



CCTI FORTIS

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138

2019

目錄

2	主席報告
8	董事及高級管理層
11	財務回顧
19	可持續經營及發展
21	公司資料
22	企業管治報告
35	董事會報告書
53	獨立核數師報告
59	綜合損益表
60	綜合全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合權益變動表
65	綜合現金流量表
67	財務報表附註
167	其他資料
169	5年財務摘要
170	專用詞語

主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績。

經營環境惡化

本集團於2019年面臨其28年歷史以來最困難的時期之一。受累於多項不受本公司控制的全球及本地經濟、政治和衛生事件的綜合影響，導致本集團的經營環境於2019年出現惡化，這些事件包括：

- (a) 美國與中國之間的持久貿易戰、
- (b) 全球經濟放緩、
- (c) 香港社會不安及
- (d) 最近爆發的新型冠狀病毒。

該等事件對我們主要業務所在地的中國及香港的經濟造成了負面影響。

業績

由於經營環境惡化，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額141,000,000港元，而2018年則錄得溢利淨額34,000,000港元。本年度的虧損主要是因兩個非現金項目引起，指的是本集團物業組合因公平價值變動而產生未變現虧損淨額92,000,000港元，以及本公司的收藏資產組合在2019年錄得的公平價值收益較少，只有2,000,000港元，相對2018年該等資產的公平價值收益則為24,000,000港元。

末期股息

鑒於現時嚴峻的環境，本集團擬保存現金儲備，以應對未來的困難與挑戰。因此，董事會不建議派發2019年末期股息（2018年末期股息：無）。同時，本公司亦沒有在2019年派發任何中期股息（2018年中期股息：每股0.035港元）。

業務回顧

本集團的業務主要包括：(i) 物業發展、貿易及投資；(ii) 證券業務；(iii) Blackbird多面體汽車業務；(iv) 富收藏價值鐘錶的投資；(v) 文化娛樂業務；及(vi) 工業產品業務。



物業業務

繼過去數年興旺的物業市場後，物業價格於回顧年度上半年繼續溫和上升。然而，下半年上升趨勢出現逆轉，物業價格開始下滑，物業市場轉勢主要是因中美貿易戰升溫以及香港社會不安所引致。在爆發新型冠狀病毒的2020年第一季度，物業市場出現較顯著回落。雖然如此，我們對香港物業市場的長遠前景保持信心，我們預期物業市場將隨疫情受控而反彈。

物業發展及物業貿易

我們持作貿易的物業組合是指位於銅鑼灣羅素街8號上、下兩層相連的物業（「羅素街物業」）。於回顧年度內，我們已出租其中一層，並努力尋找另一層的新租戶。

香港的社會風波尤其對銅鑼灣等旅遊區的零售市場影響甚大，結果是羅素街物業因2019年公平價值變動錄得減值撥備42,000,000港元。

物業投資及持有

我們擁有多元化的物業投資組合，包括豪華洋房別墅、寫字樓、零售物業及店舖、工業大廈及車位。基於我們對物業市場的獨到眼光和敏銳的洞察力，我們購入了優良的投資物業組合，在過去多年來該等物業組合已大幅升值。

我們意識到過去幾年物業價格上升過急及過高，因此，我們把握2019年上半年活躍的市場，以159,000,000港元的代價出售位於富通大廈31樓我們先前用作辦公室的物業。該交易已於2019年7月31日完成，而我們從出售交易中錄得變現收益83,000,000港元。出售交易後，物業價格開始回落，而交易量亦有所萎縮，這項交易再次反映我們擁有準確把握買賣物業適當時機的能力。

2019年，物業投資及持有分部獲得經營溢利達32,000,000港元（2018年：經營溢利83,000,000港元），主要是上述變現收益83,000,000港元（2018年：變現收益1,000,000港元），部份受年底重估投資物業而產生的未變現公平價值虧損50,000,000港元所抵銷（2018年：公平價值收益79,000,000港元）。

內地物業業務

「一帶一路」倡議（「該倡議」）是中國政府為促進一帶一路沿線各國實現經濟合作而提出的一項重大發展戰略。我們認為定位為「絲綢之路經濟帶核心區」的新疆在該倡議下增長潛力良好。我們投資新疆物業項目，目的是把握該倡議下可能惠及新疆的優惠政策及增長潛力。新疆項目的表現相對平穩。然而，年末後新型冠狀病毒的爆發已對新疆項目的營運造成某程度的干擾，因此，此項目2020年的表現或會受到負面影響。



證券業務

在2019年，香港股市仍然非常波動。在2019年首四個月內，股市有所上升，恒生指數於4月9日上升至本年度最高收市點數30,157點。之後，股市上升趨勢逆轉，股份指數下跌。受累中美貿易糾紛不斷升溫，股票市場亦跟隨波動。接近年底的時候，由於世界兩大超級經濟大國達成第一階段貿易協議，股市指數大幅反彈。於12月31日，恒生指數收市報28,189點。因應新型冠狀病毒的爆發，全球股市於2020年第一季度暴跌，投資者對這場全球衛生危機感到恐慌，因而紛紛拋售股票以減低在資本市場的風險。

2019年，本公司按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產主要集中在大灣區控股的上市股份，該股份價格在2019年甚為穩定，維持於每股0.01港元的價格。大灣區控股集團主要從事電訊、電子及兒童產品的貿易和銷售、房地產開發及金融業務。我們認為大灣區控股集團財務狀況穩健，而且該公司積極採取措施尋求提升公司增長及改善盈利能力，基於此原因，我們認為大灣區控股集團的長遠前景良好，因此，我們於2019年9月以每股0.01港元收購252億股大灣區控股股份，令我們於12月31日持有的大灣區控股股份數目增加至約537億股股份(2018年：285億股)，佔大灣區控股在年結日期的已發行股份總數約29.19%(2018年：15.48%)。以大灣區控股在年結日期每股0.01港元(2018年：每股0.01港元)收市價計算，上述該批證券在2019年12月31日的公平價值約為537,000,000港元(2018年：285,000,000港元)，佔本集團於年結日期的總資產約9.85%(2018年：5.43%)。我們擬持有該等股份以追求價值增值為目的並持作買賣用途。

於回顧年度內，本公司沒有出售任何大灣區控股的股份，亦沒有從該批買賣證券收取任何股息或收入，因此，證券業務因分部的經營開支錄得經營虧損3,000,000港元。

BLACKBIRD 集團

Blackbird集團由其行政總裁麥俊翹先生領導下主要從事：(i) 法拉利於香港及澳門兩地的正式授權代理，包括汽車維修及服務業務、(ii) 古董車的貿易及投資業務及(iii) 汽車物流業務。Blackbird集團多面體汽車業務持續不斷發展，管理層對此感到非常高興。

法拉利代理業務

2019年6月份標誌著Blackbird Concessionaires獲委任為法拉利的香港及澳門正式授權代理商的兩週年。於回顧年度內，法拉利推出前所未有的新車發佈計劃，Blackbird欣然發佈三款法拉利新車型號，分別是「488 Pista Spider特別版」、法拉利經典中置發動機兩座位跑車「488 GTB」型號的繼任版名為「F8 Tributo」的新車款以及混能旗艦新車款的「SF90 Stradale」型號。新車發佈會分別於1月在澳門和於6月及11月在香港舉行。此外，法拉利車廠選擇於9月份在意大利馬拉內羅工廠的特別活動中推出新款「F8 Spider」及「812 GTS開篷車」型號，以及於11月在羅馬的超級貴賓活動中發佈GT新車款「Roma」型號。通過舉行該等活動，我們得到客戶的熱烈反應和鼎力支持，並在每次活動舉行後短期內接獲許多新車的訂單。

全年的新車付運保持強勁，大部分是在2019年生產的「488 Pista」及「Pista Spiders」型號。此外，限量版法拉利「Monzas」型號的第一部車亦已於12月份送抵香港。



位於葵涌面積達70,000平方呎的法拉利維修中心已於2018年7月份開始運作，年內維修中心表現良好。該維修中心配備的設施能提供全套汽車服務，其中包括但不限於維修及保養、噴漆、車身保養、修復、新車交付前檢查及汽車存放服務，該設施一直得到客戶的熱烈歡迎及支持。

古董車貿易及投資業務

截至2019年12月31日止年度，我們售出多部古董車以及貴價現代汽車。於2019年，古董車市場繼續受全球經濟放緩及中美貿易磨擦升溫的影響。儘管如此，管理層對古董車市場的長遠前景持審慎樂觀態度。

汽車物流業務

年內，本公司的物流業務表現良好，經營溢利率可觀。本公司繼續推行擴張計劃，已與香港多個重要汽車客戶訂立新合約，亦正在與更多客戶商討合作機會。此外，本公司繼續為本地進口商、分銷商、代理商、路旁救援及保險公司、賽車組織及私人車主做支援工作。

富收藏價值鐘錶的投資

2019年是Watch Manual(鐘錶業務分部)重要的一年，特別是這分部內的顧問及內容方面的業務，年內見證分部推出有關鐘錶投資的印刷刊物廣受讚譽，另外，分部亦與DFS Group(免稅店集團)就媒體策略方面展開合作。當然，分部最重要的發展是與富藝斯(Phillips)拍賣行建立關係，因而促成富藝斯與Blackbird合作於5月份在香港舉辦極為成功以「SPORTS」運動錶為主題的拍賣會，在這場主題拍賣會中，富藝斯成功把拍賣品全部拍賣出去。此次拍賣會不但令富藝斯拍賣行委任Blackbird集團創始人及行政總裁麥俊翹先生加入該拍賣行成為鐘錶顧問委員會成員，亦進一步讓Blackbird集團在名錶界得到認同，同時擴闊了Blackbird集團的國際曝光率，以及為集團鐘錶部帶來收入及利潤。

收藏性質的鐘錶整體交易量較2018年有所減少，原因是成熟市場狀況令套數機會減少，而且市場缺乏貴重鐘錶進行交易。但整體名錶投資組合在2019年保持穩定增長。

文化娛樂業務

我們的文化娛樂業務包括電影業務、舞台音響及燈光業務、工程業務以及藝人管理業務。



電影業務

本公司與北京嘉映文化傳媒有限公司及邵氏兄弟國際影業有限公司共同投資的一部大型製作名為「風林火山」的警匪電影，已經製作完成並可準備推出。預期該部星光熠熠的電影將於2020年在其中一項國際電影節中進行首映並於全球首映後進行公映。鑒於其強大的演員陣容及優質製作，預期這部電影將可取得甚高的票房收入。

舞台音響、燈光及工程業務

2019年首六個月與上一年度相比，我們的舞台服務分部為更多現場流行演唱會及活動提供服務。然而，自6月份開始且持續至整個下半年的香港社會風波導致香港現場娛樂活動受到干擾，因此，多個流行音樂會、表演、文化及體育活動被取消或延期，因而對該分部2019年的表現產生不利的影響。

由於現場演唱會的觀眾、主辦方及藝人期望演唱會應有更優質的視覺及音響效果，導致2019年舞台服務分部的經營成本上升，因而令分部整體利潤率有所下降。為應對成本挑戰，管理層已重新調整我們的製作團隊，且已實施有效的成本控制措施，藉以提升我們的盈利能力。

於回顧年度內，我們已增購先進燈光及音響設備以及工程設備，以維持我們的競爭優勢及服務質量並提升我們的製作裝備。

藝人管理

於回顧年度內，我們藝人經理公司旗下的一位女歌星繼續榮獲多項香港中文流行音樂獎項，她已成為香港最受歡迎的流行歌天后之一。她於2019年曾參與多項商業活動及多場現場流行音樂演唱會。我們非常高興她於2019年10月在香港體育館舉行的個人現場演唱會獲得空前成功，該演唱會得到了觀眾的熱烈反應及媒體與音樂評論界的正面評價和讚揚，亦為本集團貢獻了溢利。

工業集團

工業集團從事塑膠部件製造業務及兒童產品貿易業務。於2019年，工業集團業務受到了中美貿易持久戰、全球經濟放緩及激烈競爭的不利影響，因此，此分部僅錄得收入91,000,000港元，較2018年下跌81,000,000港元或47%。由於不利的經營環境，於回顧年度內，該分部虧損增加了2,000,000港元至6,000,000港元。



前景

我們認為新型冠狀病毒疫情對2020年的全球經濟構成了嚴峻的威脅與挑戰。這種高度傳染性的病毒已在全球火速蔓延，全球的感染及死亡人數不斷上升。世界衛生組織已於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒擴散成為全球大流行，這種高度危險性疾病不知何時得到控制。這場全球衛生危機已對全球人民生活及各種經濟及社會活動造成嚴重干擾。亦令人憂慮的是疫情對全球經濟的負面影響不斷上升。全球受疫情影響多個國家的政府已推行措施試圖抑制疫情的擴散，亦已實施經濟政策來減低疫情對各國經濟造成的負面影響。

新型冠狀病毒的爆發可能對本集團的營運和財務狀況帶來不利影響，我們已採取多項措施去應對目前情況。我們一直密切監察這次全球衛生危機的未來發展並隨著形勢的變化，我們將會盡最大努力對抗這些史無前例的挑戰。鑒於當前的嚴峻處境，我們已竭力保存現金並進一步加強成本控制，以應對目前及未來挑戰。憑藉適應力甚強的管理層，我們認為一旦新型冠狀病毒受控，我們的核心業務將可恢復起來。我們將繼續貫徹推行本公司長期可持續增長及提升股東長期價值的核心策略。

致謝

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

主席
麥紹棠

香港，2020年3月30日



董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，66歲，為本公司控股股東及自1994年1月起出任主席、行政總裁及執行董事。麥先生為薪酬委員會成員，亦為提名委員會的主席及成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事。他負責本集團的企劃及整體策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。彼於製造及分銷電訊、電子以及高智能產品方面擁有逾43年經驗。麥先生亦於多元化業務，其中包括資本投資及營運、通訊網絡投資、在香港及中國內地的房地產發展及投資業務、金融業務以及汽車業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生亦為大灣區控股(其股份於聯交所主板上市)的主席、行政總裁及執行董事。麥先生持有電機工程文憑。

譚毅洪先生，66歲，自2001年3月起出任執行董事及集團財務董事。他自2005年12月起出任本公司的副主席。他分別為薪酬委員會及提名委員會成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事及公司秘書。譚先生主要負責本集團的企業融資、會計及公司秘書的職能。他擁有逾42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。譚先生亦為大灣區控股的執行董事。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(「香港會計師公會」)及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

鄭玉清女士，66歲，自1998年2月起出任執行董事。鄭女士亦為本公司若干附屬公司的董事。她協助行政總裁監察本集團主要業務的日常管理。鄭女士於電子業擁有逾40年經驗，並於多元化業務擁有豐富經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為大灣區控股的執行董事及副主席。鄭女士持有工商管理文憑。



獨立非執行董事

譚競正先生，70歲，自1999年12月起出任獨立非執行董事。他為審核委員會的主席及成員，亦分別為薪酬委員會及提名委員會成員。譚先生亦出任若干於聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括大灣區控股、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)。譚先生亦是香港華人會計師公會理事會成員。譚先生為香港執業會計師。他持有商業學士學位並為香港會計師公會的資深會員及加拿大安大略省特許專業會計師公會的會員。

陳力先生，55歲，自2008年2月起出任獨立非執行董事。陳先生分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。陳先生曾經為一家聯交所GEM上市的公司—華億金控集團有限公司(前稱「首華財經網絡集團有限公司」)(股份代號：08123)的執行董事，其後於2016年7月辭任。他亦曾於數家中國著名電訊公司及一家中國大型綜合業務集團公司擔任高級職位。陳先生於1985年畢業於中國一家大學的物理系無線電物理專業，並具備豐富的中國電訊業及管理實務經驗。

鄒小岳先生，64歲，自2013年3月起出任獨立非執行董事。鄒先生為薪酬委員會的主席及成員，他也分別是審核委員會及提名委員會的成員。鄒先生亦分別為大灣區控股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。



高級管理層

麥俊翹先生，40歲，為Blackbird集團的行政總裁。麥先生於90年代末成功創立其屢獲殊榮的出版社後，創辦了《Milk》雜誌，並領導其成為香港及區內最暢銷且最具影響力的生活週刊，更將其出版業務擴展至中國內地及台灣。憑藉於傳媒及出版，以及於奢侈品零售行業擔任主席及行政總裁職位超過20年的經驗，他透過他的多媒體創作公司於時裝及線上零售方面所作的投資，豐富的經驗，以及他與全球多家豪華跑車廠的長期關係，麥俊翹先生創辦了Blackbird集團。麥俊翹先生負責監察Blackbird集團的整體管理、策略方針、規劃及發展。麥俊翹先生為麥先生的長子。

John Brian NEWMAN先生，51歲，為Blackbird集團的營運總監。他於藍籌跑車及豪華汽車製造、進口及零售行業擁有逾30年高級管理經驗，並曾擔任歐洲一個成功賽車隊的主管。他在銷售、市場推廣、分銷、代理商拓展、媒體傳訊及客戶關係管理等領域經驗豐富，並自2014年起已任職本公司。他持有商業及財務學文憑、為合資格飛機師並曾在英國和亞洲汽車行業任職。

張志華先生，49歲，於1999年10月加入本集團並於2015年10月重新加入本集團。他於2020年3月份因個人發展為由再次離開本公司。他擔任財務總監，並主要負責本集團的會計及財務管理以及業務發展事宜。除了在本集團服務外，他曾於一家著名國際會計師事務所任職約5年，並於另一家上市公司出任高級管理職位達5年。他於企業融資、財務管理、會計及審計方面擁有逾24年專業經驗。他持有香港理工大學的會計榮譽學士學位及香港中文大學的資訊與科技管理理學碩士學位。他是香港會計師公會會員。

陳木興先生，65歲，為興明亞洲工程有限公司(「興明亞洲」)之創辦人及董事總經理，本集團於2016年3月收購興明亞洲的70%權益。興明亞洲主要為在香港、中國內地及其他區域舉辦的演唱會及其他活動提供出租及安裝舞台音響及燈光的設備，並提供技術服務。陳先生主要負責舞台音響及燈光業務的策略發展，並監察該業務的整體業務營運及財務表現。他於出租及安裝舞台音響及燈光設備以及就現場演唱會及其他活動的解決方案提供諮詢服務方面擁有超過42年的經驗。於創辦興明亞洲前，陳先生曾於娛樂行業的多家知名文化媒體公司任職，包括香港商業電台、亞洲電視有限公司及通利音樂。他在音響設備方面擁有豐富知識，並於舞台音響及燈光控制行業、舉辦現場演唱會及相關工程解決方案方面擁有豐富的經驗。

區家鑫先生，62歲，為協興隆舞台工程有限公司(「協興隆」)的創辦人及董事總經理，本集團於2016年7月收購協興隆的控股權益。協興隆主要為香港、中國內地、澳門及東南亞的現場流行曲演唱會及其他活動提供舞台機械工程服務。他主要負責協興隆的舞台金屬建造及工程業務之策略發展，並監察該公司的業務營運及財務表現。區先生於表演舞台設計、金屬建造工程及工程服務方面擁有超過32年的經驗。



財務回顧

2019年財務業績摘要

百萬港元	2019年	2018年	增加／(減少) 百分比
收入	1,097	919	19.4%
毛利	178	149	19.5%
毛利率	16.2%	16.2%	-
本年度(虧損)／溢利	(141)	35	不適用
應佔(虧損)／溢利：			
母公司股權擁有人	(141)	34	不適用
非控股權益	-	1	(100.0%)
	(141)	35	不適用
權益回報	不適用	1.1%	
母公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)／盈利			
— 基本	(0.16 港元)	0.04 港元	不適用
— 攤薄	(0.16 港元)	0.04 港元	不適用
每股股息	無	0.035 港元	不適用

儘管業務環境欠佳，但本集團的收入仍持續增加，於2019年為1,097,000,000港元，增加了178,000,000港元或19.4%。受惠Blackbird的法拉利代理業務的快速增長，本集團連續第二年的收入實現兩位數的比率增長，本集團收入於2019年飆升137.6%，達到613,000,000港元。本集團的毛利為178,000,000港元，增加19.5%，與收入增長一致。毛利率為16.2%，與上一年度相同。

母公司股權擁有人應佔虧損為141,000,000港元，而2018年溢利淨額為34,000,000港元。本年度的虧損乃由於經營環境較差所致。呈報虧損主要是由於物業組合的公平價值變動產生合共92,000,000港元的未變現虧損，以及重估收藏資產組合的未變現收益較少，於本回顧年度，重估該資產組合僅錄得未變現公平價值收益2,000,000港元，相對上一年度的公平價值收益則為24,000,000港元。

非控股權益指舞台音響、燈光及工程業務之非控股權益應佔業績。

2019年，每股基本虧損為0.16港元，而2018年則錄得每股基本盈利為0.04港元。

由於本公司於2019年錄得虧損淨額，因此沒有權益回報率（「**權益回報**」）。2018年的權益回報為1.1%，是指母公司股權擁有人應佔溢利除以平均股東權益的比率。



按業務分部劃分的分析

百萬港元	收入					
	2019年		2018年		增加／(減少)	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	百分比	
物業發展及貿易	3	0.3%	3	0.3%	-	
物業投資及持有	12	1.1%	13	1.4%	(7.7%)	
證券業務	-	-	6	0.7%	(100.0%)	
法拉利代理業務	613	55.9%	258	28.1%	137.6%	
古董車貿易及物流業務	104	9.5%	196	21.3%	(46.9%)	
舞台音響、燈光及工程業務	192	17.5%	193	21.0%	(0.5%)	
工業集團	91	8.3%	172	18.7%	(47.1%)	
其他業務	82	7.4%	78	8.5%	5.1%	
總計	1,097	100.0%	919	100.0%	19.4%	

百萬港元	經營(虧損)／溢利					
	2019年		2018年		增加／(減少)	
					百分比	
物業發展及貿易	(40)	5	不適用			
物業投資及持有	32	83	(61.4%)			
證券業務	(3)	(1)	200%			
法拉利代理業務	16	(28)	不適用			
古董車貿易及物流業務	2	6	(66.7%)			
電影業務	(7)	(20)	(65.0%)			
舞台音響、燈光及工程業務	3	12	(75.0%)			
工業集團	(6)	(4)	50.0%			
其他業務	(53)	(43)	23.3%			
總計	(56)	10	不適用			

物業發展及物業貿易

物業發展及物業貿易分部錄得租金收入3,000,000港元。該分部錄得經營虧損40,000,000港元，而上一年度同期錄得經營溢利5,000,000港元。本年虧損主要是由於年底重估貿易物業產生減值撥備所致。

物業投資及持有

物業投資繼續帶來穩定的租金收入12,000,000港元，較去年同期減少1,000,000港元，租金減少主要是因為在當前艱難處境下對租戶作出若干租金調整作為支持所引起。該分部的經營溢利為32,000,000港元，主要來自出售富通大廈31樓產生已變現收益83,000,000港元及租金收入12,000,000港元，部分被投資物業未變現公平價值虧損50,000,000港元所抵銷，以及扣除分部的營運費用。上一年度的經營溢利83,000,000港元則是由於同比年度的未變現公平價值收益79,000,000港元及租金收入13,000,000港元以及扣除分部營運費用的綜合影響所引起。

證券業務

於回顧年度內，我們於本年度沒有出售任何證券，亦沒有收取任何股息或收入。該分部因其經營開支錄得經營虧損3,000,000港元。

法拉利代理業務

法拉利代理業務在第二個營運年度錄得強勁增長，實是令人鼓舞，收入由2018年的258,000,000港元飆升至2019年的613,000,000港元，增長137.6%。法拉利代理業務錄得經營溢利16,000,000港元，而上一年度同期卻錄得經營虧損28,000,000港元。我們很高興看到代理業務開始貢獻溢利。預期該業務在未來幾年將會繼續實現令人滿意的收入和溢利增長。

古董車貿易及物流業務

古董車貿易及物流業務分部錄得經營溢利2,000,000港元(2018年：6,000,000港元)，相對收入104,000,000港元(2018年：196,000,000港元)。該分部的收入及經營溢利減少主要是由於年內經濟放緩，導致古董車銷售減少所致。

電影業務

電影業務於2019年及2018年均沒有錄得任何收入。電影業務產生經營虧損7,000,000港元(2018年：20,000,000港元)，主要是此分部的行政費用及經營虧損。



舞台音響、燈光及工程業務

儘管2019年下半年業務環境轉差，但現場表演服務業務仍錄得收入192,000,000港元，與2018年相比無重大變動。然而，該分部於2019年錄得經營溢利3,000,000港元，較2018年減少9,000,000港元或75.0%，主要是營運成本增加及下半年多個流行音樂會及其他表演活動因社會風波取消或延期所致。

工業集團

工業集團的收入為91,000,000港元，較上一年度減少81,000,000港元或47.1%。該分部收入減少主要是由於中美貿易持久戰、全球經濟放緩及激烈競爭所導致。由於收入下降，工業集團錄得經營虧損6,000,000港元，而2018年經營虧損則為4,000,000港元。

其他業務

其他業務包括古董汽車服務中心、多媒體業務、富收藏價值鐘錶的投資以及其他發展中或處於初創階段的新創立業務及一些規模不大的業務分部。該等業務錄得收入82,000,000港元(2018年：78,000,000港元)，產生經營虧損53,000,000港元(2018年：43,000,000港元)，主要因初期開辦費用及發展成本以及經營開支所致。

按區域劃分的分析

百萬港元	2019年		2018年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
香港、中國內地及澳門	992	90.4%	673	73.2%	47.4%
北美及其他國家	73	6.7%	105	11.5%	(30.5%)
歐洲	32	2.9%	141	15.3%	(77.3%)
總計	1,097	100.0%	919	100.0%	19.4%

本集團總收入中約90.4%來自其核心業務所在地包括香港、中國內地及澳門。我們的主要市場地區提供收入992,000,000港元，較2018年增加319,000,000港元或47.4%。增加的主要原因是法拉利代理業務的強勁增長。來自北美及歐洲的收入分別是銷售兒童產品及古董車引起，由於中美貿易戰關係緊張及全球經濟放緩，銷往該等地區的產品亦有所降低。



資本結構及資本負債比率

百萬港元	2019年		2018年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	1,600	35.1%	1,492	32.7%
其他借款	53	1.2%	100	2.2%
租賃負債／融資租賃應付款項	87	1.9%	6	0.1%
借款總額	1,740	38.2%	1,598	35.0%
母公司股權擁有人應佔股東權益	2,814	61.8%	2,963	65.0%
所運用的資本總額	4,554	100.0%	4,561	100.0%

於2019年12月31日，母公司股權擁有人應佔股東權益為2,814,000,000港元，相對年初的2,963,000,000港元減少149,000,000港元，變動的主要是因2019年母公司股權擁有人應佔虧損淨額所致。

本集團的資本負債比率由2018年12月31日的35.0%輕微增加至2019年12月31日的38.2%，主要是由於銀行借款淨額增加及股東權益減少的綜合影響所致。本集團的資本負債比率繼續保持在較低水平，反映本集團穩健的財務狀況。

未償還銀行及其他借款總額為1,740,000,000港元（2018年：1,598,000,000港元）。當中約81.8%銀行及其他借款為長期借款，主要是本集團物業的按揭貸款。

於2019年12月31日，本集團須於一年內、第二至第五年及五年以上到期償還的銀行及其他借款分別為317,000,000港元、1,022,000,000港元及401,000,000港元（2018年：分別為236,000,000港元、799,000,000港元及563,000,000港元）。本集團的借款沒有重大的周期性增減。

流動資金及財務資源

百萬港元	2019年	2018年
流動資產	2,089	1,824
流動負債	929	642
流動比率	224.9%	284.1%

於2019年12月31日，本集團的流動比率為224.9%（2018年：284.1%），反映了本集團資產流動性甚高以及財務狀況穩健。

本集團的現金年末結餘為71,000,000港元，較一年前的127,000,000港元減少了56,000,000港元，減少主要是年內運用資金於經營活動及流動資本所引致。鑒於本集團現時的現金結餘及備用銀行信貸額的可動用資金，本集團的財務狀況持續穩健，並具備充足資源應付業務所需及未來拓展計劃。



資本承擔

於2019年12月31日，本集團的資本承擔約為6,000,000港元(2018年：無)。本集團擬透過內部資源為資產承擔提供資金。

庫務管理

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

於2019年財政年度，本集團的收入主要以港元及美元結算。支出主要以港元、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2019年，本集團的借款主要以港元結算，而借款利息主要以浮動利率釐定。

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

我們面對的外幣匯兌風險並不重大。我們會繼續監察貨幣風險，惟我們無意訂立任何高風險的匯兌衍生工具。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年度內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

除本年報「業務回顧 — 證券業務」一節內的進一步詳述本公司持有作買賣用途的大灣區控股股份外，於2019年12月31日，本集團沒有持有任何其他重大投資。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團的資產中有帳面淨值約2,377,000,000港元的若干資產(2018年：2,563,000,000港元)及78,000,000港元的定期存款(2018年：35,000,000港元)已抵押給銀行作為擔保本集團的銀行貸款之用。



或然負債

於2019年12月31日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本公司就大灣區控股集團若干成員的銀行貸款提供擔保而引起的或然負債總額約30,000,000港元(2018年：53,000,000港元)，當中大灣區控股集團已動用銀行貸款約為8,000,000港元(2018年：18,000,000港元)；及
- (b) 於2017年及大約在2018年8月份，若干物業買家向本公司的一家附屬公司(「有關附屬公司」)就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月份，法庭已命令把所有對有關附屬公司的個別訴訟合併為一單訴訟。根據現有法律文件及本公司法律顧問提供的意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備。

僱員及薪酬政策

本集團於2019年12月31日的僱員總數為320人(2018年：467人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2019年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2018年：無)。

高級管理層之薪酬

於截至2019年12月31日止年度，按範圍劃分的本集團高級管理層的薪酬及各範圍的僱員人數如下：

	僱員人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	-
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	-
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	2
	5



可換股債券

於截至2019年12月31日止年度期間，2024可換股債券沒有任何變動，而於2019年12月31日及2018年12月31日，仍未兌換的2024可換股債券的本金總額為250,200,000港元。有關2024可換股債券的詳情載於本年度報告的財務報表之附註32。

下表載列：(i) 於2019年12月31日的本公司股權架構及(ii) 僅就說明而言，假設本公司股本由2019年12月31日起至兌換股份獲配發及發行日期間沒有其他變動，並假設所有未兌換本金額250,200,000港元的2024可換股債券按現行換股價每股兌換股份0.72港元的基礎全數兌換及發行347,500,000股股份後的本公司股權架構如下：

股東	於2019年12月31日		緊隨所有未兌換2024可換股債券獲悉數兌換及發行兌換股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
Capital Force	96,868,792	11.09	346,868,792	28.42
New Capital	171,357,615	19.63	268,857,615	22.03
Capital Winner	177,798,672	20.36	177,798,672	14.57
麥先生	25,589,652	2.93	25,589,652	2.09
小計 — 麥先生及其密切聯繫人	471,614,731	54.01	819,114,731	67.11
公眾股東	401,496,721	45.99	401,496,721	32.89
總計	873,111,452	100.00	1,220,611,452	100.00

未兌換2024可換股債券對本集團截至2019年12月31日止年度之每股盈利產生攤薄影響，其計算方式載於本年度報告的財務報表附註12。

由於債券持有人無權要求於到期日前提前贖回或償還2024可換股債券，而且債券的到期日較長，因此，未償還的2024可換股債券不大可能對本集團的財務及流動資金狀況造成任何即時負面影響。此外，部份或全部2024可換股債券有可能於到期前兌換成為股份。鑒於2024可換股債券的到期日較長，本公司將有充足的時間於到期日為償還任何未行使的債券所需資金安排融資。

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

建議轉換日期	本公司股價	隱含回報率
		%
2020年6月30日	0.72港元	5.11
2020年12月31日	0.72港元	5.11



可持續經營及發展

可持續性策略

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

環保及產品安全

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

遵守對本公司有重大影響的相關法律法規

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

與客戶和供應商的關係

本集團致力向客戶提供令他們滿意並符合他們期望的優質產品和服務。

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

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

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

舞台音響、燈光及工程業務在各自業界佔領導地位，亦建立超卓聲譽並與客戶及供應商建立良好關係。

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

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



與員工的關係

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

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

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

工作場所的質素

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

回饋社會

多年來本公司一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。本集團在中國曾捐建學校，並在香港及國內參與及支持多項慈善活動。於2019年，本集團作出慈善捐款約為230,000港元。此外，本集團亦鼓勵僱員在其經營當地的社區參與不同的慈善及義工活動。

企業社會責任報告將於本公司年報公佈後三個月內公佈於聯交所網站及本公司網站。



公司資料

公司名稱

中建富通集團有限公司

董事會及董事委員會

執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

譚毅洪(副主席)

鄭玉清

獨立非執行董事

譚競正

陳力

鄒小岳

審核委員會

譚競正(主席)

陳力

鄒小岳

薪酬委員會

鄒小岳(主席)

譚競正

陳力

麥紹棠

譚毅洪

提名委員會

麥紹棠(主席)

譚毅洪

譚競正

陳力

鄒小岳

公司秘書

施雪玲

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

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

新界沙田

火炭禾盛街11號

中建電訊大廈18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54樓

電話號碼

+852 2102 8138

傳真號碼

+852 2102 8100

公司網址

www.cct-fortis.com

股份代號

138



企業管治報告

企業管治常規

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

董事認為，除下列各項輕微偏離守則條文外，本公司已於截至2019年12月31日止整個財政年度內已應用企業管治守則所載之原則，並一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條

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

本公司主席與行政總裁的角色並沒有如守則條文第A.2.1條所載者區分。因此，本公司於截至2019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。董事會由三名執行董事(包括主席)及三名獨立非執行董事組成，各具本集團所需的合適技能及經驗。此外，本公司主要經營附屬公司的董事總經理及總經理由其他個別人士擔任。董事會相信，由於目前的架構已確保權責之間的平衡，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獲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。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，最少每三年一次。

根據本公司的公司細則，主席及董事總經理(目前均由麥先生擔任)毋須每年輪值告退，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，董事會將確保所有董事(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2019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

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

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料(包括通告)。於截至2019年12月31日止財政年度，董事會已舉行7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2019年12月31日止財政年度，本公司已舉行了一次股東大會。在2019年，董事(親身或透過電話)出席董事會會議(「**董事會**」)及股東大會(「**股東大會**」)的情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數	
	董事會	股東大會
執行董事		
麥紹棠	6/6	1/1
譚毅洪	6/6	0/1
鄭玉清	5/6	0/1
獨立非執行董事		
譚競正	7/7	1/1
陳力	6/7	1/1
鄒小岳	7/7	1/1

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

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



董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事會的組成

於本年度報告日期，董事會成員包括三名執行董事，分別為麥紹棠先生、譚毅洪先生、鄭玉清女士及三名獨立非執行董事，分別為譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。所有董事的履歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層」一節內。

於2019年1月1日至本年度報告日期期間，董事會的組成並無變動。

董事會的組成一直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。

董事均付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。本公司亦要求董事每年及適時地向本公司披露他們於公眾公司或組織所擔任職位的數目及性質變動以及其他重大承諾所涉及的時間。

截至2019年12月31日止整個財政年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

本公司已接獲譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生於截至2019年12月31日止年度根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函。董事會已評估他們的獨立性，認為所有本公司的獨立非執行董事均為獨立人士(定義見上市規則)。服務本公司超過九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。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事持續專業發展

每名新獲委任的董事(如有的話)在接受委任時均會提供所需的就任須知及資訊，以確保他們對本集團的運作及業務均有適當的理解並完全明白其本身在上市規則及其他監管規定下的職責。

本公司亦會不時向董事提供上市規則及其他監管規定的更新資料及簡介，以確保他們遵守規例並加強董事們對良好企業管治的認知。董事會鼓勵董事參與持續專業發展，以發展和更新他們的知識及技能。董事須向本公司提供他們所接受培訓的紀錄。



董事會(續)**職責、責任及貢獻(續)****董事持續專業發展(續)**

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2019年12月31日止年度所接受的培訓詳情如下：

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

各董事在2019年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。

主席及行政總裁

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

獨立非執行董事的任期

各董事獲委任的任期均不超過三年。根據本公司的公司細則規定，主席及董事總經理(兩個職位目前均由麥先生擔任)毋須每年輪值告退，其他董事(包括獨立非執行董事)須在本公司的股東週年大會上輪值告退及膺選連任。



獨立非執行董事的任期(續)

董事重選及告退

本公司的公司細則規定 (i) 三分之一(或最接近但不少於三分之一的人數)的董事(主席及董事總經理除外)須至少每三年於本公司每屆股東週年大會上輪值告退一次，並符合資格膺選連任；以及 (ii) 任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至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。

麥先生目前擔任主席及董事總經理，根據本公司的公司細則，因此，毋須輪值告退。本公司偏離守則的守則條文第A.4.2條的原因已載於上文「企業管治常規」一節內。

董事會委員會

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

薪酬委員會

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

薪酬委員會主要職責為，其中包括：(i) 就董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議；(ii) 就董事會所訂企業方針及目標而審閱管理層的薪酬建議；(iii) 就本集團個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議(採納企業管治守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條的所述的方案)；(iv) 審閱應付予獨立非執行董事的袍金，並就此向董事會提供建議；以及(v) 審閱應付予執行董事及本集團高級管理層有關任何離職或終止任命的補償(如有)，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」)、譚競正先生和陳力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。



董事會委員會(續)

薪酬委員會(續)

於截至2019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2019年的主要工作包括：

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

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

在2019年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

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

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

審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告、風險管理及內部監控系統的客觀性及可信度，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。



董事會委員會(續)

審核委員會(續)

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

審核委員會已獲充足資源以履行其職責。

於截至2019年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行三次會議。審核委員會於2019年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2018年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書、財務報表及持續關連交易，以及全年業績和重大交易的公佈；
- (ii) 2019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2019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
譚競正	3/3
陳力	3/3
鄒小岳	3/3

提名委員會

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

提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生(「麥先生」)及譚毅洪先生。提名委員會主席目前由麥先生擔任。



董事會委員會(續)**提名委員會(續)****提名政策**

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

- 為董事會提名合適的候選人，以供董事會考慮，並就委任或重新委任董事以及繼任計劃(如果認為必要)向董事會提出委任建議。
- 為本集團的業務有關技能、經驗和觀點提供多樣性；
- 甄選標準、提名程序和過程已訂立在董事會多元化政策中；及
- 提議由股東推薦人選以選擇董事，其內容載於「在股東大會提出建議的權利」。

提名委員會適時審視提名政策，以確保提名政策具有效力。

於截至2019年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會於2019年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 檢討董事會多元化政策；
- (iii) 審閱董事關於履行董事職責所作出的時間承諾的確認函；
- (iv) 評估本公司獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 向董事會就提名董事在股東週年大會上重選一事向董事會推舉及建議。

在2019年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員	出席／舉行會議次數
麥紹棠	1/1
譚毅洪	1/1
譚競正	1/1
陳力	0/1
鄒小岳	1/1



董事會委員會(續)

提名委員會(續)

董事會多元化政策

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

於本年度報告日期，董事會由六名董事組成，當中一名成員為女性及三名成員為獨立非執行董事，並於教育背景、業務及專業經驗、技能及知識實現足夠的多元化。

企業管治職能

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

於截至2019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2019年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2
鄭玉清	1/2
譚競正	2/2
陳力	1/2
鄒小岳	2/2

核數師酬金

於截至2019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 百萬港元
審核服務	3.3
非審核服務：	
稅務合規服務	— [#]
合計	3.3

[#] 少於1,000,000港元

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提呈持平且易於理解的評估。

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

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，他們並沒有發現任何可能嚴重影響本公司持續經營能力的不明朗事件或情況。

風險管理及內部監控以及內部審核

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

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

於截至2019年12月31日止財政年度，董事會已檢討風險管理及內部監控制度在2019年是否行之有效及足夠，並認為該等制度有效及足夠。



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目標

本公司認同風險管理及內部監控對實現其策略性目標的重要性。本公司採取保守方法管理及協調其策略風險，該方法有助於實現可持續發展並可為股東帶來長期回報。

風險管理及內部監控程序及流程

1. 董事會負責整體評估實現本集團策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確保本集團建立並保持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會監督管理的制定、實施並監察風險管理及內部監控系統。
2. 董事會透過審核委員會檢視本集團風險管理及內部監控系統的充分性。
3. 本集團採用企業風險管理框架來管理風險。
4. 業務單位／分部的管理層負責運營風險的日常管理及實施風險緩解措施。
5. 所有分部主管須每年就風險管理及內部監控系統的有效性向董事會提供確認。
6. 本集團內部審核部門負責檢視及評估風險管理及內部監控系統的有效性，並透過審核委員會將結果報告予董事會。

主要及新形成風險

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

- 新型冠狀病毒爆發；
- 中國與美國之間的貿易戰；
- 全球經濟展望及資本流動；
- 對本集團營運產生重要影響的政府政策的重大變動；
- 資訊科技安全性及風險；
- 銷售和應收賬項管理；
- 生產和供應商管理；及
- 人力資源管理。

上述主要及新形成風險已經由審核委員會檢討並經董事會討論。本集團已制訂及實施措施減輕該等風險。該等風險將因應本集團業務及外部環境的改變而變化。



公司秘書

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

股東權利

召開股東特別大會的權利

股東可根據百慕達《1981年公司法》的條文，要求召開股東特別大會。

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

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」，地址為香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓。

在股東大會提出建議的權利

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



投資者關係

本公司的憲章文件於截至2019年12月31日止年度並無變動。

股息政策

根據守則條文第E.1.5條，本公司應訂立派付股息的政策。

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

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

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



董事會報告書

董事現謹提呈董事會報告書及本集團截至2019年12月31日止年度的經審計財務報表，以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務包括(i)物業發展、買賣及投資、(ii)證券業務、(iii) Blackbird 多元化汽車業務、(iv) 富收藏價值鐘錶的投資、(v) 文化娛樂業務及(vi) 工業產品業務。

業務回顧

本集團截至2019年12月31日止年度業務回顧載列於本年度報告的第2至7頁及第11至18頁。

業績

本集團截至2019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本年度報告的財務報表第59至166頁。

末期股息

鑒於現時嚴峻的環境，本集團擬保存現金儲備，以應對未來的困難與挑戰。因此，董事會不建議派發2019年末期股息(2018年末期股息：無)。同時，本公司亦沒有在2019年派發任何中期股息(2018年中期股息：每股0.035港元)。

5年財務摘要

本集團過去5個財政年度的已公佈業績、資產及負債及非控股權益的概要已載於本年度報告第169頁，乃摘錄自經審計財務報表並經過適當的重列／重新分類。該概要並非經審計財務報表的一部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

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



股本

本公司於截至2019年12月31日止年度的股本變動詳情載於本年度報告財務報表附註35。

股權掛鈎協議

於2016年1月27日，本公司發行本金總額250,200,000港元的2024可換股債券。2024可換股債券為無抵押，按本金餘額5厘年利率計息，由發行日期起計為期八年，且本公司可選擇於到期日前贖回。根據2024可換股債券的條款及條件，2024可換股債券的持有人有權以當前換股價每股兌換股份0.72港元（可根據可換股債券的條款及條件予以調整）兌換可換股債券為股份。新股份將於2024可換股債券獲兌換時配發及發行，並列帳為繳足股份，且與本公司現有股份享有同等地位。年內，2024可換股債券沒有任何變動。

除上文所披露的2024可換股債券及本董事會報告書內的第39至46頁「本集團的股份期權計劃」一節所披露的股份期權計劃外，本公司沒有於本年內訂立或已訂立任何截止年末仍存續的股權掛鈎協議而該等協議將會或可能導致本公司需發行股份或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

優先購股權

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



購買、出售或贖回上市股份

除下述購回股份外，本公司或其任何附屬公司沒有於截至2019年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何上市股份。

截至2019年12月31日止年度，本公司透過聯交所購回合共2,270,000股股份，總代價為1,701,080港元。購回的股份其後已於2019年4月11日註銷。購回股份詳情如下：

日期	購回 股份數目	每股最高 已付價格 (港元)	每股最低 已付價格 (港元)	總代價 (港元)
2019年4月1日	1,820,000	0.78	0.73	1,363,280.00
2019年4月2日	380,000	0.77	0.74	285,700.00
2019年4月3日	70,000	0.75	0.73	52,100.00
	<u>2,270,000</u>			<u>1,701,080.00</u>

儲備

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

可供分派儲備

於2019年12月31日，本公司根據百慕達《1981年公司法》規定計算可供分派儲備為841,000,000港元。此外，本公司有223,000,000港元的股份溢價帳。

慈善捐款

年內，本集團已作出合共200,000港元(2018年：1,000,000港元)的慈善捐款。



主要客戶及供應商

於截至2019年12月31日止財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2019年	2018年	2019年	2018年
最大客戶	5%	11%		
五大客戶總額	12%	31%		
最大供應商			55%	20%
五大供應商總額			60%	40%

本公司董事或其任何密切聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股份總數5%以上的股東並沒有擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事

於年內及截至本年度報告日期的董事如下：

執行董事：

麥紹棠
譚毅洪
鄭玉清

獨立非執行董事：

譚競正
陳力
鄒小岳

根據本公司的公司細則，譚競正先生及陳力先生將於應屆股東週年大會上輪流退任，惟可依章膺選連任。

根據本公司的公司細則，除了主席及董事總經理職位(兩個職位目前均由麥紹棠先生擔任)毋須輪流退任，及於釐定須告退的董事人數時亦不會被計算在內之外，所有董事須在股東週年大會上輪流退任及膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

董事及本集團高級管理人員的詳細履歷載於本年度報告第8至第10頁。



董事薪酬

董事袍金須待股東在股東大會上批准。其他酬金乃由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。

董事於合約之權益

有關董事在年內於本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中的權益之詳情載於本董事會報告書「持續關連交易」一節內。

本集團的股份期權計劃

本公司的股份期權計劃

在本公司於2011年5月27日舉行的股東週年大會上，股東已批准採納2011計劃。2011計劃已於2011年5月30日起生效，而上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期(即2011年5月27日)起計10年內有效而有效期至2021年5月26日為止。

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／或本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「投資實體」)或(如適用)本公司控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。

2011計劃項下的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不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。



本集團的股份期權計劃(續)

本公司的股份期權計劃(續)

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

於本年度報告日期，沒有根據2011計劃授出的股份期權。根據2011計劃項下尚可授出的股份期權總數為60,614,490份，授出及行使該等股份期權而可發行的股份總數為60,614,490股，佔本年度報告日期已發行股份總數的6.94%。

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，不得超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司擬欲授出超過該1%限額的股份期權，須待本公司刊發通函以及獲股東在股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

本公司向其董事、最高行政人員或主要股東或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權，須獲獨立非執行董事事先批准，但本身同屬股份期權獲授人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)，本公司須事先刊發通函並尋求股東在股東大會上批准。

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



本集團的股份期權計劃(續)

本公司的股份期權計劃(續)

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。

於2019年12月31日及於本年度報告日期，並沒有股份期權根據2011計劃授出而尚未行使。於截至2019年12月31日止年度及直至本年度報告日期，並沒有任何股份期權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。

相關公司的股份期權計劃 — 大灣區控股

於大灣區控股在2011年5月27日舉行的股東週年大會上，其股東已批准採納大灣區2011計劃。大灣區2011計劃的採納亦已於2011年5月27日獲股東批准(本公司當時為大灣區控股的最終控股公司)。大灣區2011計劃隨後於2011年5月30日生效，而上市委員會亦於同日批准根據大灣區2011計劃的條款及條件獲行使時大灣區控股將予配發及發行的任何大灣區控股股份(「大灣區股份」)在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則大灣區2011計劃將由其採納日期(即2011年5月27日)起計10年內有效而有效期至2021年5月26日為止。

大灣區2011計劃的目的是為使大灣區控股能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對大灣區控股集團及／或大灣區控股集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「大灣區投資實體」)或(如適用)大灣區控股控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。



本集團的股份期權計劃(續)

相關公司的股份期權計劃 — 大灣區控股(續)

大灣區2011計劃項下的合資格參與人包括：

- (a) 大灣區控股集團任何成員公司、任何大灣區投資實體或(如適用)大灣區控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲大灣區控股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) 大灣區控股集團任何成員公司、任何大灣區投資實體或(如適用)大灣區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，或大灣區控股集團任何成員公司、任何大灣區投資實體或(如適用)大灣區控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在大灣區控股的董事會全權酌情認為下，他們將會或已對大灣區控股集團、大灣區投資實體或(如適用)大灣區控股公司作出貢獻的人士；及
- (c) 在大灣區控股的董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)大灣區控股集團任何成員公司、大灣區投資實體或(如適用)大灣區控股公司作出貢獻的任何人士。

根據大灣區2011計劃，行使根據大灣區2011計劃及大灣區控股任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的的大灣區股份數目上限，不得超過於大灣區2011計劃採納日期當日大灣區控股已發行股份總數的10%及任何其後或經由其股東於大灣區控股的股東大會上批准的計劃限額的更新。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，因行使根據大灣區2011計劃及大灣區控股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的大灣區股份，不得超過不時已發行大灣區股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據大灣區控股或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。

於本年報日期，倘根據大灣區2011計劃把已授出而尚未行使之全部未行使購股權獲行使而可能發行之最高大灣區股份數目為16,134,993,990股，佔於本年報日期的已發行大灣區股份總數約8.78%。

於任何12個月期間內，大灣區控股根據大灣區2011計劃及大灣區控股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的大灣區股份數目上限，不得超過於期權授出日期大灣區控股已發行股份總數的1%。如大灣區控股欲授出超過該1%限額的股份期權，大灣區控股須預先刊發(倘大灣區控股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)通函並尋求其股東(倘大灣區控股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。



本集團的股份期權計劃(續)

相關公司的股份期權計劃 — 大灣區控股(續)

大灣區控股向其董事、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大灣區控股獨立非執行董事(倘大灣區控股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大灣區控股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，如大灣區控股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個月期間內超過大灣區控股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(根據大灣區股份於授出日期的收市價計算)，大灣區控股須事先刊發(倘大灣區控股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)通函並尋求其股東(倘大灣區控股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港元總代價後獲接納。授出股份期權的行使期由大灣區控股董事會決定，該行使期由大灣區控股董事會指定的日期開始至不超過(i)該等股份期權授出日期後10年；或(ii)2011計劃屆滿日期(以較早者為準)的期間。大灣區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，惟大灣區2011計劃的條款均規定，大灣區控股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大灣區控股董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

- (i) 大灣區股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指大灣區控股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) 大灣區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) 大灣區股份的面值。

大灣區控股的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在大灣區控股的股東大會上投票的權利。



本集團的股份期權計劃(續)

相關公司的股份期權計劃 — 大灣區控股(續)

截至2019年12月31日止年度，大灣區2011計劃項下股份期權的變動載列如下：

姓名及獲授人於大灣區控股的職位	授出日期	行使期	每股 大灣區股份 行使價 港元	大灣區控股的股份期權數目				於2019年 12月31日 尚未行使
				於2019年 1月1日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效	
執行董事								
麥紹棠	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	1,300,000,000	-	-	-	1,300,000,000
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000
							小計	2,620,000,000
鄭玉清	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	825,000,000	-	-	-	825,000,000
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000
							小計	3,445,000,000
譚毅洪	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	825,000,000	-	-	-	825,000,000
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000
							小計	3,445,000,000
徐金煥(於2019年3月20日辭任)	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000
					3,900,000,000 (附註)			
獨立非執行董事								
鄧小岳	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	10,000,000	-	-	10,000,000
							小計	35,000,000
劉可傑	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	10,000,000	-	-	10,000,000
							小計	35,000,000
譚競正	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	10,000,000	-	-	10,000,000
					30,000,000 (附註)		小計	35,000,000
小計 — 董事				6,985,000,000	3,930,000,000 (附註)	-	-	10,915,000,000
僱員	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	2,600,000,000 (附註)	6,010	-	2,599,993,990
其他參與人	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	350,000,000	-	-	350,000,000	-
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	1,300,000,000 (附註)	-	-	1,300,000,000
總計				8,655,000,000	7,830,000,000 (附註)	6,010	350,000,000	16,134,993,990



本集團的股份期權計劃(續)

相關公司的股份期權計劃 — 大灣區控股(續)

附註：

於2019年1月25日合共授出了7,830,000,000份股份期權，而該批股份期權於授出日的公平價值總額為24,490,000港元。該批股份期權已授予以下類別的參與人：

- (a) 合共3,930,000,000份股份期權已授予給大灣區控股的董事而相關的公平價值為10,994,000港元；當中3,900,000,000份股份期權已授予大灣區控股的執行董事而相關的公平價值約為10,910,000港元，其餘30,000,000份股份期權已授予大灣區控股的獨立非執行董事而相關的公平價值則約為84,000港元；
- (b) 2,600,000,000份股份期權已授予僱員而相關的公平價值為8,998,000港元；及
- (c) 1,300,000,000份股份期權已授予其他參與人而相關的公平價值為4,498,000港元。

除上述所披露者外，截至2019年12月31日止年度，並沒有股份期權曾根據大灣區2011計劃獲授出、行使、註銷或失效。

根據上文大灣區控股的股份期權變動表，合共7,830,000,000份股份期權已於2019年1月25日(「**2019授出日期**」)根據大灣區2011計劃按行使價每股0.01港元授出。釐定行使價每股0.01港元之基準為不低於以下兩項選其高者項：(i)大灣區股份於2019授出日期在聯交所公佈之每日報價表所列的收市價每股0.01港元；及(ii)大灣區股份於緊接2019授出日期前五個營業日於聯交所公佈之每日報價表所列的平均收市價每股0.01港元。

緊接於2019授出日期前一天，大灣區股份於聯交所每日報價表所報的收市價為每股0.01港元。

在2019年1月25日所授出的股權結算股份期權的公平價值總額為24,490,000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的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

	授出日期 2019年1月25日
派息率	0.00%
預期波幅	81.04%
歷史波幅	81.04%
無風險利率	2.47%
股份期權的估計年期	10年

股份期權的估計年期是根據大灣區控股的管理層預期所釐訂，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。截至2019年12月31日止年度，大灣區控股就2019年1月25日授出的股份期權確認以股份為基礎的開支總額24,490,000港元。



本集團的股份期權計劃(續)

相關公司的股份期權計劃 — 大灣區控股(續)

於本年度報告日期，根據大灣區2011計劃尚未行使的股份期權總數為16,134,993,990份，而因股份期權獲行使將予發行的的大灣區股份總數為16,134,993,990股，佔於本年度報告日期已發行大灣區股份總數約8.8%。倘大灣區控股該等尚未行使股份期權獲全面行使，大灣區控股將需額外發行16,134,993,990股股份及增加分別為161,350,000港元及70,602,000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2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而(i)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部而須知會本公司及聯交所；或(iii)根據本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所：

於2019年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

(A) 本公司

好倉

董事姓名	身份／ 權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	2024 可換股債券的 數目	總權益	
執行董事					
麥紹棠 (「麥先生」)	實益擁有人	25,589,652	—		
	於受控公司的權益	446,025,079 (附註1)	347,500,000 (附註2)	819,114,731	93.81%
譚毅洪	實益擁有人	1,380,000	—	1,380,000	0.15%

* 該百分比乃按於2019年12月31日已發行之873,111,452股股份計算。

附註：

- 該披露的權益由Capital Force、New Capital及Capital Winner於截至2019年12月31日合共持有的446,025,079股股份。該等私人公司的股份均由麥先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，於截至2019年12月31日他被視為擁有上述446,025,079股股份的權益。
- 該披露的權益是指截至2019年12月31日本公司發行予Capital Force及New Capital的2024可換股債券以當前換股價每股兌換股份0.72港元(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)可兌換為347,500,000股的相關股份；其中250,000,000股相關股份由Capital Force持有，而97,500,000股相關股份由New Capital持有。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force及New Capital的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2019年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

(B) 相關法團 — 大灣區控股

好倉

董事姓名	身份/ 權益性質	大灣區股份/相關股份數目			總權益	佔大灣區控股 已發行 股份總數的 概約百分比*
		大灣區股份 數目	大灣區股份期權 數目			
執行董事						
麥紹棠(「麥先生」)	於受控公司的權益 實益擁有人	53,667,100,000 (附註A)	—	—	56,287,100,000	30.61%
譚毅洪	實益擁有人	10,000,000	3,445,000,000 (附註B及D)	—	3,455,000,000	1.87%
鄭玉清	實益擁有人	—	3,445,000,000 (附註B及D)	—	3,445,000,000	1.87%
獨立非執行董事						
譚競正	實益擁有人	—	35,000,000 (附註B及E)	—	35,000,000	0.01%
陳力	實益擁有人	10,000,000	—	—	10,000,000	0.01%
鄒小岳	實益擁有人	—	35,000,000 (附註B及E)	—	35,000,000	0.01%

* 該百分比乃按於2019年12月31日已發行之183,846,100,000股大灣區股份計算。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2019年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

附註：

- A. 所披露權益的53,667,100,000股股份，是由本公司透過兩間間接全資附屬公司間接持有，其中中建電訊投資有限公司持有28,467,100,000股，而永華集團有限公司持有25,200,000,000股。由於麥先生於2019年12月31日持有已發行股份總數約54.01%，他因而有權在本公司的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，根據證券及期貨條例，他被視為於2019年12月31日在上述53,667,100,000股的股份中擁有權益。
- B. 該項指根據大灣區2011計劃授予大灣區控股的董事而於2019年12月31日尚未行使的股份期權下的相關股份中擁有的權益。
- C. 麥先生於2019年12月31日擁有的2,620,000,000份股份期權權益是指：(i) 麥先生於2017年1月18日獲授可於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購1,300,000,000股股份的股份期權；及(ii) 麥先生於2018年1月25日獲授可於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,320,000,000股股份的股份期權。
- D. 譚毅洪先生及鄭玉清女士各自於2019年12月31日擁有的3,445,000,000份股份期權權益是指：(i) 該兩名大灣區控股執行董事各自於2017年1月18日獲授可於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購825,000,000股股份的股份期權；(ii) 該兩名大灣區控股執行董事各自於2018年1月25日獲授可於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,320,000,000股股份的股份期權；及(iii) 該兩名大灣區控股執行董事各自於2019年1月25日獲授可於2019年1月25日至2029年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,300,000,000股股份的股份期權。
- E. 譚競正先生及鄧小岳先生各自於2019年12月31日擁有的35,000,000份股份期權權益是指：(i) 該兩名大灣區控股獨立非執行董事各自於2014年1月17日獲授可於2014年1月17日至2024年1月16日的行使期內按行使價每股0.01港元認購5,000,000股股份的股份期權；(ii) 該兩名大灣區控股獨立非執行董事各自於2017年1月18日獲授可於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購10,000,000股股份的股份期權；(iii) 該兩名大灣區控股獨立非執行董事各自於2018年1月25日獲授可於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購10,000,000股股份的股份期權；及(iv) 該兩名大灣區控股獨立非執行董事各自於2019年1月25日獲授可於2019年1月25日至2029年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購10,000,000股股份的股份期權。

除上文所披露者外，於2019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部而須知會本公司及聯交所或本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事收購股份的權利

除上文「本集團的股份期權計劃」一節及「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節所披露者外，本公司、或其任何的控股公司、附屬公司或相聯法團於年內均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員(包括他們各自的配偶及18歲以下子女)可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。



主要股東的權益

於2019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2019年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

主要股東名稱	身份／ 權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	2024 可換股債券的 數目	總權益	
Capital Force International Limited (「Capital Force」)(附註)	實益擁有人	96,868,792	250,000,000	346,868,792	39.72%
New Capital Industrial Limited (「New Capital」)(附註)	實益擁有人	171,357,615	97,500,000	268,857,615	30.79%
Capital Winner Investments Limited (「Capital Winner」)(附註)	實益擁有人	177,798,672	—	177,798,672	20.36%

* 該百分比乃按於2019年12月31日已發行之873,111,452股股份計算。

附註：Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其各自的股份均由麥先生全資及實益擁有。

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

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士於2019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。



持續關連交易

由於麥先生為本公司的執行董事及控股股東，故為本公司的關連人士。截至2019年及2018年12月31日止兩個年度，本集團與麥先生進行以下交易，而該等交易構成上市規則下的本公司非豁免持續關連交易：

百萬港元	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
持續關連交易：		
投資物業租賃收益(附註)	6	6

附註：於2016年3月30日，本公司與麥先生訂立兩份租賃協議，向麥先生出租位於淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋之物業，租期自2016年3月30日至2017年12月31日，每月租金(包括管理費、差餉及地租)分別為270,000港元及260,000港元。租賃協議已於2017年12月6日續期三年，新租期自2018年1月1日至2020年12月31日止，續期租約租金與之前租約相同，而出租條件及條款也與以前租約相似。租金乃基於市場租金水準釐定。根據上市規則，上述租賃協議項下擬進行之租賃交易(「租賃交易」)構成本公司之非豁免持續關連交易，有關詳情已載於本公司日期為2017年12月6日的公佈內。截至2019年12月31日止年度，租賃交易額約6,000,000港元。

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

- 截至2019年12月31日止年度租賃交易額並沒有超過7,000,000港元的經批准上限金額；
- 截至2019年12月31日止年度的租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- 租賃交易乃按普通商業條款或更優的條款進行；及
- 租賃交易乃根據規管該等交易的協議條款進行，該等條款屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

本公司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「審計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2019年1月1日至2019年12月31日止期間，除輕微偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條及第A.4.2條外，一直遵守企業管治守則的所有守則條文。有關該等偏離事項的詳情和相應理由，以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本年度報告「企業管治報告」一節中載列。

根據上市規則第13.51(B)(1)條披露董事資料的變動

經本公司具體查詢後並獲董事確認，董事資料並無任何變動，因此，毋須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事會組成的變動

於2019年1月1日及截至本年度報告日期期間，董事會之組成並無變動。

足夠公眾持股量

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

獲准許的彌償條文

本公司的公司細則規定，本公司的每名董事或其他高級職員在執行各自職務中的職責時因彼等的任何行為、同意或遺漏而可能招致的一切訴訟、成本、費用、損失、損害及開支皆可從本公司資產獲得彌償保證。此外，本公司已就針對董事可能提出的相關法律行動，投保適當的董事及高級職員責任保險。

管理合約

除僱傭合約外，截至2019年12月31日止年度內概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重要業務的管理及／或行政合約。



董事於競爭業務的權益

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

核數師

截至2019年12月31日止年度的財務報表已由安永會計師事務所審計。安永會計師事務所將在應屆股東週年大會上告退。在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。

報告期後事項

有關報告期後事項的詳情已載列於本年度報告的財務報表附註48內。

代表董事會
中建富通集團有限公司

主席
麥紹棠
香港

2020年3月30日



獨立核數師報告



致中建富通集團有限公司股東

(於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

意見

我們已審計列載於第59至166頁的中建富通集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表，綜合全面收益表，綜合股東權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「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式。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。

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

應收帳款及其他應收款項的可收回性評估

於2019年12月31日，貴集團的應收帳款及其他應收款項總金額為800,000,000港元，佔貴集團資產總額約15%，其中590,000,000港元以若干股權或債務人資產作抵押。

於2019年12月31日，貴集團已就應收帳款及其他應收款項作出預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備合共11,000,000港元。

管理層分別使用簡化方法及一般方法計算應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損。

釐定預期信貸虧損時涉及重大判斷及估計。當存在抵押，管理層委聘外部估值師釐定對方提供的抵押的公平價值。

應收帳款及其他應收款項的可收回性評估的披露載於綜合財務報表附註3、24及26。

作為我們核數程序的一部份，我們了解到管理層於評估應收帳款及其他應收款項的可收回性及預期信貸虧損撥備時的估計流程，當中涉及了解貴集團使用的方法及模型以及檢討及核實貴集團預期信貸虧損減值模型使用的數據，例如過往信貸虧損經驗、帳齡週期、抵押及前瞻性資料。

於抵押估值方面，我們已考慮外部估值師的客觀性、獨立性及能力。我們亦評估於估值中採用的假設、方法及參數，並檢查使用的關鍵輸入數據。



關鍵審計事項 (續)**關鍵審計事項****該事項在審計中是如何應對的****就持作出售的物業存貨的可變現淨值審查**

於2019年12月31日，貴集團持有帳面值237,000,000港元按成本與可變現淨值兩者中較低者列帳的持作出售的物業存貨。於釐定該等物業的可變現淨值時涉及重大判斷及估計。管理層聘請外部估值師釐定物業的公平價值，以協助釐定該等物業的可收回金額及是否需要作出減值撥備。

作為我們審計程序的一部份，我們已考慮外部估值師的客觀性、獨立性及能力。此外，我們評估於估值中採用的假設、方法及參數，並檢查使用的輸入數據、包括每平方呎單位費率及總樓層面積。

持作出售的物業存貨的減值評估披露載於綜合財務報表附註3及21。

投資物業估值

於2019年12月31日，貴集團持有帳面值1,482,000,000港元按公平價值列帳的投資物業。該等投資物業佔貴集團總資產約27%。於釐定該等投資物業的公平價值時涉及重大判斷及估計。管理層聘請外部估值師以協助釐定該等資產的公平價值。

作為我們審計程序的一部份，我們已考慮外部估值師的客觀性、獨立性及能力。此外，我們評估於估值中採用的假設、方法及參數，並檢查使用的關鍵輸入數據、包括每平方呎單位費率及總樓層面積。

投資物業的披露載於綜合財務報表附註3及14。



關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

持作投資的古董車及富收藏價值鐘錶估值以及持作出售的古董車減值審查

於2019年12月31日，貴集團持有帳面值分別為107,000,000港元及171,000,000港元指定作投資用途及按公平價值列帳的古董車及富收藏價值鐘錶以及帳面值89,000,000港元按成本與可變現淨值中的較低者列帳的持作出售的古董車。貴集團持有的古董車及富收藏價值鐘錶分別佔貴集團資產總額約4%及3%。於釐定持作投資用途的古董車及富收藏價值鐘錶的公平價值及持作出售的古董車的可變現淨值時涉及管理層的重大判斷及估計。為協助釐定持作投資的古董車及富收藏價值鐘錶的公平價值及持作銷售的古董車的可變現淨值，管理層聘請了外部估值師作出評估。

作為我們審計程序的一部份，我們已考慮外部估值師的客觀性、獨立性及能力。我們評估估值師於估值中採用的估值方法、關鍵假設及可比較資料的來源。我們亦評估古董車的近期收購價及其後的售價等估值的輸入數據。

持作投資用途的古董車、持作投資用途的富收藏價值鐘錶及持作出售的古董車的披露分別載於綜合財務報表附註3、18、19及22。

刊載於年度報告內其他資訊

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

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

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



董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘若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，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理層所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘若我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，倘若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。

樂文豪為出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人。

安永會計師事務所

執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

2020年3月30日



綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	附註	2019年	2018年
收入	5	1,097	919
銷售成本		(919)	(770)
毛利		178	149
其他收入及收益淨額	5	104	273
銷售及分銷成本		(15)	(25)
行政費用		(269)	(270)
其他費用		(105)	(27)
融資成本	7	(94)	(78)
應佔一家合營企業的溢利		12	4
應佔一家聯營公司的虧損	17	(2)	(1)
除稅前(虧損)/溢利	6	(191)	25
所得稅抵免	10	50	10
年內(虧損)/溢利		(141)	35
應佔：			
母公司股權擁有人		(141)	34
非控股權益		-	1
		(141)	35
母公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)/盈利	12		
基本		(0.16 港元)	0.04 港元
攤薄		(0.16 港元)	0.04 港元



綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	2019年	2018年
年內(虧損)/溢利	(141)	35
其他全面虧損在之後期間將不會重新分類至損益表： 指定為按公平價值列帳及於其他全面收益處理的股權投資： 公平價值變動(不可撥回)	-	(346)
匯兌差額： 換算海外業務的匯兌差額	(6)	-
年內其他全面虧損	(6)	(346)
年內全面虧損總額	(147)	(311)
應佔：		
母公司股權擁有人	(147)	(313)
非控股權益	-	2
	(147)	(311)

綜合財務狀況表

2019年12月31日

百萬港元	附註	2019年	2018年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	870	895
投資物業	14	1,482	1,532
商譽	15	103	103
無形資產	16	17	24
於一家合營企業的權益	23	607	601
於一家聯營公司的權益	17	2	9
持作投資的古董車	18	107	107
持作投資的富收藏價值鐘錶	19	171	153
其他應收款項及其他資產	26	2	3
非流動資產總額		3,361	3,427
流動資產			
存貨	20	164	93
持作出售的物業存貨	21	237	279
持作出售的古董車存貨	22	89	89
應收帳款	24	283	309
電影投資	25	86	56
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	536	543
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	27	545	293
已抵押定期存款	28	78	35
現金及現金等值項目	28	71	127
流動資產總額		2,089	1,824
資產總額			
5,450			
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	35	87	88
儲備	37	2,727	2,875
		2,814	2,963
非控股權益			
		20	23
股東權益總額		2,834	2,986



綜合財務狀況表(續)

2019年12月31日

百萬港元	附註	2019年	2018年
非流動負債			
計息銀行及其他借款	31	1,423	1,362
可換股債券	32	237	235
遞延稅項負債	34	27	26
非流動負債總額		1,687	1,623
流動負債			
應付帳款	29	63	77
應付稅項		3	56
其他應付款項及應計負債	30	546	273
計息銀行及其他借款	31	317	236
流動負債總額		929	642
負債總額		2,616	2,265
股東權益及負債總額		5,450	5,251
流動資產淨額		1,160	1,182
總資產減流動負債		4,521	4,609

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事



綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	附註	母公司股權擁有人應佔										非控股權益	權益總額	
		已發行股本	股份溢價帳 (附註37)	資本儲備	可分派儲備	可換股債券權益部份 (附註32)	資產重估儲備	公平價值儲備 (不可撥回)	匯兌波動儲備	資本贖回儲備	保留溢利			總額
於2018年1月1日		88	224*	741*	902*	22*	36*	33	29*	24*	1,237*	3,336	19	3,355
年內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	34	1	35
年內其他全面收益：														
按公平價值列帳及於其他全面收益處理的 股權投資公平價值變動		-	-	-	-	-	-	(346)	-	-	-	(346)	-	(346)
年內全面收益總額		-	-	-	-	-	-	(346)	-	-	34	(312)	1	(311)
收購非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
於出售按公平價值列帳及於其他全面 收益處理的股權投資時轉撥投資 估值儲備及公平價值儲備		-	-	-	-	-	-	313	-	-	(313)	-	-	-
2017年末期股息	11	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)
2018年中期股息	11	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)
於2018年12月31日		88	224*	741*	841*	22*	36*	-*	29*	24*	958*	2,963	23	2,986



綜合權益變動表(續)

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	附註	母公司股權擁有人應佔										非控股 權益	權益總額	
		已發行 股本	股份 溢價帳	資本儲備 (附註37)	可分派 儲備	可換股 債券 權益部份	資產重估 儲備 (附註32)	公平價值 儲備 (不可撥回)	匯兌波動 儲備	資本贖回 儲備	保留溢利			總額
於2019年1月1日		88	224*	741*	841*	22*	36*	-*	29*	24*	958*	2,963	23	2,986
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141)	(141)	-	(141)
年內全面虧損總額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141)	(141)	-	(141)
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
購回及註銷股份	35	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
於2019年12月31日		87	223*	741*	841*	22*	36*	-*	23*	24*	817*	2,814	20	2,834

* 綜合財務狀況表的綜合儲備2,727,000,000港元由該等儲備組成(2018年: 2,875,000,000港元)。



綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	附註	2019年	2018年
來自經營業務的現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(191)	25
按下列各項調整：			
融資成本	7	94	78
應佔一家聯營公司的虧損		2	1
應佔一家合營企業的溢利		(12)	(4)
折舊	6	83	53
無形資產攤銷	6	7	6
應收帳款的減值	6	7	1
電影投資減值	6	-	3
出售一項投資物業的收益	5	-	(1)
出售一家持有寫字樓物業的附屬公司的收益	5	(83)	-
投資物業的公平價值虧損/(收益)淨額	6	50	(82)
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值收益	6	(2)	(24)
物業存貨的減值虧損/(減值虧損撥回)	6	42	(5)
出售持作投資的古董車的收益	5	-	(1)
收購一家合營企業的議價收購收益	5	-	(147)
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的虧損	6	-	10
出售物業、廠房及設備項目的收益	6	(1)	-
聯營公司投資減值	6	5	-
		1	(87)
存貨增加		(71)	(70)
持作買賣的古董車存貨減少		-	87
應收帳款減少/(增加)		19	(32)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)/減少		(1)	31
應付帳款、其他應付款項及應計負債增加		7	213
經營(所用)/所得的現金流量		(45)	142
已付利息		(92)	(75)
已付香港所得稅項		(1)	(2)
經營業務(所用)/所得現金流量淨額		(138)	65



綜合現金流量表(續)

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	附註	2019年	2018年
來自投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(52)	(110)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		41	6
出售持作投資的古董車的所得款項		-	14
出售一項投資物業的所得款項		-	7
出售一家持有寫字樓物業的附屬公司的所得款項	39	159	-
添置持作投資的富收藏價值鐘錶		(16)	(97)
添置無形資產		-	(2)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產增加		-	(15)
電影投資增加		(32)	-
已抵押定期存款增加		(43)	(7)
投資活動所得/(所用)的現金流量淨額		57	(204)
來自融資活動的現金流量			
新增銀行及其他貸款		789	1,031
償還銀行貸款		(728)	(782)
購回股份		(2)	-
租賃付款/融資租賃所付租金的資本部份		(34)	(3)
已派股息		-	(61)
贖回可換股債券		-	(50)
融資活動所得的現金流量淨額		25	135
現金及現金等值項目減少淨額		(56)	(4)
於年初的現金及現金等值項目		127	131
於年終的現金及現金等值項目		71	127
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	28	71	127

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料

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

於年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業發展及買賣業務；
- 物業投資及持有；
- 買賣證券以及持有證券及財資產品；
- 古董車貿易及買賣及汽車物流業務；
- 買賣法拉利汽車及提供法拉利汽車售後服務；
- 購入古董車作長線投資；
- 製作、投資及全球發行電影的業務；
- 銷售及出租音響及燈光設備以及為舞台表演活動提供技術及工程服務以及金屬結構工程；
- 買賣兒童產品以及製造及銷售塑膠原部件；及
- 處於初創階段的業務，包括古董車服務中心、雜誌出版及富收藏價值鐘錶投資。



1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	成立地點／註冊 及營業地點	已發行普通股 股份／註冊資本	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
興明亞洲工程有限公司(「興明亞洲」)#	香港	10,000 港元普通股	-	72	舞台音響及燈光業務
寶領有限公司#	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資及持有
Blackbird Classic Automobiles Limited#	香港	1,000 港元普通股	-	100	投資古董車
Blackbird Classics Limited#	香港	1,000 港元普通股	-	100	古董車買賣
Blackbird Concessionaires Limited#	香港	1 港元普通股	-	100	作為法拉利香港及澳門正式 授權代理商分銷法拉利 汽車及提供售後服務
Blackbird Heritage Motorworks Limited#	香港	1 港元普通股	-	100	古董車復修、護理及 維修服務
Blackbird Watch Manual Company Limited#	香港	1 港元普通股	-	100	投資富收藏價值鐘錶
Blackbird Works Supply Company Limited#	香港	1,000 港元普通股	-	100	汽車物流服務
中建電訊投資有限公司#	香港	1 港元普通股	-	100	證券業務
中建塑膠製品有限公司#	香港	1 港元普通股	-	100	買賣原部件及產品



1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

名稱	成立地點／註冊 及營業地點	已發行普通股 股份／註冊資本	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
網盈(香港)有限公司#(「網盈」)	香港	2港元普通股	-	100	物業投資及持有
龍國有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資及持有
富通影業(中國)有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	電影投資及分銷
金立資本有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
金立物業發展有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
金立投資有限公司#	香港	2港元普通股	-	100	物業投資及持有
金立物業(中國)有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
金立物業(香港)有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
金立策略有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
協興隆舞台工程有限公司 (「協興隆」)#	香港	1,000港元普通股	-	73	舞台工程業務
惠陽中建塑膠產品有限公司#	中國／中國內地	48,600,000港元 註冊資本^	-	100	製造塑膠外殼及配件



1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

名稱	成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
俊興宏業工程有限公司 [#]	澳門	500,000 澳門幣 註冊資本	-	66	舞台音響及燈光業務
海洋投資有限公司 [#]	香港	1 港元普通股	-	100	物業發展及買賣
富豐國際實業有限公司 [#]	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資
東國投資有限公司 [#]	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資
偉和投資有限公司 [#]	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資
Wiltec Industrial Limited [#]	香港	2,002 港元普通股	-	100	嬰幼兒用品銷售及貿易
華朗置業有限公司 [#]	香港	1 港元普通股	-	100	物業發展及買賣

[^] 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。

[#] 並未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡下的其他成員公司審計。

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



2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中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編製。該等財務報表乃按歷史成本編製，惟按公平價值計量的投資物業、持作投資的古董車、持作投資的富收藏價值鐘錶、電影投資及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產則除外。該等財務報表以港元(「港元」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近的百萬數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時即取得控制權。

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

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

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

損益及其他全面收益的各組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合入帳時悉數抵銷。

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

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(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兌換差額；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)任何因此於損益中產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益表內確認的本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利(如適用)，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。



2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
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
2015–2017年週期年度改進	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(修訂本)

除下文所述有關香港財務報告準則第16號的影響外，採納以上新訂及經修訂準則對該等財務報表沒有重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第16號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實質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃應用單一方法以資產負債表內的模式入帳，以確認和計量使用權資產與租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何重大影響。

本集團已於2019年1月1日最初應用日期採用修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號。根據此方法，該準則已獲追溯應用，最初應用的累計影響確認為對於2019年1月1日期初保留溢利結餘的調整，且2018年的比較資料不會重列並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在最初應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號識別為租賃的合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號未有識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃的定義僅應用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。



2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(a) (續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響的性質

本集團就物業、機器、汽車及其他設備的多個項目訂立租賃合約。本集團先前作為承租人根據對租賃是否將資產擁有權的絕大部分報酬與風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團對所有租賃應用單一方法確認和計量使用權資產與租賃負債，惟低價值資產(基於每一項租賃選擇)的選擇性豁免除外。本集團並無就自2019年1月1日開始的租期按直線法確認經營租賃項下的租賃開支，而是就未償還租賃負債確認使用權資產折舊(及減值，如有)及應計利息(作為融資成本)。

過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認，並使用於2019年1月1日的增量借貸利率貼現，且計入計息銀行及其他借款。

使用權資產按租賃負債金額計量，並按緊接2019年1月1日前於財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。所有此等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。

本集團選擇呈列為物業、廠房及設備中的使用權資產。其中包括租賃土地343,000,000港元，由物業、廠房及設備中的租賃土地及樓宇重新分類為物業、廠房及設備中的使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平價值計量的租賃土地及樓宇而言，本集團於2019年1月1日繼續將其列為投資物業，仍應用香港會計準則第40號按公平價值計量。

本集團於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期限



2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(a) (續)

於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加／(減少) 百萬港元
資產	
物業、廠房及設備增加	105
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	(9)
資產總額增加	96
負債	
計息銀行及其他借款增加	98
其他應付款項及應計負債減少	(2)
負債總額增加	96

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租約承擔對帳如下：

	百萬港元
於2018年12月31日的經營租約承擔	115
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	3.89%
於2019年1月1日的已貼現經營租約承擔	98
加：於2018年12月31日確認的融資租賃負債	6
於2019年1月1日的租賃負債	104

(b) 香港會計準則第28號(修訂本)澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法於聯營公司或合營企業的權益，且不包括實質上構成於聯營公司或合營企業投資淨額一部份的長期權益(其中未有應用權益法)。因此，實體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號將該等長期權益入帳。僅在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業投資淨額減值的情況下，香港會計準則第28號方會應用於投資淨額(包括長期權益)。本集團於2019年1月1日採納修訂本時評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模式，認為於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，修訂本並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。



2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或以後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或以後開始的年度期間生效

³ 無已釐定的強制生效日期惟可供採納

有關預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)闡述並對業務的定義提供額外的指引。該修訂澄清，一組綜合活動及資產須至少包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，方會被視為一項業務。即使不包含創造產出所需的全部投入及過程亦可視為一項業務。該修訂本移除了對市場參與者能否收購業務並繼續創造產出的評估。反之，其將重點放在所購入的投入及所購入的實質性程序是否共同對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂本亦收窄產出的定義，聚焦向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該修訂本為評估所購入的程序是否屬實質性程序提供指引，並引入選擇性公平價值集中度測試，允許對所購入的一組活動及資產是否屬一項業務進行簡化評估。本集團預期於2020年1月1日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。該等修訂於2020年1月1日或以後開始的年度期間生效。允許提前應用該等修訂。預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)之前強制生效日期於2016年1月被香港會計師公會撤銷，新強制生效日期將於更廣泛審計聯營公司及合營企業會計之後釐定。但該等修訂目前可予以採納。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)提供了重大的新定義。新定義列明，倘遺漏、失實陳述或混淆信息，而合理預期該等信息對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定造成影響，則該等信息屬重大。修訂澄清重要性將取決於該等信息的性質及重要性。倘合理預期失實陳述信息對主要使用者作出的決定造成影響，則該失實陳述屬重大。本集團預期於2020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。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

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

合營企業指一類合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制權僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

本集團根據香港財務報告準則第9號選擇將由附屬公司持有的聯營公司投資相似於一個投資相關實體按公平價值列帳及於損益帳入帳，而本集團於聯營公司投資及於合營企業投資的餘下部份乃於綜合財務狀況表內列作本集團根據權益會計法計算的分佔資產淨值減任何減值虧損。

本集團分佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘已直接於合營企業的聯營公司權益中直接確認變動，則本集團將於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動(如適用)。未變現盈虧產生於除可提供乃轉讓資產的減值證據的未變現虧損外，本集團與其聯營公司或合營企業之間的交易盈虧。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計作本集團於聯營公司及合營企業投資的部份。



2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

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

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入帳。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、本集團自收購之前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部份乃按公平價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

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，評估將承接的金融資產及負債，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，先前持有的股權應按收購日期的公平價值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益表確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平價值確認。倘或然代價被分類為一項資產或負債，則會按公平價值計量，而其公平價值變動會於損益作出確認。倘或然代價分類為權益，則或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入帳。

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

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

商譽減值通過評估現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額決定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於帳面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。



2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

公平價值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業、持作投資的古董車、持作投資的富收藏價值鐘錶、電影投資及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場的情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

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

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

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

- 第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)
- 第二層 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三層 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

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



2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

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

只有資產帳面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，是以除稅前的折現率計算估計未來現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢時間值及該項資產的特有風險評估。減值虧損乃在其產生期間自損益表內該資產減值功能一致的開支類別中扣除。

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

關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為本集團的關連人士：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或



2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

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

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備均以成本扣除累計折舊及任何減值虧損列帳。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作銷售項目，或屬於被分類作銷售項目的出售集團的部份，根據香港財務報告準則第5號的規定，毋須折舊及列帳。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的任何直接可歸屬成本。

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



2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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

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

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

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

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及或資本升值(並非作貨品生產或服務供應或行政用途)或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初始乃按成本值(包括交易成本)計量。有關物業初始按成本(包括交易成本)計值。於初始確認後，投資物業將按反映報告期間末的市況的公平價值列帳。

投資物業公平價值變動所產生的收益或虧損，乃計入產生年度的損益表內。

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

持作投資的古董車

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



2.4 主要會計政策概要(續)

持作投資的富收藏價值鐘錶

持作長期投資用途並非於日常業務過程中出售的富收藏價值鐘錶初始按成本計量。初始確認後，持作長期投資用途的富收藏價值鐘錶則按公平價值列帳，公平價值變動所產生的盈虧則計入損益表。

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。法拉利汽車成本採用具體評估方法釐定。其他存貨成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則包括直接材料、直接工資及適當比例間接成本。可變動淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

持作出售的古董車存貨

持作出售的古董車存貨按成本及可變現淨值的較低者列帳。

可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

持作出售的物業存貨

持作出售的物業存貨按成本及可變現淨值的較低者列帳。

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

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中收購的無形資產成本為收購日期的公平價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。有限可使用年期的無形資產乃其後在其經濟可使用年期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少於每個財政年結日檢討一次。



2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)

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

本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

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

租賃土地	2%
辦公室物業	於租賃年期內
汽車	3至4年
其他設備	10年

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

(b) 租賃負債

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

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

本集團的租賃負債計入計息銀行及其他借款。



2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為出租人

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

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

將相關資產擁有權所附帶的絕大部份風險及回報轉讓予承租人的租賃均入帳為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本按租賃款項及相關付款(包括初始直接成本)的現值撥充資本，並按相等於租賃投資淨額的金額列作應收款項。該等租賃的融資收入乃於損益表內確認，以便於租賃年期按固定比率扣除費用。

租賃(於2019年1月1日前適用)

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

資產擁有權所附帶的絕大部份回報及風險仍屬出租方所有的租賃乃入帳為經營租賃。如本集團為出租方，本集團根據經營租賃租出的資產乃列入非流動資產，而經營租賃項下的應收租金以直線法按租賃年期計入損益表。如本集團為承租方，根據經營租賃應付的租金以直線法按租賃年期於損益表內扣除。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

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

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

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

所有一般買賣的金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量取決於彼等的分類，如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公平價值列帳及於其他全面收益處理的金融資產(債務工具)

就按公平價值列帳及於其他全面收益處理的債務工具而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益中確認，並按與按攤餘成本計量的金融資產相同的方式計量。其餘公平價值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認的累計公平價值變動將重新計入損益。

指定為按公平價值列帳及於其他全面收益處理的金融資產(股權投資)

於初始確認時，倘符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下的權益定義及並非持作買賣，本集團可選擇不可撤銷地將相關股權投資分類為指定按公平價值列帳及於其他全面收益處理的股權投資。該分類按逐項投資基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損永不撥回至損益。倘股息付款權已確立，而股息相關經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則股息會於損益確認為其他收入，惟倘本集團受惠於該等所得款項作為收回部份金融資產成本則作別論，在此情況下，有關收益會入帳為其他全面收益。指定按公平價值列帳及於其他全面收益處理的股權投資無須進行減值評估。

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

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

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平價值列帳及於其他全面收益處理進行分類的衍生工具及股權投資。分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的股本投資的股息在支付權確立時亦於損益表中確認為其他收入，與股息有關的經濟利益將可能流向本集團而股息金額可以可靠計量。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產(續)

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平價值列帳及於損益帳處理計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列帳。嵌入式衍生工具按公平價值計量，且其變動於損益表確認。僅於合約條款有變以致大幅修訂該合約所規定的現金流量，方會重新進行評估或該金融資產重新分類至非公平價值列帳及於損益帳處理的類別。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列帳。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平價值列帳及於損益帳處理。

撤銷確認金融資產

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

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量的責任，且(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量的權利或訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產的擁有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產的程度持續確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

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



2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

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

一般方法

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

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

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

按公平價值列帳及於其他全面收益處理入帳的債務工具或按攤銷成本入帳的金融資產須根據一般方法計提減值，且該等金融資產分類為以下預期信貸虧損的計量階段，惟下文所詳述應用簡化方法的應收帳款及合約資產除外。

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



2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

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

金融負債

初始確認及計量

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

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

本集團的金融負債包括應付帳款及其他應付款項、應計負債、附息及其他借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於彼等的分類，如下：

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債包括初始按公平價值列帳及於損益帳處理確認後指定的金融負債。

於初始確認為按公平價值列帳及於損益帳處理後被指定的金融負債於初始確認日期獲指定，且僅發生於達到香港財務報告準則第9號的基準的情況下。指定為按公平價值列帳及於損益帳處理的負債的盈虧於損益表確認，惟本集團本身信貸風險導致的盈虧除外，其於其他全面收益呈列，其後不重新分類至損益表。於損益表確認的盈虧公平價值淨值不包括該等金融負債的任何利息開支。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

按攤銷成本列帳的金融負債(貸款及借貸)

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

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

財務擔保合約

本集團發行的財務擔保合約乃為由於特定債務人未能根據債務工具條款於債務到期時償付而須作出付款以就產生的損失賠償持有人的合約。財務擔保合約初步按其公平價值確認為負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。初步確認後，本集團以下列兩者較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認金額減(如適用)已確認收益的累計金額。

可換股債券

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

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



2.4 主要會計政策概要(續)

撤銷確認金融負債

倘若金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

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

對銷金融工具

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

撥備

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

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

所得稅

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

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

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



2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 因商譽而產生的遞延所得稅負債，或因在不構成業務合併的交易中對資產或負債進行初始確認而產生的遞延所得稅負債(該交易發生時，會計溢利、應納稅所得額、或應抵扣虧損均不受影響)；及
- 就與附屬公司的投資相關的應納稅暫時性差異而言，倘若能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來可能不會轉回。

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

- 有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產由初始確認非業務合併交易的資產或負債所產生，而交易時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司的投資產生的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額可能於可預見將來回撥及可動用應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

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

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

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



2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，而有關金額應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。

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

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

(i) 銷售古董車

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

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

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

(iii) 銷售塑膠原部件及兒童產品

來自銷售塑膠原部件及兒童產品的收入將於產品的所有權轉移予客戶的某一指定時間確認。



2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(iv) 法拉利代理業務收入

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

(v) 其他業務收入

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

來自其他來源之收入

(i) 租金收入

租金收入乃以時間比例按租賃年期入帳。

(ii) 利息收入

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

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價前或付款到期前透過向客戶轉讓貨品或服務履約，則合約資產確認為附帶條件之已賺取代價。合約資產須進行減值評估，有關詳情載於金融資產減值之會計政策內。

合約負債

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



2.4 主要會計政策概要(續)

合約成本

除已資本化為存貨、物業、廠房及設備的成本及無形資產外，如符合下列各項標準，為履行與客戶訂立的合約而產生的成本亦會資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本按系統基準攤銷並計入損益表，該系統基準與確認相關資產的收入模式相一致。其他合約成本於產生時列為開支。

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以便為本集團經營成功作出貢獻的合資格參與人提供獎勵及回報。本集團的僱員(包括董事)通過以股份為基礎的付款的方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為股本工具(「以權益結算的交易」)的代價。

與僱員進行的股本結算交易的成本乃參照授出日期的公平價值而計量。公平價值乃由外聘估值師以柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定。

在滿足業績及／或服務條件的期間，應於僱員福利開支項下確認以權益結算的交易費用，連同於股本的相關增加。歸屬日之前，於每一報告期間末為以權益結算的交易確認的累計費用反映了歸屬期已屆滿的部份以及本集團對最終給予的股本工具數量的最佳估計。期間內於損益表扣除或計入代表了期初和期末確認的累計費用的變動。

釐定獎勵的授出日公平價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目的最佳估計的一部份。市場表現條件將反映在授出日的公平價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件的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的獎勵並不會確認支銷。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，不論市場條件或非歸屬條件是否已達成，其均會被視為已歸屬，惟前提是所有其他表現及／或服務條件均已達成。



2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付(續)

倘若修改了以權益結算的獎勵的條款，且倘若符合獎勵的原有條款，則起碼要按照未修改條款的情況確認費用。另外，任何增加以股份為基礎的付款的總公平價值的修改，或在修改日對僱員有利的變更，都要確認費用。

倘若取消了以權益結算的獎勵，則於取消日視之為已賦權，並立即確認該獎勵尚未確認的任何費用。此包括本集團或僱員並未達致惟可控制的非歸屬條件的任何回報。然而，如以新回報取代已註銷回報，並於授出日期指定為取代回報，則已註銷回報及新回報會被視作猶如原回報的修改，詳情見前段所述。

未行使購股權的攤薄效應通過每股盈利計算中的額外股份的攤薄反映出來。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團按照強制性公積金計劃條例為所有合資格參與強制性公積金計劃的僱員實行了界定供款的強制性公積金退休福利計劃(「強制性公積金計劃」)。供款按照僱員基本工資的一定百分比計算，並根據強制性公積金計劃的規定在需要支付時在損益表中扣除。強制性公積金計劃的資產由與本集團資產分開的獨立管理基金持有。本集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就本集團的僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動撥回本集團。

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員必須參加由當地市政府管理的中央退休金計劃。附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時自損益表扣除。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。



2.4 主要會計政策概要(續)

股息

末期股息於獲股東在股東大會上批准後確認為負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

中期股息的建議及宣派同時進行，因本公司存續章程大綱及公司細則授予董事宣派中期股息的授權。因此中期股息及特別股息於建議及宣派後即時確認為負債。

外幣

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

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

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

某些海外附屬公司的功能貨幣是港元之外的貨幣。於報告期間末，該等公司的資產和負債按照報告期間末的現行匯率折算成港元，而該等公司的損益表按照年內加權平均匯率折算成港元。

由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並作為單獨權益部份累計。出售海外業務時，與該項特定海外業務相關的其他全面收益成份在損益表中確認。

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



2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值項目

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

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

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

投資物業及自置物業兩者間的分類

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



3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

持作投資的古董車及持作出售古董車存貨兩者間的分類

本集團確定古董車是作為長遠投資目的或於日常業務中作貿易用途。古董車是否被分類為持作投資或持作出售乃按個別古董車作出判斷。

估計的不確定性

下文載列於報告期間末有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債帳面值造成重大調整的重大風險。

商譽減值

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

有關應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

除具有抵押品的應收帳款外，本集團使用撥備矩陣計算應收帳款的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別(即按地理、產品類型、客戶類型及評級以及覆蓋信用證及其他信貸保險形式範圍)的過往逾期天數。

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

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

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

有關本集團應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損資料分別於財報報表附註24及26披露。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

投資物業公平價值估計

倘沒有類似物業的活躍市場的近期價格，本集團考慮多方面的資料，包括：

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

公平價值計量的主要假設的其他詳情載於財務報表附註 14。

分類為物業、廠房及設備的物業減值

本集團於各報告期末評估分類為物業、廠房及設備的全部物業是否存在任何減值指標。倘存在帳面值可能無法收回的指標，物業、廠房及設備的物業須進行減值測試。倘分類為物業、廠房及設備的物業的帳面值超過其可收回金額(為其公平價值減出售成本及使用價值中的較高者)，則存在減值。計算公平價值減出售成本乃根據類似物業於正常有約束力交易的數據計算或出售相關物業的市場價格減增量成本。當進行使用價值計算時，管理層須估算物業預期產生的日後現金流量，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。截至2019年及2018年12月31日止年度，並未就分類為物業、廠房及設備的物業確認減值。

持作出售的物業存貨減值

本集團於各報告期末評估持作出售的物業存貨是否存在任何減值指標。倘存在帳面值可能無法收回的指標，則持作出售的物業存貨須進行減值測試。倘持作出售的物業存貨的帳面值超過其可收回金額(為成本及可變現淨值中的較低者)，則存在減值。可變現淨值的計算，參考日常業務過程中出售物業所得銷售款項減適用可變銷售費用，或通過管理層基於現行市況的估計釐定。截至2019年12月31日止年度，就持作出售的物業存貨確認減值虧損42,000,000港元(2018年：減值虧損撥回5,000,000港元)。

持作投資的古董車的公平價值估計

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



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

持作出售的古董車存貨減值

本集團於各報告期末評估持作出售的古董車存貨是否存在任何減值指標。倘存在帳面值可能無法收回的指標，則持作出售的古董車存貨須進行減值測試。倘持作出售的古董車存貨的帳面值超過其可收回金額(為其成本及可變現淨值中的較低者)，則存在減值。可變現淨值的計算，參考基於現行市況的估計釐定。截至2019年及2018年12月31日止年度，就持作出售的古董車存貨並無確認減值虧損。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品及服務規劃為不同業務單位，下列為須呈報經營分部：

- (a) 物業發展及貿易分部是指從事物業發展及買賣業務；
- (b) 物業投資及持有分部是指從事物業投資及持有業務；
- (c) 證券業務分部是指從事證券買賣及持有證券、金融資產及財資產品；
- (d) 法拉利代理業務分部是指於香港及澳門從事銷售及分銷法拉利汽車並提供售後服務的法拉利正式授權代理業務；
- (e) 古董車貿易及物流分部是指古董車貿易及買賣以及汽車物流業務；
- (f) 古董車投資分部是指就購入古董車作長線投資的業務；
- (g) 電影業務分部是指從事製作、投資及全球發行電影的業務；
- (h) 舞台音響、燈光及工程業務分部是指為製作現場演唱會、娛樂節目及其他現場節目銷售及出租音響及燈光設備以及為舞台表演活動提供技術及工程服務以及金屬結構工程；
- (i) 工業集團分部是指生產塑膠原部件及買賣兒童產品；及
- (j) 其他業務分部包括輔助性及處於初創階段的新建立業務，包括多媒體業務、古董汽車服務中心、雜誌出版及富收藏價值鐘錶的投資。



4. 經營分部資料(續)

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

分部資產不包括總公司及其他未分配資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

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

截至2019年12月31日止年度

百萬元	物業發展 及買賣	物業投資 及持有	證券業務	法拉利代理	古董車貿易 及物流	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	工業集團	其他業務	對帳調整	總額
分部收入：												
向外部客戶銷售(附註5)	3	12	-	613	104	-	-	192	91	82	-	1,097
其他收入	-	-	-	6	6	-	-	1	1	-	3	17
	3	12	-	619	110	-	-	193	92	82	3	1,114
經營(虧損)/溢利	(40)	32	(3)	16	2	-	(7)	3	(6)	(53)	-	(56)
融資成本(租賃負債利息除外)												(90)
對帳項目：												
總公司及其他未分配開支												(55)
應佔一家合營企業的溢利												12
應佔一家聯營公司的虧損												(2)
除稅前虧損												(191)
所得稅抵免												50
年內虧損												(141)

4. 經營分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度(續)

百萬港元	物業發展 及買賣	物業投資 及持有	證券業務	法拉利代理	古董車貿易 及物流	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	工業集團	其他業務	對帳調整	總額
其他分部資料：												
非流動資產開支	-	-	-	12	1	-	-	21	1	33	-	68
折舊及攤銷	-	(8)	(1)	(46)	(3)	-	(1)	(20)	(2)	(9)	-	(90)
於一家合營企業的權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	607	607
於一家聯營公司的權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
其他重大非現金項目：												
投資物業的公平價值虧損淨額	-	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)
持作投資的富收藏價值鐘錶的 公平價值收益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
應佔一家合營企業的溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	12
應佔一家聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
物業存貨的減值虧損	(42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42)
分部資產	237	1,484	1,172	418	122	120	101	235	36	477	-	4,402
對帳項目：												
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,048	1,048
資產總額	237	1,484	1,172	418	122	120	101	235	36	477	1,048	5,450
分部負債	90	811	738	409	3	-	-	114	19	65	-	2,249
對帳項目：												
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	367	367
負債總額	90	811	738	409	3	-	-	114	19	65	367	2,616



4. 經營分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度

百萬港元	物業發展 及買賣	物業投資 及持有	證券業務	法拉利代理	古董車貿易 及物流	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	工業集團	其他業務	對帳調整	總額
分部收入：												
向外部客戶銷售(附註5)	3	13	6	258	196	-	-	193	172	78	-	919
其他收入	-	4	-	3	-	-	-	-	2	10	-	19
分部間收入	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-
	3	19	6	261	196	-	-	193	174	88	(2)	938
經營溢利/(虧損)	5	83	(1)	(28)	6	-	(20)	12	(4)	(43)	-	10
融資成本												(78)
對帳項目：												
總公司及其他未分配開支												(56)
收購一家合營企業的議價收購收益												147
應佔一家合營企業的溢利												4
應佔一家聯營公司的虧損												(1)
其他												(1)
除稅前溢利												25
所得稅抵免												10
年內溢利												35

4. 經營分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

百萬港元	物業發展 及買賣	物業投資 及持有	證券業務	法拉利代理	古董車貿易 及物流	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	工業集團	其他業務	對帳調整	總額
其他分部資料：												
非流動資產開支	-	2	-	90	3	-	-	12	2	100	-	209
折舊及攤銷	-	(9)	(1)	(13)	(3)	-	(1)	(12)	(1)	(19)	-	(59)
於一家合營企業的權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601	-	601
於一家聯營公司的權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	9
其他重大非現金項目：												
投資物業的公平價值收益	-	79	-	-	-	-	-	-	-	3	-	82
持作投資的富收藏價值鐘錶的 公平價值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	24
出售投資物業的收益	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
應佔一家合營企業的溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4
應佔一家聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
物業存貨的減值虧損撥回	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
分部資產	980	1,952	836	292	134	157	77	241	77	451	-	5,197
對帳項目：												
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	54
資產總額	980	1,952	836	292	134	157	77	241	77	451	54	5,251
分部負債												
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	570	570
負債總額	404	2	820	247	14	5	-	68	44	91	570	2,265



4. 經營分部資料(續)

地域資料

(a) 來自外部客戶的收入

百萬港元	2019年	2018年
香港、中國內地及澳門	992	673
北美及其他國家	73	105
歐洲	32	141
	1,097	919

上述收入資料乃按本集團產品售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	2019年	2018年
香港及澳門	2,700	2,764
中國內地	609	610
歐洲	50	50
	3,359	3,424

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。

有關主要客戶的資料

截至2019年12月31日止年度，沒有單一客戶的銷售收入佔本集團總收入的10%或更多。

截至2018年12月31日止年度，工業產品及古董車的兩家單一客戶的銷售收入分別約為101,000,000港元及97,000,000港元，佔本集團總收入的11%及11%。



5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益的分析如下：

百萬港元	2019年	2018年
收入		
來自客戶合約的收入	1,082	890
其他來源收入		
投資物業租金收入總額，固定支付	15	16
持作買賣證券出售及公平價值變動的變現收益淨額	–	13
	15	29
	1,097	919
其他收入及收益淨額		
投資物業的公平價值收益	–	82
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值收益淨額	2	24
收購一家合營企業的議價收購收益(附註23)	–	147
出售投資物業的收益	–	1
出售一家持有寫字樓物業的附屬公司的收益(附註39)	83	–
物業存貨的減值虧損撥回	–	5
出售持作投資的古董車的收益	–	1
出售物業、廠房及設備的收益	1	–
沒收法拉利汽車按金	3	–
其他	15	13
	104	273



5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入

(i) 細分收入資料

截至2019年12月31日止年度

分部(百萬港元)	物業發展 及買賣	物業投資 及持有	證券業務	法拉利代理	古董車貿易 及物流	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	工業集團	其他業務	總額
產品或服務類型											
出售古董車	-	-	-	549	82	-	-	-	-	-	631
銷售塑膠原部件及兒童產品	-	-	-	-	-	-	-	-	91	-	91
銷售其他產品	-	-	-	-	-	-	-	5	-	4	9
銷售及出租舞台音響及燈光設備	-	-	-	-	-	-	-	148	-	-	148
提供其他服務	-	-	-	64	22	-	-	39	-	78	203
來自客戶合約的收入總額	-	-	-	613	104	-	-	192	91	82	1,082
地域市場											
香港、中國內地及澳門	-	-	-	613	76	-	-	192	14	82	977
北美及其他國家	-	-	-	-	4	-	-	-	69	-	73
歐洲	-	-	-	-	24	-	-	-	8	-	32
來自客戶合約的收入總額	-	-	-	613	104	-	-	192	91	82	1,082
收入確認的時間											
於某一時間點轉交貨品	-	-	-	549	82	-	-	5	91	4	731
隨時間轉交的服務	-	-	-	64	22	-	-	187	-	78	351
來自客戶合約的收入總額	-	-	-	613	104	-	-	192	91	82	1,082

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入

(i) 細分收入資料

截至2018年12月31日止年度

分部(百萬港元)	物業發展	物業投資	證券業務	法拉利代理	古董車貿易	古董車投資	電影業務	舞台音響、 燈光及	工業集團	其他業務	總額
	及買賣	及持有			及物流			工程業務			
產品或服務類型											
出售古董車	-	-	-	211	178	-	-	-	-	-	389
銷售塑膠原部件及兒童產品	-	-	-	-	-	-	-	-	172	-	172
銷售其他產品	-	-	-	-	-	-	-	8	-	7	15
銷售及出租舞台音響及燈光設備	-	-	-	-	-	-	-	134	-	-	134
提供其他服務	-	-	-	47	18	-	-	51	-	64	180
來自客戶合約的收入總額	-	-	-	258	196	-	-	193	172	71	890
地域市場											
香港、中國內地及澳門	-	-	-	258	84	-	-	187	44	71	644
北美及其他國家	-	-	-	-	1	-	-	6	98	-	105
歐洲	-	-	-	-	111	-	-	-	30	-	141
來自客戶合約的收入總額	-	-	-	258	196	-	-	193	172	71	890
收入確認的時間											
於某一時間點轉交貨品	-	-	-	211	178	-	-	8	172	7	576
隨時間轉交的服務	-	-	-	47	18	-	-	185	-	64	314
來自客戶合約的收入總額	-	-	-	258	196	-	-	193	172	71	890

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

百萬港元	2019年	2018年
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售法拉利汽車	135	25



5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售法拉利汽車

履約責任在交付法拉利汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

銷售古董車

履約責任於交付古董車時得到滿足，付款通常於交付後30日內支付，新客戶除外，新客戶一般需要提前付款。

提供拖車及售後服務

履約責任隨提供服務的時間達成，且一般須在服務完成後30至90日內支付款項。

銷售塑膠原部件及兒童產品

履約責任於交付塑膠原部件及兒童產品予客戶時得到滿足，付款通常於交付後30至90日內支付，新客戶除外，新客戶一般需要提前付款。

銷售舞台音響及燈光設備

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

出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務

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

其他業務下提供的廣告服務

履約責任在提供服務一段時間後獲達成，且一般須在完成服務後30至90日內付款。

分配至餘下履約責任的所有交易價格款項預期將於一年內確認。



6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

百萬港元	附註	2019年	2018年
已出售存貨成本		92	167
已出售古董車成本		77	168
法拉利代理業務成本		509	184
已提供汽車服務成本		11	39
銷售及出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務成本		157	128
其他業務成本		61	72
物業、廠房及設備(包括使用權資產)折舊	13	83	53
無形資產攤銷 ⁽²⁾	16	7	6
經營租賃的最低租賃付款額		-	30
核數師酬金		3	3
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金(附註8))：			
工資及薪金		90	95
退休金計劃供款 ⁽³⁾		3	3
		93	98
外幣匯兌淨差額 ⁽²⁾		1	2
持作買賣證券的公平價值變動的收益淨額 ⁽⁴⁾		-	(13)
出售投資物業的收益 ⁽⁵⁾		-	(1)
出售一家持有寫字樓物業的附屬公司的收益 ⁽⁵⁾	39	(83)	-
出售物業、廠房及設備的收益 ⁽⁵⁾		(1)	-
物業存貨的減值虧損/(減值虧損撥回) ^{(1)/(5)}		42	(5)
投資物業的公平價值虧損/(收益)淨額 ^{(1)/(5)}	14	50	(82)
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值收益淨額 ^{(1)/(5)}	19	(2)	(24)
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的虧損 ⁽¹⁾		-	10
應收帳款減值 ⁽¹⁾	24	7	1
電影投資減值 ⁽¹⁾	25	-	3

(1) 已列入綜合損益表的「其他費用」內。

(2) 已列入綜合損益表的「行政費用」內。

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

(4) 已列入綜合損益表的「收入」內。

(5) 已列入綜合損益表的「其他收入及收益淨額」內。



7. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	2019年	2018年
銀行貸款利息	75	63
可換股債券利息	15	15
租賃負債利息	4	–
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債的利息開支總額	94	78

8. 董事及行政總裁酬金

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

百萬港元	2019年	2018年
袍金：		
執行董事及行政總裁	–	–
獨立非執行董事	–	–
執行董事及行政總裁其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	13	14
酌情花紅	1	–
退休金計劃供款	1	1
	15	15
	15	15

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
2019年	
譚競正	240
鄒小岳	-
陳力	240
	480
2018年	
譚競正	240
鄒小岳	-
陳力	240
	480

(b) 執行董事及行政總裁

百萬港元	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
2019年				
執行董事兼行政總裁： 麥紹棠(「麥先生」)	9	-	1	10
執行董事：				
譚毅洪	2	1	-*	3
鄭玉清	2	-	-*	2
	4	1	-	5
	13	1	1	15



8. 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 執行董事及行政總裁(續)

百萬港元	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
2018年				
執行董事兼行政總裁：				
麥紹棠(「麥先生」)	9	–	1	10
執行董事：				
譚毅洪	3	–	–*	3
鄭玉清	2	–	–*	2
	5	–	–*	5
	14	–	1	15

* 少於1,000,000港元

於2011年7月1日起生效，本集團提供麥先生免租的住所而同時他在本公司的應得酬金亦每月減少200,000港元。麥先生2019年及2018年期間的董事酬金金額已包括所提供房屋福利的估計價值。

於年內，並沒有董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排(2018年：無)。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括兩位董事(2018年：三位)，其中一位(2018年：一位)亦同時是行政總裁，其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下三位既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員(2018年：兩位)的酬金詳情如下：

百萬港元	2019年	2018年
薪金、津貼及實物利益	7	6



9. 五位最高薪酬僱員(續)

酬金處於下列範圍以內的既非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	2019年	2018年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	–
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	2
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	–
	3	2

10. 所得稅抵免

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% (2018年：16.5%) 的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按本集團經營所在國家的現行稅率而計算。

百萬港元	2019年	2018年
即期 – 香港		
本年度支出	–	1
以前年度超額撥備	(53)	(1)
即期 – 中國內地	2	2
遞延(附註34)	1	(12)
年內稅項抵免總額	(50)	(10)



10. 所得稅抵免(續)

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

2019年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前(虧損)/溢利	(192.8)		2.0		(190.8)	
按法定或適用稅率計算的稅項	(31.8)	16.5	0.5	25.0	(31.3)	16.4
預扣稅的影響	-	-	1.1	57.3	1.1	(0.6)
對以前期間當期所得稅調整	(53.4)	27.7	-	-	(53.4)	27.9
毋須課稅收入	(14.9)	7.7	-	-	(14.9)	7.8
不獲扣稅費用	12.7	(6.6)	-	-	12.7	(6.6)
未獲確認的稅務虧損	37.5	(19.4)	0.5	27.5	38.0	(19.9)
已運用過往期間的稅務虧損	(2.3)	1.2	-	-	(2.3)	1.2
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	(52.2)	27.1	2.1	>100	(50.1)	26.2

2018年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前溢利	16.6		8.0		24.6	
按法定或適用稅率計算的稅項	2.7	16.5	2.0	25.0	4.7	19.1
對以前期間當期所得稅調整	(1.3)	(7.8)	-	-	(1.3)	(5.3)
對以前期間遞延稅項調整	(12.0)	(72.3)	-	-	(12.0)	(48.8)
毋須課稅收入	(49.6)	(>100.0)	(0.3)	(3.8)	(49.9)	(>100.0)
不獲扣稅費用	10.7	64.5	-	-	10.7	43.5
未獲確認的稅務虧損	37.5	>100.0	0.5	6.3	38.0	>100.0
已運用過往期間的稅務虧損	-	-	0.2	2.5	0.2	0.8
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	(12.0)	(72.3)	2.4	30.0	(9.6)	(39.0)



11. 股息

百萬港元	2019年	2018年
已派中期股息及總額 — 無(2018年：每股普通股0.035港元)	—	30

董事會不建議派發2019年度的末期股息(2018年：無)。本集團不建議派發2019年中期股息(2018年中期股息：每股0.035港元)。本集團沒有派發2019全年的股息(2018年：每股0.035港元)。

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利計算如下：

百萬港元	2019年	2018年
母公司普通股股權擁有人應佔(虧損)/溢利，用以計算每股基本(虧損)/盈利	(141)	34
可換股債券利息	15	15
未計算可換股債券利息前的母公司普通股股權擁有人應佔(虧損)/溢利，用以計算每股攤薄(虧損)/盈利	(126)*	49

	股份數目	
	2019年	2018年
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本(虧損)/盈利	873,672,603	875,381,452
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股債券	347,500,000	347,500,000
普通股加權平均數用以計算每股攤薄(虧損)/盈利	1,221,172,603*	1,222,881,452

* 年內，可換股債券對每股基本虧損具反攤薄影響，計算每股攤薄虧損時，若慮及可換股債券，每股攤薄虧損會有所減少，故此，可換股債券並不予以考慮。所以，每股攤薄虧損乃根據本年度母公司普通股股權擁有人應佔虧損141,000,000港元及年內已發行普通股加權平均數873,672,603股計算。



13. 物業、廠房及設備

百萬港元	使用權資產 (附註)	自有資產					總額
		樓宇	廠房及 機器	工具、鑄模 及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	
2019年12月31日							
於2019年1月1日(經重列):							
成本	483	542	8	101	59	39	1,232
累計折舊	(29)	(109)	(3)	(44)	(31)	(16)	(232)
帳面淨值	454	433	5	57	28	23	1,000
於2018年12月31日:							
扣除累計折舊	-	776	5	57	28	29	895
採納香港財務報告準則 第16號的影響	454	(343)	-	-	-	(6)	105
於2019年1月1日(經重列)	454	433	5	57	28	23	1,000
添置	17	17	-	22	1	12	69
出售	-	(12)	-	(4)	(14)	(10)	(40)
出售一家附屬公司(附註39)	-	(76)	-	-	-	-	(76)
本年度折舊撥備	(46)	(13)	(2)	(11)	(4)	(7)	(83)
於2019年12月31日:	425	349	3	64	11	18	870
於2019年12月31日:							
成本	500	430	8	113	33	28	1,112
累計折舊	(75)	(81)	(5)	(49)	(22)	(10)	(242)
帳面淨值	425	349	3	64	11	18	870



13. 物業、廠房及設備(續)

百萬港元	租賃土地 及樓宇	廠房及 機器	工具、鑄模 及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	總額
2018年12月31日						
於2018年1月1日：						
成本	859	7	78	51	28	1,023
累計折舊	(109)	(2)	(32)	(27)	(9)	(179)
帳面淨值	750	5	46	24	19	844
於2018年1月1日，						
扣除累計折舊	750	5	46	24	19	844
添置	54	1	23	8	24	110
出售	-	-	-	-	(6)	(6)
本年度折舊撥備	(28)	(1)	(12)	(4)	(8)	(53)
於2018年12月31日，						
扣除累計折舊	776	5	57	28	29	895
於2018年12月31日：						
成本	913	8	101	59	45	1,126
累計折舊	(137)	(3)	(44)	(31)	(16)	(231)
帳面淨值	776	5	57	28	29	895

於2019年12月31日，本集團淨帳面總值約622,000,000港元(2018年：730,000,000港元)的若干預付土地租賃款及樓宇用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註31(b)(i))。

於2018年12月31日，本集團根據融資租賃持有的物業、廠房及設備計入汽車總值內的帳面淨值約為6,000,000港元。



13. 物業、廠房及設備(續)

附註：

本集團作為承租人

本集團就用於營運的辦公室物業、其他設備及汽車的多個項目訂立租賃合約。物業及其他設備租賃的租賃期通常為2至5年。汽車的租賃期通常為3至4年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產及變動的帳面值如下：

百萬港元	辦公室物業	預付土地租賃款	其他設備	汽車	總額
於2019年1月1日	105	343	–	6	454
添置	8	–	8	1	17
折舊支出	(37)	(7)	–	(2)	(46)
於2019年12月31日	76	336	8	5	425

(b) 租賃負債

年內，租賃負債(計入計息銀行及其他借款)及變動的帳面值如下：

百萬港元	2019年 租賃負債	2018年 融資租賃 應付款項
於1月1日的帳面值	104	9
新租賃	17	–
年內已確認利息增幅	4	–
付款	(38)	(3)
於12月31日的帳面值	87	6
分析為：		
流動部份	35	4
非流動部份	52	2

租賃負債(2018年：融資租賃應付款項)的到期日分析披露於財務報表附註47。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	2019年 百萬港元
租賃負債利息	4
使用權資產折舊支出	46
於損益中確認的總額	50

(d) 租賃的現金流出總額及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別披露於財務報表附註40(c)及43(b)。



13. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

本集團作為出租人(續)

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括位於香港的若干商業物業及住宅物業。該等租賃的條款通常要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。年內，本集團確認的租金收入為15,000,000港元(2018年：16,000,000港元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2019年12月31日，本集團根據與其租客訂立的不可撤銷經營租約而應收的日後未貼現租賃付款如下：

百萬港元	2019年	2018年
一年內	30	31
一年以上但兩年以內	5	10
	35	41

14. 投資物業

百萬港元	2019年	2018年
於1月1日的帳面值	1,532	1,456
出售一項投資物業	-	(6)
投資物業的公平價值(虧損)/收益淨額	(50)	82
於12月31日的帳面值	1,482	1,532

本集團的投資物業包括位於香港的商業及住宅物業。本公司董事已根據每項投資物業的性質、特點及風險分類為兩類資產(即商業物業及住宅物業)。本集團的投資物業於2019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(「中證評估」)重新估值。每年，本公司董事會決定委任其外部評估師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否能維持專業水準等。本集團的財務董事已與估值師每年就中期及年度財務報告所採納的估值基準及結果進行兩次討論。

於2019年12月31日，本集團帳面值合共1,482,000,000港元(2018年：1,532,000,000港元)的投資物業用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註31(b)(ii))。



14. 投資物業(續)

公平價值等級

下表概述本集團投資物業的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2019年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
商業物業	-	-	675	675
住宅物業	-	-	807	807
	-	-	1,482	1,482

百萬港元	用於2018年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
商業物業	-	-	722	722
住宅物業	-	-	810	810
	-	-	1,532	1,532

於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有撥入或撥出(2018年：無)。



14. 投資物業(續)

公平價值等級(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	商業物業	住宅物業
於2018年1月1日的帳面值	646	810
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	76	6
出售一項投資物業	-	(6)
於2018年12月31日及2019年1月1日的帳面值	722	810
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨虧損	(47)	(3)
於2019年12月31日的帳面值	675	807

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍或加權平均	
			2019年	2018年
商業物業	市場法	採用的價格(每平方米)	5,300港元至55,000港元	5,300港元至61,700港元
住宅物業	市場法	採用的價格(每平方米)	53,000港元至72,000港元	55,000港元至72,000港元

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

採用的價格大幅增加(減少)將會導致投資物業的公平價值出現大幅增加(減少)。



15. 商譽

百萬港元

於2018年1月1日、2018年12月31日、2019年1月1日及2019年12月31日

於2019年12月31日的成本及帳面淨值

103

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽就減值測試劃分以下現金產生單位：

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

汽車物流現金產生單位

汽車物流現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算使用基於涵蓋高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於2019年應用於汽車物流單位現金流量預測的折現率為13.5%（2018年：15%）。推測超過財務預算相應期間的汽車物流單位現金流量預測使用增長率3%（2018年：3%），並未超過該行業長期平均增長率。

舞台音響及燈光業務現金產生單位

舞台音響及燈光業務現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算使用基於涵蓋高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於2019年應用於舞台音響及燈光業務現金流量預測的折現率為15%（2018年：15%）。推測超過財務預算相應期間的舞台音響及燈光業務單位現金流量預測使用增長率3%（2018年：3%），並未超過該行業長期平均增長率。

舞台工程業務現金產生單位

舞台工程業務現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算使用基於涵蓋高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於2019年應用於舞台工程業務現金流量預測的折現率為13%（2018年：15%）。推測超過財務預算相應期間的舞台工程業務單位現金流量預測使用增長率3%（2018年：3%），並未超過該行業長期平均增長率。



15. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

分配至各現金產生單位的帳面值如下：

百萬港元	2019年	2018年
汽車物流	17	17
舞台音響及燈光業務	61	61
舞台工程業務	25	25
	103	103

於計算2019年及2018年12月31日的汽車物流、舞台音響及燈光業務及舞台工程業務的現金產生單位時使用了使用價值假設。管理層根據該等重要假設進行現金流量預測以進行商譽減值測試，各假設載列如下：

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關單位的特定風險。

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

預測增長率 — 預測增長率根據歷史經營業績、預期市場發展及行業預測作出。



16. 無形資產

百萬港元

於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷	28
添置	2
年內攤銷	(6)
於2018年12月31日及2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷	24
年內攤銷	(7)
於2019年12月31日	17
於2019年12月31日：	
成本	33
累計攤銷	(16)
帳面淨值	17
於2018年12月31日：	
成本	33
累計攤銷	(9)
帳面淨值	24

17. 於一家聯營公司的投資

- (i) 除下文附註17(ii)所披露的於大灣區投資控股集團有限公司(「大灣區控股」)的投資外，本集團擁有於一家聯營公司(該聯營公司於2018年及2019年12月31日未被視為一家重大聯營公司)的投資，詳情如下：

百萬港元	2019年	2018年
應佔淨資產	7	9
減值(附註)	(5)	-
	2	9

下表列明不屬本集團重大個別聯營公司的財務資料：

百萬港元	2019年	2018年
應佔聯營公司本年虧損	2	1
應佔聯營公司全面虧損總額	2	1
本集團於一家聯營公司投資的總帳面值	7	9

附註：年內，已就一項於聯營公司的投資確認減值5,000,000港元，原因是該公司一直處於虧損狀態，且管理層預期該公司未來幾年的增長率甚微。因此，管理層釐定就於該公司的投資的可收回金額確認減值。



17. 於一家聯營公司的投資(續)

- (ii) 本集團於大灣區控股(於百慕達註冊成立及其主要營業地點為香港)的股權乃透過本公司的全資附屬公司持有。大灣區控股的主要業務為投資控股。大灣區控股為本集團的一家重大聯營公司。大灣區控股及其附屬公司(「大灣區控股集團」)的主要業務包括銷售及供應電訊及電子產品以及嬰幼兒產品；從事物業發展及銷售以及金融業務。

於2019年12月31日，本集團透過一家性質類近風險投資的間接全資附屬公司持有大灣區控股的53,667,100,000股的股份(佔大灣區控股於年末的已發行股本約29.19%)。由於本集團有意出售該等大灣區控股證券，故該等由附屬公司持有的大灣區控股股份已分類為流動資產項下按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產。

於2019年12月31日，本集團所持有的大灣區控股上市股份市值為537,000,000港元(2018年：285,000,000港元)，進一步詳情載於財務報表附註27(i)。

下表列明有關大灣區控股的財務資料概要：

百萬港元	2019年
流動資產	1,950
非流動資產，不包括商譽	45
流動負債	(904)
非流動負債	(34)
淨資產	1,057
本年度虧損	(166)
其他全面虧損	(8)
本年度全面虧損總額	(174)
按公平價值列帳及於損益帳處理的投資的帳面值	537

18. 持作投資的古董車

百萬港元	2019年	2018年
持作投資的古董車，按公平價值列帳	107	107



18. 持作投資的古董車(續)

下表列示本集團持作投資的古董車的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2019年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
持作投資的古董車	-	-	107	107

百萬港元	用於2018年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
持作投資的古董車	-	-	107	107

於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2018年：無)。

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元		
於2018年1月1日的帳面值		120
出售		(13)
於2018年12月31日、2019年1月1日及2019年12月31日的帳面值		107

以下為持作投資的古董車所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍或加權平均	
		2019年	2018年
持作投資的古董車	市場法	交易價格(每輛)	
		2,000,000 港元至 35,000,000 港元	2,000,000 港元至 35,000,000 港元



18. 持作投資的古董車(續)

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

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

19. 持作投資的富收藏價值鐘錶

百萬港元	2019年	2018年
持作投資的富收藏價值鐘錶，按公平價值列帳	171	153

下表列示本集團持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2019年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
持作投資的富收藏價值鐘錶	-	-	171	171

百萬港元	用於2018年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
持作投資的富收藏價值鐘錶	-	-	153	153

於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2018年：無)。



19. 持作投資的富收藏價值鐘錶(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元

於2018年1月1日的帳面值	32
添置	97
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	24
於2018年12月31日及2019年1月1日的帳面值	153
添置	16
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	2
於2019年12月31日的帳面值	171

以下為持作投資的富收藏價值鐘錶所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍或加權平均	2018年
			2019年	
持作投資的富收藏價值鐘錶	市場法	交易價格(每件)	39,200 港元至 28,000,000 港元	160,000 港元至 26,000,000 港元

根據市場法，公平價值估計是按相近持作投資的富收藏價值鐘錶的可參考交易的市場價格及對於每一件鐘錶的獨特性作出調整。

交易價格大幅增加(減少)將會導致持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值出現大幅增加(減少)。

20. 存貨

百萬港元

	2019年	2018年
原材料	15	16
在製品	-	1
製成品	5	7
法拉利汽車	144	69
	164	93

於2019年12月31日，本集團若干存貨的總帳面淨值約為36,000,000港元(2018年：22,000,000港元)用作本集團銀行信貸的抵押(附註31(b)(iv))。



21. 持作出售的物業存貨

所有持作出售物業存貨按成本與可變動淨值的較低者列帳。

於2019年12月31日，本集團所有持作出售物業存貨的總帳面值約為237,000,000港元(2018年：279,000,000港元)用作本集團銀行信貸的抵押(附註31(b)(iii))。

於2018年12月31日，物業存貨的可變現淨值的撇減撥回乃因2018年香港商業物業市場環境的逐漸回暖趨勢所致。該撥回受限於原撇減金額且可收回金額乃參照中證評估按公開市場基準所進行的估值釐定。

22. 持作出售的古董車存貨

百萬港元	2019年	2018年
持作出售的古董車存貨，按成本與可變動淨值的較低者列帳	89	89

23. 於一家合營企業的權益

百萬港元	2019年	2018年
應佔資產淨值	607	601

本集團合營企業的詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊及 營業地點	所有權權益	投票權 所佔比例	溢利分成	主要業務
新疆星凱房地產開發 有限公司(「新疆星凱」)	註冊資本人民幣 300,000,000元	中國／中國內地	50.5%	50.5%	50.5%	物業開發

上述投資由本公司間接持有。

於2018年9月28日，本集團以現金代價999美元(相當於8,000港元)認購潤發有限公司(Riches Rise Limited)99.9%股權，並以代價450,000,000港元(透過向賣方轉讓本金額252,000,000港元的大灣區控股可換股債券的方式償付)收購潤發有限公司所欠的股東貸款450,000,000港元。潤發有限公司於新疆星凱擁有50.5%間接權益。

新疆星凱被認為是本集團重大合營企業，於中國內地從物業發展業務。本公司於新疆星凱的投資使用權益法列帳。



23. 於一家合營企業的權益(續)

下表列示新疆星凱的概要財務資料，已就會計政策的任何差額作出調整並與財務報表的帳面金額作對帳：

百萬港元	2019年	2018年
現金及現金等值項目	1	3
其他流動資產	1,527	1,510
流動資產	1,528	1,513
非流動資產	9	10
應付帳款及其他應付款項及撥備	3	30
其他流動負債	221	189
流動負債	224	219
非流動金融負債，不包括，應付帳款及其他應付款項及撥備	112	114
淨資產	1,201	1,190
與本集團於合營企業的權益對帳：		
本集團擁有權比例	50.5%	50.5%
本集團應佔合營企業資產淨值	607	601
投資帳面值	607	601
收入	61	16
稅項	8	2
本年度溢利及全面收益總額	23	8

24. 應收帳款

百萬港元	2019年	2018年
應收帳款	294	313
減值	(11)	(4)
	283	309

本集團與其工業集團客戶以賒帳為主要貿易條款，惟新客戶一般須預付貨款。信貸期一般為兩個月，主要客戶可延長至三個月。有關本集團的汽車物流業務，信貸期一般為一個月。授予證券交易客戶的信貸期最多為365日（2018年：365日）。每名客戶均有最高信貸限額。本集團盡力對未收回應收款項維持嚴格監控，各分部設有信貸監控部門務求將信貸風險降至最低。高級管理層會定期檢討逾期欠款。於2019年12月31日，本集團有若干集中性信貸風險，原因是本集團最大客戶及五大客戶的應收帳款分別佔本集團應收帳款的58%（2018年：64%）及71%（2018年：78%）。

於2019年12月31日，應收帳款總金額201,000,000港元（2018年：198,000,000港元）以汽車或物業押記作為擔保。

除上文所提及外，本集團並沒有就此等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安全的安排。應收帳款不計利息。



24. 應收帳款(續)

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

百萬港元	2019年		2018年	
	結餘	結餘百分比	結餘	百分比
於30日內	47	17	50	16
31至60日	10	4	220	71
61至90日	7	2	16	5
90日以上	219	77	23	8
	283	100	309	100

應收帳款減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2019年	2018年
於1月1日	4	3
減值虧損		
— 減值虧損撥回	—	(1)
— 已確認減值虧損	7	2
於12月31日	11	4

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

24. 應收帳款(續)

下表載列有關本集團應收帳款的信貸風險(使用撥備矩陣)的資料：

於2019年12月31日

百萬港元	逾期				總計
	即期	6個月內	6至12個月	超過12個月	
舞台音響、燈光及工程					
預期信貸虧損率	0.1%	7.4%	28.6%	35.7%	13.1%
帳面值總額	20.8	17.7	9.1	10.3	57.9
預期信貸虧損	-	1.3	2.6	3.7	7.6
古董車及法拉利代理					
預期信貸虧損率	0.1%	6.4%	7.6%	9.0%	4.3%
帳面值總額	5.1	8.7	0.1	0.2	14.1
預期信貸虧損	-	0.6	-	-	0.6
雜誌出版業務					
預期信貸虧損率	0.1%	21.4%	38.7%	41.0%	20.7%
帳面值總額	4.6	4.9	1.2	3.3	14.0
預期信貸虧損	-	1.0	0.5	1.4	2.9
兒童產品					
預期信貸虧損率	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
帳面值總額	2.6	3.7	-	-	6.3
預期信貸虧損	-	-	-	-	-
物業投資					
預期信貸虧損率	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
帳面值總額	0.9	-	-	-	0.9
預期信貸虧損	-	-	-	-	-
總額					
預期信貸虧損率	0.1%-0.1%	0.1%-21.4%	0.1%-38.7%	0.1%-41.0%	0.1%-20.7%
帳面值總額	34.0	35.0	10.4	13.8	93.2
預期信貸虧損	-	2.9	3.1	5.1	11.1



24. 應收帳款(續)

於2018年12月31日

百萬港元	即期	逾期			總計
		6個月內	6至12個月	超過12個月	
舞台音響·燈光及工程					
預期信貸虧損率	1.0%	4.8%	5.5%	5.5%	3.3%
帳面值總額	20.8	23.5	7.0	0.7	52.0
預期信貸虧損	0.2	1.1	0.4	–	1.7
古董車及法拉利代理					
預期信貸虧損率	0.1%	7.6%	8.9%	8.9%	5.0%
帳面值總額	5.0	7.9	0.8	0.3	14.0
預期信貸虧損	–	0.6	0.1	–	0.7
雜誌出版業務					
預期信貸虧損率	6.1%	15.0%	20.0%	24.4%	13.6%
帳面值總額	6.6	4.5	0.8	2.8	14.7
預期信貸虧損	0.4	0.7	0.2	0.7	2.0
工業集團					
預期信貸虧損率	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%
帳面值總額	8.3	–	–	–	8.3
預期信貸虧損	–	–	–	–	–
兒童產品					
預期信貸虧損率	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
帳面值總額	18.2	6.7	–	–	24.9
預期信貸虧損	–	–	–	–	–
物業投資					
預期信貸虧損率	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
帳面值總額	1.0	–	–	–	1.0
預期信貸虧損	–	–	–	–	–
總額					
預期信貸虧損率	0.1%–6.1%	0.1%–15.0%	0.1%–20.0%	0.1%–24.4%	0.1%–13.6%
帳面值總額	59.9	42.6	8.6	3.8	114.9
預期信貸虧損	0.6	2.4	0.7	0.7	4.4



25. 電影投資

百萬港元	2019年	2018年
預期將於正常營運週期內完成並於主要市場的影院上映且分類為流動資產的電影投資預期將於下列時間可予收回：		
一年內	6	8
一年後	80	48
	86	56

於截至2018年12月31日止年度，其中一部電影投資已完成，已於主要市場影院放映。該電影投資無抵押，最低保證回報為投資金額的70%，且無固定還款期。該投資受本集團與其他投資方訂立的相關協議規管，根據該協議本集團有權從發行相關電影中受益。於2019年12月31日的帳面值指本集團應佔該電影應收所得款項淨額的公平價值。

於2019年12月31日餘下電影投資仍處於開發階段。由於本集團預期該金額將於一般經營週期內收回，該金額分類為流動金融資產。本集團認為該投資的帳面值(即本集團的投資成本)與其於報告期末的公平價值相若。該電影投資無抵押，最低保證回報為投資金額的80%，且無固定還款期。該投資受本集團與其他投資方訂立的相關協議規管，根據該協議本集團有權從發行相關電影中受益。

26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

百萬港元	2019年	2018年
預付款項	21	26
其他應收款項及其他資產	517	520
	538	546
流動部份	(536)	(543)
非流動部份	2	3

於2019年12月31日，本集團的其他應收款項及其他資產項包括應收若干獨立第三方款項389,000,000港元(2018年：424,000,000港元)，該款項以若干股權或資產作抵押。

計入上述結餘的金融資產乃為有關近期沒有違約歷史及逾期款項的應收款項。於2019年及2018年12月31日，虧損撥備乃評估為甚微。



27. 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

百萬港元	附註	2019年	2018年
上市股本投資，按公平價值列帳	(i)	537	285
保單，按公平價值列帳	(ii)	3	3
其他資產，按公平價值列帳	(iii)	5	5
		545	293

附註：

- (i) 於2019年12月31日上市股本投資指53,667,100,000股(2018年：28,467,100,000股)大灣區控股股份，由本集團持有作買賣目的，已分類為流動資產項下按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產。該等股份按年結日的收市價每股0.01港元計量。
- (ii) 於2019年及2018年12月31日的保單分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產，因其持作買賣用途。
- (iii) 於2019年12月31日的其他資產指根據香港財務報告準則第9號強制分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的會所債券投資，因其合約現金流量不僅用於償還本金及利息。

28. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

百萬港元	2019年	2018年
現金及銀行結存	71	127
定期存款	78	35
	149	162
減：用作銀行信貸額抵押並計入流動部份的定期存款(附註31(b)(v))	(78)	(35)
現金及現金等值項目	71	127

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值的現金及現金等值項目及已抵押定期存款為18,000,000港元(2018年：18,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

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



29. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2019年		2018年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	26	41	33	43
31至60日	5	8	26	34
61至90日	6	10	3	4
90日以上	26	41	15	19
	63	100	77	100

應付帳款為免息及沒有抵押且通常於60日期限內支付。

30. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	2019年	2018年
合約負債	(a)	253	174
其他應付款項	(b)	281	57
應計負債		12	42
		546	273

附註：

(a) 於2019年及2018年12月31日的合約負債詳情如下：

百萬港元	2019年 12月31日	2018年 12月31日
來自客戶的短期預收款		
銷售法拉利汽車	232	174
銷售塑膠原部件及兒童產品	13	-
銷售及出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務	5	-
提供廣告服務	3	-
合約負債總額	253	174

合約負債包括已收法拉利汽車、塑膠原部件及兒童產品、銷售及出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務與提供廣告服務的預收款。



30. 其他應付款項及應計負債(續)

附註：(續)

(b) 其他應付款項是免息及通常於3個月期限內支付。

其他應付款項包括了13,000,000港元應付中建科技(香港)有限公司(大灣區控股的全資附屬公司)的其他應付款項，該款項為沒有抵押、免息及可隨時要求償還。

(c) 本集團就大灣區控股集團獲授予的信貸向銀行提供財務擔保。該等授予大灣區控股集團的銀行信貸為30,000,000港元(2018年：53,000,000港元)，其中8,000,000港元(2018年：18,000,000港元)已被大灣區控股集團動用。本集團並無就該等擔保持有任何抵押品或其他增強信貸安排。

除有限情況外，本集團不提供財務擔保。所有擔保須經集團財務董事及行政總裁批准。

財務擔保合約乃按預期信貸虧損撥備與初始確認金額減確認的累計收入金額的較高者計量。預期信貸虧損按估計現金差額計量，現金差額乃基於就招致的信貸虧損預期補償持有人(即銀行)的付款減本集團預期從債務人收回的任何金額計算。初始確認金額指初始確認的財務擔保的公平價值，該金額並不重大。截至2019年12月31日止年度並無作出預期信貸虧損撥備(2018年：無)。

31. 計息銀行及其他借款

	2019年12月31日			2019年	2018年12月31日		
	實際 利率(%)	到期	百萬 港元	1月1日 百萬 港元	實際 利率(%)	到期	百萬 港元
流動							
租賃負債(附註13(b)、33)	1.90–6.00	2020	35	34	1.75–1.95	2019	4
銀行貸款－有抵押	2.23–3.98	2020或 應要求	229	132	2.23–3.95	2019或 應要求	132
其他貸款－有抵押	2.98–3.38	2020	35	20	2.98–3.38	2019	20
其他貸款－無抵押	4.03–10.00	2020	18	80	5.13	2019	80
			317	266			236
非流動							
租賃負債(附註13(b)、33)	1.90–6.00	2021–2024	52	70	1.90–1.95	2020–2021	2
銀行貸款－有抵押	2.23–3.98	2021–2031	1,371	1,360	2.38–3.95	2020–2041	1,360
			1,423	1,430			1,362
			1,740	1,696			1,598



31. 計息銀行及其他借款(續)

百萬港元	2019年	2018年
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
一年內或應要求	229	132
於第二年	227	114
第三年至第五年(包括首尾兩年)	743	683
五年以上	401	563
	1,600	1,492
其他借款的償還期限如下：		
一年內或應要求	88	104
於第二年	30	2
第三年至第五年(包括首尾兩年)	22	-
	140	106
	1,740	1,598

- (a) 本集團的貿易銀行融資金額為105,000,000港元(2018年：35,000,000港元)，其中50,000,000港元(2018年：17,000,000港元)已於本報告期末動用。
- (b) 於2019年12月31日，本集團的若干銀行貸款有抵押如下：
- (i) 以本集團位於香港於報告期末的帳面總值約為622,000,000港元(2018年：730,000,000港元)的若干預付土地租賃款及樓宇作抵押(附註13)；
 - (ii) 以本集團位於香港的投資物業作抵押，該物業於報告期末的帳面總值約為1,482,000,000港元(2018年：1,532,000,000港元)(附註14)；
 - (iii) 以本集團位於香港的若干持作出售的物業存貨作抵押，該物業於報告期末的帳面總值約為237,000,000港元(2018年：279,000,000港元)(附註21)；
 - (iv) 以本集團的若干存貨作抵押，該存貨於報告期末的帳面總值約為36,000,000港元(2018年：22,000,000港元)(附註20)；及
 - (v) 以本集團78,000,000港元(2018年：35,000,000港元)總金額的若干定期存款為抵押(附註28)。
- (c) 於2019年12月31日，除若干帳面值為2,000,000港元(2018年：2,000,000港元)的銀行借款以美元計值外，於2019年及2018年12月31日，本集團的所有銀行及其他借款均以港元計值。



32. 可換股債券

於2016年3月30日，本公司向Capital Force International Limited（「Capital Force」）及New Capital Industrial Limited（「New Capital」）發行本金總額250,200,000港元的5%票息可換股債券（「2024可換股債券」）。2024可換股債券的詳情載列如下：

於2016年3月30日，根據本公司主席兼控股股東麥先生（作為賣方）與本公司（作為買方）就本公司向麥先生收購持有位於香港淺水灣淺水灣道56號的第38號屋及第39號屋的公司的全部已發行股本（「收購事項」）而於2016年1月27日訂立的買賣協議（經於2016年2月17日訂立的補充協議所修訂），本公司發行本金總額為250,200,000港元的2024可換股債券（其中本金額180,000,000港元及70,200,000港元分別發行予Capital Force及New Capital），作為收購事項的代價。2024可換股債券的到期日為2024年3月30日，即在2024可換股債券發行日期的第八週年到期。債券持有人可選擇按初步換股價格每股換股股份0.90港元（換股價可根據2024可換股債券的條款及條件予以調整）將2024可換股債券兌換為普通股。本公司可選擇於2024年3月30日或之前任何時候贖回2024可換股債券。2024可換股債券為無抵押，按未兌換本金額5厘年利率計息，而利息須每月分期支付。

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

根據2024可換股債券的條款及條件，2024可換股債券之每股換股價已於2016年6月1日、2016年9月15日、2017年9月18日、2018年6月5日及2018年9月19日分別由0.90港元調整為0.87港元、由0.87港元調整為0.84港元、由0.84港元調整為0.78港元、由0.78港元調整為0.75港元及由0.75港元調整為0.72港元。

截至2019年12月31日止年度，2024可換股債券並無兌換或變動。於2019年12月31日尚未兌換的2024可換股債券本金總值為250,200,000港元。

2024可換股債券已如下劃分為負債及權益部份：

百萬港元	2019年	2018年
可換股債券面值	250	250
權益部份	(22)	(22)
於發行日的負債部份	228	228
於1月1日的負債部份	235	228
利息開支	15	15
已付利息	(13)	(8)
於12月31日的負債部份	237	235



33. 融資租賃應付款項

本集團租用若干汽車作業務用途。於香港財務報告準則第16號於2019年1月1日生效前該等租賃列為融資租賃，尚餘租期為1年。於2018年12月31日，根據融資租賃的未來最低租賃付款總額及其現值如下：

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

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

百萬港元	超出相關折舊的 折舊免稅額	物業重估	總額
於2018年1月1日的遞延稅項負債總額	4	34	38
年內遞延稅項計入損益表(附註10)	—	(12)	(12)
於2018年12月31日及2019年1月1日的遞延稅項負債總額	4	22	26
年內遞延稅項計入損益表(附註10)	1	—	1
於2019年12月31日的遞延稅項負債總額	5	22	27



34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

2019年12月31日，本集團產生的稅項虧損為848,000,000港元(2018年：635,000,000港元)，有關稅項虧損可無限期在產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

35. 股本

股份

百萬港元

法定股本：

2,000,000,000股(2018年：2,000,000,000股)每股面值0.10港元的普通股

已發行及繳足：

873,111,452股(2018年：875,381,452股)每股面值0.10港元的普通股份

2019年

2018年

200

200

87

88

本公司股本變動摘要如下：

	已發行每股 面值0.10港元的 普通股數量	已發行股本 百萬港元	股份溢價帳 百萬港元	總額 百萬港元
於2018年1月1日、2018年12月31日、2019年1月1日	875,381,452	88	224	312
購回及註銷股份	(2,270,000)	(1)	(1)	(2)
於2019年12月31日	873,111,452	87	223	310

於年內，本公司以總代價約2,000,000港元於2019年4月回購合共2,270,000股其普通股。該等股份其後於年內已由本公司註銷。

股份期權

本公司的股份期權計劃的詳情載於財務報表附註36。



36. 股份期權計劃

本公司股份期權計劃

在本公司於2011年5月27日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上，股東已批准採納2011計劃(「2011計劃」)。2011計劃已於2011年5月30日起生效，即聯交所上市委員會批准在按2011計劃的條款及條件行使購股權時本公司將予配發及發行的任何本公司股份(「股份」)在聯交所上市及買賣之日。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期起計10年內有效。

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

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

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於本年報的批准日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份期權總數為60,614,490股，佔本財務報表的批准日期本公司全部已發行股本的6.94%。



36. 股份期權計劃(續)

本公司股份期權計劃(續)

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

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

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

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

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

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司股東大會上投票的權利。

於 2019 年 12 月 31 日，並沒有股份期權根據 2011 計劃授出而尚未行使。於本年內，並沒有任何股份期權曾根據 2011 計劃授出、行使、註銷或失效。



37. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動的金額已呈列於財務報表第63至64頁的綜合權益變動表。

本集團的資本儲備乃撥自本公司於2002年8月7日進行的削減股本。

38. 擁有重大非控股權益的部份擁有附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情如下：

	2019年	2018年
非控股權益持有股權百分比：		
興明亞洲	28%	28%
協興隆	27%	27%
百萬港元	2019年	2018年
分配於非控股權益的年內(虧損)/溢利：		
興明亞洲	(1)	-
協興隆	1	5
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
興明亞洲	14	15
協興隆	7	9



38. 擁有重大非控股權益的部份擁有附屬公司(續)

下表列明上文附屬公司的財務資料概要。披露的金額乃為任何公司間對銷前：

2019年	興明亞洲 百萬港元	協興隆 百萬港元
收入	105	54
開支總額	106	49
年內溢利/(虧損)	(1)	5
年內全面收益/(虧損)總額	(1)	5
流動資產	95	24
非流動資產	41	9
流動負債	69	7
非流動負債	18	-
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	16	(6)
投資活動所用現金流量淨額	(22)	(5)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	5	(2)
現金及現金等值項目減少淨額	(1)	(13)
2018年	興明亞洲 百萬港元	協興隆 百萬港元
收入	86	48
開支總額	86	37
年內溢利	-	11
年內全面收益總額	-	11
流動資產	45	30
非流動資產	45	9
流動負債	30	6
非流動負債	10	-
經營活動所用現金流量淨額	(1)	(6)
投資活動所用現金流量淨額	(3)	(5)
融資活動所用現金流量淨額	(2)	(5)
現金及現金等值項目減少淨額	(6)	(16)



39. 出售一家附屬公司

2019年	百萬港元
已出售資產淨額：	
物業、廠房及設備	76
出售一家附屬公司的收益	83
	159
以現金繳付	159

有關出售一家附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

現金代價	159
有關出售一家附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額	159

40. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

- (i) 於2019年，本集團就辦公室物業，其他設備及汽車的租賃安排分別擁有使用權資產和租賃負債的非現金添置為17,000,000港元及17,000,000港元(2018年：無)。
- (ii) 於2018年1月3日，中建電訊投資有限公司(「中建投資」)與若干債務人訂立清償協議，據此，本公司的應收帳款總額1,284,000,000港元由債務人向中建投資轉讓以下資產支付：(i)14,000,000,000股總價值為140,000,000港元的大灣區控股股份，按每股收市價0.01港元計算；(ii)本金額約為496,000,000港元的大灣區控股可換股債券，價值約為496,000,000港元，按中證評估進行的估值釐定；及(iii)一家私人公司27%股權，價值為648,000,000港元。根據上述清償協議，相關債務人所欠尚未償還應收帳款餘額198,000,000港元已與潤發有限公司(Riches Rise Limited)所欠的450,000,000港元股東貸款與大灣區控股可換股債券的帳面值252,000,000港元的差額相互予以對銷，該交易進一步詳情載於財務報表附註23。



40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生的負債變動

2019年

百萬港元	銀行及 其他貸款	融資租賃 應付款項/ 租賃負債	可換股債券
於2018年12月31日	1,592	6	235
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	98	-
於2019年1月1日(經重列)	1,592	104	235
新租賃	-	17	-
融資現金流量變動	61	(34)	-
利息開支	75	4	15
分類為經營現金流量的已付利息	(75)	(4)	(13)
於2019年12月31日	1,653	87	237

2018年

百萬港元	銀行及 其他貸款	融資租賃 應付款項	可換股債券
於2018年1月1日	1,343	9	282
融資現金流量變動	246	-	(50)
利息開支	63	-	15
分類為經營現金流量的已付利息	(60)	(3)	(12)
於2018年12月31日	1,592	6	235



40. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2019年 百萬港元
經營活動範圍內	(4)
融資活動範圍內	(34)
	(38)

41. 或然負債

(a) 財務擔保

百萬港元	2019年	2018年
就大灣區控股集團獲銀行給予的信貸而向銀行提供的公司擔保(附註)	30	53

附註：於2019年12月31日，根據本公司向銀行提供企業擔保為大灣區控股集團獲授的銀行信貸已動用約8,000,000港元(2018年：18,000,000港元)提供擔保。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約的公平價值於初始確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無任何價值於財務報表中確認。

(b) 訴訟

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



42. 資產抵押

本集團以本集團資產抵押的銀行貸款的詳情載於財務報表附註31(b)。

43. 承擔

(a) 於2019年12月31日，本集團計有已簽約但並未撥備的資產承擔約6,000,000港元(2018年：無)。

(b) 於2018年12月31日的經營租約承擔

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業，租期由2至5年不等。

本集團訂立的不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

百萬港元	2018年
一年內	50
第二至第五年(包括首尾兩年)	90
	<hr/> 140



44. 關連人士交易

(a) 除本財務報表其他部份所詳述的交易及結餘外，本集團於本報告期內與關連人士進行下列重大交易：

百萬港元	附註	2019年	2018年
向大灣區控股集團銷售原部件	(i)	14.1	37.2
支付予大灣區控股集團的管理資訊系統服務費用	(ii)	4.5	6.0
向大灣區控股集團購買兒童產品	(iii)	74.2	127.2
2024可換股債券的利息開支	(iv)	15.1	15.0
投資物業的租金收入	(v)	6.4	6.4
利息支出予大灣區控股集團	(vi)	2.6	2.6
收取大灣區控股集團的行政服務費	(vii)	2.9	—

附註：

- (i) 該等交易指於2019年及2018年分別根據本公司與大灣區控股集團於2018年11月15日訂立的製造協議（「2018年原部件協議」）及於2015年11月9日訂立的前協議（「2015年原部件協議」）項下由本集團製造並出售予大灣區控股集團的原部件及模具進行的交易。2018年原部件協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止，而2015年原部件協議有效期三年，由2016年1月1日開始至2018年12月31日止。根據兩份原部件協議，本公司同意透過其附屬公司製造並向大灣區控股集團供應若干塑膠外殼、原部件及其他原部件產品及模具。根據2018年原部件協議及2015年原部件協議的條款，該等塑膠外殼、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。模具費用乃按總成本再加不多於50%的提成釐定。
- (ii) 大灣區控股就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問，以及硬件維修服務向本公司收取管理資訊系統服務費。費用是根據本公司與大灣區控股於2017年12月6日簽訂的協議所載的條款及條件釐定，有效期三年，由2018年1月1日起至2020年12月31日止。
- (iii) 於2019年及2018年供應的兒童產品指根據下文所載協議由大灣區控股集團向本集團供應嬰兒餵哺、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品的交易金額。於2016年8月3日，一份由大灣區控股的全資附屬公司名為CCT Tech Global Holdings Limited（「CCT Global」）與本公司訂立的協議（「2016年兒童產品協議」），該協議規管大灣區控股集團向本集團於該協議的有效期由2016年10月14日至2018年12月31日內供應兒童產品的條款及條件。於2016年8月31日、2016年9月14日及2016年10月4日，CCT Global與本公司分別訂立首份補充協議、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2016年兒童產品協議的定價條款及政策。經該等補充協議補充修訂的2016年兒童產品協議已被一份由大灣區控股與本公司於2018年11月15日訂立的新兒童產品協議（「2018年兒童產品協議」）更新，新協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止。2018年兒童產品協議的條款及條件與2016年兒童產品協議（經該等補充協議修訂）相似。根據該等協議，大灣區控股集團供應給本集團的兒童產品的價格將為直接原材料成本加不超過直接原材料成本250%的加成的總和及本集團銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣兩個基準釐定，以較高者為準。
- (iv) 於2016年1月27日，本公司與麥先生訂立買賣協議，本公司分別以股份代價約250,000,000港元（透過發行2024可換股債券的方式償付）向麥先生收購Capital Force及New Capital（統稱「物業持有公司」）的所有已發行股份和以現金代價約29,000,000港元收購物業持有公司當時欠麥先生的股東貸款。收購的詳情載於財務報表附註32(a)。根據上市規則，上述交易構成本公司的非豁免關連交易。截至2019年12月31日止年度，本公司向Capital Force及New Capital支付2024可換股債券的總利息為15,000,000港元（2018年：15,000,000港元）。



44. 關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：(續)

- (v) 於2017年12月6日，本公司的兩家間接全資附屬公司與麥先生訂立租賃協議，從2018年1月1日至2020年12月31日止租期內分別按每月租金270,000港元及260,000港元(包括管理費及地租及差餉)出租淺水灣道56號38號屋及39號屋的物業予麥先生。該租金按市場租金釐定。根據上市規則，該租金交易構成本公司之非豁免持續關連交易。截至2019年12月31日止年度，收取麥先生的總租金收入約為6,000,000港元(2018年：6,000,000港元)。
- (vi) 本公司於2019年及2018年向大灣區控股的附屬公司支付利息。
- (vii) 本公司於年內向大灣區控股及其附屬公司收取行政服務費。
- (viii) 於本報告期末本集團已為授予大灣區控股集團30,000,000港元(2018年：53,000,000港元)的銀行借貸額度提供擔保，進一步詳情載於財務報表附註30(c)。
- (ix) 本公司已分別就上述附註(iv)及(v)所列出的非豁免關連交易及非豁免持續關連交易遵守上市規則第14A章相關的要求。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

百萬港元	2019年	2018年
短期僱員福利	24	25

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。



45. 按類別劃分金融工具

各類別的金融工具於報告期末的帳面值如下：

2019年

百萬港元

金融資產

	按公平 價值列帳及 於損益帳處理的 金融資產	按攤銷成本 列帳的金融資產	總額
應收帳款	-	283	283
電影投資	86	-	86
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	-	517	517
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	545	-	545
已抵押定期存款	-	78	78
現金及現金等值項目	-	71	71
	631	949	1,580

金融負債

	按攤銷成本 列帳的金融負債
應付帳款	63
其他應付款項及應計負債	546
計息銀行及其他借款	1,740
可換股債券	237
	2,586



45. 按類別劃分金融工具(續)

2018年

百萬港元

金融資產

	按公平價 值列帳及 於損益帳處理的 金融資產	按攤銷成本 列帳的金融資產	總額
應收帳款	–	309	309
電影投資	56	–	56
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	–	520	520
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	293	–	293
已抵押定期存款	–	35	35
現金及現金等值項目	–	127	127
	349	991	1,340

金融負債

	按攤銷成本 列帳的金融負債
應付帳款	77
其他應付款項及應計負債	273
計息銀行及其他借款	1,598
可換股債券	235
	2,183



46. 金融工具的公平價值及其等級

本集團的金融工具的帳面值及公平價值與其公平價值相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、已抵押定期存款、存款期超過三個月的定期存款、應收帳款、應付帳款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項及應計負債的金融負債的公平價值均與其帳面值相若，主要是由於該等工具的短期到期性質。

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

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

計息銀行及其他借款的非即期部份的公平價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於2019年12月31日計息銀行及其他借款的自身不履約風險評估為不重大。

上市股本投資的公平價值乃基於市場報價。



46. 金融工具的公平價值及其等級(續)

下表概述本集團金融工具的公平價值計量等級：

公平價值等級

百萬港元	公平價值計量採用			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
於2019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金融資產				
— 上市股本投資，按公平價值列帳	537	—	—	537
— 保單，按公平價值列帳	3	—	—	3
— 其他資產，按公平價值列帳	5	—	—	5
	545	—	—	545
於2018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金融資產				
— 上市股本投資，按公平價值列帳	285	—	—	285
— 保單，按公平價值列帳	3	—	—	3
— 其他資產，按公平價值列帳	5	—	—	5
	293	—	—	293

於2019年12月31日，本集團沒有任何按公平價值計量的金融負債(2018年：無)。

於截至2019年12月31日止年度，所有金融資產及金融負債於第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2018年：無)。

46. 金融工具的公平價值及其等級(續)

按公平價值披露的負債：

百萬港元	公平價值計量採用			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
於2019年12月31日				
計息銀行及其他借款	-	-	1,740	1,740
於2018年12月31日				
計息銀行及其他借款	-	-	1,598	1,598

47. 財務風險管理的目的及政策

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

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



47. 財務風險管理的目的及政策(續)

利率風險

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

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

	基點 增加/(減少)	除稅前虧損 增加/(減少) 百萬港元
2019年		
港元	100	17
港元	(100)	(17)
2018年		
	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 百萬港元
港元	100	(15)
港元	(100)	15

47. 財務風險管理的目的及政策(續)

外幣風險

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

於2019年，人民幣兌港元匯率可能出現合理變動上升(下降)5.84%(2018年：9.98%)，將導致本集團的除稅前溢利(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降(上升)1,000,000港元(2018年：2,000,000港元)。

信貸風險

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

本集團因對方違約而產生的其他金融資產(包括現金及現金等值項目及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

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

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

最高風險及年結分段

下表列示於12月31日基於本集團信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險(主要基於過往逾期資料，除非無需額外成本或精力即可獲得其他資料)以及年結階段分類。



47. 財務風險管理的目的及政策(續)

最高風險及年結分段(續)

於2019年12月31日	12個月預期 信貸虧損				簡化方法	總額
	第1階段	第2階段	第3階段	全期預期信貸虧損		
百萬港元						
應收帳款*	-	-	-		283	283
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	517	-	-		-	517
已抵押存款	78	-	-		-	78
現金及現金等值項目	71	-	-		-	71
	666	-	-		283	949
<hr/>						
於2018年12月31日	12個月預期 信貸虧損				簡化方法	總額
百萬港元	第1階段	第2階段	第3階段	全期預期信貸虧損		
應收帳款*	-	-	-		309	309
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	520	-	-		-	520
已抵押存款	35	-	-		-	35
現金及現金等值項目	127	-	-		-	127
	682	-	-		309	991

* 對於本集團應用簡化方法減值的應收帳款而言，基於撥備矩陣的資料乃於財務報表附註24披露。

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

47. 財務風險管理的目的及政策(續)

流動資金風險

本集團的目的是要充分利用銀行透支、計息銀行及其他借款及租賃負債(2018年：融資租賃)之間維持平衡。此外，本集團也安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述本集團根據合約非貼現支出的金融負債的到期情況。

於2019年12月31日

百萬港元	一年內或 應要求	第二年 (包括首尾兩年)	第三年至 第五年	五年以上	總額
應付帳款	63	-	-	-	63
其他應付款項及應計負債	546	-	-	-	546
可換股債券	-	-	250	-	250
計息銀行及其他借款	381	309	807	415	1,912
	990	309	1,057	415	2,771

於2018年12月31日

百萬港元	一年內或 應要求	第二年 (包括首尾兩年)	第三年至 第五年	五年以上	總額
應付帳款	77	-	-	-	77
其他應付款項及應計負債	273	-	-	-	273
可換股債券	-	-	-	250	250
計息銀行及其他借款	292	164	727	581	1,764
	642	164	727	831	2,364



47. 財務風險管理的目的及政策(續)

資本管理

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

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東派發的股息、向股東發還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。管理資本的目標、政策或程序於截至2019年及2018年12月31日止年度並沒有任何改變。

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

百萬港元	2019年 12月31日	2019年 1月1日 (附註)	2018年 12月31日
計息銀行及其他借款(附註31)	1,740	1,696	1,598
借款總額	1,740	1,696	1,598
資本總額	2,814	2,963	2,963
資本及借款總額	4,554	4,659	4,561
資本負債比率	38.2%	36.4%	35.0%

附註：本集團使用修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，且就於2019年1月1日的期初結餘對最初採納的影響進行調整，而於2018年12月31日的比較數字並無調整。此舉導致本集團的淨債務增加，故與2018年12月31日的狀況相比，本集團的資本負債比率由35.0%增加至2019年1月1日的36.4%。

48. 報告期後事項

自2020年初以來，新型冠狀病毒(「2019年新冠病毒」)的爆發對本集團的運營環境帶來了更多不確定因素，並可能影響集團的營運和財務狀況。本集團已一直密切地監察2019年新冠病毒對本集團的業務所帶來的影響，並已開始採取多項措施。根據現有資料，董事確認截止本報告日期，本集團的財務狀況及營運並無重大不利改變。然而，隨著疾病形勢不斷的迅速變化及掌握更多資訊，實際影響可能與估計有所不同。



49. 本公司的財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

百萬港元	2019年	2018年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	1,601	1,625
流動資產		
應收附屬公司款項	1,245	1,258
預付款項、其他應收款項及其他資產	3	1
現金及現金等值項目	1	9
流動資產總額	1,249	1,268
總資產	2,850	2,893
權益及負債		
已發行股本	87	88
儲備(附註)	1,314	1,256
權益總額	1,401	1,344
非流動負債		
可換股債券	237	235
流動負債		
其他應付款項及應計負債	20	109
應付附屬公司款項	1,069	1,069
計息銀行及其他借款	123	136
流動負債總額	1,212	1,314
負債總額	1,449	1,549
權益及負債總額	2,850	2,893
流動資產/(負債)淨值	37	(46)
總資產減流動負債	1,638	1,579



49. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

百萬港元	資本贖回儲備	股份溢價帳	資本儲備*	可分派儲備	可換股債券 權益部份	累計虧損	總額
於2018年1月1日	24	224	741	902	22	(151)	1,762
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(445)	(445)
2017年末期股息	-	-	-	(31)	-	-	(31)
2018年中期股息	-	-	-	(30)	-	-	(30)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	24	224	741	841	22	(596)	1,256
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	59	59
購回及註銷股份	-	(1)	-	-	-	-	(1)
於2019年12月31日	24	223	741	841	22	(537)	1,314

* 本公司的資本儲備乃撥自於2002年8月7日進行的削減股本。

50. 財務報表的批准

本財務報表於2020年3月30日獲董事會批准及授權刊發。

其他資料

本集團的投資物業於2019年12月31日的詳情

地點	地塊編號	用途	年期	本集團應佔權益
香港淺水灣淺水灣道56號 第38號屋以及P14及P15車位	市郊地塊第172號 16,363份中的364份	住宅	長期租約	100%
香港淺水灣淺水灣道56號 第39號屋以及P5及P6車位	市郊地塊第172號 16,363份中的355份	住宅	長期租約	100%
香港大潭道20號玫瑰園7號屋	市郊地塊第147號 26,070份中的2,310份	住宅	長期租約	100%
香港告士打道77-79號 富通大廈5, 6及11號車位	市地塊第2782號 3,100份中的3份	商業	長期租約	100%
香港電氣道233號城市花園第1、2及3座商場地庫 (稱為「城市金庫」)297A、297B、297C、297D、298、 299、300及301號的店舖	市地塊第8580號 在100,180份中的 1,135份再劃分 21,663份中的 2,754份	商業	中期租約	100%
香港堅道38號臻環地下A商舖	市地塊第150號A部分 89,772份中的2,150份	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環地下B商舖	市地塊第150號A部分 89,772份中的945份	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環一樓A商舖	市地塊第150號A部分 89,772份中的2,504份	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環一樓B商舖	市地塊第150號A部分 89,772份中的853份	商業	長期租約	100%



本集團的投資物業於2019年12月31日的詳情

地點	地塊編號	用途	年期	本集團應佔權益
香港嘉業街18號明報工廠大廈8號地舖	柴灣內地段第139號 內不可分割相等份之8,899份 中的48份	商業	中期租約	100%
香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈18樓	沙田市地段第17號餘下部份 內不可分割相等份之289,200份 中的14,427份	商業	中期租約	100%
香港堅尼地城新海旁街1號華寶大廈地下所有部分 (不包括C部分)	海旁地段第242號之 1,076份中的92份	商業	長期租約	100%

本集團持作出售的物業存貨於2019年12月31日的詳情

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



5年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度的業績與資產、負債及非控股權益摘要，乃摘錄自己公佈的經審計財務報表並經適當重列。

業績

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
收入	1,097	919	585	895	608
除稅前(虧損)/溢利	(191)	25	173	352	348
所得稅抵免/(開支)	50	10	6	(39)	21
年內(虧損)/溢利	(141)	35	179	313	369
應佔(虧損)/溢利：					
母公司股權擁有人	(141)	34	181	303	369
非控股權益	-	1	(2)	10	-
	(141)	35	179	313	369

資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
資產總額	5,450	5,251	5,218	4,969	4,032
負債總額	(2,616)	(2,265)	(1,868)	(1,767)	(1,166)
	2,834	2,986	3,350	3,202	2,866
權益：					
母公司股權擁有人應佔權益	2,814	2,963	3,331	3,181	2,866
非控股權益	20	23	19	21	-
	2,834	2,986	3,350	3,202	2,866



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
「2024可換股債券」	指	本公司於2016年3月30日向Capital Force及New Capital發行本金總額250,200,000港元的5%票息可換股債券
「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
「Blackbird」或 「Blackbird集團」	指	本公司設立的Blackbird集團，其主營多元化汽車業務(包括法拉利代理業務、古董車投資及貿易、汽車物流業務)及富收藏價值鐘錶投資
「董事會」	指	本公司董事會
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女羣島註冊成立之公司，其股份由麥先生全資擁有
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女羣島註冊成立之公司，其股份由麥先生全資擁有
「中建投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事證券業務
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	中建富通集團有限公司(股份代號：138)，一家於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	本公司執行董事
「大灣區2011計劃」	指	大灣區控股於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





「大灣區控股」	指	大灣區投資控股集團有限公司(股份代號：261)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「大灣區控股集團」	指	大灣區控股及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「上市委員會」	指	考慮上市申請及批准上市的聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司的董事及控股股東
「不適用」	指	不適用
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女羣島註冊成立之公司，其股份由麥先生全資擁有
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	已發行的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司





「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

財務詞語

「流動比率」	指	流動資產除以流動負債
「每股(虧損)/盈利」	指	母公司普通股股權持有人應佔期內(虧損)/溢利除以期內已發行普通股的加權平均數
「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款及融資租賃應付款項)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「毛利率」	指	毛利佔收入總額的百分比
「經營溢利/(虧損)」	指	除利息、稅項以及未分配收入及開支前的經營溢利/(虧損)
「權益回報」	指	母公司股權擁有人應佔溢利除以平均股東權益



