

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# **CCFI** FORTIS HOLDINGS LIMITED ( 中 建 富 通 集 團 有 限 公 司 )

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)  
(股份代號：00138)

## 截至2016年12月31日止年度全年業績公佈

### 主席報告

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

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

### 擬派發末期股息

董事會建議，待股東在應屆股東週年大會上批准後，向於2017年6月2日（星期五）名列本公司股東名冊的股東派發2016年度末期股息每股0.035港元。擬派發的末期股息將於股東在應屆股東週年大會上批准後，預期將於2017年6月19日（星期一）從本公司的可分配儲備中派發。2016年度的每股普通股總股息合共為0.07港元（2015年：0.065港元）。

## 業務回顧

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

### 1. 地產業務

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

#### (a) 香港地產發展及物業買賣

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

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

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

#### (b) 物業投資及持有

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

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

## 2. 證券業務

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

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

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

## 3. BLACKBIRD汽車業務

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

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

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

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

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

#### 4. 文化娛樂集團

##### (a) 電影業務

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

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

##### (b) 音響及燈光業務

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

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

##### (c) 舞台工程業務

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

#### **(d) 多媒體業務**

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

### **5. 工業集團**

#### **(a) 塑膠原部件的製造業務**

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

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

#### **(b) 兒童產品貿易業務**

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

### **展望**

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

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

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

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

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

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

## 致謝

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

主席  
麥紹棠

香港，2017年3月27日

## 財務回顧

### 2016年財務業績及其他全面收益摘要

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

### 2016年財務業績及其他全面收益討論

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

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

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

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

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

於兩個年度內並無其他全面收入。

## 按業務劃分的分析

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

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

分部經營溢利／（虧損）於未扣除利息及稅項前的經營溢利／（虧損）呈列。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 按區域劃分的分析

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

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

## 集資

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

## 財務狀況主要變動的摘要

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

## 財務狀況討論

物業、機器及設備結餘於本年內增加383,000,000港元乃受到下列各事項的淨影響：(i)收購柴灣百樂門大廈的物業用作Blackbird汽車集團的總部；(ii)重新分類香港淺水灣道56號37號屋物業，由於該物業於本年度內已提供給予Blackbird集團行政總裁作居住用途，作為他的薪酬，所以該物業從投資物業賬轉列為物業、機器及設備賬；(iii)於年內收購機器及設備及(iv)部份增加被年內折舊開支所抵銷。

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

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

持作投資的古董車結餘有所增加主要是因為本年內增購收藏級別的古董車。

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

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

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

持作出售古董車減少13,000,000港元，主要是由於出售古董車所致。持作出售非流動資產20,000,000港元，是指持作投資的古董車帳面值而此古董車已於年結之後售出。

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

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

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

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

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

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

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

### 資本結構及負債比率

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

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

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

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

### 流動資金及財務資源

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

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

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

## 資本承擔

於2016年12月31日，本集團的資本承擔為97,000,000港元（2015年：124,000,000港元）。本集團打算以內部資源支付部分資本承擔，而其餘部分則以銀行借款支付。

## 庫務管理

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

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

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

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

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

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

## 重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年內，除於本公佈其他部所披露外，本集團並未收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

## 重大投資

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

## 資產抵押

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

## 或然負債

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

## 僱員及薪酬政策

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

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

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

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

## 企業管治

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

董事認為，本公司於2016年1月1日至2016年12月31日整個年度，除下列各項輕微偏離守則的守則條文外，已一直遵守守則的所有守則條文：-

- (1) 第A.2.1條： 主席與行政總裁的角色應有區分；及
- (2) 第A.4.2條： 所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事應最少每三年輪值告退一次。

有關該等偏離事項的詳情及各自經過深思熟慮得出的理由以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於2017年4月30日或之前寄發予股東的本公司2016年年報內所載的企業管治報告內披露。

### 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，其條款不比上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於整個回顧財政年度已一直遵守本公司採納的標準守則所載的規定標準。

### 審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會（「審核委員會」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。譚先生為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會目前由譚先生擔任主席。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、風險管理及內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表。審核委員會自成立以來一直定期舉行會議，並在2016年舉行了三次會議。

有關審核委員會的進一步資料，將於2017年4月30日或之前寄發予股東的本公司2016年年報內所載的企業管治報告內披露。

### 薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。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，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生組成。薪酬委員會目前由鄒先生擔任主席。在2016年，薪酬委員會舉行了三次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於2017年4月30日或之前寄發予股東的本公司2016年年報內所載的企業管治報告內披露。

### 提名委員會

本公司已於2012年成立提名委員會（「提名委員會」），其特定的權責範圍書符合守則的守則條文。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，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生組成。提名委員會目前由麥先生擔任主席。在2016年，提名委員會舉行了一次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於2017年4月30日或之前寄發予股東的本公司2016年年報內所載的企業管治報告內披露。

### **獨立非執行董事**

三位獨立非執行董事、譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生已根據上市規則第3.13條各自向本公司提呈確認函確認其獨立性，並承諾日後如出現影響其獨立性的任何變化，會於切實可行的情況下盡快知會聯交所及本公司。於本公佈刊發日期，所有獨立非執行董事均仍被視為獨立。

本公司已遵守了上市規則第3.10(1)、第3.10(2)及第3.10 A 條，該等規則是關於截至2016年12月31日止財政年度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。

### **審閱全年業績公佈**

有關初步業績公佈所載本集團截至2016年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已得到本集團的核數師安永會計師事務所的同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永會計師事務所概不就初步業績公佈發表任何保證。

### **刊發全年業績、年報及企業管治報告**

本公司截至2016年12月31日止年度的業績公佈已於本公司網站 [www.cctfortis.com/chi/investor/announcements.php](http://www.cctfortis.com/chi/investor/announcements.php) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登。本公司的年報、企業管治報告及股東週年大會的通告將寄發予股東，並將於2017年4月30日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

### **股東週年大會**

本公司謹訂於2017年5月24日（星期三）上午十時四十五分假座香港告士打道77-79號富通大廈31樓舉行2017年股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於稍後依照上市規則規定的方式刊登及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

1. 為釐定股東出席股東週年大會並在會上投票的資格：

交回股份過戶文件的最後時限： 2017年5月18日（星期四）下午4時正

暫停辦理股份過戶登記： 2017年5月19日（星期五）至  
2017年5月24日（星期三）（包括首尾兩日）

記錄日期： 2017年5月24日（星期三）

2. 為釐定股東收取擬派末期股息的權利：

交回股份過戶文件的最後時限： 2017年5月29日（星期一）下午4時正

暫停辦理股份過戶登記： 2017年5月31日（星期三）至  
2017年6月2日（星期五）（包括首尾兩日）

記錄日期： 2017年6月2日（星期五）

於上述暫停辦理股份過戶登記期間將不會登記任何股份轉讓。為釐定符合資格出席股東週年大會並在會上投票的權利以及收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及填妥的背頁或另備的過戶表格，必須於上述的最後時限前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 董事會

於本公佈刊發日期，執行董事為麥紹棠先生、譚毅洪先生、鄭玉清女士及 William Donald Putt 博士，而獨立非執行董事為譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。

承董事會命  
中建富通集團有限公司  
主席  
麥紹棠

香港，2017年3月27日

## 全年業績

本公司董事會欣然宣佈本集團截至2016年12月31日止年度的綜合業績連同2015年年度的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

百萬港元	附註	2016	2015
收入	3,4	895	608
銷售成本		<u>(295)</u>	<u>(253)</u>
毛利		600	355
其他收入及收益	4	81	175
銷售及分銷費用		(3)	(2)
行政費用		(193)	(118)
其他費用		(93)	(28)
融資成本	5	(40)	(25)
攤佔一家聯營公司的虧損		<u>-</u>	<u>(9)</u>
除稅前溢利	6	352	348
所得稅（開支）／抵免	7	<u>(39)</u>	<u>21</u>
本年度溢利		<u>313</u>	<u>369</u>
應佔：			
母公司股權擁有人		303	369
非控股權益		<u>10</u>	<u>-</u>
		<u>313</u>	<u>369</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 本年度溢利		<u>0.36 港元</u>	<u>0.44 港元</u>
攤薄			
— 本年度溢利		<u>0.35 港元</u>	<u>0.44 港元</u>

## 綜合全面收益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

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

綜合財務狀況表  
2016年12月31日

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

綜合財務狀況表（續）

2016年12月31日

百萬港元	附註	2016	2015
<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		88	83
儲備		3,093	2,783
		<u>3,181</u>	<u>2,866</u>
非控股權益		21	-
股東權益總額		<u>3,202</u>	<u>2,866</u>
<b>非流動負債</b>			
附息銀行及其他借款		854	527
可換股債券		280	-
遞延稅項負債		42	38
非流動負債總額		<u>1,176</u>	<u>565</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳款及票據	12	29	16
應付稅項		79	61
其他應付款項及應計負債		100	81
附息銀行及其他借款		383	443
流動負債總額		<u>591</u>	<u>601</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,767</u>	<u>1,166</u>
<b>股東權益及負債總額</b>		<u>4,969</u>	<u>4,032</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>2,038</u>	<u>1,795</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,378</u>	<u>3,431</u>

附註：

## 1. 編製基準

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

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

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

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

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

- (b) 香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號之修訂澄清香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號中的原則，即收益反映自經營業務（該資產為其一部分）產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂獲提前應用。該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。
- (c) 於 2014 年 10 月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第 5 號持作出售之非流動資產及終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第 5 號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團於本年度之持作出售之出售組別的出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

### 3. 經營分部資料

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

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

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

業務分部資產不包括遞延稅項資產及總公司及未分配公司資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

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

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

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

## 截至2015年12月31日止年度

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

## 地域資料

### (a) 來自外間客戶收入

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

上述業務的銷售收入資料乃按本集團產品售予客戶的最終所在地劃分。

### (b) 非流動資產

百萬港元	2016	2015
香港及澳門	<u>2,233</u>	<u>1,506</u>

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括財務工具及遞延稅項資產。

## 有關主要客戶的資料

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

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

為識別佔本集團收入超過10%的主要客戶，本集團按公平價值列帳及於損益帳處理證券投資公平價值變動及出售證券的淨溢利/（虧損）未計入總收入。

#### 4. 收入、其他收入及收益

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

收入、其他收入及收益的分析如下：

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

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

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

## 6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

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

## 7. 所得稅開支

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

百萬港元	2016	2015
本年度 - 香港	18	-
遞延稅項支出/ (抵免)	2	(21)
	<hr/>	<hr/>
本年度的稅項支出/ (抵免) 總額	39	(21)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8. 股息

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

本年度擬派的末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

## 9. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利計算如下：

百萬港元	2016	2015
母公司普通股股權擁有人應佔溢利/(虧損)，用以計算每股基本及攤薄盈利	303	369
可換股債券利息	9	-
	<hr/>	<hr/>
未計算可換股債券利息前的母公司普通股股權擁有人應佔溢利	312	369
	<hr/>	<hr/>
	2016	股份數目 2015
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本及攤薄盈利	847,670,615	832,394,907
攤薄影響 薄影普通股加權平均數：		
可轉換債券	40,469,435	-
	<hr/>	<hr/>
	888,140,050	832,394,907
	<hr/>	<hr/>

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

## 10. 物業、機器及設備

於截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團購買固定資產約 156,000,000 港元（2015 年：81,000,000 港元）。年內，本集團出售固定資產約 14,000,000 港元（2015 年：1,000,000 港元）。

## 11. 應收帳款

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2016		2015	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至 30 日	1,117	62	9	28
31至60日	23	1	12	38
61至90日	14	1	9	28
90日以上	658	36	2	6
	<u>1,812</u>	<u>100</u>	<u>32</u>	<u>100</u>

本集團與其原部件業務客戶的貿易條款主要有關信貸，惟新客戶一般須預付貨款。信貸期一般為兩個月，主要客戶可延長至三個月。有關本集團的古董車服務業務，信貸期一般為一個月。授予證券交易客戶的信貸期最多為 270 日。每名客戶有最高信貸限額。

## 12. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

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

應付帳款為免息及沒有抵押且通常於 60 日期限內支付。

### 13. 業務合併

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

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

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

於 2016 年 9 月 30 日，本集團自中建置地收購 Suremark 100% 股權。Suremark 及其附屬公司從事兒童產品貿易。該收購乃本集團豐富其兒童產品貿易業務戰略的一部分。該收購的購買代價 24,000,000 港元以抵銷中建置地欠付本集團的無息貸款 24,000,000 港元償付。

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

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

## 專用詞語

### 一般詞語

「2018 可換股債券」	指	本公司於 2016 年 6 月 3 日根據認購協議之條款及條件向 Top Pride Limited 發行本金總額為 100,000,000 港元的 1.5%票息可換股債券，2018 可換股債券其中的 50,000,000 港元已轉換，其餘 50,000,000 港元於 2016 年 12 月 31 日仍未行使
「2024 可換股債券」	指	本公司於 2016 年 3 月 30 日根據買賣協議之條款及條件向 Capital Force 及 New Capital 發行本金總額為 250,200,000 港元的 5%票息可換股債券，截至 2016 年 12 月 31 日，沒有任何 2024 可換股債券被兌換，而於 2016 年 12 月 31 日未兌換本金額為 250,200,000 港元
「興明亞洲」	指	興明亞洲工程有限公司，一家於香港註冊成立的公司，於 2016 年 12 月 31 日是本公司的間接非全資附屬公司
「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「Blackbird 汽車集團」	指	本公司所成立的 Blackbird 集團，從事多元化汽車綜合業務
「董事會」	指	董事會
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其股份由麥先生全資擁有
「中建置地」	指	中建置地集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司
「中建置地可換股債券」	指	中建置地於 2015 年 12 月 7 日發行的原本金總額為 1,095,671,000 港元的零息可換股債券，其中的 495,671,000 本金額的可換股債券於 2016 年 12 月 31 日仍未兌換
「中建置地集團」	指	中建置地及其附屬公司
「中建置地股份」	指	中建置地股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「中建投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事證券買賣
「中建科技集團」	指	中建置地集團屬下的生產部門
「守則」	指	上市規則附錄 14 所載的《企業管治守則》

「主席」	指	本公司主席
「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全，玩具及其他相關產品，屬於本集團現時買賣的兒童產品種類
「兒童產品貿易業務」	指	本集團現時經營的兒童產品貿易及銷售業務
「本公司」	指	中建富通集團有限公司
「文化娛樂集團」	指	本公司所成立的業務集團，從事文化娛樂業務
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「協興隆」	指	協興隆鐵器有限公司，一家於香港註冊成立的公司以及於 2016 年 12 月 31 日是本公司的間接非全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」或「元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司董事及控股股東
「不適用」	指	不適用
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其股份由麥先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	麥先生（作為賣方）與本公司（作為買方）就本公司向麥先生收購持有位於香港淺水灣淺水灣道 56 號的第 38 號屋及第 39 號屋的公司的全部已發行股本而於 2016 年 1 月 27 日訂立的協議（經於 2016 年 2 月 17 日訂立之補充協議所修訂）
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	Top Pride Limited（作為認購人）與本公司（作為發行人）就認購及發行 2018 可換股債券以換取現金而訂立日期為 2016 年 5 月 30 日的協議
「Suremark」	指	Suremark Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司以及於 2016 年 12 月 31 日是本公司的間接全資附屬公司
「電訊產品業務」	指	中建置地集團所從事的製造及銷售電訊、電子及兒童產品業務
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

#### 財務詞語

「流動比率」	指	流動資產除以流動負債
「每股盈利」	指	母公司普通股股權持有人應佔期內盈利除以期內已發行普通股加權平均數
「資本負債比率」	指	借款總額（即銀行及其他借款及融資租賃應付款項）除以所運用資本總額（即股東資金總額加借款總額）
「毛利率」	指	毛利佔收入總額的百分比