決議案方式獲本公司股東（「股東」）通過並採納。除非被取消或經修訂，2021計劃的有效期由其採納日期（即2021年6月23日）起計10年內有效。當股東在2021股東大會上批准並採納2021計劃，股東亦同時批准根據2021年計劃及任何其他股份期權計劃授出之所有股份期權獲行使而配發及發行之本公司股份（「股份」）數目上限，不得超過2021股東大會當日已發行股份總數的10%（即為87,311,145股）。於2021股東大會當日，已發行股份總數為873,111,452股。根據2021年計劃及任何其他股份期權計劃下可發行的股份如果已經失效或註銷，該等股份不會計算在該10%限額內。於2021年6月25日，聯交所上市委員會亦批准本公司根據2021年計劃的條款及條件而予以配發及發行之87,311,145股股份於聯交所上市及買賣。

儘管上文所述，因行使根據2021年計劃及任何其他股份期權計劃授出之全部尚未行使股份期權而發行之股份，不得超過不時已發行股份總數30%。倘授出股份期權會導致超過之前提到的30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司之任何股份期權計劃（包括2021計劃）授出股份期權。

2021計劃之目的為使本公司可向合資格參與人授出股份期權作為彼等人士對本集團及／或本集團的任何成員公司於任何實體中持有任何股本權益（「投資實體」）或本公司之控股公司（如適用）所作的貢獻或潛在貢獻之獎勵及／或報酬。



### 35. 股份期權計劃(續)

#### 本公司股份期權計劃(續)

#### 2021計劃(續)

2021計劃的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何董事或獲提名董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))及任何行政人員、管理人員、僱員或與本集團有僱傭關係的其他人士(無論是全職、兼職、以僱傭或合同或榮譽或其他方式聘用以及已付或未付薪金的其他人士)；
- (b) 為本集團提供更多經濟和優質產品的任何供應商、服務供應商及貨品供應商；
- (c) 以最大限度增加訂單數量，並增加對本集團忠誠度的客戶；
- (d) 為本集團提供更優質服務的任何專家顧問、專業人士、顧問及代理商，以及
- (e) 對本集團業務發展或增長有或將有貢獻的投資實體和/或本公司的控股公司和/或本集團的任何成員公司之業務合作夥伴或股東。

(以上人士統稱「合資格參與人」)。

根據2021計劃，每名合資格參與人於截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據2021計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予以發行之股份總數，不得超過於授出日期之已發行股份總數1%。

如授出超過該1%限額之股份期權，須待本公司刊發通函以及獲股東於股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明之其他規定。本公司將刊發之任何通函，必須披露股份期權詳情，其中包括已行使及尚未行使之股份期權。

凡向本公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，均須獲獨立非執行董事批准(不包括本身為股份期權獲授人的獨立非執行董事)。

如果本公司建議向本公司的主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，而將會導致該名人士於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間因行使獲授之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予發行之股份數目：

- (a) 合計超過於建議授出日期已發行股份總數0.1%；及
- (b) 總值超過5,000,000港元(根據本公司股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所載之收市價計算)；

則此等進一步授出股份期權須待本公司刊發通函，並獲股東於股東大會上投票批准(而獲授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，惟獲授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士可於股東大會上投票反對，倘其意向已載列於有關通函內)，及/或遵守上市規則不時訂明之其他規定。



### 35. 股份期權計劃(續)

#### 本公司股份期權計劃(續)

#### 2021計劃(續)

根據2021計劃，沒有關於股份期權必須持有某段時間方可行使之特定規定，2021計劃之條款規定，本公司董事會(「董事會」)可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

任何個別股份期權之授出日期為本公司收到獲授人已妥為簽署之接納本公司股份期權建議文件複本連同向本公司支付作為代價之1.00港元款項之日，而該日期必須為本公司向有關獲授人建議授出股份期權之日後第28日或之前。

董事會將全權決定股份期權之行使期限，惟股份期權不得於授出日期起10年後行使。於2021計劃批准日期起十週年屆滿後，亦不得授出股份期權。除非本公司於股東大會或董事會根據2021計劃之條款提早終止，否則2021計劃將由本公司採納日(即2021年6月23日)起計10年內有效。

關於根據2021計劃授出之任何一份股份期權之股份期權行使價(須於行使股份期權時支付)由董事會全權釐定，惟該價格不得低於下列三者之最高者：

- (a) 股份於授出日期(必須為營業日)(就此而言，為董事會建議授出股份期權而舉行董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列之收市價、
- (b) 股份於緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價，及
- (c) 股份面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲收取股息或在本公司的股東大會上擁有投票的權利。

於2023年及2022年12月31日，沒有任何股份期權根據2021計劃授出以及根據2021計劃可授出的股份期權為87,311,145份，行使該授出之股份期權而予以配發及發行之股份總數將為87,311,145股，佔已發行股份總數的5.44%。於本年內，並沒有任何股份期權曾根據2021計劃授出、行使或註銷。

### 36. 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51頁的綜合權益變動表。

本集團的資本儲備乃撥自本公司於2002年8月7日生效的削減股本及截至2022年12月31日止年度提前贖回可換股債券之股東注資。



### 37. 擁有重大非控股權益的部份擁有附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情如下：

	2023年	2022年
非控股權益持有股權百分比：		
興明亞洲工程有限公司(「興明亞洲」)(附註)	-	28%
協興隆舞台工程有限公司(「協興隆」)(附註)	-	27%
百萬港元	2023年	2022年
非控股權益應佔的年內溢利／(虧損)：		
興明亞洲	2	-*
協興隆	-*	(2)
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
興明亞洲	-	7
協興隆	-	-*

附註：

該等附屬公司於截至2023年12月31日止年度已出售，進一步詳情載於財務報表附註38。

下表列明截至2022年12月31日止年度上述出售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：

2022年	興明亞洲 百萬港元	協興隆 百萬港元
收入	48	15
開支淨總額	48	24
年內虧損	-*	(9)
年內全面虧損總額	-*	(9)
流動資產	33	10
非流動資產	19	5
流動負債	56	6
非流動負債	1	2
2022年	興明亞洲 百萬港元	協興隆 百萬港元
經營活動所得現金流量淨額	10	6
投資活動所用現金流量淨額	-	-
融資活動所用現金流量淨額	(11)	(6)
現金及現金等值項目減少淨額	(1)	-

\* 少於1,000,000 港元



## 38. 出售附屬公司

百萬港元	2023年	2022年
已出售資產淨額：		
物業、廠房及設備	25	-
投資物業	-	99
持作投資的富價值的收藏品	-	29
遞延稅項資產	1	-
存貨	1	-
應收帳款	28	-
預付款項及其他應收款項	19	-
現金及現金等值項目	8	-
應付帳款	(23)	-
應付稅項	(3)	-
其他應付款項及應計負債	(12)	(1)
計息銀行及其他借款	(13)	-
非控股權益	(9)	-
小計	22	127
出售附屬公司的收益(附註6)	19	8
	41	135
以下列方式繳付：		
買賣協議的現金代價	30	135
留存為聯營公司的投資公平價值	11	-
	41	135

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

百萬港元	2023年	2022年
買賣協議的現金代價	30	135
所出售現金及銀行結餘	(8)	-
於年末計入其他應收款項的應收代價	(10)	(8)
出售附屬公司產生的現金及現金等值項目的現金流入淨額	12	127

本集團於截至2022年12月31日止年度完成以下重大出售附屬公司：

- (i) 本集團向一名獨立第三方出售一間從事物業投資之附屬公司之100%股權，現金代價為107,000,000港元；及
- (ii) 本集團向一名獨立第三方出售一間從事富價值的收藏品業務之附屬公司之100%股權，現金代價為28,000,000港元。

於截至2023年12月31日止年度，本集團以現金代價總額30,000,000港元向一名獨立第三方港元出售從事舞台音響、燈光及工程營運業務的一組附屬公司71%的股權。



### 39. 綜合現金流量表附註

#### (a) 重大非現金交易

於本年度，除贖回可換股債券及債券外（進一步詳情分別載於財務報表附註31及32），本集團就辦公室物業、其他設備及汽車的租賃安排分別擁有使用權資產和租賃負債的非現金添置為18,000,000港元（2022年：106,000,000港元）及18,000,000港元（2022年：106,000,000港元）。

#### (b) 融資活動所產生的負債變動

##### 2023年

百萬港元	銀行及其他 貸款以及債券	租賃負債	可換股債券
於2023年1月1日	1,630	112	-
新租賃	-	18	-
融資現金流量變動	(12)	(48)	30
出售附屬公司	(7)	(6)	-
贖回2024年債券	(202)	-	191
可換股債券的股權組成部分	-	-	(2)
利息開支	108	4	12
提早贖回可換股債券	-	-	(103)
分類為經營現金流量的已付利息	(98)	(4)	(6)
轉撥至與分類為持作出售的資產直接相關的負債	(58)	-	-
於2023年12月31日	1,361	76	122

##### 2022年

百萬港元	銀行及其他 貸款以及債券	租賃負債	可換股債券
於2022年1月1日	1,740	42	243
新租賃	-	106	-
融資現金流量變動	(332)	(36)	-
贖回可換股債券	222	-	(243)
利息開支	72	1	5
分類為經營現金流量的已付利息	(72)	(1)	(5)
於2022年12月31日	1,630	112	-



**39. 綜合現金流量表附註(續)****(c) 租賃現金流出總額**

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

百萬港元	2023年	2022年
經營活動範圍內	4	1
融資活動範圍內	48	36
總額	52	37

**40. 或然負債****訴訟**

於2017年及於2018年8月或前後，若干物業買家向本公司的一家附屬公司(「有關附屬公司」)就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的有關附屬公司作出之失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月份，法庭下令將有關附屬公司的所有個別訴訟整合為一項法律訴訟。根據現有法律文件及本公司法律顧問的意見，本公司董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備(2022年：無)。

**41. 資產抵押**

本集團以本集團資產抵押的銀行及其他貸款的詳情載於財務報表附註30(a)。

**42. 承擔**

於2023年12月31日，本集團的資本承擔約為1,000,000港元(2022年：5,000,000港元)。本集團擬透過內部資源為資本承擔提供資金。



### 43. 關連人士交易

(a) 除本財務報表其他部份所詳述的交易及結餘外，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	2023年	2022年
5%票息2024可換股債券的利息開支	(i)	-	5.1
2025可換股債券的利息開支	(ii)	11.4	-
2024債券的利息開支	(iii)	0.6	7.2
購買存貨	(iv)	-	2.3
租金收入	(v)	-	0.6

附註：

- (i) 於2016年1月27日，本公司與麥先生訂立買賣協議，本公司分別以股份代價約250,000,000港元(透過發行5%票息2024可換股債券的方式償付)向麥先生收購Capital Force及New Capita(統稱「物業持有公司」)的所有已發行股份和以現金代價約29,000,000港元收購物業持有公司當時欠麥先生的股東貸款。5%票息2024可換股債券的詳情載於財務報表附註30。根據上市規則，上述交易構成本公司的非豁免關連交易。截至2022年12月31日止年度，本公司就與Capital Force及New Capital訂立的5%票息2024可換股債券產生利息5,000,000港元。
- (ii) 於2023年1月20日，本公司發行2025可換股債券，進一步詳情載於財務報表附註31。
- (iii) 於2022年4月29日，本公司發行2024債券，進一步詳情載於財務報表附註32。
- (iv) 於先前年度的金額指向主要管理人員及麥先生直系親屬控制的私營公司購買若干存貨項目。根據上市規則，上述交易構成本公司的獲豁免持續關連交易。
- (v) 該款項指來自一間由一名主要管理人員及麥先生的一名直系親屬控制的私營公司的辦公室租金收入。根據上市規則，上述交易構成本公司的獲豁免持續關連交易。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

百萬港元	2023年	2022年
短期僱員福利	13	13

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。



#### 44. 按類別劃分金融工具

各類別的金融工具於報告期末的帳面值如下：

2023年

百萬港元

##### 金融資產

	按公平價值 列帳及於 損益帳處理 的金融資產	按攤銷 成本列帳的 金融資產	總額
應收帳款	-	43	43
電影投資	80	-	80
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	-	48	48
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	5	-	5
應收承兌票據	-	148	148
已抵押定期存款	-	20	20
現金及現金等值項目	-	47	47
分類為持作出售之出售集團之金融資產	-	1	1
總額	85	307	392

##### 金融負債

	按攤銷成本 列帳的 金融資產
應收帳款	40
其他應付款項及應計負債	138
計息銀行及其他借款	1,437
可換股債券	122
與分類為持作出售資產直接相關的金融負債	61
總額	1,798



#### 44. 按類別劃分金融工具(續)

2022年

百萬港元

##### 金融資產

	按公平價值 列帳及於 損益帳處理 的金融資產	按攤銷 成本列帳的 金融資產	總額
應收帳款	-	166	166
電影投資	80	-	80
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	-	293	293
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	6	-	6
應收承兌票據	-	150	150
已抵押定期存款	-	38	38
現金及現金等值項目	-	33	33
總額	86	680	766

##### 金融負債

	按攤銷成 本列帳的 金融負債
應付帳款	66
其他應付款項及應計負債	62
計息銀行及其他借款	1,550
債券	192
總額	1,870



#### 45. 金融工具的公平價值及其等級

本集團的金融工具的帳面值及公平價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、應收帳款、應付帳款、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、應收承兌票據以及計入其他應付款項及應計負債的金融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。

本集團的公司財務團隊負責釐定金融工具公平價值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向本公司董事及公司審計委員會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動，並確定估值所用的主要輸入數據。該估值由本公司董事覆核及批准。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計委員會作出討論。

金融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，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

計息銀行及其他借款及債券的非即期部份的公平價值798,000,000港元(2022年：1,400,000,000港元)乃通過具類似條款、信貸風險及公司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2023年及2022年12月31日計息銀行及其他借款的自身不履約風險評估為不重大。

2023年12月31日，可換股債券的負債部份的公平價值122,000,000港元(2022年：無)乃考慮本集團自身的不履約風險使用類似可換股債券的等值市場利率透過折讓預期未來現金流量估計得出。

電影投資的公平價值於初步確認時根據投資的現金代價按投資成本計量。於報告期末的帳面值指本集團應佔投資產生的估計未來現金流量淨額的公平價值。

其他資產的公平價值乃基於市場報價。



#### 45. 金融工具的公平價值及其等級(續)

下表概述本集團金融工具的公平價值計量等級：

##### 公平價值等級

百萬港元	公平價值計量採用			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
<b>於2023年12月31日按公平價值計量的資產：</b>				
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產				
- 其他資產，按公平價值列帳	5	-	-	5
- 電影投資	-	-	80	80
	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>80</b>	<b>85</b>
<b>於2022年12月31日按公平價值計量的資產：</b>				
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產				
- 其他資產，按公平價值列帳	6	-	-	6
- 電影投資	-	-	80	80
	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>80</b>	<b>86</b>

於2023年12月31日，本集團並無任何按公平價值計量的金融負債(2022年：無)。

截至2023年12月31日止年度，金融資產的公平價值計量於第一層及第二層之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三層(2022年：無)。

#### 46. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借款及可換股債券、現金及銀行結存以及短期存款。持有該等金融工具的目的主要為本集團的經營籌集資金。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金融資產及負債。

本集團金融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。本公司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。



#### 46. 財務風險管理的目的及政策(續)

##### 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。

下表顯示在其他所有變量維持不變的情況下，本集團除稅前虧損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)	除稅前虧損 增加/(減少) 百萬港元
<b>2023年</b>		
港元	100	13
港元	(100)	(13)
<b>2022年</b>		
港元	100	14
港元	(100)	(14)

##### 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金融工具作對沖用途。

於2023年，歐元兌港元匯率可能出現合理變動上升(下降)4.32%(2022年：11.48%)，將導致本集團的除稅前虧損(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降200,000港元(2022年：300,000港元)。

於2023年，人民幣兌港元匯率可能出現合理變動上升(下降)7.87%(2022年：12.9%)，將導致本集團的除稅前虧損(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降900,000港元(2022年：2,200,000港元)。



#### 46. 財務風險管理的目的及政策(續)

##### 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金融資產(包括現金及現金等值項目以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。除應收帳款及其他應收款項外，本集團的金融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及其他應收款項信貸風險的其他量化數據，已分別於財務報表附註22及24作出披露。

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。信貸風險集中由本集團根據對方控制。

本集團應收帳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22及24。

##### 最高風險及年結分段

下表列示於12月31日基於本集團信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險(主要基於過往逾期資料，除非無需額外成本或精力即可獲得其他資料)以及年結階段分類。所呈列金額指金融資產帳面總值以及財務擔保合約面臨的信貸風險。



## 46. 財務風險管理的目的及政策(續)

## 信貸風險(續)

## 最高風險及年結分段(續)

於2023年12月31日 百萬港元	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總額
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
應收帳款*	-	-	-	253	253
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
- 正常**	50	-	-	-	50
- 呆帳*	-	-	330	-	330
已抵押存款	20	-	-	-	20
現金及現金等值項目	47	-	-	-	47
總計	117	-	330	253	700

  

於2022年12月31日 百萬港元	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總額
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
應收帳款*	-	-	-	274	274
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
- 正常**	38	-	-	-	38
- 呆帳*	-	-	356	-	356
已抵押存款	38	-	-	-	38
現金及現金等值項目	33	-	-	-	33
總計	109	-	356	274	739

\* 對於本集團應用簡化方法減值的應收帳款而言，基於撥備矩陣的資料乃於財務報表附註22披露。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於未逾期時被視為「正常」及並無資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認以來已大幅增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆帳」。



#### 46. 財務風險管理的目的及政策(續)

##### 流動資金風險

本集團的目的是要充分利用銀行透支、計息銀行及其他借款及租賃負債來維持資金持續性及靈活性之間平衡。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金融負債的到期情況。

於2023年12月31日

百萬港元	一年內或 應要求	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	40	-	-	-	40
其他應付款項	138	-	-	-	138
租賃負債	50	27	4	-	81
其他計息銀行及其他借款可換股債券 與分類為持作出售的資產直接相關的負債	745	295	435	239	1,714
總額	1,038	322	439	239	2,038

於2022年12月31日

百萬港元	一年內或 應要求	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	66	-	-	-	66
其他應付款項	62	-	-	-	62
租賃負債	49	44	19	-	112
其他計息銀行及其他借款及債券	374	415	515	387	1,691
總額	551	459	534	387	1,931



#### 46. 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2023年及2022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計息銀行及其他借款，債券／可換股債券。資本指母公司股權擁有人應佔權益。資本負債比率於報告期末如下：

百萬港元	2023年 12月31日	2022年 12月31日
計息銀行及其他借款(附註30)	1,437	1,550
可換股債券(附註31)／債券(附註32)	122	192
與分類為持作出售資產直接相關的計息銀行及其他借款	58	-
借款總額	1,617	1,742
資本總額	731	1,166
資本及借款總額	2,348	2,908
資本負債比率	68.9%	59.9%

##### 貸款契約

(i) 根據若干銀行貸款(帳面值為1,196,000,000港元(2022年：1,323,000,000港元))的條款，本集團全年須遵守下列財務契約：

2023年

- 於2024年12月15日或之前維持其股東權益不低於500,000,000港元；及
- 於2024年12月15日之後維持其股東權益不低於1,000,000,000港元

有關呈列基準的進一步詳情，請參閱財務報表附註1.2。

2022年

- 維持其股東權益不低於1,000,000,000港元

於2022年12月31日，本集團股東權益為1,166,000,000港元。本集團已遵守此契約。



#### 46. 財務風險管理的目的及政策(續)

資本管理(續)

貸款契約(續)

(ii) 根據若干銀行貸款(帳面值為49,000,000港元(2022年:無))的條款,本集團全年須遵守下列財務契約:

2023年

- 維持綜合有形資產淨值不低於1,000,000,000港元;及
- 負債比率不超過75%

於2023年12月31日,本集團綜合有形資產淨值為714,000,000港元。於2023年12月31日,有一項債務契約並未得到遵守,以及根據相關會計準則相關銀行貸款被分類為按流動負債按要償還。報告期末後,銀行已豁免財務契約,以維持綜合有形資產淨值不低於1,000,000,000港元直至2024年12月30日止。本集團目前正與銀行磋商以按更有利條款修訂契約。

#### 47. 報告期後事項

本公司已於2024年2月18日贖回4.5%票息2024可換股債券之部分本金額10,000,000港元。於上述部分贖回後,於該等財務報表批准日期,4.5%票息2024可換股債券的未償還本金額為20,011,500港元。

#### 48. 比較金額

若干比較金額已重新分類及重新呈列以符合本年度的呈列。



#### 49. 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	2023年	2022年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	1,339	1,907
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	335	329
預付款項及其他應收款項	1	1
現金及現金等值項目	3	3
流動資產總額	339	333
<b>總資產</b>	<b>1,678</b>	<b>2,240</b>
<b>權益及負債</b>		
已發行股本	160	87
儲備	249	924
<b>權益總額</b>	<b>409</b>	<b>1,011</b>
<b>非流動負債</b>		
可換股債券	93	-
債券	-	192
非流動負債總額	93	192
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計負債	110	32
可換股債券	29	-
應付附屬公司款項	939	924
計息銀行及其他借款	98	81
流動負債總額	1,176	1,037
<b>負債總額</b>	<b>1,269</b>	<b>1,229</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>1,678</b>	<b>2,240</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(837)</b>	<b>(704)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>502</b>	<b>1,203</b>



#### 49. 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 權益部分	累計虧損	總額
於2022年1月1日	24	223	741	841	22	(796)	1,055
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(141)	(141)
贖回可換股債券	-	-	10	-	(22)	22	10
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>24</b>	<b>223</b>	<b>751</b>	<b>841</b>	-	<b>(915)</b>	<b>924</b>
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(743)	(743)
發行可換股債券	-	-	-	-	<b>38</b>	-	<b>38</b>
轉換可換股債券	-	<b>49</b>	-	-	<b>(19)</b>	-	<b>30</b>
於2023年12月31日	<b>24</b>	<b>272</b>	<b>751</b>	<b>841</b>	<b>19</b>	<b>(1,658)</b>	<b>249</b>

\* 本公司的資本儲備乃撥自於2002年8月7日進行的削減股本及截至2022年12月31日止年度來自提前贖回債券之股東注資。

#### 50. 財務報表的批准

本財務報表於2024年4月11日獲董事會批准及授權刊發。



## 其他資料

### 本集團的投資物業於2023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 1樓5-11號車位	市地塊第2782號 3,100份中的1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號的店鋪	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商鋪	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商鋪	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商鋪	市地塊第150號A部分 89,772份中的2,504份	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環一樓B商鋪	市地塊第150號A部分 89,772份中的853份	商業	長期租約	100%



本集團的投資物業於2023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%



# 5年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度的業績與資產、負債及非控股權益摘要，乃摘錄自己公佈的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				
	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年 (經重列)
持續經營業務					
收入	765	812	731	505	1,006
持續經營業務除稅前虧損	(575)	(467)	(521)	(698)	(180)
所得稅抵免	-	-	-	5	50
持續經營業務年內虧損	(575)	(467)	(521)	(693)	(130)
已終止經營業務					
已終止經營業務年內虧損	-	-	-	(3)	(11)
年內虧損	(575)	(467)	(521)	(696)	(141)
應佔虧損：					
母公司股權擁有人	(577)	(465)	(517)	(689)	(141)
非控股權益	2	(2)	(4)	(7)	-
	(575)	(467)	(521)	(696)	(141)

## 資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
資產總額	2,841	3,339	4,048	4,481	5,450
負債總額	(2,110)	(2,166)	(2,418)	(2,330)	(2,616)
	731	1,173	1,630	2,151	2,834
權益：					
母公司股權擁有人應佔權益	731	1,166	1,621	2,138	2,814
非控股權益	-	7	9	13	20
	731	1,173	1,630	2,151	2,834



# 專用詞語

## 一般詞彙

「2021計劃」	指	本公司新的股份期權計劃，由股東於2021年6月23日舉行之股東週年大會上批准採納
「2024債券」	指	本公司於2022年4月29日向寶高發行本金總額250,200,000港元的4.5%票息債券，本公司已於2022年11月16日贖回當中部份的本金額30,200,000港元，而2024債券的未償還本金總額220,000,000港元已被寶高(2025可換股債券的認購方)以本公司於2023年1月20日發行的2025可換股債券的認購價220,000,000港元所抵銷
「2025可換股債券」	指	本公司於2023年1月20日向寶高發行本金總額為220,000,000港元並於2025年12月31日到期的4.5%票息可換股債券，根據2022年11月16日所簽訂的認購協議，2025可換股債券的認購價已由寶高(2025可換股債券的認購方)透過抵銷2024債券下尚未償還本金總額220,000,000港元抵銷。於本報告日期，2025可換股債券的尚餘本金額為103,000,000港元
「4.5%票息2024可換股債券」	指	於2023年8月18日，本公司根據一般授權向不少於六名承配人發行本金總額為30,011,500港元之4.5%票息可換股債券；及本公司於2024年2月18日贖回部分本金額10,000,000.00港元。於本報告日期，尚餘本金額為20,011,500.00港元
「5%票息2024可換股債券」	指	本公司於2016年3月30日向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。於2022年4月25日，Capital Force及New Capital向寶高轉讓全部5%票息可換股債券，而本公司於2022年4月29日贖回全部該等5%票息可換股債券
「股東週年大會」	指	本公司的股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「Blackbird」或「Blackbird集團」	指	本公司設立的Blackbird集團，從事多面體汽車業務包括法拉利業務、瑪莎拉蒂進口代理業務、富價值的收藏品的投資及貿易、汽車物流業務及其他創新業務
「Blackbird Concessionaires」	指	Blackbird Concessionaires Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司透過Blackbird集團全資擁有的附屬公司
「Blackbird Tridente」	指	Blackbird Tridente Company Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司透過Blackbird集團全資擁有的附屬公司
「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有限公司，其股份51%由麥先生擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有



「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股份51%由麥先生擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有
「中建電訊投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事證券業務
「行政總裁」	指	本公司的行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	本公司的主席
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	中建富通集團有限公司(股份代號：00138)，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司的董事
「環境、社會及管治報告」	指	上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則



「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東
「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的有限公司，其股份51%由麥先生擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「寶高」	指	寶高國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由麥先生實益及最終擁有
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

#### 財務詞彙

「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款、債券／可換股債券及租賃負債)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「每股虧損」	指	母公司普通股股權擁有人應佔期內虧損除以期內已發行普通股的加權平均數
「淨流動資產／(負債)」	指	流動資產減流動負債
「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)



