



CC LAND

中 建 置 地 集 團 有 限 公 司

Stock Code : 261

2017

目錄

002	主席報告
006	董事及高級管理層
009	財務回顧
017	可持續經營和發展
019	公司資料
020	企業管治報告
033	董事會報告書
051	獨立核數師報告
057	綜合損益表
058	綜合全面收益表
059	綜合財務狀況表
060	綜合權益變動表
061	綜合現金流量表
063	財務報表附註
136	其他資料
137	5年財務摘要
138	專用詞語

主席報告

本人謹代表本公司董事會，報告本集團截至2017年12月31日止年度的全年業績。

2017年，本集團錄得收入580,000,000港元，較同比年度減少21.1%。母公司股權擁有人應佔虧損為198,000,000港元，較同比年度增加32.0%。

董事會並不建議派發截至2017年12月31日止年度的末期股息（2016年：不派息）。

業務回顧

2017年是本集團進行改革的另一年。於2017年內，我們採取了下列策略性措施，重整本集團業務方針：

1. 本集團通過於2017年8月出售產品製造營運的交易以完成電訊產品業務重組的重要一步。該交易後，本集團將繼續從事產品貿易業務。本公司從該交易中獲得顯著好處，其中包括：(i) 出售處於虧損的製造業務、(ii) 免除日後與製造業務有關的開支及成本的財務負擔及(iii) 收到的交易代價將進一步改善本集團的財務狀況。
2. 於2017年12月5日，本公司宣佈決定進軍電動汽車業務及與Ideenion Automobil AG（「**Ideenion**」）（一家總部設於德國的著名設計公司及解決方案供應商）合作設計及開發電動汽車原型。本公司認為，中國汽車市場龐大，加上中國政府不斷推出優惠政策支持電動汽車的使用，因此，電動汽車業務尤其在中國是富有美好的發展前景和巨大的增長潛力。
3. 於2017年12月12日，本公司宣佈計劃進入香港的金融行業，以擴闊收入來源及改善盈利能力。本公司現正在香港申請放債人牌照，如果獲授牌照，本公司將開始在香港從事在增長中的借貸業務。

本公司將投資於上述新發展業務，認為上述措施的好處將於日後實現。本公司現有業務回顧如下。



產品製造營運及產品貿易業務

產品製造營運在通過該交易出售後列作本公司的已終止經營業務處理。由2017年1月1日至2017年8月交易完成期間，產品製造營運產生經營虧損37,000,000港元(2016年：經營虧損74,000,000港元)。已終止業務業績不佳，主要受累於中國勞工短缺、工資及製造成本上漲以及中國政府已不像過去給予外國製造企業任何優惠待遇。

該交易完成後，本集團繼續從事產品貿易業務，並透過外判方式繼續從企業集團獲得該產品及兒童產品的供應。於2017年，該業務錄得經營虧損4,000,000港元(2016年：8,000,000港元)，相對業務收入則為414,000,000港元(2016年：510,000,000港元)。

內地房地產業務

在2017年，尤其是鞍山等二、三線城市的樓市氣氛受到中國政府抑制投機活動而推出的降溫措施所影響。此外，樓市更受到當地某些發展商割價促銷及採取低首付以至零首付策略的影響，因而令我們物業單位售價在報告年度仍然受壓。

我們的所有物業發展項目 — 即置地新城、依雲山莊及中建·俊公館(前稱「依雲花園」)均位於中國遼寧省鞍山市。置地新城及依雲山莊兩個項目已完成發展，而第三個項目 — 中建·俊公館位於高新區，現時正在發展中。我們的物業項目詳情載列如下：

置地新城

置地新城位於鞍山市鐵西區，該項目享有便利交通及完善綜合配套設施，項目提供舒適設計、較低容積率及較高比例的綠化及公共空間。項目包括住宅大廈、地下停車場及零售店舖，總建築面積約212,000平方米，在面積達69,117平方米的地盤上興建。置地新城分三期發展，包括22座住宅大廈，提供一系列不同面積由一房至四房的住房，合共2,132個住宅單位及商舖。整個置地新城項目已於2013年完成。截至2017年12月31日止，整個項目已累計售出約77%的單位。於2017年，置地新城售出178個單位，總建築面積16,460平方米，實現總售價約人民幣50,000,000元。

依雲山莊

依雲山莊位於鞍山市高新區，該項目定位為豪華住宅社區。自項目首次推出以來，市場對該項目發展反應熱烈，並因其卓越品質、頂尖設計、低容積率、超過42%的綠化比率以及選用優質材料而得到客戶高度讚揚。尤其是優美卓越的水系統(即屋苑中心的人工湖)深受客戶及買家的讚賞。



項目佔地面積74,738平方米，分兩期發展，包括27座低密度公寓低層樓宇、地下停車場及零售店舖，總建築面積126,000平方米。第一期有14座，總建築面積63,000平方米；第二期有13座，總建築面積63,000平方米。依雲山莊提供合共670個平層及複式公寓，包括第一期的291個單位及第二期的379個單位，單位種類範圍廣泛。第一期發展已於2011年完成，截至2017年12月31日為止，已累計售出約67%的單位。第二期於2015年完成，截至2017年12月31日為止，已累計售出約77%的單位。

於2017年，合共售出143個物業單位(包括一個舖位)，總建築面積16,463平方米，總售價約人民幣85,000,000元。

中建·俊公館

於2017年，一家中國大型地產集團已開始於鞍山市高新區發展一項集購物、休閒及娛樂的大型綜合中心。我們預期高新區將成為鞍山市創新先導商業及購物中心以及尊貴奢華住宅區。

中建·俊公館位於鞍山市高新區的「DN1」地塊，座落依雲山莊項目旁邊。該地塊地理位置獨一無二，屬區內稀缺土地資源。在面積約83,000平方米的土地上，該項目將發展成為高端物業項目，包括小高層公寓、零售店舖及停車場，總建築面積達178,000平方米。中建·俊公館將分期發展。第一期已於2017年動工，並將於2018年上半年冬季後恢復施工。計劃於2018年下半年開始預售物業單位。該新發展項目將按市場高端水平定價，毛利率預期高於現有項目。預期中建·俊公館的推出將吸引當地購房者，特別是首次購房人士及希望換房改善居住環境的現有業主應該對該項目感到濃厚興趣。

內地金融業務

我們注意到，中國的線上金融服務業的經營及規管環境正在不斷進化及改變，而P2P(網上點對點金融)業務已相對上受到嚴格規管。因此，我們繼續為內地金融業務修訂策略及商業模式，以應對不斷變化的市場環境，而目前我們只專注於發展內地的線下金融業務。2017年，該業務錄得收入10,000,000港元，產生經營溢利7,000,000港元，而2016年收入為8,000,000港元，經營溢利為5,000,000港元。



展望

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

我們透過出售製造業務已成功對電訊產品業務進行重組及規模重整，並重新調配資源只專注於產品貿易業務。在中美貿易戰風險升溫、客戶經營環境惡化以及工資和原材料價格上升以致影響產品的供應價格的情況下，我們預期產品貿易業務將要面對越來越多的困難和挑戰。我們將密切注意產品貿易分部的經營環境並考慮採取適當的措施應對挑戰。

「房子是用來住的，不是用來炒的」為2017年中國樓市調控定下了清晰的基調，重點是壓抑樓市投機活動。預期這項政策的影響將於2018年持續，然而，我們對中國物業市場的長遠前景抱樂觀態度。中國共產黨第19次全國人民代表大會設定了中國新時代的目標，包括於2021年前消滅貧窮，建設小康社會。在以優質可持續居住環境為核心策略下，我們預期中國物業市場長遠是蓬勃發展。預期我們在2018年的物業銷售將會增加，這是因為我們重點發展項目即中建·俊公館將於2018年下半年推出預售，我們相信該項目將吸引購房者的濃厚興趣，並將產生協同效應而推動依雲山莊物業單位的銷售。我們將會努力提升鞍山項目的銷售量及提高邊際利潤。我們亦將繼續研究在中國其他地方(包括中國東南部)開拓物業業務的機會，在出現合適機會時，我們或會增加土地儲備及收購物業項目。

我們終止收購Sino Partner Global Limited(一家以歐洲品牌「Apollo」從事製造及銷售超級跑車的公司)51%股權的建議交易沒有影響我們進入前景美好的電動汽車業務的計劃。該新電動汽車業務進展順利，預期Ideenion將於幾個月內完成電動汽車原型的設計。同時，我們正在探討機會加強與Ideenion的合作，以利用其技術優勢用於電動汽車業務上。此外，本公司現正尋找擁有在中國生產電動汽車牌照的合適夥伴及製造商。我們相信，與信譽超著的歐洲技術夥伴及在中國擁有製造電動汽車能力和牌照的製造商合作，對該項新創立業務的成功發展十分重要。我們承諾會努力發展電動汽車業務，並對此業務十分樂觀，我們認為電動汽車業務在未來將會成為本集團的收入增長及盈利貢獻的主要動力。

我們不斷積極探索其他新業務機會來擴大收入來源及改善盈利能力。本集團財務狀況穩健而我們的負債比率保持在較低水平。本集團已準備就緒應對未來挑戰，並會抓住新業務商機以提高股東價值。

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各種挑戰下仍對本集團堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。我亦向我們的股東、投資者、銀行、客戶及供應商，對本集團不斷的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席

麥紹棠

香港，2018年3月28日



董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，64歲，自2002年8月起出任主席、行政總裁及執行董事。麥先生為薪酬委員會成員，亦為提名委員會的主席及成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事。他負責本集團的企劃及整體策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。他從事電訊、電子及高智能產品製造及分銷逾41年。麥先生亦於多元化業務，其中包括資本投資及營運、投資高智能通訊網絡以及在香港及中國內地的房地產發展及投資業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生亦為中建富通(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，64歲，自2002年8月起出任執行董事。鄭女士亦為本公司的副主席及本公司若干附屬公司的董事。鄭女士協助行政總裁監察本集團主要業務的日常管理。鄭女士於電子業擁有逾38年經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為中建富通(其股份於聯交所主板上市)的執行董事。鄭女士持有工商管理文憑。

譚毅洪先生，64歲，自2002年8月起出任執行董事及集團財務董事，並於2018年3月5日獲委任為本公司公司秘書。他為薪酬委員會及提名委員會成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事及公司秘書。譚先生主要負責本集團的企業融資、會計及公司秘書的職能。譚先生擁有逾40年財務及會計管理經驗並擁有多元化業務管理經驗。他亦於企業融資、收購合併以及公司秘書事務方面具備豐富知識。在他加入本公司前，他曾於多間上市公司擔任要職。譚先生亦為中建富通的執行董事。譚先生為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

黎美君女士，31歲，於2015年5月獲委任為執行董事。黎女士曾於香港數間主要銀行及一家證券機構工作，她於私人銀行業務及金融服務方面擁有豐富經驗。

黎女士自2016年9月至2017年8月在聯交所上市的家夢控股有限公司(現稱「壹家壹品(香港)控股有限公司」，股份代號：08101)擔任獨立非執行董事。黎女士在2009年畢業於King's College London，獲頒授科學學士學位(主修商業管理)。她亦於2011年獲Regents College – European Business School London頒授文學碩士學位(主修國際商務途徑)。



非執行董事

徐穎德先生，36歲，自2017年1月起出任非執行董事。他於會計及企業領域擁有超過13年經驗。徐先生自2012年1月起擔任明大企業顧問的行政總裁，該公司主要從事提供企業諮詢服務。他自2016年11月獲烏干達駐中國大使館委任為香港及澳門的貿易、旅遊及投資榮譽顧問。

徐先生自2018年1月起於齊家控股有限公司(股份代號：08395)出任執行董事及自2017年8月起於正利控股有限公司(股份代號：03728)出任公司秘書，兩家公司在聯交所上市。他自2013年7月至2014年8月於在聯交所上市的北方新能源控股有限公司(前稱為「名軒(中國)控股有限公司」)(股份代號：08246)出任公司秘書，他亦曾於自2012年12月至2015年6月於在聯交所上市的寶聯控股有限公司(股份代號：08201)出任內部核數主管。徐先生曾於2004年8月至2012年1月期間在香港一家國際會計師事務所工作，而他當時最後的職位為審計經理。

徐先生於2004年11月畢業於香港科技大學並取得工商管理會計學榮譽學士學位。他分別於2009年1月及2012年1月獲認可為香港會計師公會的註冊會計師及執業會計師。

獨立非執行董事

鄒小岳先生，62歲，自2002年8月起出任本公司獨立非執行董事。鄒先生為薪酬委員會的主席及成員，他也是審核委員會及提名委員會成員。鄒先生分別為中建富通及御泰中彩控股有限公司(股份代號：00555)的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所主板上市。鄒先生為香港執業律師。他現為香港金杜律師事務所的合夥人。鄒先生於1981年畢業於香港中文大學，獲頒授榮譽社會科學學士學位。他其後於1987年獲伯明翰大學授予榮譽法學學士學位。鄒先生於1990年獲香港高等法院認許為律師及自此私人執業。鄒先生曾為一家在聯交所主板上市的公司——中國寶力科技控股有限公司(前稱為「御濠娛樂控股有限公司」)(股份代號：00164)的非執行董事，其後於2015年9月22日辭任。

劉可傑先生，59歲，自2002年8月起出任本公司獨立非執行董事。劉先生為審核委員會的主席及成員，他亦為薪酬委員會及提名委員會成員。劉先生在會計及財務管理方面擁有豐富經驗。他亦分別為勝獅貨櫃企業有限公司(股份代號：00716)及輝煌科技(控股)有限公司(股份代號：08159)的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所上市。劉先生於2016年7月25日至2017年12月22日止，獲委任為嘉域集團有限公司(股份代號：00186)之獨立非執行董事。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會員。

譚競正先生，68歲，自2016年2月起出任本公司獨立非執行董事。他為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。譚先生亦出任若干於聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括中建富通、京西重工國際有限公司(股份代號：02339)、滬港聯合控股有限公司(股份代號：01001)、信星鞋業集團有限公司(股份代號：01170)、首長四方(集團)有限公司(股份代號：00730)、星光集團有限公司(股份代號：00403)、中國西部水泥有限公司(股份代號：02233)及睿見教育國際控股有限公司(股份代號：06068)。他亦以委員身份服務香港會計師公會的破產重整專項資格核准委員會。譚先生亦是香港華人會計師公會的理事會成員。譚先生為香港執業會計師。他持有商業學士學位並為香港會計師公會之資深會員及加拿大安大略省特許專業會計師公會會員。



高級管理層

吳燕芬女士，56歲，於2009年4月加入中建科技集團。吳女士現為本集團製造部門的董事總經理。她主要負責領導中建科技集團製造業務的發展，並監督及監管中建科技集團製造業務的主要功能。吳女士從事電子消費品行業逾28年並擁有豐富業務發展經驗。吳女士於2000年畢業於澳洲悉尼科技大學，獲頒授工程管理碩士學位。吳女士亦於2007年於美國哈佛大學修讀商業管理課程。

李志發先生，47歲，自2009年起服務於本集團。李先生現為本集團業務發展部門總監。他主要負責電訊產品及兒童產品的銷售及市場推廣活動。李先生於1994年畢業於倫敦大學帝國理工學院，獲頒授電子及電氣工程學士學位。他於電子消費品行業擁有逾21年產品規劃及業務發展經驗。

何耀康先生，49歲，於2000年1月加入本集團。何先生為中建置地的高級財務總監。他為本集團財務及會計部的主管。何先生擁有逾27年會計、稅務、基金及財務管理經驗。他持有香港理工大學會計學一級榮譽學士學位及斯特拉思克萊德大學工商管理碩士學位。他為英國特許公認會計師公會資深會員以及英國特許秘書及行政人員公會及香港會計師公會的會員。

陳家齊先生，53歲，於2015年9月加入本集團，陳先生現為本集團的法務總監。他負責就本集團所有法律事宜提供法律意見。陳先生為獲認可於香港執業的律師及香港律師會會員。陳先生持有倫敦大學的法律學士學位及香港大學的法學專業證書。



財務回顧

財務業績及其他全面收益

百萬港元	2017年	2016年	增加／(減少) 百分比
持續經營業務			
收入	580	735	(21.1%)
融資成本	(11)	(3)	266.7%
來自持續經營業務的除稅前虧損	(183)	(75)	144.0%
所得稅抵免	28	6	366.7%
來自持續經營業務的本年度虧損	(155)	(69)	124.6%
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本年度虧損	(41)	(79)	(48.1%)
本年度虧損	(196)	(148)	32.4%
應佔：			
母公司股權擁有人			
持續經營業務	(157)	(71)	121.1%
已終止經營業務	(41)	(79)	(48.1%)
非控股權益	2	2	0.0%
本年度虧損	(196)	(148)	32.4%
除稅後其他全面收益	59	(47)	不適用



財務業績及其他全面收益討論

本集團持續經營業務錄得收入580,000,000港元，減少21.1%，主要由於該產品銷售下跌及物業銷售減少所致。

融資成本11,000,000港元，增加8,000,000港元或266.7%，主要由於發展中建·俊公館導致融資成增加所致。

已終止經營業務指已出售的產品製造營運，截至該交易完成，該終止業務產生淨虧損41,000,000港元。

持續經營業務的除稅前虧損為183,000,000港元，較2016年虧損75,000,000港元增加144.0%。虧損增加主要由於：(i) 2017年1月授出5,940,000,000份股份期權，產生股份期權開支24,000,000港元、(ii) 就物業發展項目作出減值撥備及(iii) 商譽減值所致。母公司股權擁有人應佔報告淨虧損為198,000,000港元，增加32.0%，主要由於上述開支及撥備所致。

所得稅抵免指出售物業單位及房地產項目減值撥備所產生的遞延稅項抵免。

綜合全面收益表呈列的其他全面淨收益指在換算中國內地附屬公司帳目時，由於人民幣於2017年升值而產生的59,000,000港元未實現匯兌收益(2016年：47,000,000港元匯兌虧損)。



按業務分部劃分的分析

百萬港元	2017年		2016年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
產品貿易業務	414	71.4%	510	69.4%	(18.8%)
內地房地產業務	156	26.9%	217	29.5%	(28.1%)
內地金融業務	10	1.7%	8	1.1%	25.0%
總計	580	100.0%	735	100.0%	(21.1%)

百萬港元	持續經營業務的 經營溢利／(虧損)		增加／(減少) 百分比
	2017年	2016年	
產品貿易業務	(4)	(8)	(50.0%)
內地房地產業務	(102)	(61)	67.2%
內地金融業務	7	5	40.0%
總計	(99)	(64)	54.7%

截至2017年12月31日止年度，產品貿易業務的收入為414,000,000港元，減少96,000,000港元或18.8%。該業務分部的經營虧損較2016年減少4,000,000港元或50.0%，主要由於實施成本節約措施以提高效率所致。

於2017年，內地房地產業務錄得收入156,000,000港元，較2016年減少28.1%。該分部的經營虧損為102,000,000港元，增加41,000,000港元，原因是平均售價下跌及對物業項目作出減值撥備所影響。

於回顧年度，內地金融業務錄得收入10,000,000港元(2016年：8,000,000港元)，而經營溢利為7,000,000港元(2016年：5,000,000港元)，反映該業務於2016年第一個季度開始營運後於2017年首次提供全年貢獻。



按區域劃分的分析

百萬港元	持續經營業務收入				增加／(減少) 百分比
	2017年		2016年		
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
中國內地及香港	295	50.9%	290	39.5%	1.7%
歐洲	147	25.3%	295	40.1%	(50.2%)
北美洲	117	20.2%	117	15.9%	0.0%
亞太及其他地區	21	3.6%	33	4.5%	(36.4%)
總計	580	100.0%	735	100.0%	(21.1%)

2017年，中國內地及香港已取代歐洲成為本集團的最大市場，貢獻收入295,000,000港元，佔本集團總收入的50.9%，較2016年增加5,000,000港元或1.7%。由於輸往歐洲的電訊產品銷量下跌，歐洲已跌至集團的第二大市場，貢獻收入147,000,000港元，較上年下降50.2%。北美洲市場收入為117,000,000港元，與2016年持平。亞太及其他地區的收入為21,000,000港元，下降36.4%。

可換股債券

截至2017年12月31日止年度，本公司沒有發行或兌換可換股債券。截至2016年12月31日止年度，本金額420百萬港元的可換股債券已兌換為42,000,000,000股股份，令股本增加420百萬港元。

於報告期末，本公司尚未兌換的可換股債券的本金總額為496百萬港元（2016年：496百萬港元），若該等可換股債券按現時每股兌換股份0.01港元之兌換價（該價格可根據可換股債券的條款及條件予以調整）全部兌換時，本公司將會額外發行49,567,100,000股（2016年：49,567,100,000股）股份及增加496百萬港元（2016年：496百萬港元）的股本。下表載列本公司(i)於2017年12月31日的股權結構；及(ii)僅作說明用途，假設本公司股本於2017年12月31日至配發及發行兌換股份日期並無其他變動，並假設緊接在所有未兌換可換股債券於2017年12月31日按每股兌換股份0.01港元之兌換價全部獲兌換時發行49,567,100,000股股份後本公司的股權結構：

股東	於2017年12月31日		緊接所有未兌換可換股債券 獲兌換及發行兌換股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
董事 — 譚毅洪	10,000,000	0.01	10,000,000	0.01
Ideal Master Limited 及其密切聯繫人	5,070,000,000	3.78	54,637,100,000	29.72
公眾股東	129,198,993,990	96.21	129,198,993,990	70.27
總計	134,278,993,990	100.00	183,846,093,990	100.00

附註：

- (a) 根據來自中建富通之資料，於2018年1月3日中建富通已通過中建投資實益擁有14,000,000,000股股份及本金額495,671,000港元之可換股債券。
- (b) 倘債券持有人行使換股權觸發強制要約責任，則可換股債券不能兌換為股份。
- (c) 由於可換股債券不可贖回且本公司對有關可換股債券沒有償還責任，故此，未兌換的可換股債券將不會對本集團的財務及流動資金狀況造成任何影響。
- (d) 由於債券持有人無權要求贖回或償還該免息可換股債券，而可換股債券在到期日(即2018年12月7日)將自動兌換為股份，因此股份的市場價格不會對債券持有人是否行使可換股債券之換股權的決定有任何影響。

資產負債表

百萬港元	2017年	2016年	增加／(減少) 百分比
物業、廠房及設備	9	114	(92.1%)
投資物業	44	299	(85.3%)
商譽	45	80	(43.8%)
發展中物業	447	361	23.8%
可出售物業	596	753	(20.8%)
預付款項、按金及其他應收款項	291	79	268.4%
現金及現金等值項目	222	131	69.5%
流動及非流動附息銀行及其他借款	245	360	(31.9%)
母公司股權擁有人應佔股東權益	1,287	1,386	(7.1%)
— 股本	1,343	1,343	0.0%
— 可換股債券	496	496	0.0%
— 儲備	(552)	(453)	21.9%

財務狀況

於2017年12月31日，物業、廠房及設備以及投資物業結餘之變動主要由於年內出售產品製造營運所致。

於2017年12月31日的商譽為45,000,000港元，減少43.8%，是因為內地線上金融業務已受到相對上嚴格規管而令該業務擴充困難，因而引起商譽減值。

於2017年12月31日的發展中物業為447,000,000港元，是中建·俊公館項目的帳面值。2017年結餘增加是由於年內該項目發展成本增加所致。

可出售物業為596,000,000港元，減少157,000,000港元或20.8%，主要是因為年內出售物業及於2017年上半年就物業減值虧損27,000,000港元所致。



預付款項、按金及其他應收款項為291,000,000港元，較上年增加212,000,000港元，主要是該交易應收代價款的未償還款項。如本公司於2017年11月14日及2017年12月12日刊發的公佈所示，該交易代價餘款的支付日期已延遲至2018年10月31日。

於2017年結日的現金結餘增加91,000,000港元或69.5%至222,000,000港元。現金增加主要是已收取的部份該交易代價所引起。

銀行及其他借款為245,000,000港元，減少115,000,000港元或31.9%，原因是於回顧年度內償還銀行借款淨額所致。

於2017年12月31日的母公司股權擁有人應佔股東權益為1,287,000,000港元，減少7.1%，主要由於2017年錄得虧損淨額所致。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2017年		2016年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	243	15.9%	359	20.5%
融資租賃應付款項	2	0.1%	1	0.1%
借款總額	245	16.0%	360	20.6%
包括可換股債券的股東權益	1,287	84.0%	1,386	79.4%
所運用的資本總額	1,532	100.0%	1,746	100.0%

本集團於2017年的借款總額較2016年減少115,000,000港元。本集團負債比率於2017年12月31日維持較低水平為16.0%，較一年前的負債比率20.6%有所下降，反映集團穩健的財務狀況。

本集團須於一年內、第二年至第五年到期的未償還借款分別為190,000,000港元及55,000,000港元(2016年：分別為278,000,000港元及82,000,000港元)。周期性因素對本集團的借款要求並無重大影響。



流動資金及財務資源

百萬港元	2017年	2016年
流動資產	1,815	1,617
流動負債	484	550
流動比率	375.0%	294.0%

本集團的流動比率於2017年大幅提升至375.0% (2016年：294.0%)，主要由於來自該交易的財務影響以致流動負債減少以及流動資產增加。該甚高的流動比率表示本集團資產的流動性很高。本集團的現金結餘為285,000,000港元 (2016年：238,000,000港元)，其中存款總金額63,000,000港元 (2016年：107,000,000港元) 已作為銀行信貸的抵押。

按本集團現時的現金狀況以及可動用備用銀行信貸額，本集團的財務狀況仍然保持穩健，而且具備充足資源以應付其業務所需以及未來擴展計劃。

資本承擔

於2017年12月31日，本集團的資本承擔約為31,000,000港元以發展本公司的新業務。除上文所披露者外，於2017年12月31日，本集團並無重大資本承擔 (2016年：無)。

庫務管理

本集團以審慎的方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

於2017年年內，本集團的收入主要以美元及人民幣結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算。現金一般以港元及人民幣存放短期存款。於2017年年內，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款主要為浮息借款。

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。本集團所面對的匯兌風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元及人民幣結算的收入及以人民幣結算的開支。由於港元仍與美元掛鈎，美元匯率風險輕微。

人民幣逆轉過往兩年貶值趨勢，並於2017年有所升值。人民幣升值對本集團的營運並沒有任何重大財務影響。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

除該交易外，於回顧年內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。



重大投資

於2017年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2016年：沒有)。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團資產中帳面淨值214,000,000港元的若干資產(2016年：1,212,000,000港元)及本集團63,000,000港元的定期存款(2016年：107,000,000港元)已抵押給銀行作為提供銀行信貸額的保證。

於2017年12月31日，本集團資產中帳面淨值458,000,000港元的若干資產已抵押給銀行作為提供企業集團的銀行信貸額的保證。

於2016年12月31日，本公司附屬公司的349,000,000港元資產淨值已抵押給銀行作為提供本集團的銀行信貸額的保證。

或然負債

於2017年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2017年12月31日的僱員總數為76人(2016年：1,526人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且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、醫療保險及與表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2017年12月31日，尚未行使的股份期權為5,945,000,000股(2016年：15,000,000股)。

高級管理層薪酬

截至2017年12月31日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關僱員數目如下：

	僱員數目
零至500,000港元	1
500,001港元至1,000,000港元	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	0
2,000,001港元至2,500,000港元	1
	4



可持續經營和發展

可持續發展策略

本集團視可持續發展為本公司長遠經營和發展的核心策略，而我們亦同時盡力履行企業社會責任，為本公司及我們營運所在社區的長遠價值作出貢獻。於2017年8月11日的該交易完成後，我們不再從事產品製造營運，但會繼續從事產品貿易業務。此外，我們繼續從事內地房地產業務及內地金融業務。另外，我們已於2017年內進軍電動汽車業務，我們亦有意在香港經營金融業務。

環境保護及產品安全

我們的環保政策是以對環境和自然資源影響最低的方式來經營和發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運效率及產品和服務，藉此盡量地提高生產效率和減少廢物排放。我們實行政策以確保我們的營運符合相關環保法律、法規和規例。在產品的質量和安全性方面，我們提供高品質的產品，並完全符合國際和當地在衛生、質量和安全方面的相關標準。本集團已採納高規格的品質監控系統以確保產品及服務符合相關適用標準及條例。

就我們的內地房地產項目而言，我們致力於追求卓越的產品和服務。該等物業項目的設計和建造嚴格遵守所有相關環境保護和安全方面的有關法律法規。我們的施工材料都經過精心挑選，以滿足安全和質量的甚高標準並遵守當地標準以至更高要求。於建造期間，我們於每星期進行現場監督及視察，以檢查及確保建造質量符合高標準。

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的所有相關法律和法規。管理層一直密切留意與本集團息息相關及對本集團有重大影響的相關法律法規。年內，本集團並無重大違反任何會對其及其營運產生重大影響的相關法律法規或規例。

與客戶和供應商的關係

本集團致力向客戶提供優質的產品和服務，令客戶滿意及滿足他們的期望。

憑藉銷售及供應該等產品及兒童產品累積的多年經驗，我們與客戶和供應商已建立悠久的夥伴關係。從產品設計到產品供應再到品質監控，我們與客戶的合作一直緊密及具策略性，保證產品符合市場預期而價錢富競爭力。

在內地房地產業務方面，本公司盡力提供超卓的產品及服務，給予客戶優質的體驗。我們已建立成為品質優良以及財務狀況穩健的開發商的良好信譽。我們視客戶為朋友，貼心關顧他們的需求並提供增值的售後服務。我們不時為客戶舉行社交關懷活動，促進客戶關係和忠誠度。我們的努力已產生商業效益，並推動房地產單位銷售。



在新從事的電動汽車業務方面，我們與Ideon(一家位於德國的享有良好信譽的汽車設計及開發公司)在設計及開發電動汽車原型的合作進展良好。此外，我們現正尋找擁有在中國生產電動汽車牌照的合適夥伴及製造商進行合作。我們認為與歐洲著名技術夥伴以及中國電動汽車廠家合作是我們電動汽車業務的重要成功因素。

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許多年。

我們鼓勵員工培訓和發展。我們鼓勵我們的員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃，另外我們亦不時為各級員工舉行培訓課程和研討會。

工作場所的質素

本集團已投放大量資源，為我們在香港及中國的員工提供一個安全、健康、潔淨而且舒適的工作環境。我們承諾為我們的員工提供安全和舒適的工作環境。

一份企業社會責任報告將於本公司年度報告刊發後三個月內於聯交所網站及本公司網站發佈。



公司資料

公司名稱

中建置地集團有限公司

董事會

執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

鄭玉清(副主席)

譚毅洪

黎美君

非執行董事

徐穎德

獨立非執行董事

鄒小岳

劉可傑

譚競正

公司秘書

譚毅洪

主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

恒生銀行有限公司

法律顧問

盛德律師事務所

核數師

安永會計師事務所·執業會計師

財務年度年結

12月31日

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
告士打道77-79號
富通大廈31樓

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

電話號碼

+852 2102 8138

傳真號碼

+852 2102 8100

公司網址

www.cctland.com

股份代號

261



企業管治報告

企業管治

本公司一向認同股東透明度及問責的重要性。董事會深信良好的企業管治能使股東獲得最大利益。本公司致力於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，除下列各項輕微偏離守則的守則條文外，本公司已於截至2017年12月31日止整個財政年度內一直遵守守則的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條

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

本公司主席與行政總裁的角色並沒有如守則條文第A.2.1條所載者區分。因此，本公司於截至2017年12月31日止整個財政年度內並未遵守守則條文第A.2.1條。

麥紹棠先生目前同時兼任主席及行政總裁兩職。麥先生是一位擁有廣泛技巧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。董事會由本公司四名執行董事(包括主席)、一名非執行董事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A.4.2條

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

根據本公司的公司細則，任何為填補臨時空缺而被委任的董事將留任直至下屆本公司股東週年大會，然後符合資格膺選連任。董事會認為，由於很少有出現董事臨時空缺的機會，加上委任人選填補臨時空缺與緊隨下屆本公司股東週年大會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。

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



董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2017年12月31日止整個財政年度內已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

董事會

職責、責任及貢獻

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

須由董事會議決的事宜包括以下事項：

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



董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料(包括通告)。於截至2017年12月31日止財政年度，董事會已舉行十七次會議。

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2017年12月31日止財政年度，本公司已舉行了兩次股東大會。董事(親身或透過電話)出席董事會會議及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	
	董事會會議	股東大會
麥紹棠	16/17	2/2
鄭玉清	17/17	1/2
譚毅洪	17/17	2/2
關浣非(於2017年9月30日辭任)	13/13	2/2
黎美君	17/17	1/2
徐穎德(於2017年1月13日獲委任)	13/16	0/2
鄒小岳	17/17	2/2
劉可傑	17/17	1/2
譚競正	17/17	2/2
周浩雲(於2017年1月13日獲委任並於2017年9月30日辭任)	11/12	1/2

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

董事可取得適時及相關的資訊，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(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事會的組成

於本年度報告日期，董事會成員包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的組成一直與本集團業務的需要、推廣和發展切合的技能、專才、經驗及資格等各方面保持平衡及富多元化。所有現有董事的履歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層」內。於2017年1月1日至本年度報告日期期間，董事會組成之變動如下：

董事姓名	變動詳情
周浩雲	於2017年1月13日獲委任為本公司獨立非執行董事及於2017年9月30日辭任本公司獨立非執行董事
關浣非	於2017年9月30日辭任執行董事
徐穎德	於2017年1月13日獲委任為非執行董事

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

董事需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或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承諾所涉及的時間。

本公司已接獲鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生(為本公司三名獨立非執行董事)於截至2017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，認為本公司所有獨立非執行董事均為獨立人士(定義見上市規則)。服務本公司超過9年的獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之具體獨立指引。

截至2017年12月31日止整個財政年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)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。

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。



董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事持續專業發展

每名新獲委任的董事在接受委任時均獲提供所需的就任須知及資訊，以確保他們對本集團的運作及業務均有適當的理解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2017年12月31日止年度所接受的培訓詳情如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	收取由本公司提供的更新資料及簡介／自習	出席由外部單位舉辦的研討會／會議及／或論壇
麥紹棠	✓	
鄭玉清	✓	
譚毅洪	✓	✓
關浣非(於2017年9月30日辭任)	✓	✓
黎美君	✓	
徐穎德(於2017年1月13日獲委任)	✓	✓
鄒小岳	✓	✓
劉可傑	✓	✓
譚競正		✓
周浩雲(於2017年1月13日獲委任並於2017年9月30日辭任)	✓	✓

各董事在2017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

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



董事重選及告退

本公司的公司細則規定(i)三分之一(或最接近三分之一的人數)的董事(主席及董事總經理除外)須於本公司每屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任；以及(ii)任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至本公司下屆股東週年大會，並將符合資格於該股東週年大會上膺選連任。

董事會委員會

董事會已成立三個董事會委員會，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)及本公司網站(www.cctland.com)「投資者資料」分項內「企業管治」分節下。

薪酬委員會

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

薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生(「鄒先生」)、劉可傑先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生。薪酬委員會主席目前由鄒先生擔任。

於截至2017年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行兩次會議。薪酬委員會於2017年的主要工作包括：

- (i) 審閱本公司向董事授出股份期權的事宜並就此向董事會提出建議；
- (ii) 審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；及
- (iii) 審閱本集團董事及高級管理層之薪酬待遇，並向董事會提出建議。

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



董事會委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

在2017年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
譚競正	2/2
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2

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。董事薪酬是根據董事的技能、學識、經驗和表現以及公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，經批准的股份期權計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及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2002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及可信度，並與本公司外聘及內部的核數師維持恰當關係。

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

審核委員會由三名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生、劉可傑先生(「劉先生」)及譚競正先生。劉先生及譚競正先生各自均為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會主席目前由劉先生擔任。審核委員會所有成員均需具備法律、會計及財務的相關行業經驗，可就董事會策略及其他有關事宜提供意見。審核委員會所有成員可完全自由地與內部和外聘的核數師及本公司全體僱員聯繫。



董事會委員會(續)**審核委員會(續)**

審核委員會已獲充足資源以履行其職責。

於截至2017年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行四次會議。審核委員會於2017年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2016年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書及財務報表，以及相關業績公佈；
- (ii) 2017年中期報告及中期業績公佈；
- (iii) 有關外聘核數師之計劃、報告、費用及參與的非審核服務，以及彼等之服務條款；
- (iv) 本公司內部核數師的計劃、資源及工作；及
- (v) 本公司的財務報告系統、本集團內經營的內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否完備有效。

在2017年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
劉可傑	4/4
鄒小岳	4/4
譚競正	4/4

提名委員會

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

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



董事會委員會(續)

提名委員會(續)

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，即鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生，和兩名執行董事，即麥紹棠先生(「麥先生」)及譚毅洪先生。提名委員會主席目前由麥先生擔任。年內提名的新董事在性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能知識及服務年資方面令董事會的組成更多元化。

於截至2017年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行兩次會議。提名委員會於2017年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 評核本公司獨立非執行董事的獨立性；及
- (iii) 提名將獲委任加入董事會的新董事。

在2017年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員	出席／舉行會議次數
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
譚競正	2/2
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2



企業管治職能

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

於截至2017年12月31日止財政年度，董事會已舉行兩次會議，以制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並履行上述的其他企業管治職責。在2017年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事	出席／舉行會議次數
麥紹棠	2/2
鄭玉清	2/2
譚毅洪	2/2
關浣非(於2017年9月30日辭任)	2/2
黎美君	2/2
徐穎德(於2017年1月13日獲委任)	2/2
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
譚競正	2/2
周浩雲(於2017年1月13日獲委任並於2017年9月30日辭任)	1/2

核數師酬金

於截至2017年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	2,500
非審核服務：	
稅務合規服務	80
其他服務	150
合計	2,730



董事就有關財務報表的責任

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

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

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，他們並沒有發現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。

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是否充足、員工資歷與經驗，以及培訓課程及預算作出檢討及考慮。

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

風險管理及內部監控目標

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以及內部審核(續)

風險管理及內部監控程序及流程

1. 董事會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。

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未來的財務業績、聲譽或業務模式產生重大影響的風險。新形成風險指涉及大量未知因素而任何該等因素可能於一年後出現的風險。若出現該等風險，將對本集團產生重大影響。本集團的主要及新形成風險概述如下：

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

截至2017年12月31日止年度，上述主要及新形成風險已經審核委員會檢討並經董事會討論。本集團已制訂及實施措施減輕該等風險。該等風險將因本集團業務及外部環境的改變而變化。



公司秘書

於截至2017年12月31日止財政年度，本公司的公司秘書譚毅洪先生(亦為執行董事及本公司僱員)符合上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。譚先生的詳細履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節內。

股東權利

召開股東特別大會的權利

股東可根據百慕達1981年公司法要求召開股東特別大會。

向董事會提出查詢的權利

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

在股東大會提出建議的權利

根據本公司的公司細則第103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的總辦事處或本公司的登記處遞交已簽署的書面通知(「**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，有關發出該等書面通知的最短期限須至少為七(7)天，倘該等書面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

本公司的憲章文件於截至2017年12月31日止年度並無變動。



董事會報告書

董事會同寅現謹提呈董事會報告書及本集團截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表，以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括銷售電訊及電子產品以及供應嬰幼兒產品、在中國內地從事物業發展及投資業務以及在中國從事金融業務。於2017年8月11日，本公司向一名獨立第三方出售電訊、電子及兒童產品的製造業務。於2017年12月5日，本公司已開展電動汽車業務。除以上所披露者外，本集團的主要業務性質於年內並無重大變動。

業務回顧

本集團截至2017年12月31日止年度業務回顧載列於第2至5頁及第9至18頁。

業績

本集團截至2017年12月31日止年度的虧損及本集團於該日期的財務狀況載列於財務報表第57至135頁。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績、資產及負債的概要已載於第137頁，乃摘錄自經審核財務報表並經過適當的重列／重新分類。該概要並非經審核財務報表的一部份。

股權掛鈎協議

本公司於2015年12月7日發行可換股債券。截至2016年12月31日止年度，債券持有人按每股股份0.01港元兌換本金額420,000,000港元的可換股債券。



股權掛鈎協議 (續)

於截至2017年12月31日止年度，債券持有人沒有進行兌換任何未兌換的可換股債券。可換股債券於2017年的變動及兌換詳情已載列於財務報表附註32。

除上文所披露的可換股債券及董事會報告書其他章節中所披露的股份期權計劃外，本公司沒有於本年內訂立或已訂立任何截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。

股本

本公司法定及已發行股本於年內並無變動。本公司股份期權於截至2017年12月31日止年度的變動詳情載列於財務報表附註31。

本公司股本詳情載列於財務報表附註30。

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其現時股東按比例發售新股。

購買、出售或贖回上市股份

截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司沒有購買、出售或贖回任何上市股份。



可供分派儲備

於2017年12月31日，本公司根據百慕達1981年公司法規定並沒有可供分派儲備。本公司股份溢價帳金額為341,000,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

年內，本集團沒有作出任何慈善捐款(2016年：沒有)。

主要客戶及供應商

於本財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2017年	2016年	2017年	2016年
最大客戶	24%	16%		
五大客戶總額	59%	37%		
最大供應商			28%	7%
五大供應商總額			59%	24%

本集團五大客戶其中一家(2016年：無)及五大供應商其中一家(2016年：一家)為中建富通的一家附屬公司，而麥先生為中建富通的董事及控股股東。

除以上所披露者外，董事或其密切聯繫人或就董事所知持有已發行股份數目5%以上的任何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
譚毅洪
關浣非(於2017年9月30日辭任)
黎美君

非執行董事：

徐穎德(於2017年1月13日獲委任)

獨立非執行董事：

鄒小岳
劉可傑
譚競正
周浩雲(於2017年1月13日獲委任並於2017年9月30日辭任)

根據本公司的公司細則，鄭玉清女士、鄒小岳先生及劉可傑先生將於本公司應屆股東週年大會上告退，惟可依章膺選連任。

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

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的詳細履歷載於本年度報告第6至第8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本公司不作補償(法定賠償除外)則不可於一年內終止的服務合約。

股份期權計劃

於本公司在2011年5月27日舉行的股東週年大會上，股東已批准採納2011計劃。2011計劃的採納已於2011年5月27日獲中建富通(本公司的當時最終控股公司)的股東批准。2011計劃隨後於2011年5月30日生效，而聯交所上市委員會亦於同日亦批准根據2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期(即2011年5月27日)起計十年內有效。

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

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

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日本公司已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於本公司在2017年5月24日舉行的股東週年大會已批准更新2011計劃下可授出的10%股份期權一般限額。截至於股東週年大會通過批准有關更新的決議案日期(即2017年5月24日)，已發行股份總數為134,278,993,990股份，因行使本公司根據建議更新計劃限額可能授出的股份期權而可予發行的最高股份數目為13,427,899,399股股份，即已發行股份總數的10%。於2014年1月17日、2017年1月18日及2018年1月25日，本公司分別按行使價每股份0.01港元、行使價每股份0.011港元及行使價每股份0.01港元向合資格參與人授出合共600,000,000股股份期權、5,940,000,000股股份期權及5,310,000,000股股份期權。因此，於本年度報告日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份期權總數為8,119,298,798股，佔本公司於本年度報告日期全部已發行股本約6.047%。



股份期權計劃(續)

於任何12個月期間內，本公司根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司欲授出超過該1%限額的股份期權，本公司須預先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上的批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

本公司向其董事、最高行政人員、主要股東，或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權須獲本公司獨立非執行董事(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的獨立非執行董事的批准)事先批准，但本身同屬股份期權獲授人的本公司及其控股公司的獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。此外，如本公司向其主要股東或獨立非執行董事或任何他們各自的聯繫人授出的任何股份期權有關的股份數目於任何12個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期的收市價計算)，本公司須事先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上的批准。

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

授出的股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

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

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司的股東大會上投票的權利。



股份期權計劃(續)

2011計劃

合共600,000,000股的股份期權根據2011計劃於2014年1月17日授出，其中585,000,000股的股份期權已於2015年行使，而15,000,000股的股份期權於2017年12月31日尚未行使。此外，合共5,940,000,000股的股份期權根據2011計劃於2017年1月18日授出，當中10,000,000股的股份期權已於2017年失效，該批授出的股份期權尚未行使，因而有5,930,000,000股的股份期權於2017年12月31日尚未行使。除上述所披露者外，截至2017年12月31日止年度並無授出股份期權。截至2017年12月31日止年度，根據2011計劃授出的股份期權的變動載列如下：

參與人姓名或類別	股份期權股數				於2017年12月31日尚未行使	股份期權的授出日期	股份期權的行使期	股份期權的行使價每股港元	於授出日期授予各類別參與人的股份期權的公平價值港元
	於2017年1月1日尚未行使	於年內授出	於年內行使	註銷/失效					
執行董事									
麥紹棠	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	
鄭玉清	-	825,000,000	-	-	825,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	
譚毅洪	-	825,000,000	-	-	825,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	
黎美君	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	
	-	4,250,000,000	-	-	4,250,000,000				17,480,250
非執行董事									
徐穎德	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	5,346,900
獨立非執行董事									
鄧小岳	5,000,000	-	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	
	-	10,000,000	-	-	10,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	
劉可傑	5,000,000	-	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	
	-	10,000,000	-	-	10,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	
譚競正	5,000,000	-	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	
	-	10,000,000	-	-	10,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	
周浩雲(於2017年9月30日辭任)	-	10,000,000	-	10,000,000	-	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	
	15,000,000	40,000,000	-	10,000,000	45,000,000				224,520
其他合資格參與人	-	350,000,000	-	-	350,000,000	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	1,439,550
總計	15,000,000	5,940,000,000	-	10,000,000	5,945,000,000				24,491,220

除上述所披露者外，截至2017年12月31日止年度，並沒有股份期權曾根據2011計劃行使、註銷或失效。



股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

緊接5,940,000,000股股份期權授出日期(該等股份期權於2017年1月18日授出)前一天，股份於聯交所每日報價表所報的收市價為每股0.011港元。

在2017年1月18日所授出的股權結算股份期權的公平價值為24,430,000港元，該價值於授出股份期權當日以二項式期權定價模式作出估計，並考慮股份期權授出後的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

派息率(%)	0.00
預期波幅(%)	68.40
歷史波幅(%)	68.40
無風險利率(%)	2.27
股份期權的估計年期(年)	10.00
加權平均股價(每股港元)	0.01

股份期權的估計年期根據管理層預期所釐訂，並未必能標示可能出現的行使規律。預期波幅反映了歷史波幅可標示未來趨勢的假設，但未必為實際結果。

計算公平價值時並沒有計及已授出股份期權的其他特性。

根據2011計劃於2017年12月31日尚未行使的股份期權為5,945,000,000股，而可予發行的股份總數為5,945,000,000股，佔於2017年12月31日本公司已發行股本總數約4.427%。

於報告期末後，根據2011計劃合共5,310,000,000股的股份期權已於2018年1月25日按行使價每股份0.01港元向合資格參與人授出。2011計劃項下合共11,255,000,000股的尚未行使股份期權在全部行使時可予發行的股份總數為11,255,000,000股，佔於本年度報告日期本公司全部已發行股本約8.382%。倘本公司該等尚未行使股份期權獲全面行使，本公司將需額外發行11,255,000,000股普通股及將需增加118,480,000港元的股本及股份溢價帳(未扣除發行費用)。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2017年12月31日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而(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；或(iii)本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所：

於2017年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

(i) 於股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質			總計	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 (%) [*]
	個人	公司			
麥紹棠(「麥先生」)(附註)	-	14,000,000,000	14,000,000,000		10.43
譚毅洪	10,000,000	-	10,000,000		0.01

附註：所披露的權益是指中建投資在實益擁有人於2017年12月31日持有的14,000,000,000股份的抵押權益。中建投資為中建富通的間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，由於麥先生於2017年12月31日控制中建富通全部已發行股本中約52.52%股權的權益，他有權在中建富通的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述14,000,000,000股份的抵押權益。

* 該百分比乃按於2017年12月31日已發行之134,278,993,990股股份計算。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2017年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

(ii) 根據2011計劃授出股份期權之相關股份的好倉：

董事姓名	股份期權的 授出日期	股份期權的行使期	每股行使價 港元	尚未行使的 股份期權股數	相關股份總數	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)*
執行董事						
麥先生	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	1,300,000,000	1,300,000,000	0.97
鄭玉清	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	825,000,000	825,000,000	0.61
譚毅洪	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	825,000,000	825,000,000	0.61
黎美君	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	1,300,000,000	1,300,000,000	0.97
非執行董事						
徐穎德	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	1,300,000,000	1,300,000,000	0.97
獨立非執行董事						
鄒小岳	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.010	5,000,000	5,000,000	0.01
	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	10,000,000	10,000,000	
				小計	15,000,000	
劉可傑	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.010	5,000,000	5,000,000	0.01
	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	10,000,000	10,000,000	
				小計	15,000,000	
譚競正	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.010	5,000,000	5,000,000	0.01
	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	10,000,000	10,000,000	
				小計	15,000,000	
周浩雲(附註)	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	10,000,000	10,000,000	0.01
總計				5,605,000,000	5,605,000,000	

* 該百分比乃按於2017年12月31日已發行之134,278,993,990股股份計算。

附註：授予周浩雲博士的10,000,000份股份期權已於其在2017年9月30日辭任本公司獨立非執行董事時失效。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2017年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

(iii) 於本公司發行的可換股債券相關股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的相關股份數目 及權益性質			佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)*
	個人	公司	總計	
麥先生(附註)	—	49,567,100,000	49,567,100,000	36.91

* 該百分比乃按於2017年12月31日已發行之134,278,993,990股股份計算。

附註：所披露的權益指中建投資就Ideal Master於2017年12月31日所持有本金額為495,671,000港元的可換股債券按換股價每股兌換股份0.01港元(該換股價可根據可換股債券條件予以調整)可兌換為49,567,100,000股相關股份的抵押權益。中建投資為中建富通的間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，由於麥先生於2017年12月31日控制中建富通全部已發行股本中約52.52%股權的權益，他有權在中建富通的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，因此他被視為擁有該49,567,100,000股相關股份的抵押權益。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉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「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」一節所披露者外，本公司、或其任何控股公司、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十八歲以下子女)可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。



主要股東的權益

於2017年12月31日，以下人士(非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉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披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中：

於2017年12月31日在股份及相關股份的權益及淡倉

(i) 於股份的好倉：

股東名稱	所持股份數目	佔本公司全部 已發行股本的概約	
		百分比 (%)*	
中建富通(附註1)	14,000,000,000	10.43	
CCT Capital International Holdings Limited(附註1)	14,000,000,000	10.43	
中建投資(附註1)	14,000,000,000	10.43	
Sungzhan Limited(附註2)	5,070,000,000	3.78	
蔡嵩豐(附註2)	5,070,000,000	3.78	

* 該百分比乃按於2017年12月31日已發行之134,278,993,990股股份計算。

附註：

- 所披露的權益指中建投資在實益擁有人們於2017年12月31日持有的14,000,000,000股份的抵押權益。中建投資為CCT Capital International Holdings Limited的直接全資附屬公司，而CCT Capital International Holdings Limited為中建富通的直接全資附屬公司。上述抵押權益亦已於「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節中披露。
- 所披露的權益指由Sungzhan Limited持有的5,070,000,000股份。根據證券及期貨條例，由於蔡嵩豐先生於2017年12月31日控制Sungzhan Limited全部已發行股本的權益，他有權在Sungzhan Limited的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，因此他被視為擁有上述股份的權益。

(ii) 於本公司發行的可換股債券相關股份的好倉：

股東名稱	所持相關股份數目	佔本公司全部 已發行股本的概約	
		百分比 (%)*	
蔡嵩豐(附註1及2)	49,567,100,000	36.91	
Ideal Master(附註1及2)	49,567,100,000	36.91	
中建富通(附註3及4)	49,567,100,000	36.91	
CCT Capital International Holdings Limited(附註3及4)	49,567,100,000	36.91	
中建投資(附註3)	49,567,100,000	36.91	

* 該百分比乃按於2017年12月31日已發行之134,278,993,990股股份計算。



主要股東的權益(續)

於2017年12月31日在股份及相關股份的權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司發行的可換股債券相關股份的好倉:(續)

附註:

1. 所披露的權益指就Ideal Master於2017年12月31日所持有的本金總額495,671,000港元的可換股債券按換股價每股兌換股份0.01港元(該換股價可根據可換股債券條件予以調整)兌換的49,567,100,000股相關股份。
2. 根據證券及期貨條例,由於蔡高豐先生於2017年12月31日控制Ideal Master全部已發行股本的權益,他有權在Ideal Master的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權,因此他被視為擁有上述相關股份的權益。
3. 中建投資就Ideal Master於2017年12月31日所持有的本金總額495,671,000港元的可換股債券有關的49,567,100,000股相關股份擁有抵押權益。
4. 由於中建投資為CCT Capital International Holdings Limited的直接全資附屬公司,而CCT Capital International Holdings Limited為中建富通的直接全資附屬公司,因此於2017年12月31日,中建富通被視為擁有49,567,100,000股相關股份的抵押權益。上述49,567,100,000股相關股份的抵押權益亦已於「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節中披露。

除麥先生、鄭玉清女士及譚毅洪先生為中建富通、CCT Capital International Holdings Limited及中建投資的董事以及鄧小岳先生及譚競正先生為中建富通的獨立非執行董事外,概無其他董事為上述主要股東的董事或僱員並於股份及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3分部的條文須向本公司披露。

除上文所披露者外,董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士於2017年12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉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披露,或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中。



關連交易及持續關連交易

由於麥先生為本公司的執行董事，根據上市規則彼為本公司的關連人士。於2017年12月31日，麥先生持有中建富通已發行股份總數約52.52%。因此，中建富通為麥先生的聯繫人，故根據上市規則為本公司的關連人士。本公司及中建富通之間的交易根據上市規則構成本公司的關連交易。截至2017年及2016年12月31日止兩個年度，本公司及本公司若干間接全資附屬公司與中建富通及中建富通若干附屬公司進行下列關連交易及持續關連交易。

百萬港元	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2016年
中建富通的全資附屬公司：			
持續關連交易：			
採購原部件	(i)	58.8	83.3
廠房租金收入	(ii)	3.5	6.0
供應兒童產品	(iii)	143.6	20.5
關連交易：			
由中建富通集團就財務資助項下所有承諾、責任及法律責任的付款、履行及承擔提供的擔保	(iv)	145.6	147.1
中建富通：			
關連交易：			
出售兒童產品貿易業務	(v)	-	24.0
持續關連交易：			
管理資訊系統服務費	(vi)	6.0	6.0

附註：

- (i) 根據本公司與中建富通於2015年11月9日所訂立的製造協議(「原部件製造協議」)之條款及條件，本公司相關附屬公司向中建富通全資附屬公司購買原部件。該原部件製造協議由2016年1月1日至2018年12月31日止為期三年，據此，中建富通同意透過中建富通若干附屬公司為本集團製造及供應若干用以生產電訊及電子產品的塑膠外殼、原部件及其他原部件產品及模具。塑膠外殼、原部件及其他原部件產品的採購價乃按直接物料成本再加不多於250%的提成釐定。而模具乃按總成本再加不多於50%的提成釐定。
- (ii) 本公司的前間接全資附屬公司即CCT Enterprise Limited(中建企業有限公司)(「中建企業」)就出租位於中國內地廣東省惠陽市的廠房向中建富通的間接全資附屬公司Shine Best Developments Limited(「Shine Best」)收取廠房租金收入，租金乃根據Shine Best與中建企業於2014年12月10日訂立的租賃協議(「惠陽租賃協議」)所載的條款及條件釐定，該租約為期三年，由2015年1月1日至2017年12月31日。廠房由中建企業出租予Shine Best以供中建富通集團用於製造塑膠原部件，供應予本集團用於製造電訊產品。在該交易完成後，中建企業向Shine Best出租廠房不再構成本公司的持續關連交易。



關連交易及持續關連交易(續)

附註：(續)

- (iii) 此乃本集團於截至2017年12月31日止年度向中建富通集團供應兒童產品的交易額。該等交易乃根據本公司全資附屬公司CCT Tech Global Holdings Limited(「CCT Global」)與中建富通於2016年8月3日訂立的製造協議(「兒童產品製造協議」)(經日期為2016年8月31日的首份補充協議、日期為2016年9月14日的第二份補充協議及日期為2016年10月4日的第三份補充協議(第一、第二及第三份補充協議其後統稱為「該等補充協議」)所修訂及補充的條款及條件進行。兒童產品製造協議(經該等補充協議修訂及補充)的有效期自2016年10月14日(即下文第(v)段所述本公司向中建富通出售兒童產品貿易業務的完成日期)開始至2018年12月31日止。就經該等補充協議修訂及補充的兒童產品製造協議項下擬進行的交易而言，本集團向中建富通集團供應的兒童產品的價格將為(i)製造兒童產品的直接原材料成本加直接原材料成本不超過250%的加成的總和；或(ii)中建富通向獨立第三方銷售兒童產品的售價減最多10%折扣中的較高者而釐定。年內根據兒童產品製造協議(經該等補充協議修訂及補充)進行的持續關連交易的價格乃根據上述定價條款釐定。
- (iv) 截至2017年及2016年12月31日止年度的擔保金額指中建富通為本集團若干銀行借款所提供的公司擔保。
- (v) 於2016年8月3日，CCT Global與中建富通訂立一項協議(「出售協議」)，據此，CCT Global同意出售，而中建富通或其指定代名人同意購買Suremark Holdings Limited(「Suremark」)的全部已發行股本，Suremark於出售協議完成前為本公司的間接全資附屬公司。出售協議項下的出售代價為24,000,000港元，並通過抵銷於出售協議日期本公司結欠中建富通的免息貸款24,000,000港元支付。Suremark透過其附屬公司Wiltec Industrial Limited及Wiltec Industries (HK) Limited(「Suremark集團」)從事兒童產品的貿易及銷售。出售協議項下的交易已於2016年10月14日完成，而Suremark集團連同兒童產品貿易業務已轉讓予中建富通集團。於出售後，本集團繼續根據兒童產品製造協議(經上文第(iii)段所述該等補充協議修訂及補充)的條款為中建富通集團供應兒童產品。
- (vi) 本公司就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問，以及硬件維修服務向中建富通收取管理資訊系統服務費，服務費乃根據中建富通與本公司於2014年12月10日訂立由2015年1月1日至2017年12月31日止為期三年的協議(「管理資訊系統協議」)所載的條款及條件釐定。



關連交易及持續關連交易 (續)

根據原部件製造協議進行的交易稱為「原部件製造交易」。根據兒童產品製造協議(經該等補充協議修訂及補充)擬進行的交易稱為「兒童產品供應交易」。根據惠陽租賃協議及管理資訊系統服務協議進行的交易合稱為「行政交易」。

有關集團的持續關連交易，獨立非執行董事已審閱並確認：

- (a) 上文附註(i)所載截至2017年12月31日止年度的原部件製造交易總值並沒有超出經批准上限160,000,000港元；
- (b) 上文附註(iii)所載截至2017年12月31日止年度的兒童產品供應交易總值並沒有超出經批准上限190,000,000港元；
- (c) 上文附註(ii)及(vi)所載截至2017年12月31日止年度各項行政交易的年度代價並沒有超出經批准上限分別為9,000,000港元及10,000,000港元；
- (d) 原部件製造交易、兒童產品供應交易及行政交易均於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (e) 原部件製造交易、兒童產品供應交易及行政交易均按一般商業條款或更佳條款進行；及
- (f) 原部件製造交易、兒童產品供應交易及行政交易已根據規管有關交易的協議條款進行，屬公平及合理，並符合股東及本公司的整體利益。

本公司已委聘其核數師安永會計師事務所，遵照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出載有本集團所披露上述持續關連交易的核證結論的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。



遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2017年1月1日至2017年12月31日止期間，除輕微偏離守則的守則條文第A.2.1條及第A.4.2條外，一直遵守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。

根據上市規則第13.51(B)(1)條披露董事資料的變動

劉可傑先生於2017年12月22日辭任於聯交所上市的嘉域集團有限公司(股份代號：00186)的獨立非執行董事。

黎美君女士於2017年8月1日辭任於聯交所上市的家夢控股有限公司(現稱為「壹家壹品(香港)控股有限公司」，股份代號：08101)的獨立非執行董事。

譚毅洪先生於2017年2月9日辭任本公司公司秘書一職並於2018年3月5日獲委任為本公司公司秘書一職。

徐穎德先生於2018年1月獲齊家控股有限公司(股份代號：08395)委任為執行董事及於2017年8月獲正利控股有限公司(股份代號：03728)委任為公司秘書，兩家公司於聯交所上市。

本公司董事變動

董事姓名	變動詳情
徐穎德	於2017年1月13日獲委任為非執行董事
周浩雲	於2017年1月13日獲委任為本公司獨立非執行董事及 於2017年9月30日辭任本公司獨立非執行董事
關浣非	於2017年9月30日辭任執行董事



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，即不少於本公司全部已發行股本的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2017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。

報告期後事項

本集團重大的報告期後重大事項的詳情載於本年報財務報表附註43內。

核數師

截至2017年12月31日止年度的財務報表已由安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將在本公司應屆股東週年大會上告退。在本公司應屆股東週年大會上將會提呈決議案續聘安永會計師事務所為本公司的核數師。

代表董事會

主席
麥紹棠

香港
2018年3月28日



獨立核數師報告



致中建置地集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第 57 至 135 頁的中建置地集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於 2017 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於 2017 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見基準

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

關鍵審計事項

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

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



致中建置地集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

商譽減值測試

於2017年12月31日，金融業務現金產生單位相關的商譽按帳面淨值45,000,000港元列帳。

管理層須按年度基準進行商譽減值測試。減值測試涉及複雜及主觀的管理層判斷，以及高度的管理層估計以釐定現金產生單位的使用價值，包括對未來市場或經濟環境及未來現金流量的估計。管理層亦須釐定適當的折現率以計算現金流量的現值。年內錄得減值35,000,000港元。

相關披露載於綜合財務報表附註3及附註17。

視作出售附屬公司產生的應收款項的可收回性評估

於2017年12月31日，貴集團擁有視作出售 貴集團若干附屬公司而轉讓股東貸款所產生的其他應收款項252,000,000港元，該其他應收款項佔 貴集團總資產約13%。管理層在釐定應收款項是否可收回及是否需作出減值撥備時需應用重大判斷及估計，所考慮的因素包括債務人的信用評估、應收款項的條件(包括到期日)、爭議的跡象及過往付款記錄。管理層釐定於2017年12月31日並無必要作出減值撥備。

相關披露載於綜合財務報表附註3、附註22及附註34(b)。

我們的審計程序包括測試現金流量預測使用的關鍵假設(包括應用的折現率)。我們測試現金產生單位可收回金額的折現率合理的可能變動的敏感度及我們的內部估值專家亦協助我們評估估值中使用的折現率及永續增長率。我們亦評估減值測試的有關披露，尤其是對釐定商譽的可收回金額有重大影響的關鍵假設。

我們的審計程序包括評估管理層有關監察其他應收款項的程序及控制。我們的審計程序亦包括取得管理層對債務人的財務能力的評估、審閱還款歷史及取得債務人的直接確認。我們隨後評估管理層對應收款項可收回性的評估。



致中建置地集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

可出售物業及發展中物業的可變現淨值

於2017年12月31日，貴集團擁有按成本及可變現淨值兩者較低者列帳的596,000,000港元的可出售物業及447,000,000港元的發展中物業，該等物業總共佔貴集團總資產的55%。

釐定可出售物業及發展中物業的可變現淨值需要管理層作出重大判斷及估計。管理層考慮的因素包括估計落成成本、未來銷售所得款項及預期銷售時間。管理層聘請外部估值師釐定彼等的價值，以協助彼等評估可出售物業及發展中物業的可變現淨值。

相關披露載於綜合財務報表附註3、附註19及附註20。

我們的審計程序包括評估外部估值師的客觀性、獨立性及能力，我們內部估值專家亦參與協助我們評估及測試估值中使用的假設及方法。此外，我們於適用情況下，通過參考相若物業近期銷售交易證實可變現價值。



致中建置地集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《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。



致中建置地集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達一九八一年公司法第90條的法律法規僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

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



致中建置地集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄒志聰。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓
2018年3月28日



綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	附註	2017年	2016年
持續經營業務			
收入	5	580	735
銷售成本		(553)	(686)
毛利		27	49
其他收入及收益淨額		19	10
銷售及分銷費用		(17)	(22)
行政費用		(94)	(86)
其他費用淨額		(107)	(23)
融資成本	7	(11)	(3)
持續經營業務的除稅前虧損	6	(183)	(75)
所得稅抵免	10	28	6
持續經營業務的年度虧損		(155)	(69)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損	11	(41)	(79)
年度虧損		(196)	(148)
應佔：			
母公司股權擁有人			
持續經營業務		(157)	(71)
已終止經營業務		(41)	(79)
		(198)	(150)
非控股權益		2	2
		(196)	(148)
母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	13		
— 年度虧損		(0.15 港仙)	(0.12 港仙)
— 持續經營業務的虧損		(0.12 港仙)	(0.06 港仙)



綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	2017年	2016年
年度虧損	(196)	(148)
其他全面收益		
在以後期間被重新分類為損益的除稅後其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	59	(47)
本年度除稅後其他全面收益	59	(47)
本年度全面收益總額	(137)	(195)
應佔：		
母公司股權擁有人	(139)	(197)
非控股權益	2	2
	(137)	(195)

綜合財務狀況表

2017年12月31日

百萬港元	附註	2017年	2016年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	9	114
投資物業	15	44	299
預付土地租賃支出	16	–	39
商譽	17	45	80
非流動資產總額		98	532
流動資產			
存貨	18	–	38
發展中物業	19	447	361
可出售物業	20	596	753
應收帳款及借款	21	195	142
預付款項、按金及其他應收款項	22	291	79
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	23	1	6
已抵押定期存款	24	63	107
現金及現金等值項目	24	222	131
流動資產總額		1,815	1,617
資產總額		1,913	2,149
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本	30	1,343	1,343
可換股債券	32	496	496
儲備	33	(552)	(453)
		1,287	1,386
非控股權益		33	31
股東權益總額		1,320	1,417
非流動負債			
付息銀行及其他借款	27	55	82
遞延稅項負債	29	54	100
非流動負債總額		109	182
流動負債			
應付帳款及票據	25	241	182
應付稅項		1	7
其他應付款項及應計負債	26	52	83
付息銀行及其他借款	27	190	278
流動負債總額		484	550
負債總額		593	732
股東權益及負債總額		1,913	2,149
流動資產淨額		1,331	1,067
總資產減流動負債		1,429	1,599

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事



綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

母公司股權擁有人應佔

百萬港元	母公司股權擁有人應佔								總計	非控股權益	股東權益總額
	已發行股本	可換股債券	股份溢價帳	資本儲備	股份期權儲備	資產重估儲備*	匯兌波動儲備	累積虧損			
於2016年1月1日	923	916	341	733	-	19	(55)	(1,294)	1,583	-	1,583
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(150)	(150)	2	(148)
本年度其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(47)	-	(47)	-	(47)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(47)	(150)	(197)	2	(195)
非控股股東資本注入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	29
轉換可換股債券(附註32)	420	(420)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,343	496	341*	733*	-*/**	19*	(102)*	(1,444)*	1,386	31	1,417
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(198)	(198)	2	(196)
本年度其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	59	-	59	-	59
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	59	(198)	(139)	2	(137)
視作出售附屬公司(附註34(b))	-	-	-	-	-	(14)	16	14	16	-	16
股權結算股份期權安排(附註31)	-	-	-	-	24	-	-	-	24	-	24
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備(附註31)	-	-	-	-	-**	-	-	-**	-	-	-**
於2017年12月31日	1,343	496	341*	733*	24*	5*	(27)*	(1,628)*	1,287	33	1,320

- * 資產重估儲備是由於一個自置物業改變用途，轉為投資物業並以公平價值入帳所引起。
 · 此等儲備帳目總額指綜合財務狀況表內的綜合虧損552,000,000港元(2016年：虧損453,000,000港元)。
 ** 少於1百萬港元



綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	附註	2017年	2016年
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損：			
來自持續經營業務		(183)	(75)
來自已終止經營業務		(41)	(79)
按下列各項作出調整：			
融資成本	7	11	8
利息收入	5	(11)	(10)
折舊		16	29
視作出售附屬公司虧損	6	9	-
預付土地租賃支出攤銷		1	1
公平價值虧損淨值：			
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	6	-	2
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產的收益	6	(7)	-
物業、廠房及設備減值		-	9
發展中物業減值虧損	6	28	-
可出售物業減值虧損	6	27	-
商譽減值虧損	6	35	-
撇銷物業、廠房及設備	6	2	-
投資物業公平價值變動		27	34
應收帳款(減值撥回)/減值淨額	6	(1)	2
滯銷及過時存貨的撥備		-	1
集團內公司間借款的匯兌差額		-	(12)
股權結算股份期權開支		24	-
		(63)	(90)
存貨(增加)/減少		(1)	7
發展中物業增加		(95)	(102)
可出售物業減少		177	225
應收帳款及借款增加		(53)	(4)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(12)	4
應付帳款及票據增加/(減少)		81	(80)
其他應付款項及應計負債減少		-	(39)
來自/(用於)經營活動的現金		34	(79)
已收利息		17	3
已付利息		(11)	(8)
已付中國內地稅項		(2)	(3)
來自/(用於)經營活動的現金流量淨額		38	(87)
來自投資活動的現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(3)	(1)
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產所得款項		12	10
購入按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產		-	(4)
視作出售附屬公司	34(b)	(4)	-
清償部份視作出售附屬公司的其他應收款項		78	-
已抵押定期存款減少		21	2
來自投資活動的現金流量淨額		104	7



百萬港元	附註	2017年	2016年
來自融資活動的現金流量			
新增銀行借款		170	226
新增信託收據借款		72	62
一名非控股股東資本注入		-	29
償還銀行借款及信託收據借款		(290)	(286)
(用於)／來自融資活動的現金流量淨額		(48)	31
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額			
於年初的現金及現金等值項目		131	185
匯率變動的影響淨額		(3)	(5)
於年終的現金及現金等值項目		222	131
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	24	205	110
於獲得後三個月內到期的非抵押定期存款		17	21
綜合財務狀況表及綜合現金流量表所列的現金及現金等值項目		222	131

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事以下主要業務：

- 銷售電訊及電子產品以及供應嬰幼兒產品(製造營運已於截至2017年12月31日止年度出售及終止經營(附註11(b)))；
- 在中國內地從事物業發展及銷售；及
- 在中國內地從事金融業務。

附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點/ 註冊及經營地點	已發行普通股/ 註冊資本的面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要活動
			直接	間接	
中置(鞍山)房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣200,000,000元 註冊資本^	-	100	物業發展
中建置地(鞍山)房地產開發有限公司*	中國/中國內地	380,000,000港元 註冊資本^	-	100	物業發展
CCT Marketing Limited	英屬處女群島/香港	1美元 普通股	-	100	產品貿易
中建科技銷售有限公司	香港	2港元 普通股	-	100	供應兒童產品
中建科技(香港)有限公司	香港	2,600,000港元 普通股	-	100	採購產品、兒童產品、 原材料及原部件
CCT Tech Advanced Products Limited*	香港	2港元 普通股	-	100	研發電訊及電子產品
CCT Automotive Limited	香港	1港元 普通股	-	100	電動汽車業務



1. 公司及集團資料(續)

附屬公司的資料(續)

名稱	註冊成立地點/ 註冊及經營地點	已發行普通股/ 註冊資本的面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要活動
			直接	間接	
惠州市偉迪富電子有限公司*	中國/中國內地	18,500,000港元 註冊資本 [^]	-	100	持有投資物業
深圳前海惠易通金融服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元 註冊資本 ^{^^}	-	51	在中國內地從事金融業務

[^] 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。

^{^^} 根據中國法例註冊的中外合資公司。

* 並非由安永香港或安永環球網絡內其他成員事務所審核。

上表列示本公司的附屬公司，而董事認為本年度業績或組成本集團資產淨額的主要部份主要受該等附屬公司影響。董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容過度冗長。

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)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。財務報表乃按歷史成本編製，惟按公平價值計入損益的投資物業及按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產除外。該等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近百萬元之數目為準。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2017年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指由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(即本集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。



2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，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。

附屬公司採用與本公司一致的會計政策編製相同報告期間的財務報表。附屬公司的業績由本集團獲得控制權之日起予以綜合，直至該控制權停止當日止。

溢利或虧損及其他全面收益的各組成部份乃歸屬於本集團母公司股權擁有人及非控股權益處理，即使此處理方式導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合帳目時悉數抵銷。

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

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其撇銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的帳面值及(iii)於權益內記錄的累計折算差額；及確認(i)所收代價的公平價值；(ii)所保留任何投資的公平價值及(iii)損益帳中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面損益表內確認的本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或累計溢利(視乎何者屬適當)。



2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂

披露主動性

香港會計準則第12號之修訂

就未變現虧損確認遞延稅項資產

載於香港財務報告準則2014年至2016年週期之

於其他實體的權益之披露：對香港財務報告準則第12號範圍的澄清

年度改進之香港財務報告準則第12號之修訂

除下文所述有關香港會計準則第7號之修訂及香港會計準則第12號之修訂之影響外，採納以上經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

各項修訂的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第7號之修訂規定實體所作出的披露須可讓財務報表的使用者評估融資活動所產生的負債變動(包括現金流量變動及非現金變動)。融資活動產生的負債變動的詳情載於財務報表附註35(b)。
- (b) 香港會計準則第12號之修訂澄清實體於評估應課稅溢利是否將可供其利用以扣減暫時性差異時，需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減之應課稅溢利來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括以高於帳面值收回部份資產之情況。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響，原因是本集團於修訂範圍內並無可扣稅暫時性差異或資產。



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無該等財務報表內採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款的交易分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本 ¹
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂本 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可提早採納

預期有關適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料載於下文。在該等準則中，香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將適用於本集團截至2018年12月31日止財政年度，預期採納後將產生重大影響。儘管管理層已對該等準則之估計影響進行詳細評估，惟該評估乃基於本集團目前可得之資料(包括預期應用過渡性條文選擇及政策選擇)作出。採納後之實際影響可能會與下文所載者不同，視乎本集團於應用該等準則時所得額外合理及輔助資料而定。

香港會計師公會於2016年8月頒佈對香港財務報告準則第2號之修訂，以處理三個主要範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份支付之交易的影響；為僱員履行與以股份支付相關之稅務責任而預扣若干金額的具有淨額結算特質之以股份支付之交易的分類；以及對以股份支付之交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為股權結算之修訂時的入帳。該等修訂澄清計量股權結算以股份支付之款項時歸屬條件的入帳方法亦適用於現金結算以股份支付之款項。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的具有淨額結算特質之以股份支付之交易，乃整項分類為股權結算以股份支付之交易。此外，該等修訂澄清，倘現金結算以股份支付之交易的條款及條件被修訂，令其成為股權結算以股份支付之交易，則該交易自修訂日期起作為股權結算交易入帳。於採納有關規定時，實體須在不重列以往期間的情況下應用該等修訂，惟倘實體選擇採納全部三項修訂並符合其他準則時，則可以追溯應用。本集團將自2018年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段合併以取代香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號之所有以往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團將自2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號。本集團不會重列比較資料並將確認就於2018年1月1日的期初股權結餘作出的任何過渡調整。於2017年，本集團已詳細評估採納香港財務報告準則第9號的影響。涉及分類及計量以及減值規定的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

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

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或公平價值計入其他全面收益而並無根據香港財務報告準則第9號按公平價值計入損益的債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約的減值，將根據以十二個月或整個年期為基準的預期信貸虧損模式入帳。本集團將運用簡化方法，並將根據所有現金差額於其所有應收帳款餘下年期的現值估計的整個年期預期虧損入帳。此外，本集團將運用一般方法並將根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計的十二個月預期信貸虧損入帳。

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



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於2014年7月頒佈的香港財務報告準則第15號建立一個新的五個步驟模式，適用於來自客戶合約之收入。在香港財務報告準則第15號項下，收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分解收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債帳目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。需在準則初步應用期間全面追溯性應用準則的全文或修訂版本。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，以強調識別履約責任執行問題、主事人與代理人及知識產權特許應用指引以及過渡。該等修訂意為在實體採納香港財務報告準則第15號時，幫助確立一個更一致的應用並降低應用準則的成本及複雜性。本集團將於2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號。

本集團的主要業務包括銷售電訊及電子產品及供應嬰幼兒產品、物業發展業務及提供金融業務。本集團採納香港財務報告準則第15號所產生的預期影響概述如下：

(a) 銷售電訊及電子產品及供應嬰幼兒產品

收入確認時間

目前，銷售電訊及電子產品及供應嬰幼兒產品收入乃於產品所有權的重大風險及回報轉讓予客戶時予以確認。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團預期於本集團根據不同貨運條款將產品送至買方時確認銷售電訊及電子產品及供應嬰幼兒產品。本集團預期應用香港財務報告準則第15號不會對相關期間收入確認時間產生重大影響。

銷售電訊及電子產品的浮動代價

本集團就若干電子產品型號向特定客戶提供退貨及回扣的權利。目前，本集團按已收或應收代價的公平價值，扣除退貨及交易回扣確認銷售貨品的收入。由於本集團並無確認退貨權服務的履約責任，故一旦客戶取得貨品的控制權後，本集團則確認所有收入。就客戶的交易回扣而言，本集團目前在客戶購買特定產品時提供回扣，這些回扣將於銷售後的下一月份確認而每月的回扣金額不大。因此，本集團預期於初步採納香港財務報告準則第15號後於2018年1月1日將予作出的過渡調整並不重大。



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

(b) 物業發展業務

收入確認時間

目前，已竣工物業的銷售收入於物業所有權的重大風險及回報轉讓予買方時確認，但限於本集團須並無保留一般與所有權有關的管理權或對已竣工物業的實際控制權，即是說當相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議交付予買方且可合理保證能收回相關應收款項時收入才可確認。於採納香港財務報告準則第15號後，已竣工物業的銷售收入是於物業控制權轉讓予買方時確認，控制權是在一段時間內或在某一點時間轉移則需要作出判斷。受合同限制對本集團沒有其他用途而本集團按義務完成進度有權得到付款的物業，本集團將根據義務的履行進度時間，按投入法計算的履約進度確認收入。本集團已評估，本集團所用的銷售協議於很大程度上是標準化的，倘屬在物業建成前使用標準買賣協議進行的買賣，根據香港財務報告準則第15號，本集團無權按義務完成進度獲得付款，因此，銷售收入並不符合按時間進度確認的條件。本集團預期直至本集團向買方交付物業之時方會確認已竣工物業的銷售收入。本集團預期應用香港財務報告準則第15號將不會對相關期間確認收入的時間構成重大影響。

銷售佣金

與物業買方簽訂買賣協議後，本集團會向銷售代理支付佣金。於採納香港財務報告準則第15號後，對獲取合同增加的成本(包括銷售佣金)如可收回，將會資本化為資產，並按系統基準予以攤銷，有關基準與向客戶轉讓相關物業一致。目前，直至相關已竣工物業收入確認的同時於損益內確認銷售佣金時，本集團方會將銷售佣金資本化為資產。因此，採納香港財務報告準則第15號將不會對相關期間的銷售佣金構成重大影響。

已竣工物業銷售的融資部份

香港財務報告準則第15號要求，倘融資影響屬重大，物業開發商須將合同的融資部份與收入分開處理，惟須根據實際權宜之計，付款與交付物業之期間將少於一年。現時，預期本集團項目的物業付款與交付之間的時間將超過一年。因此，融資部份被視為重大。融資部份的金額於合同開始之時估計，而付款計劃由物業買方可於本集團與客戶的個別融資交易反映的貼現率確認，有關貼現率反映本集團的信貸特性以及任何已提供的抵押品或擔保。利息支出僅於合同責任(預收款項)於客戶合同的會計處理確認時方會確認。本集團預期將會作出一項調整，將本年度期初保留溢利減少，以反映預收款項的相應增加金額。



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

(c) 提供金融業務

來自香港財務報告準則第9號金融工具範圍內合約權利或責任的利息收入並未在香港財務報告準則第15號範圍內，因此，確認該分部的收入並無影響。

(d) 呈報及披露

香港財務報告準則第15號的呈報及披露規定比現時的香港會計準則第18號更為詳細。呈報規定指現時常規的重大變動且本集團財務報表所需的披露量將會大幅增加。香港財務報告準則第15號的多項披露規定屬新增，且本集團估計若干該等披露規定的影響將屬重大。尤其是，本集團預計財務報表附註將擴大，乃由於披露釐定該等合約的交易價時所作出的重大判斷，包括浮動代價、交易價如何分配至履行責任及估計各履行責任的單獨售價所作出的假設。此外，香港財務報告準則第15號規定，本集團將與客戶訂立的合約中所確認的收入分為多種類別，該等類別描述有關收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響。其亦將披露分類收入披露及各可呈報分部披露的收入資料之間關係的有關資料。

於2016年5月頒佈的香港財務報告準則第16號將取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)–詮釋第15號經營租賃 – 優惠及香港(準則詮釋委員會)–詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認大部份租賃之資產及負債。該準則包括承租人可選擇免於確認的兩類事項 – 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認支付租金付款之負債(即租賃負債)，以及代表有權於租賃期內使用相關資產之資產(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合香港會計準則第40號中投資物業之定義或涉及應用於重估模型的一類物業、廠房及設備。租賃負債其後增加以反映租賃負債之利息並因支付租金付款而減少。承租人將須分開確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦將須於發生若干事件(例如租賃期變動，以及用於釐定未來租金付款之指數或費率變動而導致之該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債之金額，作為對使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理對比香港會計準則第17號項下之會計處理並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中之相同分類原則分類所有租賃，並於經營租賃與融資租賃之間作區分。香港財務報告準則第16號規定承租人及出租人須作出較之香港會計準則第17號所規定者更加廣泛之披露。承租人可選擇按全面追溯方式或經修訂追溯方式應用有關準則。本集團預期於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號所帶來之影響，並正考慮會否選擇利用可行的權宜處理及將予採納之過渡方式及安排。如財務報表附註37所披露，於2017年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後之最低租賃付款合共約1,000,000港元。在採納香港財務報告準則第16號後，當中計入之若干金額或需確認為新的使用權資產及租賃負債。然而，仍需作出進一步分析，以釐定須就新的使用權資產及租賃負債確認之金額，包括(但不限於)低價值資產租賃及短期租賃之任何相關金額、所選用之其他切實可行權宜處理及安排，以及於採納日期前已訂立之新租賃。



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第17號於2021年1月1日或之後開始的報告期間生效。若實體於首次應用香港財務報告準則第17號或之前亦應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，則可提早應用第17號。該準則預期將不會對本集團造成任何影響。

香港會計準則第28號的修訂本於2018年1月頒佈，澄清香港財務報告準則第9號的剔除範圍僅包括適用權益法的於聯營公司或合營公司的投資，而不包括實質上構成於聯營公司或合營公司投資淨額一部份且不適用權益法的長期權益。因此，一家實體在對該等長期權益入帳時應用香港財務報告準則第9號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定，而非香港會計準則第28號。僅當確認聯營公司或合營公司虧損及於聯營公司或合營公司投資淨額的減值時，香港會計準則第28號則適用於該投資淨額，其中包括長期權益。本集團預期於2019年1月1日採納該等修訂，並將使用修訂中的過渡規定基於2019年1月1日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。本集團亦擬於採納該等修訂時申請豁免重列過往期間比較資料。

於2017年4月頒佈的香港會計準則第40號的修訂本釐清實體須將物業(包括在建中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。僅憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。預期該等修訂適用於實體首次採納該等修訂的年度報告期間開始時或之後發生的物業用途變動。實體須於其首次採納該等修訂當日評估所持物業的分類，並(倘適用)將有關物業重新分類，以反映該日的實際情況。倘毋須採納事後確認，方可採納追溯調整法。本集團預期將自2018年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

於2017年6月頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號為實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下，在採納香港會計準則第21號時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部份)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。實體於首次採納詮釋的報告期初起或於先前報告期初起(呈列為實體首次採納該詮釋的報告期的財務報表中的比較資料)，可以全面追溯基準或前瞻性基準應用該詮釋。本集團預期將自2018年1月1日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

於2017年7月頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號，在稅項處理涉及影響採納香港會計準則第12號的不確定性因素(一般指「不確定稅項狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦尤其不包括與權益及有關不確定稅項處理的處罰相關的規定。該詮釋具體處理以下事項：(i) 實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理；(ii) 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未用稅項虧損、未用稅收抵免及稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況變動。毋須採納事後確認時可以全面追溯調整法採納該詮釋，或於首次採納當日對期初權益作出調整而毋須重述比較資料，在有關採納的積累影響下可以採納追溯調整法採納該詮釋。本集團預期將自2019年1月1日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



2.4 主要會計政策概要

業務合併及商譽

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

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

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權權益應按收購日期的公平價值重新計量，及將其收益或虧損於損益帳內確認。

購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平價值確認。或然代價被列為一項資產或負債，按公平價值的變動確認為損益。倘將或然代價分類為權益，則毋需作出重新計量，其後計量需於股東權益中入帳。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平價值的總和，超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨額的公平價值，於重新評估後其差額將於損益帳內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽帳面值須每年作減值測試，若任何事件或情況改變顯示帳面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團會於每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至本集團各現金產生單位或多組現金產生單位，該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來的協同效益，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值乃按評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於帳面值時，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間回撥。

倘商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位業務已出售，則於釐定出售業務收盈或虧損時，將出售業務相關的商譽計入該業務帳面值。在此情況下出售的商譽，乃按出售業務與所保留現金產生單位部份的相對價值計量。



2.4 主要會計政策概要(續)

公平價值計量

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

非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，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

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

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

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

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產(存貨、財務資產及投資物業除外)進行年度減值測試，則估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或其公平價值扣除銷售成本的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

減值虧損僅於資產帳面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與資產減值相符的相關費用類別扣除。



2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

於每個報告期末會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計有變時，方會回撥先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過倘過往年度並沒有就該項資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除任何折舊/攤銷)。回撥的減值虧損於產生期間計入損益表。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入帳。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作銷售或倘其構成分類為持作銷售出售組別的一部份時，該項目將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入帳。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途的任何直接相關成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產帳面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部份，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期的個別資產並據此對其作出折舊計提。

折舊以直線法於每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以成本撇減去其剩餘價值計算。就此目的所用的主要年率如下：

樓宇	2%–6%
廠房及機器	10%–20%
工具、鑄模及設備	10%–20%
傢俬及辦公室設備	10%–20%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本會按合理基準分配至各部份，而各部份會分別計算折舊。

至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並作出適當調整。

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



2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本升值(並非作生產或供應貨品或服務或行政用途，或於日常業務過程中出售)的土地及樓宇權益。該等物業首先按成本值(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業則按反映報告期末市況的公平價值列帳。

投資物業公平價值變動所產生的盈虧於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業時產生的盈虧於報廢或出售的年度於損益表予以確認。

若本集團佔用的物業由自置物業轉變為投資物業，本集團根據「物業、廠房及設備與折舊」所述的政策於更改用途日將該物業入帳，而於當日有關該物業的帳面值及公平價值的差額根據於上文「物業、廠房及設備與折舊」所述的政策按重估入帳。

存貨

存貨按成本或可實現淨值的較低者入帳。成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則會包括直接材料、直接工資及適當比例之間接成本。可實現淨值按估計售價減任何估計完成及出售所需成本計算。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

發展中物業乃按成本及可實現淨值兩者之較低者列帳，並包括發展期間就該等物業所產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接應佔成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售物業。

可出售物業

可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。

可出售物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額之比例計算。

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



2.4 主要會計政策概要(續)

租約

將資產擁有權(法定所有權除外)所附帶的絕大部份回報與風險轉讓予本集團的租約均入帳列為融資租約。當融資租約開始時，所租賃資產成本乃按最低租約款項的現值撥充資本，並連同債務(不包括利息部份)入帳，以反映購買與融資情況。按撥充資本的融資租約持有的資產(包括根據融資租約的預付土地租賃支出)列入物業、廠房及設備內，並於資產租期或估計可使用年期的較短者分期折舊。該等租約的融資成本會自損益表扣除，以於租期內按固定比率扣除費用。

以融資性質的融資租賃收購的資產按融資租約入帳，惟按估計可使用年期折舊。

資產擁有權所附帶的絕大部份回報及風險仍屬出租人所有的租約入帳列為經營租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約租出的資產則列為非流動資產，而根據經營租約應收的租金以直線法於租期內計入損益表。如本集團為承租人，根據經營租約應付的租金以直線法於租期內於損益表內扣除。

根據經營租約的預付土地租賃支出首先按成本值列帳，其後則以直線法於租期內確認。

金融資產

本集團的金融資產包括應收帳款及借款、其他應收款項、按金、按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產、已抵押定期存款以及現金及現金等價物。

本集團根據收購資產的目的於最初時將其金融資產劃分為貸款及應收款項。其買賣的財務資產概於交易日予以確認。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中沒有報價的非衍生財務資產。貸款及應收款項首次按公平價值加財務資產任何購買應佔交易成本入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減減值撥備計量。

如果有客觀證據顯示有貸款或一組貸款出現減值，本集團會適當地確認其貸款減值虧損。減值撥備會按個別重大貸款作出評估或全體地按每組具有相似信貸風險特性的組別貸款，包括該被評估沒有減值撥備的個別餘額作出評估。

若在往後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則可透過調整撥備帳目增加或減少先前確認的減值虧損。倘往後要作出回撥，回撥金額則計入其他收入及收益中。



2.4 主要會計政策概要(續)

撤銷確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份(如適用))主要在下列情況將撤銷確認(即從本集團的綜合財務狀況表中刪除):

- 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,或須根據一項「通過」安排承擔向第三方在並沒有嚴重延誤的情況下全數支付所得現金流量的責任;以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報;或(b)本集團並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓收取該項資產所得現金流量的權利或訂立一項「通過」安排,需就此評估是否某程度上保留了該項資產擁有權的風險及回報。倘並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報,且沒有轉讓該項資產的控制權,則本集團應持續將該項資產確認入帳,條件為本集團須持續參與該項資產。在該情況下,本集團亦確認附帶責任。已轉讓資產及附帶責任以反映本集團保留的權利及責任的基準計算。

金融負債

首次確認及計量

財務負債於首次確認時分類為貸款及借款,或分類為在實際對沖中獲指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有財務負債初步按公平價值確認,及就貸款及借款而言,以直接應佔交易成本的淨額確認。

本集團的財務負債包括應付帳款及票據、其他應付款項及應計負債以及付息銀行及其他借款。

其後計量

在首次確認後,付息貸款及借款其後以實際利息法按攤銷成本計量,惟倘折現影響不大,則以成本列帳。有關盈虧於負債撤銷確認時以及進行實際利息法攤銷時在損益表確認入帳。

計算攤銷時將考慮任何收購折扣或溢價,並包括屬實際利率必要部份的費用或成本。實際利息法攤銷在損益表入帳列為融資成本。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

金融擔保合約

本集團作出的金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合約首次按其公平價值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。首次確認後，本集團按(i)報告期末的現有責任所須開支的最佳估計金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

撤銷確認金融負債

當負債責任已獲履行、取消或屆滿，本集團即撤銷確認金融負債。

倘同一貸款人按大致不同的條款以另一項金融負債取代現有金融負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，而有關帳面值的差額會於損益表確認。

強制兌換的可換股債券

由本公司發行的強制兌換的可換股債券為一項於未來若干時間轉換為本公司股份的工具。倘固定列帳本金將透過交付固定數目的本公司自身股份結清，強制可換股債券按其整體確認為股權；可換股債券的本金與本公司的功能貨幣為相同貨幣；及債券的利息僅由本公司酌情支付。於初始確認時，債券按公平價值計量、扣除交易成本並包括股東權益。債券帳面值並無於後續年度重新計量。

抵銷金融工具

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

撥備

當過往的事件導致而須承擔的現時義務(法律性或推定責任引申的)，而且該義務的履行很可能導致經濟利益流出本集團，及該義務的金額能夠可靠地計量，本集團將其確認為撥備。

當折現的影響重大時，撥備金額為於報告日預期日後用以償付有關義務所需支出的現值。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅計入損益表的「融資成本」帳項內。



2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

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

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

遞延稅項按於報告期末資產及負債的稅基與其於財務報告中的帳面值的所有暫時差額以負債法計提撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自於進行交易(該交易並非商業合併)時首次確認的商譽或資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關對附屬公司的投資的相關應課稅暫時差額，倘回撥暫時差額的時間可受控制及暫時差額於可見將來可能不會回撥。

倘若有應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時差額以及未動用的稅務減免及未動用的稅務虧損時，則會將所有可扣稅的暫時差額及未被動用的稅項資產與稅務虧損結轉確認為遞延稅項資產，惟下文所述者除外：

- 可扣稅的暫時差額的相關遞延稅項資產來自進行並不屬於業務合併的交易時首次確認的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關對附屬公司的投資的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於有可能在可見將來回撥暫時差額以及有應課稅溢利供暫時差額抵銷時確認。

遞延稅項資產的帳面值於每個報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重估，及於有足夠應課稅溢利以容許回撥所有或部份遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按已實現資產或清還負債期間的預期適用稅率衡量，根據於報告期末已生效或實際生效的稅率(及稅法)計量。

當且僅當本集團擁有法定強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷及遞延稅項資產與遞延稅項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稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，遞延稅項資產方會與遞延稅項負債互相抵銷。



2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以鼓勵及獎賞合資格參與人為本集團業務的成功作出貢獻。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付的形式獲得報酬，而僱員以提供服務作為獲得股本工具的代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行於2002年11月7日後授出的股本結算交易的成本乃參照授出日期的公平價值而計量。

股本結算交易的成本乃於表現及/或服務條件達成的期間內確認為僱員福利費用，並會令股本相應增加。直至歸屬日期止於報告期末就股本結算交易確認的累計費用反映歸屬期間已屆滿的程度，及本集團就最終將歸屬的股本工具數目作出的最佳估算。期內損益表的扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認的累計費用變動。

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

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

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

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

於計算每股盈利時，未行使股份期權的攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。



2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

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

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

借款成本

直接用於購置、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方可作擬定用途或出售的資產)的借款成本可資本化為資產成本的一部份。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，則該等借款成本將停止資本化。有關借款成本未用於合資格資產前的短暫特定借款投資所得的投資收入，從已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括公司因借入資金而產生的利息及其他成本。

外幣

財務報表以本公司的功能及呈報貨幣港元呈報。本集團旗下公司各自決定其功能貨幣，而各公司的財務報表項目均以所定功能貨幣計值。本集團旗下公司記錄的外幣交易首先按交易日的有關功能貨幣匯率換算入帳。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。經結算或換算貨幣項目所產生的匯兌差額撥入損益表處理。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用首次交易日期的匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目則採用釐定公平價值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目以公平價值計量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(換然之，於其他全面收入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入或損益確認)。



2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於報告期末，有關公司的資產與負債按報告期末的匯率換算為本公司的呈報貨幣，而其損益表則按該年度的加權平均匯率換算為港元。因此而產生的滙兌差額於其他全面收益確認，並累積於股東權益的獨立部份。出售外國業務時，就該項外國業務的其他全面收益部份會於損益表確認。

海外業務因帳面金額的資產及收購所產生的任何公平價值調整均視作海外業務的資產及負債，並按當時結算匯率確認。

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

研究及開發成本

所有研究及開發成本於發生時計入損益帳。

開發新產品項目所產生的開支會資本化及延遲入帳，只有當本集團能證明完成該無形資產在技術上具有可行性以使其能夠使用或出售，該無形資產如何能產生經濟利益及有足夠的資源以完成該資產的開發以及於該資產開發階段的支出能夠可靠地計量。若果不符合上述標準，該開發新產品項目所產生的成本即被視為開支。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知數額現金、價值波動風險較微及一般於購入後3個月內到期的短期、高度流動投資，減去須按通知償還並屬於本集團現金管理的必要部份的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制的手頭及存放於銀行的現金，包括存款期3個月或少於3個月的定期存款。



2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

當經濟利益將極可能流入本集團且可準確計算收入時，方會確認收入，並按下列基準入帳：

- (a) 就銷售貨品而言，當擁有權大部份風險及回報轉予買家，而本集團並沒有保留一般與擁有權有關的管理參與或所售貨品的有效控制權時入帳；
- (b) 銷售已落成物業收入，當物業擁有權的重大風險及回報轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或已落成物業的有效控制權，即相關物業之施工已完成，並已根據銷售協議交付予買家時，以及可合理確定相關應收款項的可收回性時入帳；
- (c) 租金收入以時間比例於租期內入帳；
- (d) 就利息收入而言，以應計方式利用實際利率法將財務工具估計可用年期或較短期間(如適用)內的未來估計現金收入實際折現成財務資產帳面淨值；及
- (e) 提供服務收入，於提供服務時入帳。

關聯人士

該名人士倘符合以下情況即屬本集團的關連人士：

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

或



2.4 主要會計政策概要(續)

關聯人士(續)

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

3. 重大會計判斷及估計

本集團編製財務報表時，管理層須作出判斷、估計與假設，有關判斷、估計與假設的收入、開支、資產與負債及相關披露的報告金額，以及或然負債的披露，均有影響。鑒於有關假設與估計的不確定性，所得結果可能會導致需要於未來對受影響資產或負債的帳面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策時，除涉及對財務報表內已確認金額影響最大的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

經營租約承擔 — 本集團為出租人

本集團的投資物業組合內包含商用物業租約。經評估該等安排的條款及條件後，本集團決定保留該等按經營租約出租的物業擁有權的所有重大風險及回報。



3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

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，並已制定有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本升值(或上述兩者)的物業。因此，本集團會考慮物業可否產生大致獨立於本集團持有的其他資產的現金流量。

若干物業包含部份持作賺取租金收入或資本升值及部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途。如該等部份可獨立出售(或獨立以融資租約形式出租)，本集團會將該等部份分開入帳。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。

會就個別物業判斷是否因輔助設施非常重要而不符合資格列為投資物業。

估計的不確定性

下文詳述有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計存在或需重大調整下一個財政年度的資產及負債帳面值的重大風險。

商譽減值

本集團至少每年檢查一次商譽有否減值。釐定商譽有否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。本集團須就估計使用價值而估計預期自現金產生單位產生的日後現金流量以及選取合適的折現率以計算有關現金流量的現值。詳情請參閱財務報表附註17。

非金融資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告日評估全部非金融資產是否存在任何減值。非金融資產於有跡象顯示帳面值可能不能收回時進行減值測試。倘資產的帳面值高於按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值扣除銷售成本兩者較高者計算的資產可收回數額，則存在減值風險。計算公平價值扣除銷售成本乃根據類似資產於正常有約束力交易的數據計算或出售相關資產的市場價格減增量成本。當管理層選擇以使用價值計算，須估算估計預期產生自現金產生單位的日後現金流量以及合適的折扣率，以計算有關現金流量的價值。當實際結果或期望有別於原本估計，則有關差異將於估計有所變更時影響資產的帳面值及減值虧損/減值虧損回撥。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

投資物業公平價值的估計

在缺乏活躍市場上同類物業現行價格的情況下，本集團會考慮來自各種來源的信息，其中包括：

- (a) 活躍市場上不同性質、狀況或位置物業的現行價格，及為反映該等差異而進行的調整；
- (b) 較不活躍市場上同類物業的近期價格，及為反映以該等價格進行交易日以來經濟狀況的任何變化而進行的調整；及
- (c) 基於未來現金流量的可靠估計，及根據任何現有租約及其他合約的條款及(倘可能)處於相同位置及狀況的同類物業的現行市場租金等外部證據，以及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率而進行的折現現金流量預測。

有關用於公平價值計量的重要假設及敏感度分析的詳情載於財務報表附註15。

遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在可能取得應課稅溢利以扣減未動用的稅務虧損時就所有未動用稅務虧損確認入帳。在計算可予確認的遞延稅項資產數額時，管理層須根據未來應課稅溢利可能出現的時間及水平以及日後稅項計劃策略作出重大判斷。於2017年12月31日，沒有有關已確認稅務虧損的遞延稅項資產(2016年：零)。其他詳情載於財務報表附註29。

發展中物業及可出售物業的估值

發展中物業及可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。估計可變現淨值為估計售價減去銷售費用及估計完工成本釐定，根據最可靠資料而估計出來。

倘落成成本增加或淨銷售額下降，則可變現淨值將會下降，這可能會導致須就發展中物業及可出售物業作出撥備。該撥備須要使用判斷及估計。倘預期與原本估計存在差異，有關該估計變動期間物業的帳面值及撥備將會作出相應地調整。

土地增值稅

在中國的土地增值稅是按土地的升值價值，即出售物業所得款項減去可扣減支出，包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支以介乎30%至60%的累進方法計算。

本集團在中國內地從事物業發展業務的附屬公司須繳納土地增值稅。然而，由於中國內地各個城市實施不同的稅項項目，本集團與當地稅務機關就一些已完工物業發展項目的土地增值稅申報仍未完成。因此，釐定土地增值及其相關稅項的金額需要作出重大判斷，而在日常業務過程中仍然未能確定最終的稅項金額。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出該等估算期間的利潤或虧損及土地增值稅的計提撥備。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計涉及的不確定性(續)

應收帳款及借款以及其他應收款項減值

本集團維持由於客戶無法進行所需付款而產生的估計損失的撥備。本集團的估計乃基於其應收帳款及借款的帳齡、客戶的信譽及歷史撇銷經歷作出。管理層定期重估撥備的充足性。識別應收帳款的減值須要使用判斷及估計。倘預期與原本估計不符，此差異將影響應收帳款的帳面值，以及在估計已變動期間確認的應收帳款減值。有關應收帳款及借款以及其他應收款項的詳情分別載於財務報表附註21及附註22。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位，並劃分為以下須呈報經營分部：

- (a) 產品貿易業務分部是指從事銷售電訊及電子產品以及供應嬰幼兒產品；
- (b) 內地房地產業務分部是指在中國內地從事物業發展及銷售；及
- (c) 內地金融業務分部是指在中國內地從事金融業務。

該等財務報表中呈列的已終止經營業務指已於截至2017年12月31日止年度內終止經營的電訊、電子及兒童產品製造業務及於2016年終止經營的兒童產品貿易及銷售業務。

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／虧損經常以本集團除稅前溢利／虧損作出計量，惟該計量並不包括融資成本、商譽減值、股權結算股份期權開支、總辦事處及總公司開支。

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



4. 經營分部資料(續)

百萬港元	持續經營業務								已終止經營業務				對帳調整		總額			
	產品貿易業務		內地房地產業務		內地金融業務		持續經營業務總額		兒童產品貿易		產品製造營運		已終止經營業務總額					
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年		
分部收入																		
向外間客戶銷售	414	510	156	217	10	8	580	735	-	126	58	159	58	285	(58)	(280)	580	740
其他收入	8	8	-	-	-	-	8	8	-	-	5	8	5	8	7	-	20	16
	422	518	156	217	10	8	588	743	-	126	63	167	63	293	(51)	(280)	600	756
經營溢利/(虧損)	(4)	(8)	(102)	(61)	7	5	(99)	(64)	-	-	(37)	(74)	(37)	(74)	-	-	(136)	(138)
視作出售附屬公司虧損	(9)	-	-	-	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-
商譽減值	-	-	-	-	(35)	-	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35)	-
融資成本	(4)	(3)	(7)	-	-	-	(11)	(3)	-	-	(4)	(5)	(4)	(5)	-	-	(15)	(8)
對帳項目：																		
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(8)	(5)	(8)
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	-	(24)	-
除稅前(虧損)/溢利	(17)	(11)	(109)	(61)	(28)	5	(154)	(67)	-	-	(41)	(79)	(41)	(79)	(29)	(8)	(224)	(154)
所得稅抵免							28	6							-	-	28	6
本年度虧損							(126)	(61)							(41)	(79)	(196)	(148)
其他分部資料：																		
銀行利息收入	1	2	-	-	-	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
非流動資產開支	2	1	-	-	1	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1
折舊及攤銷	(3)	(3)	-	-	-	-	(3)	(3)	-	-	(13)	(27)	(13)	(27)	-	-	(16)	(30)
其他重大非現金項目：																		
應收帳款(減值)/減值回撥	1	1	-	(3)	-	-	1	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	(2)
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	-	(24)	-
投資物業的公平價值虧損	(6)	(5)	-	-	-	-	(6)	(5)	-	-	(21)	(29)	(21)	(29)	-	-	(27)	(34)
撤銷物業、廠房及設備	(2)	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-
滯銷及過時存貨的撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	(1)
物業、廠房及設備減值	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(7)	-	(7)	-	-	-	(9)
可出售物業的減值	-	-	(27)	-	-	-	(27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	-
發展中物業的減值	-	-	(28)	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28)	-
商譽減值	-	-	-	-	(35)	-	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35)	-



4. 經營分部資料(續)

百萬港元	持續經營業務						已終止經營業務						總額			
	產品貿易業務		內地房地產業務		內地金融業務		持續經營業務總額		兒童產品貿易		產品製造營運				對帳調整	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年		
分部資產	379	487	1,074	1,183	118	141	1,571	1,811	-	-	-	323	-	-	1,571	2,134
對帳項目：																
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342	15	342	15
資產總額	379	487	1,074	1,183	118	141	1,571	1,811	-	-	-	323	342	15	1,913	2,149
分部負債	379	269	129	208	1	- [#]	509	477	-	-	-	148	-	-	509	625
對帳項目：																
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84	107	84	107
負債總額	379	269	129	208	1	- [#]	509	477	-	-	-	148	84	107	593	732

* 少於1百萬港元

地域資料

(a) 來自外間客戶收入

百萬港元	2017年	2016年
中國內地及香港	295	290
歐洲	147	295
北美洲	117	117
亞太及其他地區	21	33
	580	735

上述持續經營業務收入資料乃按本集團產品及物業售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	2017年	2016年
香港	6	6
中國內地	92	526
	98	532

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。



4. 經營分部資料(續)

有關主要客戶的資料

截至2017年12月31日止年度，持續經營業務收入中約142,000,000港元、84,000,000港元及78,000,000港元(2016年：120,000,000港元及81,000,000港元)是來自電訊產品分部及兒童產品分部向三家(2016年：兩家)客戶的銷售，個別佔本集團總收入超過10%。

5. 收入

收入指年內扣除退貨及貿易折扣後的銷售貨品發票淨值、利息收入以及銷售物業所得款項。

持續經營業務的收入分析如下：

百萬港元	2017年	2016年
銷售電訊、電子及兒童產品	414	508
銷售物業	155	217
來自應收借款的利息收入	10	8
銀行利息收入	1	2
	580	735



6. 來自持續經營業務的除稅前虧損

本集團來自持續經營業務的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	附註	2017年	2016年
已出售存貨成本		380	443
已出售物業成本		173	242
折舊		3	3
經營租約的最低租金付款額		4	2
研究及開發成本：			
本年度支出		9	10
核數師酬金		3	2
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金 — 附註8)：			
工資及薪金		23	32
股權結算股份期權開支*		1	—
退休金計劃供款***		1	1
		25	33
應收帳款(減值回撥)／減值淨額*	21	(1)	2
外幣匯兌淨差額		(3)	(1)
租金收入總額**		(2)	(2)
投資物業公平價值變動*		6	5
公平價值虧損淨額：			
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產*		—	2
撇銷物業、廠房及設備*	14	2	—
物業、廠房及設備減值*		—	2
可出售物業的減值虧損*		27	—
發展中物業的減值虧損*		28	—
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產的收益**		(7)	—
視作出售附屬公司虧損*	34(b)	9	—
商譽減值虧損*	17	35	—

* 已列入綜合損益表的「其他開支淨額」內。

** 已列入綜合損益表的「其他收入及收益淨額」內。

*** 沒收供款對本年度本集團就退休計劃供款的影響，以及可用以減低未來年度供款的沒收供款金額並不重大。

7. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	2017年	2016年
銀行借款利息	11	3
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債的總利息開支	11	3

8. 董事及行政總裁酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第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	2017年	2016年
袍金：		
執行董事、非執行董事及行政總裁	1	1
獨立非執行董事	1	1
	2	2
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5	5
股權結算股份期權開支	23	-
退休計劃供款	-#	-#
	28	5
	30	7

少於1百萬港元

年內，根據本公司的股份期權計劃，本公司若干董事獲授股份期權，以獎勵彼等向本集團提供的服務，進一步詳情載於財務報表附註31。有關期權的公平價值(已於歸屬期在損益表內確認)乃於授出日期釐定，而報告期的財務報表內所包含的金額已載於上文的董事及行政總裁酬金披露內。



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	股權結算 股份期權開支 千港元	酬金總額 千港元
2017年			
鄒小岳	240	41	281
劉可傑	240	41	281
譚競正	—	41	41
周浩雲(於2017年1月13日獲委任並於2017年9月30日辭任)	172	41	213
	652	164	816
2016年			
鄒小岳	240	—	240
劉可傑	240	—	240
William Robert Majcher(於2016年2月29日辭任)	40	—	40
譚競正(於2016年2月29日獲委任)	—	—	—
	520	—	520

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2016年：沒有)。

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

百萬港元	袍金	薪金、津貼及 實物利益	股權結算 股份期權開支	退休計劃供款	酬金總額
2017年					
執行董事：					
麥紹棠 — 行政總裁	—	2.8	5.3	0.2	8.3
譚毅洪	—	1.1	3.4	0.1	4.6
鄭玉清	—	1.1	3.4	0.1	4.6
關浣非(於2017年9月30日辭任)	0.5	—	—	—	0.5
黎美君	0.6	—	5.3	—	5.9
	1.1	5.0	17.4	0.4	23.9
非執行董事：					
徐穎德(於2017年1月13日 獲委任)	0.2	—	5.3	—	5.5
	1.3	5.0	22.7	0.4	29.4
2016年					
執行董事：					
麥紹棠 — 行政總裁	—	3.0	—	—	3.0
譚毅洪	—	1.1	—	—	1.1
鄭玉清	—	1.1	—	—	1.1
關浣非	0.6	—	—	—	0.6
黎美君	0.6	—	—	—	0.6
	1.2	5.2	—	—	6.4

於年內，並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排(2016年：沒有)。



9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括三名董事(2016年：三名)，其中一名(2016年：一名)亦同時為行政總裁，其酬金詳情載列於上文附註8。年內餘下兩位(2016年：兩名)非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

百萬港元	2017年	2016年
薪金、津貼及實物利益	3	3

酬金處於下列範圍以內的非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的數目如下：

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

10. 所得稅

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以 16.5% (2016年：16.5%) 的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	2017年	2016年
本年度 — 中國內地		
中國內地土地增值稅	1	4
中國內地企業所得稅	2	—
過往年度撥備不足	1	—
遞延(附註29)	(32)	(10)
持續經營業務本年度稅項抵免總額	(28)	(6)
已終止經營業務本年度稅項抵免總額	—	—
	(28)	(6)

10. 所得稅(續)

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊國家的法定稅率計算除稅前虧損的稅項開支與實際稅率的稅項開支的對帳，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對帳如下：

2017年

百萬港元	香港		中國(不包括香港)		總計	
		%		%		%
持續經營業務除稅前虧損	(59.5)		(123.9)		(183.4)	
已終止經營業務除稅前溢利/(虧損)	0.4		(41.8)		(41.4)	
	(59.1)		(165.7)		(224.8)	
按法定稅率計算的稅項	(9.7)	16.5	(41.4)	25.0	(51.1)	22.7
毋須課稅收入	(0.2)	0.3	-	-	(0.2)	0.1
不獲扣稅費用	9.9	(16.8)	16.3	(9.9)	26.2	(11.7)
未獲確認的稅務虧損	-	-	13.1	(7.9)	13.1	(5.8)
對以前期間當期稅項的調整	-	-	1.2	(0.7)	1.2	(0.5)
土地增值稅	-	-	(17.6)	10.6	(17.6)	7.8
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	-	-	(28.4)	17.1	(28.4)	12.6
按本集團的實際稅率計算的 持續經營業務稅項抵免	-	-	(28.4)	17.1	(28.4)	12.6
按本集團的實際稅率計算的 已終止經營業務稅項抵免	-	-	-	-	-	-



10. 所得稅(續)

2016年

百萬港元	香港		中國(不包括香港)		總計	
		%		%		%
持續經營業務除稅前虧損	(14.8)		(60.5)		(75.3)	
已終止經營業務除稅前溢利/(虧損)	0.4		(79.1)		(78.7)	
	(14.4)		(139.6)		(154.0)	
按法定稅率計算的稅項	(2.4)	16.5	(34.9)	25.0	(37.3)	24.2
毋須課稅收入	(0.1)	0.7	(0.5)	0.4	(0.6)	0.4
不獲扣稅費用	2.2	(15.1)	12.1	(8.7)	14.3	(9.3)
未獲確認的稅務虧損	0.7	(4.9)	17.9	(12.8)	18.6	(12.0)
土地增值稅	-	-	(1.1)	0.8	(1.1)	0.7
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	0.4	(2.8)	(6.5)	4.7	(6.1)	4.0
按本集團的實際稅率計算的持續經營業務 稅項支出/(抵免)	0.4	(2.8)	(6.5)	4.7	(6.1)	4.0
按本集團的實際稅率計算的已終止經營業務 稅項支出/(抵免)	-	-	-	-	-	-

11. 已終止經營業務

- (a) 於2016年8月3日，CCT Tech Global Limited(「CCT Global」，本公司之間接全資附屬公司)與中建富通集團有限公司(「中建富通」)訂立一份協議，據此，CCT Global有條件同意出售其於Suremark Holdings Limited(「Suremark」)的全部已發行股本權益予中建富通或其指定代名人，代價為24,000,000港元，交易代價將以抵銷本公司當時欠中建富通的免息貸款24,000,000港元的方式償付(「出售事項」)。出售事項已於2016年10月14日完成，而Suremark的全部已發行股本已轉移至中建富通的指定代人名下。

Suremark透過其附屬公司Wiltec Industrial Limited及Wiltec Industries (HK) Limited(統稱「Suremark集團」)主要從事兒童產品貿易業務。

Suremark集團業績於出售事項完成後已不再合併在本集團的業績內。



11. 已終止經營業務(續)

(a) (續)

本集團2016年內直至出售事項完成為止期間應佔Suremark集團的業績呈列如下：

百萬港元	2016年
收入	126
費用	(126)
除稅前溢利	— [#]
所得稅開支	—
已終止經營業務的年內溢利	— [#]

百萬港元	2016年
用於計算每股基本及攤薄盈利的已終止經營業務母公司普通股股權擁有人應佔溢利	— [#]

* 少於1百萬港元

	股份數目 2016年
用於計算每股基本及攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數(附註13)	123,181,459,743
每股盈利：	
來自己終止經營業務基本	0.00港仙*
來自己終止經營業務攤薄	0.00港仙*

* 少於0.01港仙

Suremark集團直至出售事項完成日期為止所產生的淨現金流量如下：

百萬港元	2016年
經營活動	2
融資活動	(7)
現金流出淨額	(5)



11. 已終止經營業務(續)

- (b) 於2017年8月11日，本公司與中建企業有限公司(「中建企業」，一家本公司的間接全資附屬公司)及Estate Express Limited(置迅有限公司)(「置迅」，一名獨立第三方)訂立一份協議(「認購協議」)。據此，置迅將認購中建企業有限公司99.99%的股本權益，而本公司將於收到全部330,000,000港元代價後向置迅轉讓股東貸款330,000,000港元及與該貸款相關的所有權利。根據認購協議擬進行的交易(「該交易」)已於2017年8月11日完成，而之後中建企業及其附屬公司不再為本公司的附屬公司。於2017年12月31日，其他應收款項(附註22)中包括未償還代價252,000,000港元。

中建企業有限公司主要透過其附屬公司(統稱「企業集團」)從事電訊產品及兒童產品的製造。

企業集團業績於該交易完成後已不再合併在本集團的業績內。

於2017年至該交易完成日期期間，本集團應佔企業集團之業績呈列如下：

百萬港元	2017年	2016年
收入	63	167
開支	(104)	(246)
除稅前虧損	(41)	(79)
所得稅開支	-	-
來自已終止經營業務的本年度虧損	(41)	(79)

百萬港元	2017年	2016年
用於計算每股基本及攤薄虧損的已終止經營業務母公司普通股股權擁有人應佔虧損	(41)	(79)

* 少於1百萬港元

	股份數目	
	2017年	2016年
用於計算每股基本及攤薄虧損的年內已發行普通股加權平均數(附註13)	134,278,993,990	123,181,459,743
每股虧損：		
來自已終止經營業務的基本虧損	(0.03港仙)	(0.06港仙)
來自已終止經營業務的攤薄虧損	(0.03港仙)	(0.06港仙)



11. 已終止經營業務(續)

(b) (續)

企業集團於截至該交易完成日期所產生的淨現金流量如下：

百萬港元	2017年	2016年
經營活動	(7)	(21)
投資活動	13	1
融資活動	(27)	33
現金(流出)/流入淨額	(21)	13

12. 股息

本公司於截至2017年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息(2016年：不派息)。

13. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

計算每股基本虧損的基準如下：

百萬港元	2017年	2016年
按母公司普通股股權擁有人應佔虧損計算每股基本虧損		
來自持續經營業務	(157)	(71)
來自一項已終止經營業務	(41)	(79)
總計	(198)	(150)

	股份數目	
	2017年	2016年
按年內已發行普通股加權平均數計算每股基本虧損	134,278,993,990	123,181,459,743

由於截至2017年及2016年12月31日止年度尚未行使的股份期權及可換股債券對該年度內所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此每股基本虧損金額無須作出調整。



14. 物業、廠房及設備

百萬港元	樓宇	廠房及機器	工具、 鑄模及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	總計
2017年12月31日						
於2016年12月31日及2017年1月1日：						
成本	383	157	137	91	13	781
累計折舊及減值	(278)	(157)	(137)	(86)	(9)	(667)
帳面淨值	105	-	-	5	4	114
於2017年1月1日，扣除累計折舊及減值	105	-	-	5	4	114
添置	-	-	-	1	2	3
視作出售附屬公司(附註34(b))	(88)	-	-	-	(2)	(90)
撇銷(附註6)	(2)	-	-	-	-	(2)
年度折舊撥備	(15)	-	-	-#	(1)	(16)
於2017年12月31日，扣除累計折舊及減值	-	-	-	6	3	9
於2017年12月31日：						
成本	383	157	137	92	11	780
累計折舊及減值	(383)	(157)	(137)	(86)	(8)	(771)
帳面淨值	-	-	-	6	3	9

14. 物業、廠房及設備(續)

百萬港元	樓宇	廠房及機器	工具、 鑄模及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	總計
2016年12月31日						
於2016年1月1日：						
成本	390	161	146	97	14	808
累計折舊及減值	(263)	(150)	(146)	(89)	(9)	(657)
帳面淨值	127	11	–	8	5	151
於2016年1月1日，扣除累計折舊及減值						
添置	–	–	–	–	1	1
出售附屬公司(附註34(a))	–#	–#	–#	–#	–#	–#
減值	–	(7)	–	(1)	(1)	(9)
年度折舊撥備	(22)	(4)	–	(2)	(1)	(29)
於2016年12月31日，扣除累計折舊及減值						
	105	–	–	5	4	114
於2016年12月31日：						
成本	383	157	137	91	13	781
累計折舊及減值	(278)	(157)	(137)	(86)	(9)	(667)
帳面淨值	105	–	–	5	4	114

少於1百萬港元

於2017年12月31日，汽車總值內包括按融資租賃持有的汽車帳面淨值為2,000,000港元(2016年：1,000,000港元)。

於2016年12月31日，本集團若干帳面淨值約105,000,000港元的樓宇用作本集團獲授若干一般銀行信貸的抵押(附註27(a)(i))。



15. 投資物業

百萬港元	2017年	2016年
於1月1日的帳面值	299	333
視作出售附屬公司(附註34(b))	(228)	–
公平價值調整淨虧損	(27)	(34)
於12月31日的帳面值	44	299

本集團的投資物業包括在中國內地的商業物業。本公司董事已根據該投資物業的性質、特點和財產風險確定其為商業及工業物業。本集團的投資物業於2017年12月31日經由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司進行重新估值，重估值為44,000,000港元。每年，董事決定委任其外部評估師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否能維持專業水準等。本集團的財務董事已與估值師討論一年進行兩次的中期及年度財務報告的估值基準及結果。

商業物業以經營租約租予獨立第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註37(a)。

於2016年12月31日，工業物業以經營租約租予中建富通的一家間接全資附屬公司，其已於年內出售，進一步詳情概要載於財務報表附註37(a)及附註39(a)(ii)。

於2017年及2016年12月31日，本集團的投資物業已作為本集團所獲授若干一般銀行信貸的抵押(附註27(a)(ii))。



15. 投資物業(續)

公平價值等級

下表列示本集團投資物業的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2017年12月31日的公平價值計量			總計
	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	-	-	44	44

百萬港元	用於2016年12月31日的公平價值計量			總計
	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	-	-	137	137
工業物業	-	-	162	162
	-	-	299	299

年內，第一層及第二層之間的公平價值計量沒有任何轉撥，而第三層的公平價值計量亦沒有任何轉撥入或撥出(2016年：沒有)。



15. 投資物業(續)

公平價值等級(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	商業物業	工業物業
於2016年1月1日的帳面值	155	178
計入損益表其他支出的公平價值調整淨虧損	(18)	(16)
於2016年12月31日及2017年1月1日的帳面值	137	162
視作出售附屬公司(附註34(b))	(74)	(154)
計入損益表其他支出的公平價值調整淨虧損	(19)	(8)
於2017年12月31日的帳面值	44	-

下表概述估值投資物業所採用的估值方法及主要資料的數據：

2017年	估值方法	不可顯著觀察資料的數據			
商業物業	收入法	每年年期租金	2,000,000 港元		
		年期收益	5%–5.5%		
		每年續約租金	2,000,000 港元		
		續約收益	5.5%–6%		
2016年	估值方法	不可顯著觀察資料的數據			
		商業物業	收入法	每年年期租金	3,000,000 港元
				年期收益	4.5%–5%
				每年續約租金	6,000,000 港元
續約收益	5%–5.5%				
工業物業	收入法	每年年期租金	6,000,000 港元		
		年期收益	2.5%–3%		
		每年續約租金	7,000,000 港元		
		續約收益	3%–3.5%		

本集團已在投資物業現時用的計量日考慮其最高及最佳用途。

根據收入法，公平價值是通過參照目前現行物業權益的租金收益及租約的續約潛力估計。

年期租金、年期收益、續約租金及續約收益的重大增加／(減少)將導致投資物業公平價值的重大增加／(減少)。



16. 預付土地租賃支出

百萬港元	2017年	2016年
於1月1日的帳面值	40	41
年內確認	(1)	(1)
視作出售附屬公司(附註34(b))	(38)	-
於12月31日的帳面值	1	40
計入預付款項、按金及其他應收款項即期部份	(1)	(1)
非即期部份	-	39

於2016年12月31日，本集團的租賃土地已作為本集團所獲授一般銀行信貸的抵押(附註27(a)(iii))。

17. 商譽

百萬港元	2017年	2016年
於1月1日：		
成本	103	103
累計減值	(23)	(23)
帳面淨值	80	80
於1月1日，扣除累計減值後成本	80	80
年內減值(附註6)	(35)	-
於12月31日帳面淨值	45	80
於12月31日：		
成本	103	103
累計減值	(58)	(23)
帳面淨值	45	80



17. 商譽(續)

商譽減值測試

透過商業合併收購的商譽已劃分至內地金融業務現金產生單位作減值測試。該現金產生單位的可收回數額乃按使用價值計算基準釐定，內地金融業務現金產生單位的使用價值按高級管理層批准的一個五年期間的財政預算現金流量預測計算。內地金融業務的現金流量預測的適用折現率為23.1% (2016年：24.0%)。五年財務預算期間後內地金融業務的現金流量預測乃使用增長率3.0% (2016年：3.0%) 推算，該增長率並未超過行業長期平均增長率。

於2017年12月31日，計算內地金融業務的現金產生單位的使用價值時應用若干假設。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，假設載列如下：

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關現金產生單位的特定風險。

於2016年12月31日，計算內地金融業務的現金產生單位的使用價值時應用若干假設。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：

總交易額 — 互聯網金融服務總交易額乃按管理層對市場發展的預期預測。

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關現金產生單位的特定風險。

根據已進行的年度減值測試，由於現金產生單位已減少至其可收回金額80,000,000港元，故本集團已就內地金融業務計提減值虧損35,000,000港元。減值虧損乃因內地金融業務現金產生單位的過往及預期表現不盡理想所致。



18. 存貨

百萬港元	2017年	2016年
原材料	-	10
在製品	-	5
製成品	-	23
	-	38

19. 發展中物業

百萬港元	2017年	2016年
預期在正常營運週期內落成、計入流動資產及可收回的發展中物業： 一年後	447	361

20. 可出售物業

所有可出售物業均按成本及可變現淨值之較低者列帳。

於2017年12月31日，本集團若干銀行貸款由本集團位於中國內地的可出售物業提供擔保，該等可出售物業於報告期末的總帳面值約為170,000,000港元(2016年：407,000,000港元)(附註27(a)(v))。

21. 應收帳款及借款

百萬港元	附註	2017年	2016年
應收帳款	(a)	146	92
減值	(a)	(7)	(8)
		139	84
應收借款	(b)	56	53
應收利息	(b)	-	5
		56	58
應收帳款及借款總額		195	142



21. 應收帳款及借款(續)

附註：

- (a) 本集團與其電訊及電子業務的客戶的貿易條款主要為信貸，惟新客戶一般需要預付貨款除外。信貸期一般為兩個月，主要客戶可延長至三個月。每名客戶有最高信貸限額。有關本集團的物業發展業務方面，應收帳款乃根據物業的買賣協議的條款支付。

本集團擬保持嚴格監控其未償還應收款項，並設有信貸監控部門務求將信貸風險減至最低。逾期欠款由高級管理層定期審閱。本集團並沒有就此等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2017年		2016年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	32	23	18	21
31至60日	21	15	24	29
61至90日	13	9	13	15
90日以上	73	53	29	35
	139	100	84	100

應收帳款減值撥備變動如下：

百萬港元	2017年	2016年
於1月1日	8	6
已確認減值虧損(附註6)	-	4
減值虧損回撥(附註6)	(1)	(2)
於12月31日	7	8

於上述應收帳款減值撥備中包括對7,000,000港元(2016年：8,000,000港元)的個別應收帳款減值撥備，該等應收帳款的帳面值為7,000,000港元(2016年：8,000,000港元)。

未被視為已減值的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2017年	2016年
未逾期亦未減值	46	67
逾期但未減值 - 六個月內	93	17
	139	84

未逾期亦未減值的應收帳款與眾多不同客戶有關，彼等在近期並沒有拖欠款項記錄。

逾期但未減值的應收帳款與本集團多名有良好記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並沒有重大變動，而此等結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。有關本集團的內地房地產業務，本公司在評估其客戶信譽及報告期後結餘後，認為該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就此等結餘作出減值撥備。

於2017年12月31日，應收帳款包括應收兩家中建富通的全資附屬公司，即應收Wiltec Industrial Limited的帳款8,000,000港元(2016年：4,000,000港元)及應收偉特香港有限公司的帳款1,000,000港元(2016年：沒有)。該等應收帳款沒有抵押、免息及須於發票日期起計90日內償還。

- (b) 本集團於中國內地的內地金融業務產生的應收借款及應收利息以人民幣計值。信貸期通常為1年內。於2017年12月31日，56,000,000港元的應收借款(2016年：58,000,000港元的應收借款及利息)沒有逾期亦無須減值，此應收款項與少數擁有良好記錄的客戶有關。應收借款及利息為無抵押、計息及於客戶協議的固定期限內償還。於報告日期最大信貸風險限額是上文提及的應收借款及利息的帳面值。

鑒於上文所提及本集團的應收借款及利息與少數主要客戶有關，本集團存在信貸風險集中的情況，進一步詳情於財務報表附註42中論述。



22. 預付款項、按金及其他應收款項

百萬港元	2017年	2016年
預付款項	9	11
按金及其他應收款項	282	68
	291	79

其他應收款項包括墊付一名承包商的免息借款約12,600,000港元(2016年：50,000,000港元)，該借款無抵押、免息及可隨時要求償還。此外，其他應收款項包括轉讓與視作出售附屬公司99.99%股本權益有關的股東貸款產生的應收款項252,000,000港元，該款項乃無抵押、按年利率3%計息、及須於2018年償還。

以上資產並沒有逾期或減值。計入上述結餘的財務資產乃為近期並沒有拖欠記錄的應收款項。

23. 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

百萬港元	2017年	2016年
上市股權投資市值	1	6

於2017年12月31日，上述股權投資分類為持作買賣用途，於初步確認後由本集團指定為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產。

假設本集團上市股權投資的組合不變，本集團於批准本財務報表日期之股權投資市值約為1,000,000港元。



24. 現金及現金等值項目以及已抵押定期存款

百萬港元	2017年	2016年
現金及銀行結存	205	110
定期存款	80	128
	285	238
減：已抵押定期存款(附註27(a)(vi)及27(b))： 用作短期銀行借款及銀行信貸的抵押	(63)	(107)
現金及現金等值項目	222	131

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及現金等值項目以及已抵押定期存款為25,000,000港元(2016年：69,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

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

25. 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	2017年		2016年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	33	14	35	19
31至60日	34	14	28	15
61至90日	25	10	23	13
90日以上	149	62	96	53
	241	100	182	100

於2017年12月31日，應付帳款及票據包括應付中建塑膠製品有限公司(一家中建富通的全資附屬公司)的帳款5,000,000港元(2016年：25,000,000港元)，該應付款項為沒有抵押、免息及須於發票日期起計90日內償還。

應付帳款為免息，且一般須於30至120日內償還。



26. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	2017年	2016年
其他應付款項	14	24
應計負債	15	43
預收帳款	23	16
	52	83

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

27. 附息銀行及其他借款

	2017年			2016年		
	實際利率(%)	到期	百萬港元	實際利率(%)	到期	百萬港元
流動						
融資租約應付款項(附註28)	3.69-3.88	2018	1	3.78-3.88	2017	-#
銀行借款 — 有抵押	1.93-3.96	2018	189	1.83-9.00	2017	278
			190			278
非流動						
融資租約應付款項(附註28)						
銀行借款 — 有抵押	3.69-3.88	2019-2020	1	3.78-3.88	2018-2020	1
	8.08	2019	54	8.08	2019	81
			55			82
			245			360



27. 附息銀行及其他借款(續)

百萬港元	2017年	2016年
分析為：		
銀行借款的償還期限如下：		
一年內或按要求	189	278
第二年	54	—
第三至五年(包括首尾兩年)	—	81
	243	359
其他借款的償還期限如下：		
一年內	1	— [#]
第二年	1	— [#]
第三至五年(包括首尾兩年)	— [#]	1
	2	1
	245	360

[#] 少於1百萬港元

附註：

(a) 本集團若干銀行借款以下列各項資產抵押：

- (i) 於2016年12月31日，以本集團位於香港及中國內地的若干樓宇作為抵押，該等樓宇於報告期末的總帳面值約為105,000,000港元(附註14)；
- (ii) 以本集團位於中國內地的投資物業作為抵押，該等投資物業於報告期末的總帳面值約為44,000,000港元(2016年：299,000,000港元)(附註15)；
- (iii) 於2016年12月31日，以本集團位於中國內地的租賃土地作為抵押，該等租賃土地於報告期末的總帳面值為40,000,000港元(附註16)；
- (iv) 於2016年12月31日，以本集團位於中國內地的若干發展中物業作為抵押，該等發展中物業於報告期末的帳面總值約為361,000,000港元(附註19)；
- (v) 以本集團位於中國內地的若干可出售物業作為抵押，該等可出售物業於報告期末的帳面總值約為170,000,000港元(2016年：407,000,000港元)(附註20)；
- (vi) 於2016年12月31日，以本集團的36,000,000港元帳面值的若干定期存款作為抵押(附註24)；及
- (vii) 於2016年12月31日，以本公司附屬公司349,000,000港元的資產淨值的股本權益作為抵押。

此外，中建富通於報告期末已就本集團不超過146,000,000港元(2016年：147,000,000港元)的若干銀行借款提供擔保。

- (b) 於報告期末，本集團的貿易銀行信貸融資為280,000,000港元(2016年：200,000,000港元)，其中77,000,000港元(2016年：57,000,000港元)已被動用，該等信貸乃以本集團金額63,000,000港元(2016年：71,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註24)。
- (c) 本集團帳面值128,000,000港元(2016年：51,000,000港元)、63,000,000港元(2016年：115,000,000港元)及54,000,000港元(2016年：194,000,000港元)的銀行及其他借款分別以港元、美元及人民幣計值。
- (d) 於2017年12月31日，本集團帳面總值為142,000,000港元且須於一年後償還的銀行借款已分類為流動負債。該分類乃由於未達致銀行信貸額函件之一項條款而導致，該函件規定一家附屬公司(已於年內出售)須仍保留為本公司的一家全資附屬公司。



28. 融資租賃應付款項

本集團租用一架汽車作業務用途。該租約於過往年度列為融資租賃。

於2017年12月31日，根據融資租賃的未來最低租約付款總額及其現值如下：

百萬港元	最低租約 付款額 2017年	最低租約 付款額 2016年	最低租約 付款額的現值 2017年	最低租約 付款額的現值 2016年
應付款項：				
一年內	0.7	0.3	0.7	0.3
第二年	0.7	0.3	0.7	0.3
第三至五年(包括首尾兩年)	0.4	0.6	0.3	0.5
最低融資租賃付款總額	1.8	1.2	1.7	1.1
未來融資費用	(0.1)	(0.1)		
總融資租賃應付款項淨額	1.7	1.1		
列為流動負債的部份(附註27)	(0.7)	(0.3)		
非流動部份(附註27)	1.0	0.8		



29. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

百萬港元	因業務合併 而產生的 公平價值調整	重估 投資物業	總計
於2016年1月1日的遞延稅項負債總額	93	17	110
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(10)	-	(10)
於2016年12月31日及2017年1月1日 的遞延稅項負債總額	83	17	100
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(32)	-	(32)
視作出售附屬公司(附註34(b))	-	(14)	(14)
於2017年12月31日的遞延稅項負債總額	51	3	54

於2017年12月31日，本集團於香港產生的稅務虧損為16,000,000港元(2016年：18,000,000港元)，該等稅務虧損可無限期於產生該稅務虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。本集團亦於中國內地產生稅務虧損為81,000,000港元(2016年：116,000,000港元)，該等可用作抵銷未來應課稅溢利的稅務虧損將於一至五年內屆滿。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息將被徵收10%預扣稅項。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法權區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%或10%。本集團因而須就收取於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日後產生的盈利而分派的股息繳納預扣稅項。

於2017年12月31日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應課稅未滙出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於2017年12月31日，由於投資於中國內地的相關附屬公司之尚未確認遞延稅項負債的暫時性差異的總額約為1,000,000港元(2016年：9,000,000港元)。



30. 股本**股份**

百萬港元	2017年	2016年
法定：		
300,000,000,000股(2016年：300,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	3,000	3,000
已發行及繳足：		
134,278,993,990股(2016年：134,278,993,990股)每股面值0.01港元的普通股	1,343	1,343

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	已發行股本 百萬港元	股份溢價帳 百萬港元	總計 百萬港元
於2016年1月1日	92,278,993,990	923	341	1,264
兌換可換股債券(附註32)	42,000,000,000	420	–	420
於2016年12月31日、2017年1月1日及2017年12月31日	134,278,993,990	1,343	341	1,684

股份期權

本公司的股份期權計劃及根據該計劃發行的股份期權的詳情載於財務報表附註31。



31. 股份期權計劃

於本公司在2011年5月27日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，本公司的股東已批准採納股份期權計劃（「2011計劃」）。2011計劃的採納已於2011年5月27日獲中建富通（本公司的當時最終控股公司）的股東批准。2011計劃隨後於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何本公司股份（「股份」）在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期起計十年內有效。

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

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

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日本公司已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於本公司在2017年5月24日舉行的股東週年大會已批准更新2011計劃下可授出的10%股份期權一般限額。截至於股東週年大會通過批准有關更新的決議案日期（即2017年5月24日），已發行股份總數為134,278,993,990股，因行使本公司根據建議更新計劃限額可能授出的股份期權而可予發行的最高股份數目為13,427,899,399股股份，即已發行股份總數的10%。於本財務報表的批准日期，根據2011計劃項下可授出的股份期權總數為8,119,298,798股，佔本公司於本財務報表的批准日期全部已發行股本約6.047%。



31. 股份期權計劃(續)

於任何12個月期間內，本公司根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司擬欲授出超過該1%限額的股份期權，本公司須預先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及/或遵照《上市規則》不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

本公司向其董事、最高行政人員或主要股東或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權，須獲本公司的獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的獨立非執行董事的批准)事先批准，但本身同屬股份期權獲授人的本公司及其控股公司的獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。此外，如本公司向其主要股東或獨立非執行董事或任何他們各自的聯繫人授出的任何股份期權有關的股份數目於任何12個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期的收市價計算)，本公司須事先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上批准。

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

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

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

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司的股東大會上投票的權利。



31. 股份期權計劃(續)

2011 計劃

根據2011計劃本年度未完成的股份期權如下：

	2017年		2016年	
	加權 平均行使價 每股港元	期權數目	加權 平均行使價 每股港元	期權數目
於1月1日	0.01	15,000,000	0.01	15,000,000
年內授出	0.011	5,940,000,000	-	-
年內沒收	0.011	(10,000,000)	-	-
於12月31日	0.011	5,945,000,000	0.01	15,000,000

今年及過往年度並無行使股份期權。

於報告期末未完成的股份期權的行使價及行使日期如下：

2017年

期權數目	行使價* 每股港元	行使期
15,000,000	0.01	17/1/2014–16/1/2024
5,930,000,000	0.011	18/1/2017–17/1/2027
5,945,000,000		

2016年

期權數目	行使價* 每股港元	行使期
15,000,000	0.01	17/1/2014–16/1/2024

* 股份期權的行使價需就供股或發行紅股，或其他類似行動對本公司的股本帶來變動而作出調整。



31. 股份期權計劃(續)

年內所授出的股份期權的公平價值為24,430,000港元(每股0.0041港元)，當中本集團已於2017年12月31日止年度確認股份期權開支24,430,000港元。

年內所授出的股權結算股份期權的公平價值為24,430,000港元，該價值於授出股份期權當日以二項式期權定價模式作出估計，並考慮股份期權授出後的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

	2017年
派息率(%)	0.00
預期波幅(%)	68.40
歷史波幅(%)	68.40
無風險利率(%)	2.27
股份期權的估計年期(年)	10.00
加權平均股價(每股港元)	0.01

股份期權的估計年期是根據管理層預期釐訂，並不能標示可能出現的行使規律。預期波幅反映歷史波幅可標示未來趨勢的假設，但未必為實際結果。

計算公平價值時並沒有計及已授出股份期權的其他特性。

於報告期末，本公司根據2011計劃授出而尚未行使的股份期權有5,945,000,000股，佔本公司於2017年12月31日全部已發行股本約4.4%。根據本公司現時的資本結構，全面行使該等尚未行使的股份期權將促使本公司額外發行5,945,000,000股普通股及將需增加65,380,000港元(扣除發行費用前)的股本。

於報告期末後，於2018年1月25日，根據2011計劃向本公司若干董事及合資格的參與人(「獲授人」)授出5,310,000,000份股份期權，以獎勵他們對本集團提供的服務。該等股份期權於2018年1月25日授出，並按行使價每股0.01港元行使，行使期限為2018年1月25日至2028年1月24日。本公司股份的價格於授出日期為每股0.01港元。於報告期末後，沒有股份期權獲行使、註銷或失效。

於批准本財務報表日期，根據2011計劃本公司有11,255,000,000股股份期權尚未獲行使，佔該日本公司已發行股份約8.4%。



32. 可換股債券

可換股債券變動如下：

百萬港元	2017年	2016年
於1月1日	496	916
兌換至本公司普通股	-	(420)
於12月31日	496	496

於2015年12月7日，本公司發行本金總額約為1,096,000,000港元的可換股債券，以清算於2015年12月7日尚未償還的承兌票據，本金及應計利息達1,084,000,000港元，其中796,000,000港元發行予中建富通之間接全資附屬公司中建電訊投資有限公司，另外300,000,000港元發行予獨立第三方，可換股債券的到期日為可換股債券發行日期的第三個週年日，即2018年12月7日（「到期日」）。可換股債券不計息，沒有抵押或擔保。可換股債券可按每股兌換股份0.01港元之初步兌換價（可根據可換股債券條款予以調整）兌換為本公司普通股份，本公司在到期日前任何時間均不得贖回債券。任何未兌換的可換股債券將於到期日按上述基礎自動兌換為本公司普通股。

截至2016年12月31日止年度，本金額為420百萬港元的可換股債券獲兌換為42,000,000,000股普通股，使股本增加420百萬港元。

截至2017年12月31日止年度，可換股債券的數目於年內並未發生變動。

於報告期末，本公司有496百萬港元（2016年：496百萬港元）本金額的可換股債券尚未兌換，根據本公司現時的資本結構，倘未兌換可換股債券獲全面兌換，本公司將需額外發行49,567,100,000股（2016年：49,567,100,000股）普通股股份及將需增加496百萬港元（2016年：496百萬港元）的股本。

於報告期末後，沒有未兌換可換股債券被兌換為本公司普通股。

於本財務報表的批准日期，本公司有496百萬港元本金額的可換股債券尚未兌換，根據本公司現時的資本結構，倘未兌換可換股債券被全面兌換，本公司將需額外發行49,567,100,000股本公司普通股股份及將需增加496百萬港元的股本。



33. 儲備

本集團本年度及過往年度的儲備金額及其變動詳情已載於財務報表第60頁之綜合權益變動表。

34. 出售／視作出售附屬公司

- (a) 本集團於截至2016年12月31日止年度內出售附屬公司指出售從事兒童產品貿易業務的附屬公司。代價為24,000,000港元以抵銷本公司當時欠中建富通的免息貸款24,000,000港元的方式償付，其詳情載於財務報表附註11(a)。

百萬港元

淨資產出售：

物業、廠房及設備

-

存貨

3

應收帳款及票據

25

現金及銀行結餘

12

其他應付款項及應計負債

(2)

銀行借款

(14)

24

出售附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額的分析如下：

百萬港元

出售的現金及銀行結餘

12



34. 出售／視作出售附屬公司(續)

- (b) 本集團於截至2017年12月31日止年度內視作出售附屬公司指視作出售從事製造電訊及兒童產品的附屬公司的99.99%股權。出售代價330,000,000港元指轉讓股東貸款330,000,000港元及與該貸款有關的所有權利所產生的應收款項。

百萬港元	附註	
淨資產出售：		
預付土地租賃支出	16	38
物業、廠房及設備	14	90
投資物業	15	228
存貨		39
應收帳款及票據		49
預付款項、按金及其他應收款項		6
已抵押定期存款		23
現金及銀行結存		4
應付帳款及票據		(26)
應付稅項		(8)
其他應付款項及應計負債		(31)
銀行借款	35(b)	(75)
遞延稅項負債	29	(14)
		323
撥回匯兌波動儲備		16
		339
視作出售附屬公司虧損	6	(9)
		330
償付方式：		
其他應收款項		330

視作出售附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額的分析如下：

百萬港元	
出售的現金及銀行結餘	4

35. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2016年12月31日止年度，出售若干從事兒童產品貿易業務的附屬公司的應收代價24,000,000港元以抵銷本公司當時結欠中建富通的免息貸款24,000,000港元的方式償付。

(b) 融資活動產生的負債變動

百萬港元	銀行及其他借款	融資租賃應付款項
於2017年1月1日	359	1
融資現金流量產生的變動	(48)	-
新融資租賃	-	1
外幣匯兌變動	7	-
視作出售附屬公司產生的減少(附註34(b))	(75)	-
於2017年12月31日	243	2

36. 資產抵押

本集團以本集資產抵押的銀行借款的詳情載於財務報表附註27。此外，於2017年12月31日，本集團資產中帳面總值458,000,000港元的若干資產已抵押給銀行作為提供企業集團的一般銀行信貸額的保證。



37. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租出若干投資物業(附註15)，租期由3至5年不等。該租約的條款一般要求租客支付擔保按金並根據當時現行市況定期調整租金。

於2017年12月31日，本集團與其租客訂立不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應收款項總額如下：

百萬港元	2017年	2016年
一年內	1	6
第二至第五年(包括首尾兩年)	2	7
五年後	-	-#
	3	13

(b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租約安排租用若干辦公室物業，租期為兩年。

於2017年12月31日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

百萬港元	2017年	2016年
一年內	1	1
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-
	1	1

少於1百萬港元

38. 承擔

除上文附註37(b)詳述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

百萬港元	2017年	2016年
已訂約但未撥備	31	-

39. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他部份所載者外，年內本集團與中建富通及其附屬公司(「中建富通集團」)進行下列交易：

百萬港元	附註	2017年	2016年
中建富通的全資附屬公司：			
持續關連交易：			
採購原部件	(i)	58.8	83.3
廠房租金收入	(ii)	3.5	6.0
寫字樓租金支出	(iii)	1.3	1.3
銷售兒童產品	(iv)	143.6	20.5
關連交易：			
由中建富通集團就財務資助項下所有承諾、 責任及法律責任的付款、履行及承擔提供的擔保	(v)	145.6	147.1
中建富通：			
持續關連交易：			
管理資訊系統服務費	(vi)	6.0	6.0
關連交易：			
出售兒童產品貿易業務	(vii)	-	24.0

附註：

- (i) 本集團向中建富通的一家全資附屬公司購買原部件，此乃根據本公司與中建富通訂立一項日期為2015年11月9日的製造協議(「原部件製造協議」)之條款及條件進行。該原部件製造協議由2016年1月1日開始至2018年12月31日止為期三年。據此，中建富通同意透過中建富通若干附屬公司為本集團製造及供應若干用以生產電訊及電子產品的塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品及模具。該塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品的採購價乃按直接物料成本再加不多於250%的提成釐定。本集團用於生產電訊及電子產品的模具費用乃按總成本再加不多於50%的提成釐定。
- (ii) 本公司以前的間接全資附屬公司中建企業就提供位於中國廣東省惠陽市的廠房於2017年1月1日至2017年8月11日(2016年：截至2016年12月31日止年度)向中建富通的間接全資附屬公司Shine Best Developments Limited(「Shine Best」)收取的廠房租金收入，該租金乃根據Shine Best與中建企業於2014年12月10日訂立的由2015年1月1日開始至2017年12月31日止為期三年的租賃協議(「惠陽租賃協議」)所載的條款及條件釐定。於該交易完成後，中建企業不再為本公司的附屬公司，故此，中建企業與Shine Best之間的工廠租賃不再構成本集團的關連人士交易。
- (iii) 中建富通的間接全資附屬公司金立投資有限公司(「金立」)就提供位於香港的寫字樓向本公司收取寫字樓租金，租金乃根據由本公司與金立於2014年12月10日訂立的由2015年1月1日至2017年12月31日止為期三年的租賃協議(「香港租賃協議」)所載的條款及條件釐定。



39. 關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：(續)

- (iv) 此乃本集團根據下文所載協議於2017年向中建富通集團供應兒童產品的交易額。於2016年8月3日，CCT Tech Global Holdings Limited (「CCT Global」，本公司的全資附屬公司) 訂立製造協議(「兒童產品製造協議」)，有效期自2016年10月14日(即下文第(vii)段所述向中建富通或其代名人出售兒童產品貿易業務的完成日期)開始至2018年12月31日止。於2016年8月31日、2016年9月14日及2016年10月4日，CCT Global與中建富通分別訂立首份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議(統稱為「該等補充協議」)。據此，該等補充協議的訂約人同意修訂及補充兒童產品製造協議的定價條款及政策。就經該等補充協議修訂及補充的兒童產品製造協議項下擬進行的交易而言，本集團將為中建富通集團製造及供應的兒童產品的價格將為直接原材料成本加直接原材料成本不超過250%的加成的總和與中建富通銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣中的較高者。
- (v) 擔保金額指中建富通為取得本集團的若干銀行貸款而提供的企業擔保。
- (vi) 本公司就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問，以及硬件維修服務向中建富通收取管理資訊系統服務費，費用乃根據中建富通與本公司於2014年12月10日訂立的協議(「管理資訊系統服務協議」)所載的條款及條件釐定，該協議有效期三年，由2015年1月1日起至2017年12月31日止。
- (vii) 於2016年8月3日，本集團與中建富通訂立一份協議，以出售其全部Suremark的已發行股本予中建富通指定的提名人。該項交易已於2016年10月14日完成。該項交易的詳情披露於財務報表附註11(a)。

根據上市規則第14A章的定義，(i)、(ii)、(iv)、(v)、(vi)及(vii)段所載的關連人士交易構成不獲豁免關連交易及持續關連交易，本公司已遵守上市規則第14A章有關該等不獲豁免關連交易及持續關連交易的規定。

(b) 與關連人士的未償還結餘如下：

本集團與中建富通及其附屬公司於報告期末的結餘詳情於財務報表附註25中披露。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	2017年	2016年
短期僱員福利	34	11

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。



40. 按類別劃分財務工具

除財務報表附註23所披露按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產外，本集團於2017年及2016年12月31日的所有財務資產及財務負債分別為貸款及應收款項與及按攤銷成本列帳的財務負債。

41. 財務工具的公平價值及其等級架構

本集團的財務工具的帳面值與其公平價值相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、定期存款、即期的附息銀行及其他借款、應收帳款及借款、應付帳款及票據、計入財務資產的預付款項、按金及其他應收款項以及計入財務負債的其他應付款項及應計負債的公平價值均與其帳面值相若，主要是由於該等工具為短期到期性質。

財務資產及負債的公平價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的財務資產及負債除外。以下方法和假設用於估計公平價值：

非即期附息銀行及其他借款的公平價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。非即期附息銀行及其他借款的帳面值接近其公平價值。本集團於2017年12月31日的附息銀行及其他借款的不履約風險獲評估為不重大。

下表列示本集團財務工具的公平價值計量等級：

公平價值等級

百萬港元	用於公平價值計量			總計
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
於2017年12月31日按公平價值計量的資產：				
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	1	-	-	1
於2016年12月31日按公平價值計量的資產：				
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	6	-	-	6

本集團沒有任何於2017年及2016年12月31日按公平價值計量的財務負債。

截至2017年12月31日止年度，財務資產及財務負債於第一層及第二層之間的公平價值計量沒有任何轉撥，而於第三層的公平價值計量亦沒有任何轉入或轉出(2016年：沒有)。



42. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要財務工具包括銀行借款、融資租賃及現金及短期存款。持有該等財務工具主要旨在為本集團的經營籌集資金。此外，本集團亦有從業務經營直接產生的應收帳款及借款及應付帳款等各類其他財務資產及負債。

本集團財務工具所涉及的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

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借款有關。本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險，如有需要，將會考慮對沖重大利率風險。

下表列示在全部其他變數維持不變的情況下，本集團除稅前虧損對利率出現合理可能變動時的敏感度分析(透過對浮息借款的影響)。

	基點 增加／(減少)	除稅前虧損 增加／(減少) 百萬港元
2017年		
港元	100	1
港元	(100)	(1)
人民幣	100	1
人民幣	(100)	(1)
美元	100	1
美元	(100)	(1)
2016年		
港元	100	1
港元	(100)	(1)
人民幣	100	2
人民幣	(100)	(2)
美元	100	1
美元	(100)	(1)

42. 財務風險管理的目的及政策(續)

外幣風險

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

於2017年，倘人民幣兌港元合理可能上升／下降5.17% (2016年：7.23%)，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發生變動)減少／增加(2016年：增加／減少)1,000,000港元(2016年：1,000,000港元)。

信貸風險

本集團僅與享譽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後，方可落實。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財務資產(包括銀行結餘、存款、應收帳款及借款及其他應收款項)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

由於本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。

此外，管理層全面負責監督本集團貸款組合的信用質量。本集團於每個報告日期對個別或合共應收貸款的可收回金額進行審查，確保對不可收回金額作出適當減值損失。就此而言，管理層認為本集團的信用風險被大大降低。

於2017年12月31日，本集團的集團信用風險分別為本集團最大及五大外部客戶分別佔本集團的應收帳款及借款總額的41% (2016年：26%) 及89% (2016年：81%)。

流動資金風險

本集團運用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺的風險。該工具考慮金融工具及財務資產(例如應收帳款及借款)的到期日以及來自經營業務的現金流量預測。

本集團的目的是要充分利用銀行借款、其他付息借款及融資租約等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，本集團亦安排了備用銀行融資，以供不時之需。



42. 財務風險管理的目的及政策(續)

流動資金風險(續)

下表概述於報告期末本集團根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

於2017年12月31日

百萬港元	一年內 或按通知	第二年	第三至第五年	總額
應付帳款及票據	241	-	-	241
其他應付款項及應計負債	29	-	-	29
付息銀行及其他借款	200	60	- [#]	260
	470	60	- [#]	530

於2016年12月31日

百萬港元	一年內 或按通知	第二年	第三至第五年	總額
應付帳款及票據	182	-	-	182
其他應付款項及應計負債	67	-	-	67
付息銀行及其他借款	298	7	88	393
	547	7	88	642

[#] 少於1百萬港元

42. 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為保障本集團以維持經營為基準運作的能力，以及維持健康的資本比率，從而支持其業務及增加股東價值。

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、向股東返還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。管理資本的目標、政策或程序於截至2017年及2016年12月31日止年度沒有任何改變。

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

百萬港元	2017年	2016年
付息銀行及其他借款	245	360
借款總額	245	360
資本總額	1,287	1,386
資本及借款總額	1,532	1,746
資本負債比率	16.0%	20.6%

43. 報告期後事項

於2018年1月25日，本公司根據2011計劃，向獲授人授出5,310,000,000份股份期權(如財務報表附註31所進一步詳述)。



44. 比較金額

比較綜合損益表已經重列，猶如本年度內的已終止經營業務已於比較期間開始時已經終止(附註11(b))。

45. 本公司財務狀況表

百萬港元	2017年	2016年
資產		
非流動資產		
投資於附屬公司	948	1,365
流動資產		
預付款項及其他應收款項	255	7
現金及現金等值項目	86	14
流動資產總額	341	21
資產總額	1,289	1,386
股東權益及負債		
已發行股本	1,343	1,343
可換股債券(附註)	496	496
儲備(附註)	(552)	(453)
股東權益總額	1,287	1,386
流動負債		
應計負債	2	-
流動負債總額	2	-
負債總額	2	-
股東權益及負債總額	1,289	1,386
流動資產淨額	339	21
總資產減流動負債	1,287	1,386

45. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司可換股債券及儲備之概要如下：

百萬港元	可換股債券	特別儲備	股份溢價帳	股份期權儲備	累計虧損	總計
於2016年1月1日	916	(56)	341	— [#]	(492)	709
本年度虧損及本年度全面收益總額	—	—	—	—	(246)	(246)
兌換可換股債券(附註32)	(420)	—	—	—	—	(420)
於2016年12月31日及2017年1月1日	496	(56)	341	—[#]	(738)	43
本年度虧損及本年度全面收益總額	—	—	—	—	(123)	(123)
股權結算股份期權安排(附註31)	—	—	—	24	—	24
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備(附註31)	—	—	—	— [#]	—	— [#]
於2017年12月31日	496	(56)	341	24	(861)	(56)

* 少於1百萬港元

股份期權儲備包括已授出但尚未行使的股份期權的公平價值，詳情載於財務報表附註2.4有關以股份支付的會計政策。若有關股份期權獲行使，該筆金額即轉撥往股份溢價帳，或若有關股份期權到期或註銷，則將轉撥往累計虧損。

46. 財務報表的批准

本財務報表已經董事會於2018年3月28日核准及授權刊發。



其他資料

發展中物業於2017年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	地盤面積 (平方米) (約)	總建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團應佔權益
中建•俊公館	中國內地遼寧省 鞍山市高新區 越嶺街以北的 一塊土地	住宅、商業及車位	83,000	178,000	在建中	100%

可出售物業於2017年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	總建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團應佔權益
置地新城 第一期及第二期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅及商業	10,000	已落成	100%
置地新城第三期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅、商業及車位	47,000	已落成	100%
依雲山莊第一期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業及車位	31,000	已落成	100%
依雲山莊第二期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業及車位	30,000	已落成	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及負債的摘要，乃摘錄自已公佈經審核財務報表，並經適當重列／重新分類。

業績

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
持續經營業務					
收入	580	735	801	1,023	1,182
銷售成本	(553)	(686)	(736)	(960)	(1,135)
毛利	27	49	65	63	47
其他收入及收益淨額	19	10	19	91	41
銷售及分銷成本	(17)	(22)	(19)	(25)	(22)
行政費用	(94)	(86)	(77)	(74)	(57)
其他費用淨額	(107)	(23)	(28)	(31)	(15)
融資成本淨額	(11)	(3)	(37)	(40)	(29)
持續經營業務除稅前虧損	(183)	(75)	(77)	(16)	(35)
所得稅抵免／(開支)	28	6	3	(9)	-
本年度持續經營業務虧損	(155)	(69)	(74)	(25)	(35)
終止經營業務					
本年度已終止經營業務(虧損)／溢利	(41)	(79)	-	(28)	4
本年度虧損	(196)	(148)	(74)	(53)	(31)
下列人士應佔：					
母公司股權擁有人	(198)	(150)	(74)	(53)	(31)
非控股權益	2	2	-	-	-
	(196)	(148)	(74)	(53)	(31)

資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
資產總額	1,913	2,149	2,421	2,607	2,655
負債總額	(593)	(732)	(838)	(2,187)	(2,184)
非控股權益	(33)	(31)	-	-	-
	1,287	1,386	1,583	420	471



專用詞語

一般詞語

「2011計劃」	指	本公司於2011年5月27日有條件地採納並於2011年5月30日起生效的股份期權計劃
「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「可換股債券條件」	指	可換股債券的條款及條件
「中建企業」	指	CCT Enterprise Limited (中建企業有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要透過其附屬公司從事產品製造營運
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司
「CCT Global」	指	CCT Tech Global Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中建投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為中建富通間接全資附屬公司
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14中的《企業管治守則》
「主席」	指	本公司主席
「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品，為本集團現時向中建富通集團供應的兒童產品種類
「兒童產品貿易業務」	指	兒童產品的貿易及銷售業務
「本公司」	指	中建置地集團有限公司
「可換股債券」	指	本公司於2015年12月7日發行原來的本金額為1,095,671,000港元的零息可換股債券，於本年報日期，尚未兌換可換股債券的本金總額為495,671,000港元





「董事」	指	本公司董事
「企業集團」	指	中建企業及其附屬公司
「電動汽車」	指	電動汽車
「執行董事」	指	本公司執行董事
「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」或「元」	指	香港法定貨幣港元
「Ideal Master」	指	Ideal Master Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由蔡嵩豐先生擁有
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「投資實體」	指	本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體
「上市委員會」	指	審議上市申請及批准上市之聯交所上市委員會
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「內地金融業務」	指	由本公司擁有51%間接權益的中國合營公司從事的金融業務
「內地房地產業務」	指	於中國內地從事住宅及商業物業開發及銷售業務
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「不適用」	指	不適用
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「中國內地」或「中國」	指	中華人民共和國
「該等產品」	指	室內用無線及有線電話和配件、無線對講機以及其他消費電訊及電子產品





「產品製造營運」	指	企業集團從事製造該等產品及兒童產品的營運
「產品貿易業務」	指	本集團目前從事該等產品及兒童產品的銷售、貿易及供應業務
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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0.01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
「該交易」	指	根據日期為2017年8月11日之協議之條款及條件(經日期為2017年11月14日之補充協議修訂及補充)出售產品製造營運，其詳情載於本公司日期為2017年8月11日、2017年11月14日及2017年12月12日之公佈
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
財務詞語		
「流動比率」	指	流動資產除以流動負債
「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款)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	母公司普通股股權持有人應佔年度虧損除以年內已發行普通股加權平均數
「經營溢利/虧損」	指	在未扣除利息、未分配及企業項目以及稅項的經營溢利/(虧損)，以顯示業務分部的表現



