



CCTI FORTIS

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138

ANNUAL REPORT
2020

目錄

002	主席報告
007	董事及高級管理層
010	財務回顧
018	可持續經營及發展
020	公司資料
021	企業管治報告
034	董事會報告書
051	獨立核數師報告
057	綜合損益表
058	綜合全面收益表
059	綜合財務狀況表
061	綜合權益變動表
062	綜合現金流量表
064	財務報表附註
163	其他資料
165	5年財務摘要
166	專用詞語

主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至2020年12月31日止年度的全年業績。

經營環境惡化

於2020年，受累於下列不受本公司控制的全球及本地政治、經濟和衛生事件的綜合影響，本公司的經營環境轉趨惡化：

- (a) 2019新冠病毒大流行、
- (b) 美國與中國之間的持久貿易戰及
- (c) 全球經濟倒退。

上述事件對我們的業務造成了負面影響。

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689,000,000港元，而2019年的虧損淨額則為141,000,000港元。本年度所產生的大部分虧損均為非現金項目，而部分虧損則因本年度的收入大幅減少所引起，詳情已載列於本年報「財務回顧」一節中。

末期股息

鑒於現時嚴峻環境，本集團擬保存現金儲備以應對未來的困難與挑戰。因此，董事會不建議派發2020年末期股息(2019年末期股息：無)。本公司同時亦沒有在2020年派發任何中期股息(2019年中期股息：無)。

業務回顧

於2020年，本集團主要經營的業務包括：(i) 物業業務、(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(於2020年7月終止經營)。

物業業務

香港物業業務

2020年初爆發的2019新冠病毒疫情對香港物業市場帶來了負面影響，因此，物業價格及交易量均有所下降。長遠來說，我們對香港物業市場仍有信心，我們預期物業市場將會隨著疫情受控而反彈。



2020年初，我們決定更改我們擁有的位於銅鑼灣羅素街8號上、下兩層相連物業的用途，該等物業原本是持作出售之用，自2020年1月1日起，我們已把羅素街物業重新分類為投資物業，並決定持有該兩層物業以收取租金收入。

我們擁有多元化的物業組合，包括豪華洋房別墅、零售物業及店舖、商業及工業大廈以及車位。基於我們對物業市場的獨具慧眼和敏銳的洞察力，我們已購入了優良的物業組合，在過去多年來，該等物業組合已大幅升值。

內地物業業務

我們認為在中國政府推行的「一帶一路」倡議下，新疆位於「絲綢之路經濟帶核心區」應具有優良的增長潛力，所以我們入股合營企業。

自2020年初起，物業市場受到新冠病毒爆發的不利影響，合營公司於2020年因而出現虧損，而且企業前景不明朗。由於中國及香港兩地政府為控制新冠病毒傳播而實施出、入境限制，本公司的香港管理層因而無法前往中國參與管理及監督合營企業的業務，中港兩地何時恢復通關及合營企業的情況何時得到改善是難以預計，因此，本公司已於2020年11月份終止合營企業的合作。

證券業務

香港股市於2020年仍然非常波動，受2019新冠病毒疫情的影響，全球股市於2020年上半年出現暴跌；在下半年，主要經濟國家為恢復其國家經濟，紛紛實施刺激措施，再加上疫苗的利好消息，股市在下半年出現反彈。

於2020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是指GBA的上市股份，該公司股份價格在本年度甚為穩定，維持在每股0.01港元的價格。GBA集團主要從事房地產開發業務。我們認為GBA集團財務狀況穩健，應能渡過2019新冠病毒疫情造成的艱難局面。本公司認為GBA繼續採取令公司成長及改善長遠盈利的策略。於2020年12月31日，我們持有的GBA股份總數約為537億股股份（2019年：537億股），佔GBA在年底的已發行股份總數約29.19%（2019年：29.19%），以GBA每股0.01港元（2019年：每股0.01港元）的收市價計算，上述該批證券的公平價值約為537,000,000港元（2019年：537,000,000港元），佔本集團於年結日期的總資產約12.0%（2019年：9.9%）。我們擬持有該批股份作買賣用途。

於回顧年度內，本公司沒有出售任何GBA股份，亦沒有從該批證券收取任何股息或收入。除持有GBA權益外，我們在2020年亦有進行首次公開招股的股份買賣，並錄得少於1,000,000港元的溢利。證券業務因分部的經營開支錄得整體經營虧損1,000,000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良好發展，管理層因此感到非常高興。

法拉利代理業務

2020 年標誌著 Blackbird Concessionaires 獲委任為法拉利在香港及澳門兩地正式授權代理商的三週年。於回顧年度，法拉利推出新車的發佈活動繼續舉行，而 Blackbird 很高興為法拉利發佈多三款新車型號，包括名為「F8 Spider」的「F8 Tributo」開篷版以及法拉利旗艦 V12 跑車名為「812 GTS」的「812 Superfast」開篷版，兩款新車採用「California」車型引入的可折疊式硬頂開篷的創新式設計。兩款新車的發佈活動安排在 Blackbird 淺水灣展銷廳進行，為遵守當時的社交距離規定，只邀請客人作單對單的私人參觀。

於 2020 年在香港發佈第三款新車是法拉利的重要里程碑，屬 GT 系列的新型號「Roma」於 6 月份在極具標誌性的九龍半島酒店舉行的一系列特別活動中亮相，超過 100 名賓客參與在酒店七樓陽台舉辦為期四天的活動並享受參觀該款新車的機會。

客人對上述活動反應熱烈並給予我們鼎力支持，在每次活動舉行後，我們於短期內均接獲許多新車訂單。

由於意大利車廠的生產受到 2019 新冠病毒疫情的影響，新車付運有所放緩，不過，「488 Pista」及「Pista Spiders」餘下訂單已於 2020 年付運；此外，有更多法拉利「Monzas」限量版车型新車已經抵港，而首輛配給的「F8 Tributos」新車亦已付運。

於年內，位於葵涌面積達 70,000 平方呎的法拉利維修中心表現良好。該維修中心配備的設施能提供全套汽車服務，其中包括維修及保養、噴漆、車身保養、修復、新車交付前檢查及汽車存放等服務，該維修設施一直深受客戶的熱烈歡迎及支持。

古董車貿易及投資業務

於年內，古董車及投資級別汽車市場繼續受 2019 新冠病毒疫情導致全球經濟倒退的影響。儘管如此，管理層對古董車市場的長遠發展仍然審慎樂觀。

汽車物流業務

年內，本公司的物流業務表現優良，經營溢利率良好。貫徹我們的擴張計劃，公司已成立本身的汽車電召服務中心，並且亦與香港多個重要汽車客戶訂立新合約和與更多新客戶商討合作機會，此外，本公司繼續為本地進口商、分銷商、代理商、道路救援及保險公司、賽車組織及私人車主提供支援服務。



富收藏價值鐘錶的投資

雖然2019新冠病毒疫情造成嚴峻局面，古董鐘錶部門於2020年仍舊發展良好，部門發行的雜誌內容獲得更多關注並得到更多的全球讀者閱讀。於2020年11月，富藝斯(Phillips)拍賣行與Blackbird集團再次合作，在瑞士日內瓦舉行的「回顧2000–2020」主題拍賣會大獲成功，在這場影拍Blackbird集團的主題拍賣會中，富藝斯再次拍賣所有展品出去。此外，Blackbird集團創始人及行政總裁麥俊翹先生繼續為富藝斯拍賣行的鐘錶顧問委員會成員，鞏固Blackbird集團在名錶界的地位，更增加了Blackbird集團的國際曝光率，以及為集團鐘錶部帶來收入。

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、燈光及工程業務以及藝人管理業務。在新冠病毒疫情肆虐下，此業務分部進入了寒冬時期。

電影業務

我們的娛樂公司與其他公司合作投資一部名為「風林火山」的大型製作警匪電影，該部電影的拍攝工作已經完成，然而，後期製作卻因新冠疫情影響而延遲，但已於2020年下半年重啟後期製作。另外，中國及世界各地許多國家的電影院於2020年亦須不時關閉，儘管部分國家已陸續重新開放電影院，但為控制新冠病毒傳播，戲院仍須採取防疫措施，因而令票房收入受到影響。在該等情況下，視乎全球的疫情狀況，本公司決定把上述電影的公映期推遲至2021年底或2022年初。

由於「風林火山」由五位香港及中國著名紅星領銜主演，我們預期該部電影將會創造甚高票房收入。

舞台音響、燈光及工程業務

舞台音響、燈光及工程業務指為現場表演活動出租及銷售音響及燈光設備以及提供相關的音響、燈光及機械工程服務。於2020年，為了控制2019新冠病毒的傳播，中國內地與香港之間實施跨境旅遊限制以及香港政府執行限聚措施，因而期內甚少演唱會、表演及娛樂活動得以舉辦。受嚴峻市況影響，舞台音響、燈光及工程業務錄得自收購以來最差的業績，回顧年度收入大跌89.6%，而且錄得經營虧損49,000,000港元。業務分部的管理層已經採取包括成本減省、申領政府補貼及取得銀行支持等措施以抵抗目前的困難和挑戰；此外，分部於2020年7月27日簽署一份有關出售在澳門經營的舞台音響及燈光業務的協議，從而讓管理層可集中精力去經營主要在香港從事的舞台服務運作。出售澳門的業務已於2021年1月21日完成。預期上述各項措施可令該業務分部克服新冠病毒大流行帶來的困難。

藝人管理

2019新冠病毒爆發期間，香港及中國娛樂行業近乎停頓。儘管現況艱難，受惠於有效的成本控制措施，藝人管理業務仍可收支平衡。在2019新冠病毒疫情受控後，我們將會繼續尋求機會與新藝人簽約。



工業產品業務

工業產品業務受到競爭激烈、中美貿易摩擦升級、全球經濟倒退及新型冠狀病毒爆發等的綜合不利因素所影響，由於經營環境不斷惡化，工業產品業務於2020年的收入繼續大幅下跌，接獲的訂單寥寥可數，而手頭上已沒有未完成的訂單。全球消費市場何時復甦仍不確定，在此情況下，本公司已自2020年7月24日起終止工業產品業務。終止處於虧損狀態的工業產品業務將不會對本集團經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

前景

環球經濟前景依然極不明朗，而且繼續受到2019新冠病毒疫情的發展及其對經濟所帶來的衝擊以及地緣政治挑戰等因素的影響。隨著新冠病毒疫苗越趨普及以及更多人群接種疫苗，新冠病毒疫情有望得到控制，而全球經濟將可望復甦。

在目前的嚴峻處境下，我們將會保存現金並繼續實施我們持之有效的節約成本措施。我們將會保存實力為日後復甦奠定基礎。憑藉我們堅韌力強的管理層，相信我們能夠抵禦前所未有的困難和挑戰所帶來的衝擊，一旦新型冠狀病毒得到控制，我們的核心業務預期將會反彈。儘管我們面臨前所未有的挑戰，我們認為本公司的未來仍然充滿機遇，因此，我們將繼續做好部署以備把握機遇的來臨。

致謝

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

主席
麥紹棠

香港，2021年3月30日



董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，67歲，為本公司控股股東及自1994年1月起出任主席、行政總裁及執行董事。麥先生為薪酬委員會成員，亦為提名委員會的主席及成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事。他負責本集團的企劃及整體策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。他於製造及分銷電訊、電子以及高智能產品方面擁有逾44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GBA(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，67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43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GBA的執行董事。譚先生為英國特許公認會計師公會的資深會員以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)及英國特許公司治理公會的會員。

鄭玉清女士，67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41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GBA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，71歲，自1999年12月起出任獨立非執行董事。譚先生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的成員。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GBA、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)。譚先生是香港華人會計師公會理事會成員。譚先生亦為香港執業會計師。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大安大略省特許專業會計師公會的會員。

陳力先生，56歲，自2008年2月起出任獨立非執行董事。陳先生分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。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，65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，亦分別是審核委員會及提名委員會的成員。鄒先生現亦為GBA及御泰中彩控股有限公司(股份代號：00555，清盤中(截止本年報報告日))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，41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21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，52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31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。

陳木興先生，66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43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，63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33年的經驗。



財務回顧

2020年財務業績摘要

百萬港元	2020年	2019年 (經重列)	增加/(減少) 百分比
持續經營業務：			
收入	505	1,006	(49.8%)
毛利	54	179	(69.8%)
持續經營業務虧損	(693)	(130)	433.1%
已終止經營業務虧損	(3)	(11)	(72.7%)
本年度虧損	(696)	(141)	393.6%
應佔虧損：			
母公司股權擁有人	(689)	(141)	388.7%
非控股權益	(7)	-	不適用
	(696)	(141)	393.6%
母公司股權擁有人應佔虧損：			
持續經營業務	(686)	(130)	427.7%
已終止經營業務	(3)	(11)	(72.7%)
	(689)	(141)	388.7%
母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損			
— 本年度虧損	(0.79 港元)	(0.16 港元)	393.8%
— 持續經營業務虧損	(0.79 港元)	(0.15 港元)	426.7%
每股股息	無	無	不適用

本集團於2020年來自持續經營業務的收入為505,000,000港元，較2019年下降501,000,000港元或49.8%，反映不利經營環境的影響。

於2020年，本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額689,000,000港元，而2019年則錄得虧損淨額141,000,000港元。本年度的虧損主要為：(i)本集團物業組合及收藏資產組合因公平價值變動產生非現金未變現重估虧損總額92,000,000港元；(ii)終止合營企業的合作而產生非現金虧損346,000,000港元，以及年度至合作終止日期攤佔合營企業虧損14,000,000港元；及(iii)收入大幅減少導致毛利大幅下降。

上述的346,000,000港元虧損是指因出售合營企業50.5%權益給合營中方所引起的非現金虧損，該虧損是在之前年份我們入股合營企業所錄得的收益的回撥。

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



按業務分部劃分的分析

百萬港元	2020年		2019年(經重列)		增加/(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
收入					
持續經營業務：					
物業發展及買賣	-	-	3	0.3%	(100.0%)
物業投資及持有	11	2.1%	12	1.1%	(8.3%)
法拉利代理業務	413	80.0%	613	55.9%	(32.6%)
古董車貿易及物流業務	26	5.0%	104	9.5%	(75.0%)
舞台音響、燈光及工程業務	20	3.9%	192	17.5%	(89.6%)
其他業務	35	6.8%	82	7.4%	(57.3%)
持續經營業務總計	505	97.8%	1,006	91.7%	(49.8%)
已終止經營業務：					
工業產品業務	11	2.2%	91	8.3%	(87.9%)
總計	516	100.0%	1,097	100.0%	(53.0%)

百萬港元	2020年		2019年 (經重列)		增加/(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
經營(虧損)/溢利					
持續經營業務：					
物業發展及買賣	-	-	(40)	(100.0%)	
物業投資及持有	(84)		32	不適用	
證券業務	(1)		(3)	(66.7%)	
法拉利代理業務	(22)		16	不適用	
古董車貿易及物流業務	(9)		2	不適用	
古董車投資	(14)		-	不適用	
電影業務	(7)		(7)	-	
舞台音響、燈光及工程業務	(49)		3	不適用	
其他業務	(25)		(53)	(52.8%)	
持續經營業務總計	(211)		(50)	322.0%	
已終止經營業務：					
工業產品業務	(3)		(6)	(50.0%)	
總計	(214)		(56)	282.1%	



持續經營業務

物業業務

物業發展及買賣

自2020年1月1日當我們把羅素街8號物業從持作買賣物業重新分類為投資物業起，物業發展及買賣分部業務沒有在本年度賺取任何收入。

物業投資及持有

於2020年，物業投資業務錄得租金收入11,000,000港元，受累新冠病毒疫情，租金收入較2019年減少1,000,000港元或8.3%。經營虧損為84,000,000港元(2019年：營業溢利32,000,000港元)，主要因投資物業組合的未變現公平價值虧損84,000,000港元(2019年：變現收益83,000,000港元抵銷未變現公平價值虧損50,000,000港元)。分部的業積的改變主要因為本年度並無出售物業收益，而2019年出售灣仔富通大廈31樓則獲得83,000,000港元的變現收益。

證券業務

於2020年，我們並無買賣GBA股份。然而，我們有進行首次公開招股的股份買賣，產生的收入少於1,000,000港元。該業務於本年度因經營開支錄得虧損1,000,000港元，上一年度同期則錄得3,000,000港元虧損。

法拉利代理業務

於2020年，法拉利代理業務錄得收入413,000,000港元，下跌32.6%，主要是受到2019新冠病毒大流行的不利因素影響，從而令新車付運減少而引致新車銷售減少所引起。縱使在疫情期間，葵涌法拉利服務中心的表現仍然良好，服務收入仍然錄得溫和增長。代理業務於2020年錄得經營虧損22,000,000港元，而2019年則錄得經營溢利16,000,000港元，主要是由於收入大幅減少所致。

古董車貿易及物流業務

在目前的困難時期，古董車及物流業務產生經營虧損9,000,000港元(2019年：經營溢利2,000,000港元)，主要是收入由2019年的104,000,000港元大幅減少75%至2020年的26,000,000港元所引致。

古董車投資

本年度的業務虧損為14,000,000港元，一部分是我們收藏投資的古董車因公平價值變動產生的未變現公平價值虧損7,000,000港元而另一部分則是經營開支所引致。

電影業務

由於期內沒有電影上映，因此，電影業務於2020年及2019年均沒有收入。電影業務於回顧年度錄得經營虧損7,000,000港元(2019年：經營虧損7,000,000港元)，主要是經營開支引起。



舞台音響、燈光及工程業務

此業務2020年錄得20,000,000港元的收入，較2019年的192,000,000港元減少89.6%。經營虧損為49,000,000港元（2019年：經營溢利3,000,000港元）。虧損主要是新型冠狀病毒爆發的不利因素令收入大幅減少所致。

其他業務

其他業務包括古董車維修服務中心、多媒體業務、富收藏價值鐘錶投資、藝人管理以及處於開發及初創階段的其他新業務。該業務分部的收入於2020年下跌57.3%至35,000,000港元並錄得經營虧損25,000,000港元，較2019年的53,000,000港元的虧損減少52.8%。

已終止經營業務

工業產品業務

工業產品業務於2020年的收入為11,000,000港元，較2019年減少87.9%，反映日益惡化的經營環境及自2020年7月24日起終止該業務的不利影響。經營虧損為3,000,000港元（2019年：經營虧損6,000,000港元）。

按區域劃分的分析

百萬港元	2020年				2019年(經重列)				
	持續經營 業務	已終止 經營業務	總計	相對 百分比	持續經營 業務	已終止 經營業務	總計	相對 百分比	增加/(減少) 百分比
香港、澳門及中國內地	503	5	508	98.4%	978	14	992	90.4%	(48.8%)
北美及其他國家	2	6	8	1.6%	4	69	73	6.7%	(89.0%)
歐洲	-	-	-	-	24	8	32	2.9%	(100.0%)
總計	505	11	516	100.0%	1,006	91	1,097	100.0%	(53.0%)

本集團總收入中，約98.4%來自香港、澳門及中國內地，其中大部分收入來自香港。受累2020年的嚴峻環境，我們的主要市場地區提供收入508,000,000港元，較2019年減少484,000,000港元或48.8%。來自北美及其他國家及歐洲的收入主要是向海外市場銷售兒童產品及古董車得來。銷往該等地區的產品分別減少89.0%及100.0%，主要是因終止工業產品業務及不利經營環境的負面影響所引致。



資本結構及資本負債比率

百萬港元	2020年		2019年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	1,648	42.6%	1,600	35.1%
其他借款	32	0.8%	53	1.2%
租賃負債	54	1.4%	87	1.9%
借款總額	1,734	44.8%	1,740	38.2%
母公司股權擁有人應佔股東權益	2,138	55.2%	2,814	61.8%
所運用的資本總額	3,872	100.0%	4,554	100.0%

於2020年12月31日，母公司股權擁有人應佔股東權益為2,138,000,000港元，相對年初的2,814,000,000港元減少676,000,000港元，變動的主要原因是2020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2019年12月31日的38.2%增加至2020年12月31日的44.8%，主要是由於銀行借款淨額減少及股東權益減少的綜合影響所致。於現時前所未有的艱難時期，本集團的資本負債比率繼續維持在相對合理水平。

未償還銀行及其他借款總額為1,734,000,000港元（2019年：1,740,000,000港元）。當中約81.8%銀行及其他借款為長期借款，主要是本集團的物業按揭貸款。

於2020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316,000,000港元、933,000,000港元及485,000,000港元（2019年：分別為317,000,000港元、1,022,000,000港元及401,000,000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	2020年	2019年
流動資產	1,694	2,089
流動負債	650	929
流動比率	260.6%	224.9%

本集團主要從手頭現金、經營活動所得現金淨額及銀行借款產生其流動資本。董事會預期本集團將會運用經營活動所得的現金淨額、額外借款（如需要）及銷售非核心資產以應付流動資本及資本開支需要（如有）。

於2020年12月31日，本集團的流動比率為260.6%（2019年：224.9%），反映了本集團資產流動性較高。

於年末，本集團的現金結餘為48,000,000港元，較前一年的71,000,000港元減少了23,000,000港元，減少主要是年內把資金運用在經營活動及流動資本所引致。



資本承擔

於2020年12月31日，本集團的資本承擔約為6,000,000港元(2019年：6,000,000港元)。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2020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2020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，我們亦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

除本年報在「業務回顧 — 證券業務」一節內，當中詳述本公司持有GBA股份外，於2020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2020年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約2,275,000,000港元的若干資產(2019年：2,377,000,000港元)及43,000,000港元的定期存款(2019年：78,000,000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2020年12月31日，本集團有以下或然負債：

- (a) 於2019年，本公司就GBA集團若干成員的銀行貸款提供擔保約30,000,000港元，當中GBA集團已動用銀行貸款為8,000,000港元，於2020年12月31日，本公司沒有再提供該擔保，因為GBA集團於2020年期間已償還該銀行貸款；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，本公司董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備。

僱員及薪酬政策

本集團於2020年12月31日的僱員總數為318人（2019年：320人）。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2020年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權（2019年：無）。

高級管理層薪酬

截至2020年12月31日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關僱員數目如下：

	僱員數目
無 – 1,000,000港元	2
1,000,001港元 – 1,500,000港元	–
1,500,001港元 – 2,000,000港元	–
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1
	4



可換股債券

於截至2020年12月31日止年度期間，2024可換股債券沒有任何變動，而於2020年12月31日及2019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33。

下表載列：(i) 於2020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2020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2020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2020年12月31日止年度之每股虧損產生攤薄影響，其計算方式載於本年度報告的財務報表附註13。

由於2024可換股債券的換股價是每股0.72港元，遠低於股份現時的市場價格，債券持有人不大可能兌換2024可換股債券為股份，而2024可換股債券的到期日是2024年3月30日，大約是本報告日期三年之後，本公司已開始考慮各種償還2024可換股債券的方案以對本集團的財務及流動資金狀況的影響減到最低。

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 %
2021年6月30日	0.72港元	5.11
2021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及發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運過程、產品以及服務，藉此盡量提高效率及生產力並減少廢物排放。我們的政策是要確保我們的營運符合相關的環保法律、法規和規例。我們致力提供高品質的產品及服務，而且完全符合國際和當地在衛生、質量和安全方面的相關標準。

遵守對本公司有重大影響的相關法律法規

本公司的政策是遵守我們營運所在地方的所有相關法律和法規。管理層一直密切留意對本集團息息相關並且有重大影響的相關法律法規。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 Concessionaires獲委任為香港及澳門的法拉利正式代理商。自法拉利代理業務開始以來，我們已迅速與客戶建立良好關係。而法拉利對我們代理業務的進展感到非常滿意。

舞台音響、燈光及工程業務分部在所屬業界佔領導地位，亦建立超卓聲譽並與客戶及供應商建立良好關係。



與員工的關係

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

我們鼓勵員工培訓和發展並鼓勵員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃。

工作場所的質素

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

回饋社會

多年來本公司一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。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2020年，本集團作出慈善捐款約為140,000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

註冊公眾利益實體核數師

財務年度年結

12月31日

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

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，除各項輕微偏離下列守則條文外，本公司已於截至2020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條所載的去區分。因此，本公司於截至2020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，任何為填補臨時空缺而獲委任的董事將留任直至下屆股東週年大會，並具有資格膺選連任。董事會認為，由於很少有出現董事臨時空缺的機會，加上委任人選填補臨時空缺與緊隨下屆股東週年大會的時間相隔不足一年，認為有關時間甚短，故有關偏離事項不屬重大。

根據本公司的公司細則，主席及董事總經理(目前均由麥先生擔任)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2020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2020年12月31日止財政年度，董事會已舉行10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2020年12月31日止財政年度，本公司已舉行了一次股東大會。在2020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	9/9	1/1
譚毅洪	9/9	1/1
鄭玉清	8/9	0/1
獨立非執行董事		
譚競正	9/10	1/1
陳力	10/10	1/1
鄒小岳	10/10	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。

2020年1月1日至本年度報告日期期間，董事會的組成並無變動。

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

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

截至2020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2020年12月31日止年度根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函。董事會已評估他們的獨立性，認為所有獨立非執行董事(包括服務超過九年的獨立非執行董事)均為獨立人士(定義見上市規則)。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事持續專業發展

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

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



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2020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2020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)須在股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事重選及告退

本公司的公司細則規定(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)須至少每三年於每屆股東週年大會上輪值告退一次，並符合資格膺選連任；以及(ii)任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至下屆股東週年大會，並將符合資格於該股東週年大會上膺選連任。

麥先生目前擔任主席及董事總經理，根據本公司的公司細則，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2020年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會於2020年的主要工作包括：

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

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

在2020年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

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

本集團為董事及高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。董事薪酬是根據董事的技能、學識、經驗和表現以及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2020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2020年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2019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，全年業績相關的公佈以及須予披露交易的公佈；
- (ii) 2020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2020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「股東提名候選董事的程序」。

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2020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2020年的主要工作包括：

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

在2020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	1/1
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2020年12月31日整個財政年度及於本年報告日期，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2020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2020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	2/2
鄒小岳	2/2



核數師酬金

於截至2020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	3.5
非審核服務：	
稅務合規服務	—*
合計	3.5

* 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2020年12月31日止財政年度，董事會已檢討風險管理及內部監控的制度在2020年是否行之有效及足夠，並認為該等制度是有效及足夠。



風險管理及內部監控以及內部審核(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；
- 中國與美國之間的持久貿易戰；
- 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2020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2020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2020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2020年12月31日止年度業務回顧載列於本年度報告的第2至6頁及第10至17頁。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度的虧損及本集團於2020年12月31日的財務狀況載列於本年度報告的財務報表第57至162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2020年末期股息(2019年末期股息：無)。同時，本公司亦沒有在2020年派發任何中期股息(2019年中期股息：無)。

5年財務摘要

本集團過去5個財政年度的已公佈業績、資產及負債及非控股權益的摘要已載於本年度報告第165頁，乃摘錄自經審計財務報表並經過適當的重列／重新分類。該摘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14及15。



股本

本公司於截至2020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38至43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

本公司或其任何附屬公司沒有於截至2020年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何上市股份。

儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於本年度報告內的財務報表附註37及「綜合權益變動表」內。

可供分派儲備

於2020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100,000港元(2019年：200,000港元)的慈善捐款。



主要客戶及供應商

於截至2020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	
	2020年	2019年	2020年	2019年
最大客戶	3%	5%		
五大客戶總額	13%	12%		
最大供應商			47%	55%
五大供應商總額			52%	60%

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，譚毅洪先生及鄒小岳先生將於應屆股東週年大會上輪流退任，並可倚章膺選連任。

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7至第9頁。



董事薪酬

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

董事服務合約

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

董事於合約之權益

有關董事在年內於本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中的權益之詳情載於本董事會報告書「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年內有效而該計劃的有效期限將於2021年5月26日到期。採納本公司新股份期權計劃的建議將會在股東週年大會上向股東提呈和尋求批准。該提議案的細節將會在通函內詳述並且在適當時候寄發予股東。

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2020年12月31日及於本年報告日，並沒有股份期權根據2011計劃授出而尚未行使。於截至2020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 — GBA

於2011年5月27日舉行的GBA股東週年大會上，其股東已批准採納GBA 2011計劃。GBA 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GBA的最終控股公司)。GBA 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GBA 2011計劃的條款及條件獲行使時GBA將予配發及發行的任何GBA股份(「**GBA股份**」)在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則GBA 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。採納GBA的新股份期權計劃的建議將會在GBA的股東周年大會上向其股東提呈和尋求批准。該提議案的細節將會在通函內詳述並且在適當時候寄發予GBA的股東。

GBA 2011計劃的目的是為使GBA能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對GBA集團及／或GBA集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「**GBA投資實體**」)或(如適用)GBA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 — GBA(續)

GBA 2011 計劃項下的合資格參與人包括：

- (a) GBA集團任何成員公司、任何GBA投資實體或(如適用)GBA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GBA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) GBA集團任何成員公司、任何GBA投資實體或(如適用)GBA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GBA控股集團任何成員公司、任何GBA投資實體或(如適用)GBA控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在GBA的董事會全權酌情認為下，他們將會或已對GBA集團、GBA投資實體或(如適用)GBA控股公司作出貢獻的人士；及
- (c) 在GBA的董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)GBA集團任何成員公司、GBA投資實體或(如適用)GBA控股公司作出貢獻的任何人士。

根據GBA 2011計劃，行使根據GBA 2011計劃及GBA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GBA股份數目上限，不得超過於GBA 2011計劃採納日期當日GBA已發行股份總數的10%及任何其後或經由其股東於GBA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GBA 2011計劃及GBA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GBA股份，不得超過不時已發行GBA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GBA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GBA 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GBA股份數目為10,914,993,990股，佔於本年報日期的已發行GBA股份總數約5.94%。倘GBA的該等尚未行使股份期權獲全面行使，GBA將需額外發行10,914,993,990股普通股股份及增加分別為109,149,940港元及41,003,217港元的股本及股份溢價帳(未扣除發行費用)。

於任何12個月期間內，GBA控股根據GBA 2011計劃及GBA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GBA股份數目上限，不得超過於期權授出日期GBA已發行股份總數的1%。如GBA控股欲授出超過該1%限額的股份期權，GBA(倘GBA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)須預先刊發通函並尋求其股東(倘GBA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 — GBA(續)

GBA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GBA控股獨立非執行董事(倘GBA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GBA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GBA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GBA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GBA股份於授出日期的收市價計算)，GBA控股須事先刊發(倘GBA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GBA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GBA控股董事會決定，該行使期由GBA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)GBA 2011計劃屆滿日期(以較早者為準)的期間。GBA 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GBA 2011計劃的條款均規定，GBA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GBA控股股份期權的行使價由GBA控股董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

- (i) GBA股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指GBA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) GBA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) GBA股份的面值。

GBA控股的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在GBA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 — GBA(續)

截至2020年12月31日止年度，GBA 2011計劃項下股份期權的變動載列如下：

姓名及獲授人於GBA職位	授出日期	行使期	每股GBA股份 行使價 港元	GBA的股份期權數目				於2020年 12月31日 尚未行使
				於2020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	–
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
							小計	35,000,000
小計 — 董事				10,915,000,000	–	–	1,300,000,000	9,615,000,000
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	2,599,993,990	–	–	1,300,000,000	1,299,993,990
其他參與者	25/1/2019	25/1/2019–24/1/2029	0.010	1,300,000,000	–	–	1,300,000,000	–
總計				16,134,993,990	–	–	5,220,000,000	10,914,993,990

除上述所披露外，截至2020年12月31日止年度，並沒有股份期權根據GBA 2011計劃授出、行使、註銷或失效。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2020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2020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	根據2024可換股債券可兌換的股份數目	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2020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2020年12月31日合共持有446,025,079股股份。該等私人公司的股份均由麥先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述446,025,079股股份的權益。
- 該披露的權益是指截至2020年12月31日本公司已發行予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各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2020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 — GBA

好倉

董事姓名	身份／權益性質	GBA 股份／相關 GBA 股份數目			佔已發行 GBA 股份總數的 概約百分比*
		GBA 股份數目	GBA 股份期權數目	總權益	
執行董事					
麥紹棠(「麥先生」)	於受控公司的權益 (附註A)	53,667,100,000	—		
	實益擁有人	—	2,620,000,000 (附註B及C)	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2020年12月31日已發行之183,846,100,000股GBA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2020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 – GBA(續)

好倉(續)

附註：

- A. 所披露權益的53,667,100,000股GBA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GBA股份，而永華集團有限公司持有25,200,000,000股GBA股份。由於麥先生於2020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2020年12月31日在上述53,667,100,000股的GBA股份中擁有權益。
- B. 該項指根據GBA 2011計劃授予GBA的董事而於2020年12月31日尚未行使的股份期權下的相關GBA股份中擁有的權益。
- C. 麥先生於2020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GBA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GBA股份的股份期權。
- D. 譚毅洪先生及鄭玉清女士各自於2020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GBA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GBA股份的股份期權；(ii) 該兩名GBA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GBA股份的股份期權；及(iii) 該兩名GBA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GBA股份的股份期權。
- E. 譚競正先生及鄒小岳先生各自於2020年12月31日擁有的35,000,000份股份期權權益是指：(i) 該兩名GBA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GBA股份的股份期權；(ii) 該兩名GBA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GBA股份的股份期權；(iii) 該兩名GBA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GBA股份的股份期權；及(iv) 該兩名GBA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GBA股份的股份期權。

除上文所披露外，於2020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2020年12月31日，以下人士（非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉並根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或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2020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		總權益	佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	根據2024 可換股債券 可兌換的 股份數目		
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2020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。



主要股東的權益(續)

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

除上文所披露外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士(非董事或本公司最高行政人員)於2020年12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉需根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或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2020年及2019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	
	2020年	2019年
持續關連交易：		
投資物業租金收入(附註)	3	6

附註：

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(「2017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使用。該租金按市場租金釐定。

根據上市規則，根據2017租賃協議下的租金交易(「租賃交易」)構成本公司之非豁免持續關連交易，有關詳情已載列於2017年12月6日刊發的公佈內。於2020年6月1日，本公司的兩家間接全資附屬公司與麥先生訂立兩份退租協議，據此，上述的2017租賃協議已自2020年6月1日起終止。

於2020年12月31日止年度，租賃交易的交易額約為3,000,000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2020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2020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股東的整體利益。



持續關連交易(續)

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(修訂)「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2020年1月1日至2020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2020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2020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2020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，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

2021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57至162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2020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2020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2020年12月31日，貴集團的應收帳款及其他應收款項總金額為692,000,000港元，佔貴集團資產總額約15%，其中546,000,000港元以若干股權或債務人提供的資產作抵押。

於2020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23,000,000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、25及27。

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評估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，包括單位售價、近期交易價及若干股權的經調整資產淨值。



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****投資物業估值**

於2020年12月31日，貴集團持有帳面值1,645,000,000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37%。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15。

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2020年12月31日，貴集團持有帳面值分別為100,000,000港元及166,000,000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4%。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。我們亦評估古董車及富收藏價值鐘錶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、19、20及23。



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。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。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，為消除有關威脅而採取的行動或防範措施。

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。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

2021年3月30日

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	附註	2020年	2019年 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	505	1,006
銷售成本		(451)	(827)
毛利		54	179
其他收入及收益淨額	5	29	103
銷售及分銷成本		(8)	(12)
行政費用		(221)	(261)
其他費用		(461)	(105)
融資成本	7	(76)	(94)
應佔一家合營企業的(虧損)/溢利		(14)	12
應佔一家聯營公司的虧損		(1)	(2)
來自持續經營業務的除稅前虧損	6	(698)	(180)
所得稅抵免	10	5	50
來自持續經營業務的年內虧損		(693)	(130)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年內虧損	11	(3)	(11)
年內虧損		(696)	(141)
母公司股權擁有人應佔虧損：			
— 來自持續經營業務		(686)	(130)
— 來自已終止經營業務		(3)	(11)
		(689)	(141)
非控股權益應佔虧損：			
— 來自持續經營業務		(7)	—
— 來自已終止經營業務		—	—
		(7)	—
		(696)	(141)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	13		
基本及攤薄			
— 年內虧損		(0.79 港元)	(0.16 港元)
— 來自持續經營業務的虧損		(0.79 港元)	(0.15 港元)



綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	2020年	2019年
年內虧損	(696)	(141)
其他全面收益／(虧損)在之後期間可能會重新分類至損益表：		
於年內出售合營企業重分類調整	5	-
換算海外業務的匯兌差額	-	(6)
年內其他全面收益／(虧損)	5	(6)
年內全面虧損總額	(691)	(147)
應佔：		
母公司股權擁有人		
持續經營業務	(684)	(147)
已終止經營業務	-	-
	(684)	(147)
非控股權益		
持續經營業務	(7)	-
已終止經營業務	-	-
	(7)	-
	(691)	(147)

綜合財務狀況表

2020年12月31日

百萬港元	附註	2020年	2019年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	783	870
投資物業	15	1,645	1,482
商譽	16	80	103
無形資產	17	10	17
於一家合營企業的權益	24	-	607
於一家聯營公司的權益	18	1	2
持作投資的古董車	19	100	107
持作投資的富收藏價值鐘錶	20	166	171
其他應收款項	27	1	2
遞延稅項資產	34	1	-
非流動資產總額		2,787	3,361
流動資產			
存貨	21	115	164
持作出售的物業存貨	22	-	237
持作出售的古董車存貨	23	89	89
應收帳款	25	238	283
電影投資	26	80	86
預付款項及其他應收款項	27	475	536
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	28	545	545
已抵押定期存款	29	43	78
現金及現金等值項目	29	48	71
分類為持作出售資產	11	61	-
流動資產總額		1,694	2,089
資產總額		4,481	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	87
儲備	37	2,051	2,727
非控股權益		13	20
股東權益總額		2,151	2,834



綜合財務狀況表(續)

2020年12月31日

百萬港元	附註	2020年	2019年
非流動負債			
計息銀行及其他借款	32	1,418	1,423
可換股債券	33	240	237
遞延稅項負債	34	22	27
非流動負債總額		1,680	1,687
流動負債			
應付帳款	30	58	63
應付稅項		3	3
其他應付款項及應計負債	31	236	546
計息銀行及其他借款	32	316	317
		613	929
分類為持作出售資產之直接相關負債	11	37	-
流動負債總額		650	929
負債總額		2,330	2,616
股東權益及負債總額		4,481	5,450
流動資產淨額		1,044	1,160
總資產減流動負債		3,831	4,521

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事



綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	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 (附註33)	資產重估儲備	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)
年內其他全面虧損：												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(6)	-	(141)	(147)	-	(147)
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
購回及註銷股份(附註35)	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
於2019年12月31日及2020年1月1日	87	223*	741*	841*	22*	36*	23*	24*	817*	2,814	20	2,834
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(689)	(689)	(7)	(696)
年內其他全面收益：												
於年內出售合營企業重分類調整	-	-	-	-	-	-	5	-	-	5	-	5
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	5	-	(689)	(684)	(7)	(691)
物業由物業、廠房及設備轉入投資物業的重估收益	-	-	-	-	-	8	-	-	-	8	-	8
於2020年12月31日	87	223*	741*	841*	22*	44*	28*	24*	128*	2,138	13	2,151

* 綜合財務狀況表的綜合儲備2,051,000,000港元由該等儲備組成(2019年：2,272,000,000港元)。



綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	附註	2020年	2019年 (經重列)
來自經營業務的現金流量			
除稅前虧損			
來自持續經營業務		(698)	(180)
來自已終止經營業務		(3)	(11)
按下列各項調整：			
融資成本	7	76	94
應佔一家聯營公司的虧損		1	2
應佔一家合營企業的虧損／(溢利)		14	(12)
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	14	(4)	-
折舊		74	83
無形資產攤銷	6	7	7
應收帳款的減值	6	12	7
商譽減值	6	9	-
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淨額	6	84	50
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值虧損／(收益)淨額	6	1	(2)
持作投資的古董車的公平價值虧損	6	7	-
物業存貨的減值虧損	6	-	42
出售一家合營企業虧損	6	346	-
出售物業、廠房及設備項目的收益	6	-	(1)
於一家聯營公司的投資減值	6	-	5
		(74)	1
存貨減少／(增加)		49	(71)
應收帳款減少		18	19
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		42	(1)
應付帳款增加		20	7
其他應付款項及應計負債減少		(47)	-
經營業務所得／(所用)現金流量		8	(45)
已付利息		(73)	(92)
已付香港所得稅項		(1)	(1)
經營業務所用現金流量淨額		(66)	(138)



綜合現金流量表(續)

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	附註	2020年	2019年 (經重列)
來自投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(14)	(52)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		18	41
出售一家持有寫字樓物業的附屬公司的所得款項	39	-	159
出售/(添置)持作投資的富收藏價值鐘錶的所得款項淨額		4	(16)
電影投資減少/(增加)		6	(32)
已抵押定期存款減少/(增加)		35	(43)
投資活動所得的現金流量淨額		49	57
來自融資活動的現金流量			
新增銀行及其他貸款		813	789
償還銀行貸款		(785)	(728)
購回股份		-	(2)
租賃付款的本金部份		(34)	(34)
融資活動(所用)/所得的現金流量淨額		(6)	25
現金及現金等值項目減少淨額		(23)	(56)
於年初的現金及現金等值項目		71	127
於年終的現金及現金等值項目		48	71
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	29	48	71



財務報表附註

2020年12月31日

1.1 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部件(於截至2020年12月31日止年度已終止經營)(附註11)；及
- 處於初創階段的業務，包括經營一家古董車服務中心、藝人管理、雜誌出版及富收藏價值鐘錶投資。



1.1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	成立地點/ 註冊及 營業地點	已發行普通股 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 Co. Limited	香港	1,000 港元 普通股	-	100	汽車物流服務
中建電訊投資有限公司	香港	1 港元普通股	-	100	證券業務
網盈(香港)有限公司	香港	2 港元普通股	-	100	物業投資及持有
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



1.1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

名稱	成立地點/ 註冊及 營業地點	已發行普通股 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	
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
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	物業投資
富豐國際實業有限公司	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資
東國投資有限公司	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資
偉和投資有限公司	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資
華朗置業有限公司	香港	1 港元普通股	-	100	物業投資

[^] 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。

* 該實體由本集團於2021年1月21日出售。進一步詳情載於財務報表附註11。

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



1.2 呈報基準

於2020年12月31日，本集團擁有的現金及現金等值項目和已抵押定期存款的總帳面金額為91,000,000港元，在同一日期，本集團計息銀行及其他借款的總帳面金額為1,734,000,000港元，其中包括流動部分的316,000,000港元和非流動部分的1,418,000,000港元。

本財務報表是基於本集團可持續經營的假設基準來編製，而董事考慮下列因素認為本集團在2020年12月31日之後的未來12個月應有足夠的營運資金：

- (i) 本集團的現有的銀行信貸額度；
- (ii) 本集團在本報告期末之後的未來12個月的估計現金流；及
- (iii) 本集團從出售若干物業所得到淨金額。

2.1 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2020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。



2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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2018年度財務報告的概念框架及下列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
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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠(提早採納)
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



2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

2018年度財務報告的概念框架以及新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 2018年度財務報告的概念框架(「概念框架」)就財務報告及準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解及解讀準則。概念框架包括有關計量及報告財務績效的新章節，有關資產及負債終止確認的新指引，以及有關資產及負債的經更新定義及確認標準。該等框架亦闡明了管理、審慎及衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (b) 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程序亦可視為一項業務。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。本集團已就2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件前瞻性應用該等修訂本。該等修訂本尚未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 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)旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現行利率基準之前的期間影響財務報告的問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率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，該等修訂本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。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂本尚未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (d) 報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就2019新冠病毒疫情的直接後果產生的租金優惠應用租賃變更會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於2019新冠病毒大流行直接後果產生的租金優惠，且僅當(i)租賃款項的變動使租賃代價有所修訂，而經修訂的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃款項的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的款項；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間有效，允許提早應用並將追溯應用。

於截至2020年12月31日止年度，租賃本集團辦公物業的若干月租金已因大流行而獲出租人減低或豁免，此外，租賃條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂本，並選擇不於截至2020年12月31日止年度就出租人因大流行而授出的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理法。因此，因租金優惠導致的租賃款項減少4,000,000港元已以終止確認部分租賃負債及計入損益的方式入賬列為可變租賃款項。



2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

- (e) 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。該等修訂本澄清重要性將取決於該等信息的性質及重要性，或同時取決於兩者。該等修訂本尚未對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

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)	概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第2階段 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之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3, 6}
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{3, 5}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 – 履行合約之成本 ²
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號 闡釋性例子及香港會計準則第41號(修訂本) ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

⁵ 由於香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋5財務報表的呈列 – 借款人對包含應要求償還條文的定期貸款的歸類於2020年10月進行了修訂，更新了相關措辭但結論並無變動

⁶ 由於2020年10月頒佈之香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號進行了修訂，擴大暫時豁免，對於2023年1月1日之前開始的年度期間，允許保險公司適用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號

預期有關適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載於下文。

香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以對2018年6月發佈的財務報告概念框架的提述取代對之前財務報表編制和列報框架的提述，並無大幅度改變其要求。該修訂本亦為香港財務報告準則第3號增添其確認原則的例外，實體可參考概念框架來確定何謂資產或負債。該例外規定，對於屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第21號範圍內的負債和或有負債，如果他們是分別產生而不是在業務合併中產生的，則適用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第21號，而不是概念框架。此外，該修訂本闡明或有資產在收購日期不符合確認資格。本集團預計從2022年1月1日起採用該修訂本。由於該修訂本預計應用於收購日期為首次應用之日或之後之業務合併，本集團在過渡之日將不受該修訂本之影響。



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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)應對的是當以替代無風險利率代替現有利率基準時影響財務報告的早前修訂中未應對之問題。第2階段修訂提供了一種可行權宜方法，即在考慮金融資產和負債的合約現金流量確定基準的變化時，如果該變化是利率基準改革的直接結果並且確定合約現金流量的新基準在經濟上等同於變化前一刻的先前基礎，則可以在不調整帳面金額的情況下更新實際利率。此外，該修訂本允許對對沖指定和對沖文件進行利率基準改革要求的更改，並不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常要求處理，以衡量和確認對沖無效性。該修訂本還規定了一項臨時救濟，即當無風險利率被指定為風險成分時，實體無需滿足可單獨識別的要求。該救濟允許實體在指定對沖後假設可單獨識別的要求已滿足，但前提是該實體合理預期無風險利率風險成分將在未來24個月內變得可單獨識別。此外，該修訂本還要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體金融工具和風險管理策略的影響。該修訂本於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效，並須追溯應用，但實體無需重列比較資料。

本集團於2020年12月31日持有根據香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)以港元及外幣計值的若干計息銀行及其他借款。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借款時採用此實際權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。

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。該修訂本規定，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。該修訂本即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(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。然而，該修訂本目前可予以採納。

香港會計準則第1號(修訂本)闡明分類負債為流動負債或非流動負債的要求。該修訂本規定，如果一個實體推遲償還負債的權利受該實體遵守指定條件的約束，則該實體有權在報告期末推遲償還負債，前提是該實體當日符合這些條件。實體行使其推遲償還負債之權利的可能性不會影響負債的分類。該修訂本還澄清了被視為負債償還的情況。該修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效並須追溯應用。可允許提早應用。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體於損益中確認出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。該修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用該修訂本的財務報表中列表之最早期間開始之日或之後可供使用之物業、廠房及設備追溯應用。可允許提早應用。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。



2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第37號(修訂本)訂明在評估一項合約是否為香港會計準則第37號規定的虧損性合約時，履行合約的成本包括與合約直接有關的成本。與合約直接有關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)以及與履行該合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配以及合約管理及監管成本)。一般及行政費用與合約沒有直接關係，除非合約中明確向對方收取費用，否則將其排除在外。該修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須應用於實體在首次應用該修訂本之年度報告期間開始時尚未履行其所有義務之合約。可允許提早應用。首次應用該修訂本之累計影響應於首次應用日確認為期初權益的調整，無需重列比較資料。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進載明香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號闡釋性例子及香港會計準則第41號(修訂本)。預期適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體在評估新金融負債或經修改金融負債的條款是否與原始金融負債的條款有實質性差異時所包含的費用。這些費用僅包括在借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。實體將該修訂本應用於該實體首次應用該修訂本的年度報告期間開始之日或之後修改或交換的金融負債。該修訂本於2022年1月1日或以後開始的年度期間生效。可允許提早應用。該修訂本預期不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號闡釋性例子13中出租人有關租賃物業裝修的付款說明。這就消除了應用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

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。



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)

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)。本集團與其聯營公司或合營企業之間的交易產生的未變現盈虧乃予以抵銷(以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限)，惟倘未變現虧損提供轉讓資產減值的證據則作別論。收購聯營公司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。

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。

當所收購的一組活動及資產包括對共同創造產出能力作出重大貢獻的資源投入及一項實質過程，本集團認為其已收購一項業務。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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。

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



2.4 主要會計政策概要(續)

公平價值計量(續)

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

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試(持作投資的古董車、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應對其計提折舊。



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。

就投資物業轉移至自置物業或存貨而言，在後續會計處理上，物業成本會被視作其於改變用途當日的公平價值。倘本集團作自置物業的物業成為投資物業，則本集團根據自用物業的「物業、廠房及設備及折舊」所述政策及/或根據持作使用權資產之物業的「使用權資產」所述政策，直至改變用途當日為該物業入帳，並根據上文「物業、廠房及設備及折舊」所述政策，物業帳面值與公平價值於該日的任何差額按重新估價入帳。就存貨轉移至投資物業而言，當日物業的公平價值與其先前帳面值之間的任何差額於損益表中確認。



2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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的間接成本。可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

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。

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於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。

無形資產以成本扣除任何減值虧損列帳，並於其估計可使用年期5年內按直線法攤銷。

租賃

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



2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

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租賃的選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

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

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認及計量(續)

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。

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

撤銷確認金融資產

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

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

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

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

金融資產減值

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

一般方法

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



2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

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

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)

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債的其後計量取決於彼等的分類，如下：

按攤銷成本列帳的金融負債(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。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

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

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

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

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 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。



2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

政府補助

當能合理保證將會收取有關補助並遵守所有附帶條件時，政府補助便會按其公平價值確認。倘有關補助與開支項目相關，則在將補助擬用於補償之有關成本確認為開支期間，按系統化基準確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

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

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

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



2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(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的利益的利益時確認。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、兒童產品及其他產品

來自銷售塑膠原部件、兒童產品及其他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。

(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。



2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

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。

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(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)予以攤銷並於損益表內扣除。其他合約成本於產生時列為開支。



2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

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

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。

外幣

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

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



2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

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

某些海外附屬公司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。

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。



3. 重大會計判斷及估計(續)

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。

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16。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

有關應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

除具有抵押品的應收帳款外，本集團應用簡化方法建立撥備矩陣計算應收帳款的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別(即按地理、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25及27披露。

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15。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

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2020年及2019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。於2020年12月31日，本集團並無持作出售的物業存貨。

持作投資的古董車及富收藏價值鐘錶的公平價值估計

持作投資的古董車及富收藏價值鐘錶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，會考慮同樣型號的持作投資的古董車及富收藏價值鐘錶的市場資料。其他詳情載於財務報表附註19及20。

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2020年及2019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) 工業產品業務分部是指生產塑膠原部件及買賣兒童產品(截至2020年12月31日止年度已終止經營(附註11))；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、經營一家古董汽車服務中心、藝人管理、雜誌出版及富收藏價值的鐘錶投資。

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、出售一家合營企業虧損、應佔一家合營企業和一家聯營公司的溢利／虧損和總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、總公司及其他未分配資產，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。



4. 經營分部資料(續)

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務								已終止經營業務		總額	
	物業投資及持有	證券業務	法拉利代理業務	古董車貿易及物流業務	古董車投資	電影業務	舞台音響、燈光及工程業務	其他業務	持續經營業務總額	工業產品業務		對帳調整
分部收入：												
向外部客戶銷售(附註5)	11	-	413	26	-	-	20	35	505	11	-	516
其他收入	-	-	10	3	-	-	2	14	29	-	-	29
	11	-	423	29	-	-	22	49	534	11	-	545
經營虧損	(84)	(1)	(22)	(9)	(14)	(7)	(49)	(25)	(211)	(3)	-	(214)
融資成本(租賃負債利息除外)									(73)	-	-	(73)
對帳項目：												
總公司及其他未分配開支									(53)	-	-	(53)
出售一家合營企業虧損									(346)	-	-	(346)
應佔一家合營企業的虧損									(14)	-	-	(14)
應佔一家聯營公司的虧損									(1)	-	-	(1)
除稅前虧損									(698)	(3)	-	(701)
所得稅抵免									5	-	-	5
年內虧損									(693)	(3)	-	(696)
其他分部資料：												
非流動資產開支	-	-	16	1	-	-	3	3	23	-	-	23
折舊及攤銷	(8)	(1)	(47)	(3)	-	(1)	(16)	(15)	(91)	(1)	-	(92)
於一家聯營公司的權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
其他重大非現金項目：												
投資物業的公平價值虧損淨額	(84)	-	-	-	-	-	-	-	(84)	-	-	(84)
持作投資的古董車的公平價值虧損	-	-	-	(7)	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)
應佔一家合營企業的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
應佔一家聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
出售一家合營企業虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(346)	(346)
商譽減值	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	-	-	(9)
分部資產	1,652	1,087	384	111	113	85	184	342	3,958	-	-	3,958
對帳項目：												
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	523	523
資產總額	1,652	1,087	384	111	113	85	184	342	3,958	-	523	4,481
分部負債	862	398	456	12	-	-	94	94	1,916	-	-	1,916
對帳項目：												
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	414	414
負債總額	862	398	456	12	-	-	94	94	1,916	-	414	2,330



4. 經營分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度(經重列)

百萬港元	持續經營業務									已終止經營業務		總額	
	物業發展及買賣	物業投資及持有	證券業務	法拉利代理業務	古董車貿易及物流業務	古董車投資	電影業務	舞台音響、燈光及工程業務	其他業務	持續經營業務總額	工業產品業務		對帳調整
分部收入：													
向外部客戶銷售(附註5)	3	12	-	613	104	-	-	192	82	1,006	91	-	1,097
其他收入	-	-	-	6	6	-	-	1	-	13	1	3	17
	3	12	-	619	110	-	-	193	82	1,019	92	3	1,114
經營(虧損)/溢利	(40)	32	(3)	16	2	-	(7)	3	(53)	(50)	(6)	-	(56)
融資成本(租賃負債利息除外)										(90)	-	-	(90)
對帳項目：													
總公司及其他未分配開支										(50)	(5)	-	(55)
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)
除稅前虧損										(180)	(11)	-	(191)
所得稅抵免										50	-	-	50
年內虧損										(130)	(11)	-	(141)
其他分部資料：													
非流動資產開支	-	-	-	12	1	-	-	21	33	67	1	-	68
折舊及攤銷	-	(8)	(1)	(46)	(3)	-	(1)	(20)	(9)	(88)	(2)	-	(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)	-	-	(50)
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值收益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	2	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)	-	-	(42)
分部資產	237	1,484	1,172	418	122	120	101	235	477	4,366	36	-	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	477	4,366	36	1,048	5,450
分部負債	90	811	738	409	3	-	-	114	65	2,230	19	-	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	65	2,230	19	367	2,616



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

	2020年		2019年 (經重列)	
	持續 經營業務	已終止 經營業務	持續 經營業務	已終止 經營業務
香港、中國內地及澳門	503	5	978	14
北美及其他國家	2	6	4	69
歐洲	-	-	24	8
	505	11	1,006	91

上述持續經營業務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

	2020年	2019年
香港及澳門	2,735	2,700
中國內地	1	609
歐洲	49	50
	2,785	3,359

上述非流動資產資料是按資產所在地劃分及不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

截至2020年及2019年12月31日止年度，沒有單一客戶的銷售收入佔本集團持續經營業務總收入的10%或以上。



5. 收入、其他收入及收益淨額

來自持續經營業務的收入、其他收入及收益的分析如下：

百萬港元

	2020年	2019年 (經重列)
收入		
來自客戶合約的收入	494	991
其他來源收入		
投資物業租金收入總額，固定支付	11	15
	505	1,006
其他收入及收益淨額		
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值收益淨額	-	2
出售一家持有寫字樓物業的附屬公司的收益(附註39)	-	83
出售物業、廠房及設備的收益	-	1
沒收法拉利汽車的按金	-	3
政府補助*	13	-
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	4	-
其他	12	14
	29	103

* 關於政府補助，沒有尚未滿足的條件或或然事項。

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入

(i) 細分收入資料

截至2020年12月31日止年度

分部(百萬港元)	持續經營業務				已終止 經營業務		總額
	法拉利代理 業務	古董車貿易及 物流業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	其他業務	持續經營業務 總額	工業產品業務	
產品或服務類型							
出售古董車	345	3	-	-	348	-	348
銷售塑膠原部件及兒童產品	-	-	-	-	-	11	11
銷售其他產品	-	-	-	8	8	-	8
提供及出租舞台音響及燈光設備	-	-	18	-	18	-	18
提供其他服務	68	23	2	27	120	-	120
來自客戶合約的收入總額	413	26	20	35	494	11	505
地域市場							
香港、中國內地及澳門	413	24	20	35	492	5	497
北美及其他國家	-	2	-	-	2	6	8
來自客戶合約的收入總額	413	26	20	35	494	11	505
收入確認的時間							
於某一時間點轉交貨品	345	3	-	8	356	11	367
隨時間轉交的服務	68	23	20	27	138	-	138
來自客戶合約的收入總額	413	26	20	35	494	11	505



5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(i) 細分收入資料(續)

截至2019年12月31日止年度

分部(百萬港元)	持續經營業務				持續經營業務 總額	已終止 經營業務	總額
	法拉利代理 業務	古董車貿易及 物流業務	舞台音響、 燈光及 工程業務	其他業務		工業產品業務	
產品或服務類型							
出售古董車	549	82	-	-	631	-	631
銷售塑膠部件及兒童產品	-	-	-	-	-	91	91
銷售其他產品	-	-	5	4	9	-	9
提供及出租舞台音響及燈光設備	-	-	148	-	148	-	148
提供其他服務	64	22	39	78	203	-	203
來自客戶合約的收入總額	613	104	192	82	991	91	1,082
地域市場							
香港、中國內地及澳門	613	76	192	82	963	14	977
北美及其他國家	-	4	-	-	4	69	73
歐洲	-	24	-	-	24	8	32
來自客戶合約的收入總額	613	104	192	82	991	91	1,082
收入確認的時間							
於某一時間點轉交貨品	549	82	5	4	640	91	731
隨時間轉交的服務	64	22	187	78	351	-	351
來自客戶合約的收入總額	613	104	192	82	991	91	1,082

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(i) 細分收入資料(續)

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

百萬港元	2020年	2019年
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售法拉利汽車	101	135

(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。

提供汽車物流及售後服務

履約責任隨提供服務的時間達成，且一般須在服務完成後30至90日內支付款項。



5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(ii) 履約責任(續)

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

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

所有攤分至未完成的履約責任的交易價款金額應在一年內確認。



6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	附註	2020年	2019年 (經重列)
已出售古董車成本		2	77
法拉利代理業務成本		368	509
已提供汽車服務成本		13	11
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		32	157
其他業務成本		25	61
物業、廠房及設備(包括使用權資產)折舊		74	83
無形資產攤銷 ⁽²⁾	17	7	7
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		80	86
退休金計劃供款 ⁽³⁾		3	3
		83	89
外幣匯兌淨差額 ⁽²⁾		—*	1
出售一家合營企業虧損 ⁽¹⁾		346	—
出售一家持有寫字樓物業的附屬公司的收益 ⁽⁴⁾	39	—	(83)
出售物業、廠房及設備的收益 ⁽⁴⁾		—	(1)
物業存貨的減值虧損 ⁽¹⁾		—	42
投資物業的公平價值虧損淨額 ⁽¹⁾	15	84	50
持作投資的富收藏價值鐘錶的公平價值虧損／(收益) ^{(1)/(4)}	20	1	(2)
應收帳款減值 ⁽¹⁾	25	12	7
於一家聯營公司的投資減值 ⁽¹⁾		—	5
商譽減值 ⁽¹⁾		9	—
持作投資的古董車的公平價值虧損 ⁽¹⁾	19	7	—

* 少於1,000,000港元

⁽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⁾ 已列入截至2019年12月31日止年度的綜合損益表的「其他收入及收益淨額」內。



7. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	2020年	2019年
銀行貸款利息	58	75
可換股債券利息	15	15
租賃負債利息	3	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	76	94

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	2020年	2019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	12	13
酌情花紅	—	1
退休金計劃供款	—*	1
	12	15
	12	15

* 少於1,000,000港元

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 千港元
2020年	
譚競正	240
鄒小岳	-
陳力	240
	480
2019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
2020年				
執行董事兼行政總裁： 麥紹棠(「麥先生」)	8	-	-*	8
執行董事：				
譚毅洪	2	-	-*	2
鄭玉清	2	-	-*	2
	4	-	-*	4
	12	-	-*	12

* 少於1,000,000港元



8. 董事及行政總裁酬金 (續)

(b) 執行董事及行政總裁 (續)

百萬港元	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
2019年				
執行董事兼行政總裁：				
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

* 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2020年及2019年的酬金金額已包括年內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(2019年：無)。



9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括三位董事(2019年：兩位)，其中一位(2019年：一位)亦同時是行政總裁，其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下兩位(2019年：三位)既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

百萬港元	2020年	2019年
薪金、津貼及實物利益	5	7

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	
	2020年	2019年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	–	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	–
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	–	1
	2	3

10. 所得稅

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以 16.5% (2019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	2020年	2019年 (經重列)
即期 – 香港		
本年度支出	1	–
以前年度超額撥備	–	(53)
即期 – 中國內地	–	2
遞延(附註34)	(6)	1
年內稅項抵免總額	(5)	(50)
年內持續經營業務的稅項抵免總額	(5)	(50)
年內已終止經營業務的稅項開支總額	–	–
	(5)	(50)



10. 所得稅(續)

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

2020年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
	金額	%	金額	%	金額	%
持續經營業務的除稅前虧損	(697.3)		(1.1)		(698.4)	
已終止經營業務的除稅前虧損	(2.5)		(0.1)		(2.6)	
除稅前虧損	(699.8)		(1.2)		(701.0)	
按法定或適用稅率計算的稅項	(115.5)	16.5	(0.3)	25.0	(115.8)	16.5
毋須課稅收入	(4.8)	0.7	-	-	(4.8)	0.7
不獲扣稅費用	73.8	(10.5)	-	-	73.8	(10.5)
未獲確認的稅務虧損	41.7	(6.0)	0.3	(25.0)	42.0	(6.0)
已運用過往期間的稅務虧損	(0.5)	0.1	-	-	(0.5)	0.1
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	(5.3)	0.8	-	-	(5.3)	0.8
持續經營業務的稅項抵免	(5.3)	0.8	-	-	(5.3)	0.8
已終止經營業務的稅項開支	-	-	-	-	-	-

10. 所得稅(續)

2019年

百萬港元

	香港		中國內地		總額	
	金額 (經重列)	%	金額 (經重列)	%	金額 (經重列)	%
持續經營業務的除稅前(虧損)/溢利	(181.4)		2.0		(179.4)	
已終止經營業務的除稅前虧損	(11.4)		-		(11.4)	
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	55.0	1.1	(0.6)
對以前期間當期所得稅調整	(53.4)	27.7	-	-	(53.4)	28.0
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	25.0	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/(抵免)	(52.2)	27.1	2.1	105.0	(50.1)	26.3
持續經營業務的稅項開支/(抵免)	(52.2)	27.1	2.1	105.0	(50.1)	26.3
已終止經營業務的稅項開支	-	-	-	-	-	-



11. 終止經營業務及分類為持作出售資產以及分類為持作出售資產之直接相關負債

(a) 於2020年7月24日，本公司宣佈其董事會決議因經營環境惡化而終止本集團的工業產品業務分部。

年內終止經營業務的業績呈列如下：

百萬港元	2020年	2019年
收入	11	91
其他收入及收益淨額	-	1
費用	(14)	(103)
已終止經營業務的除稅前虧損	(3)	(11)
所得稅	-	-
本年度已終止經營業務的虧損	(3)	(11)
應佔虧損：		
母公司股權擁有人	(3)	(11)
非控股權益	-	-
	(3)	(11)

已終止經營業務產生的現金流淨額如下：

百萬港元	2020年	2019年
經營活動	1	(1)
投資活動	-	(1)
融資活動	(1)	(1)
現金流出淨額	-	(3)
每股虧損：		
基本，終止經營業務(港元)	-	(0.01)
攤薄，終止經營業務(港元)	-	(0.01)

11. 終止經營業務及分類為持作出售資產以及分類為持作出售資產之直接相關負債(續)

(a) (續)

計算終止經營業務每股基本及攤薄虧損乃基於：

百萬港元	2020年	2019年
終止經營業務母公司普通股股權擁有人應佔虧損，用以計算每股基本及攤薄虧損	(3)	(11)
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本及攤薄虧損(附註13)	873,111,452	873,672,603

- (b) 於2020年7月27日，本公司與非控股股東金泓企業有限公司(「金泓」)訂立協議，以總代價30,000,000港元出售金泓及其附屬公司的91%股權及轉讓股東貸款。該交易已於2021年1月21日完成。金泓及其附屬公司在澳門經營業務及出租音響、燈光及舞台設備，以及提供相關配套的工程服務。

於2020年12月31日，分類為持作出售的出售組別的資產及負債的主要類別如下：

百萬港元	
資產	
物業、廠房及設備	12
商譽	14
應收帳款	15
預付款項及其他應收款項	20
分類為持作出售資產	61
負債	
應付帳款	25
其他應付款項及應計負債	11
計息銀行及其他借款	1
分類為持作出售資產之直接相關負債	37
出售組別之直接相關資產淨額	24



12. 股息

本公司沒有支付或派發截至2020年12月31日止年度的股息(2019年：無)。

13. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損計算如下：

百萬港元

	2020年	2019年 (經重列)
母公司普通股股權持有人應佔虧損，用以計算每股基本虧損：		
持續經營業務	(686)	(130)
終止經營業務	(3)	(11)
	(689)	(141)
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持有人應佔虧損	(674)	(126)
應佔：		
持續經營業務	(671)	(115)
終止經營業務	(3)	(11)
	(674)	(126)

	股份數目	
	2020年	2019年
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	873,111,452	873,672,603
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	1,220,611,452	1,221,172,603

可換股債券對每股虧損具反攤薄影響，計算每股攤薄虧損時，若慮及可換股債券，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虧損689,000,000港元(2019年：141,000,000港元)及持續經營業務虧損686,000,000港元(2019年：130,000,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數873,111,452股(2019年：873,672,603股)計算。



14. 物業、廠房及設備

百萬港元	自有資產						總額
	使用權資產 (附註)	樓宇	廠房及 機器	工具、鑄模 及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	
2020年12月31日							
於2019年12月31日及 2020年1月1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
於2020年1月1日：							
扣除累計折舊	425	349	3	64	11	18	870
添置	5	1	-	-	1	12	19
出售	-	-	-	(3)	-	(15)	(18)
轉撥至投資物業	-	(2)	-	-	-	-	(2)
轉撥至分類為持作出售資產 (附註11)	-	-	-	(11)	(1)	-	(12)
本年度折舊撥備	(42)	(14)	(1)	(10)	(4)	(3)	(74)
於2020年12月31日：							
扣除累計折舊	388	334	2	40	7	12	783
於2020年12月31日：							
成本	505	429	8	99	33	25	1,099
累計折舊	(117)	(95)	(6)	(59)	(26)	(13)	(316)
帳面淨值	388	334	2	40	7	12	783

* 少於1,000,000港元



14. 物業、廠房及設備(續)

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：							
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2019年1月1日：							
扣除累計折舊	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：							
扣除累計折舊	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

於2020年12月31日，計入使用權資產及樓宇的本集團淨帳面總值約610,000,000港元(2019年：622,000,000港元)的若干預付土地租賃款用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註32(a)(i))。



14. 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。辦公室物業及其他設備租賃的租賃期通常為2至5年。汽車的租賃期通常為3至4年。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日及2020年1月1日	76	336	8	5	425
添置	4	–	–	1	5
折舊支出	(33)	(7)	–	(2)	(42)
於2020年12月31日	47	329	8	4	388

(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	租賃負債	
	2020年	2019年
於1月1日的帳面值	87	104
新租賃	5	17
年內已確認利息增幅	3	4
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠付款	(4)	–
於12月31日的帳面值	(37)	(38)
於12月31日的帳面值	54	87
分析為：		
流動部份	31	35
非流動部份	23	52

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註47。

誠如財務報表附註2.2所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)及就本年度租賃若干辦公室物業由出租人授出的所有合資格租金優惠應用實際權宜方法。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

百萬港元	2020年	2019年
租賃負債利息	3	4
使用權資產折舊支出	42	46
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	4	–
於損益中確認的總額	49	50

(d) 與尚未開始的租賃有關的租賃的現金流出總額披露於財務報表附註40(c)。



14. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，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11,000,000港元(2019年：15,000,000港元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2020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	2020年	2019年
一年內	6	14
一年以上但兩年以內	4	5
兩年以上但三年以內	3	-
三年以上但四年以內	1	-
	14	19

15. 投資物業

百萬港元	2020年	2019年
於1月1日的帳面值	1,482	1,532
轉撥自持作出售的物業存貨	237	-
轉撥自物業、廠房及設備	10	-
投資物業的公平價值虧損淨額	(84)	(50)
於12月31日的帳面值	1,645	1,482

本集團的投資物業包括位於香港的商業及住宅物業及停車位。本公司董事已根據每項投資物業的性質、特點及風險分類為三類資產(即商業物業及住宅物業及停車位)。本集團的投資物業於2020年12月31日經由獨立專業合資格估值師博浩企業顧問有限公司(「博浩」)重新估值。每年，本公司董事會決定委任其外部評估師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否能維持專業水準等。本集團的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2020年12月31日，本集團帳面值合共1,645,000,000港元(2019年：1,482,000,000港元)的投資物業抵押給予銀行以獲取給予本集團的銀行信貸(附註32(a)(ii))。



15. 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2020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	-	-	817	817
住宅物業	-	-	809	809
停車位	-	-	19	19
	-	-	1,645	1,645

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	-	-	667	667
住宅物業	-	-	807	807
停車位	-	-	8	8
	-	-	1,482	1,482

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(2019年：無)。



15. 投資物業(續)

公平價值等級(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	停車位	商業物業	住宅物業
於2019年1月1日的帳面值(經重列)	8	714	810
計入損益表其他費用的公平價值調整淨虧損	-	(47)	(3)
於2019年12月31日及2020年1月1日的帳面值	8	667	807
轉撥自持作出售的物業存貨	-	237	-
轉撥自物業、廠房及設備	10	-	-
計入損益表其他費用的公平價值調整淨(虧損)/收益	1	(87)	2
於2020年12月31日的帳面值	19	817	809

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	
			2020年	2019年
商業物業	市場法	採用的價格(每平方呎)	5,700港元至52,000港元	5,300港元至55,000港元
住宅物業	市場法	採用的價格(每平方呎)	53,000港元至73,000港元	53,000港元至72,000港元
停車位	市場法	採用的價格(每車位)	2,700,000港元	2,700,000港元

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

採用的價格大幅增加(減少)將會導致投資物業的公平價值出現大幅增加(減少)。

16. 商譽

百萬港元

於2019年1月1日及2019年12月31日：

成本及帳面淨值

103

於2020年1月1日的成本

103

年內減值

(9)

轉撥至分類為持作出售資產(附註11)

(14)

於2020年12月31日的成本及帳面淨值

80

於2020年12月31日：

成本

89

累計減值

(9)

帳面淨值

80

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2020年應用於汽車物流單位現金流量預測的折現率為11.4%（2019年：13.5%）。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%（2019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公平價值減出售成本或使用價值計算釐定，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2020年應用於舞台音響及燈光業務現金流量預測的折現率為11.7%（2019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%（2019年：3%），並未超過該行業長期平均增長率。



16. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

舞台工程業務現金產生單位

舞台工程業務現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算使用基於涵蓋高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於2020年應用於舞台工程業務現金流量預測的折現率為12.5%(2019年：13%)。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%(2019年：3%)，並未超過該行業長期平均增長率。

分配至各現金產生單位的商譽帳面值如下：

百萬港元	2020年	2019年
汽車物流	17	17
舞台音響及燈光業務	38	61
舞台工程業務	25	25
	80	103

於計算2020年及2019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。

根據所進行的年度減值測試，截至2020年12月31日止年度，由於舞台音響及燈光業務現金產生單位的可收回金額減少至52,000,000港元，其中14,000,000港元乃分配及轉撥至分類為持作出售的資產，故就此計提減值虧損撥備9,000,000港元(2019年：無)。減值虧損乃由於2019新冠病毒大流行引致香港及澳門的經營環境轉趨惡化所致。



17. 無形資產

百萬港元

於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日及2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷	17
年內攤銷	(7)
於2020年12月31日	10
於2020年12月31日：	
成本	33
累計攤銷	(23)
帳面淨值	10
於2019年12月31日：	
成本	33
累計攤銷	(16)
帳面淨值	17

18. 於一家聯營公司的投資

- (i) 除下文附註18(ii)所披露的於GBA集團有限公司(「GBA控股」，前稱「大灣區投資控股集團有限公司」)的投資外，本集團擁有於一家聯營公司(該聯營公司於2020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	2020年	2019年
應佔淨資產	6	7
減值(附註)	(5)	(5)
	1	2

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	2020年	2019年
應佔聯營公司本年虧損	1	2
應佔聯營公司全面虧損總額	1	2
本集團於一家聯營公司投資的總帳面值	1	2

附註：於2020年12月31日，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將如估計般甚微。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。



18. 於一家聯營公司的投資(續)

- (ii) 本集團於GBA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。GBA控股的主要業務為投資控股。GBA控股為本集團的一家重大聯營公司。GBA控股及其附屬公司(「GBA控股集團」)的主要業務包括物業發展及銷售以及金融業務。

於2020年及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GBA控股53,667,100,000股股份(佔GBA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GBA控股證券，故該等由附屬公司持有的GBA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2020年12月31日，本集團所持有的GBA控股上市股份市值為537,000,000港元(2019年：537,000,000港元)，進一步詳情載於財務報表附註28(i)。

下表列明有關GBA控股的財務資料概要：

百萬港元	2020年	2019年
流動資產	1,221	1,950
非流動資產	260	45
流動負債	(555)	(904)
非流動負債	-	(34)
淨資產	926	1,057
本年度虧損	(123)	(166)
其他全面收益/(虧損)	30	(8)
本年度全面虧損總額	(93)	(174)
按公平價值列帳及於損益帳處理的投資的帳面值	537	537

19. 持作投資的古董車

百萬港元	2020年	2019年
持作投資的古董車，按公平價值列帳	100	107



19. 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2020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	-	-	100	100

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

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(2019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2019年1月1日、2019年12月31日及2020年1月1日的帳面值		107
計入損益表其他費用的公平價值調整淨虧損		(7)
於2020年12月31日的帳面值		100

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	
		2020年	2019年
持作投資的古董車	市場法	交易價格(每輛)	
		2,000,000港元至 30,000,000港元	2,000,000港元至 35,000,000港元



19. 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)。

20. 持作投資的富收藏價值鐘錶

百萬港元	2020年	2019年
持作投資的富收藏價值鐘錶，按公平價值列帳	166	171

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2020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	-	-	166	166

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

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(2019年：無)。

20. 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日及2020年1月1日的帳面值	171
添置	1
出售	(5)
計入損益表其他費用的公平價值調整淨虧損	(1)
於2020年12月31日的帳面值	166

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	
			2020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 27,000,000 港元	39,200 港元至 28,000,000 港元

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

21. 存貨

百萬港元

	2020年	2019年
原材料	14	15
製成品	3	5
法拉利汽車	98	144
	115	164

於2020年12月31日，本集團若干存貨的總帳面淨值約為20,000,000港元(2019年：36,000,000港元)用作本集團銀行信貸的抵押(附註32(a)(iii))。



22. 持作出售的物業存貨

百萬港元	2020年	2019年
持作出售的物業存貨，按成本與可變現淨值的較低者列帳	-	237

於2019年12月31日，本集團持作出售的物業存貨的總帳面值約為237,000,000港元用作本集團銀行信貸的抵押(附註32(b))及於2020年已轉撥至投資物業。

23. 持作出售的古董車存貨

百萬港元	2020年	2019年
持作出售的古董車存貨，按成本與可變現淨值的較低者列帳	89	89

24. 於一家合營企業的權益

百萬港元	2020年	2019年
應佔資產淨值	-	607

本集團於2019年12月31日的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。

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。

於2020年11月30日，本公司與獨立第三方合營企業夥伴訂立協議，以出售本集團於新疆星凱的權益，代價為252,000,000港元。



24. 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
現金及現金等值項目	1
其他流動資產	1,527
流動資產	1,528
非流動資產	9
應付帳款及其他應付款項及撥備	3
其他流動負債	221
流動負債	224
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
淨資產	1,201
與本集團於合營企業的權益對帳：	
本集團擁有權比例	50.5%
本集團應佔合營企業資產淨值	607
投資帳面值	607
收入	61
稅項	8
本年度溢利及全面收益總額	23

25. 應收帳款

百萬港元	2020年	2019年
應收帳款	251	294
減值	(13)	(11)
	238	283

本集團給予其客戶的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(2019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2020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73%(2019年：58%)及88%(2019年：71%)。



25. 應收帳款(續)

於2020年12月31日，應收帳款總金額201,000,000港元(2019年：201,000,000港元)以物業或汽車押記作為擔保。可收回性乃參考抵押品的公平價值評估，及於2020年及2019年12月31日的預期信貸虧損被認為甚微。

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

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	2020年		2019年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於180日內	26	11	81	29
181至365日	3	1	1	-
1至2年	8	3	201	71
2年以上	201	85	-	-
	238	100	283	100

應收帳款減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2020年	2019年
於1月1日	11	4
已確認減值虧損(附註6)	12	7
轉撥至分類為持作出售的資產	23	11
	(10)	-
於12月31日	13	11

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。

25. 應收帳款(續)

下表載列有關本集團並無抵押品的應收帳款的信貸風險(使用撥備矩陣)的資料：

於2020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	0.8%	24.2%	28.9%	52.4%	41.5%
帳面值總額	1.5	0.9	3.2	10.9	16.5
預期信貸虧損	-	0.2	0.9	5.7	6.8
古董車及法拉利代理					
預期信貸虧損率	3.6%	10.3%	20.0%	20.5%	10.6%
帳面值總額	10.6	6.6	4.5	3.3	25.0
預期信貸虧損	0.4	0.7	0.9	0.6	2.6
雜誌出版業務					
預期信貸虧損率	4.2%	19.6%	43.2%	50.7%	30.1%
帳面值總額	4.5	1.8	1.9	5.1	13.3
預期信貸虧損	0.2	0.4	0.8	2.6	4.0
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	0.2	-	-	-	0.2
預期信貸虧損	-	-	-	-	-
總額					
預期信貸虧損率	0.1%-4.2%	0.1%-24.2%	0.1%-43.2%	0.1%-52.4%	0.1%-41.5%
帳面值總額	16.8	9.3	9.6	19.3	55.0
預期信貸虧損	0.6	1.3	2.6	8.9	13.4



25. 應收帳款(續)

於2019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	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



26. 電影投資

百萬港元	2020年	2019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
一年後	80	80
	80	86

於2019年12月31日，其中一部電影投資於過往年度已完成並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%，而且無固定還款期。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。於有關年度本集團已收回本集團應佔所得款項淨額6,000,000港元。

於2020年及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%，而且無固定還款期。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。

27. 預付款項及其他應收款項

百萬港元	2020年	2019年
預付款項	22	21
其他應收款項	454	517
	476	538
流動部份	(475)	(536)
非流動部份	1	2

於2020年12月31日，本集團的其他應收款項包括應收獨立第三方款項345,000,000港元（2019年：380,000,000港元），該款項以中國內地註冊成立的公司的若干股權作抵押及將於2021年12月17日或之前結算。有關金額與於過往年度向獨立第三方出售一間實體的若干股權有關。於本年度，本集團已收到部分結算35,000,000港元。可收回性乃參考抵押品的公平價值評估，及於2020年12月31日的預期信貸虧損被認為甚微（2019年：甚微）。

除上文所述者外，計入其他應收款項的金融資產乃為有關近期沒有違約歷史及逾期款項的應收款項。於2020年12月31日，虧損撥備乃評估為甚微（2019年：甚微）。



28. 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	2020年	2019年
上市股本投資，按公平價值列帳	(i)	537	537
其他資產，按公平價值列帳	(ii)	8	8
		545	545

附註：

- (i) 於2020年12月31日上市股本投資指53,667,100,000股(2019年：53,667,100,000股)GBA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2020年及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及保單投資，因其合約現金流量不僅用於償還本金及利息。

29. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

百萬港元	2020年	2019年
現金及銀行結存	48	71
定期存款	43	78
	91	149
減：用作銀行信貸額抵押並計入流動部份的定期存款(附註32(a)(iv))	(43)	(78)
現金及現金等值項目	48	71

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19,000,000港元(2019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。



30. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2020年		2019年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	2	3	26	41
31至60日	29	50	5	8
61至90日	2	3	6	10
90日以上	25	44	26	41
	58	100	63	100

應付帳款為免息及沒有抵押且通常於60日期限內支付。

31. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	2020年	2019年
合約負債	(a)	198	253
其他應付款項	(b)	24	281
應計負債		14	12
		236	546

附註：

(a) 於2020年及2019年12月31日的合約負債詳情如下：

百萬港元	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2019年 1月1日
來自客戶的短期預收款			
銷售法拉利汽車	189	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	6	5	-
提供廣告服務	3	3	-
合約負債總額	198	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。



31. 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。

於2019年12月31日，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(GBA控股的全資附屬公司)的其他應付款項，該款項已於2020年結算。

(c) 於2019年12月31日，本集團就GBA控股集團獲授予的信貸向銀行提供財務擔保。該等授予GBA控股集團的銀行信貸為30,000,000港元，其中8,000,000港元已被GBA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。上述擔保已於2020年由於相關銀行貸款悉數償還後而全部解除。

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。

32. 計息銀行及其他借款

	2020年12月31日			2019年12月31日		
	實際 利率(%)	到期	百萬 港元	實際 利率(%)	到期	百萬 港元
流動						
租賃負債(附註14(b))	1.90–6.00	2021	31	1.90–6.00	2020	35
銀行貸款－有抵押	1.18–2.93	2021或 應要求	253	2.23–3.98	2020或 應要求	229
其他貸款－有抵押	3.21–4.78	2021	17	2.98–3.38	2020	35
其他貸款－無抵押	10.00	2021	15	4.03–10.00	2020	18
			316			317
非流動						
租賃負債(附註14(b))	1.90–6.00	2022–2024	23	1.90–6.00	2021–2024	52
銀行貸款－有抵押	1.18–2.93	2022–2041	1,395	2.23–3.98	2021–2031	1,371
			1,418			1,423
			1,734			1,740



32. 計息銀行及其他借款(續)

百萬港元	2020年	2019年
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
一年內或應要求	253	229
於第二年	241	227
第三年至第五年(包括首尾兩年)	669	743
五年以上	485	401
	1,648	1,600
其他借款的償還期限如下：		
一年內或應要求	63	88
於第二年	18	30
第三年至第五年(包括首尾兩年)	5	22
	86	140
	1,734	1,740

(a) 於2020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610,000,000港元(2019年：622,000,000港元)的若干預付土地租賃款及樓宇作抵押(附註14)；
- (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1,645,000,000港元(2019年：1,482,000,000港元)(附註15)；
- (iii) 以本集團的若干存貨作抵押，該存貨於報告期末的帳面總值約為20,000,000港元(2019年：36,000,000港元)(附註21)；及
- (iv) 以本集團總金額43,000,000港元(2019年：78,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註29)。

(b) 於2019年12月31日，若干本集團銀行貸款以本集團位於香港的持作出售物業存貨抵押做擔保，該存貨帳面總值約為237,000,000港元(附註22)。於截至2020年12月31日止年度，持作出售物業存貨已轉撥至投資物業，本集團抵押投資物業以保證本集團若干銀行貸款的詳情已於上文附註32(a)(ii)中披露。

(c) 於2020年12月31日，除若干帳面值為2,000,000港元(2019年：2,000,000港元)的銀行借款以美元計值外，於2020年及2019年12月31日，本集團的所有銀行及其他借款均以港元計值。



33. 可換股債券

於2016年3月30日，本公司向Capital Force International Limited（「Capital Force」）及New Capital Industrial Limited（「New Capital」）發行本金總額250,200,000港元的5%票息可換股債券（「2024可換股債券」）。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2020年12月31日止年度，2024可換股債券並無兌換或變動。於2020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（2019年：250,200,000港元）。



33. 可換股債券(續)

2024可換股債券已如下劃分為負債及權益部份：

百萬港元	2020年	2019年
於1月1日的負債部份	237	235
利息開支	15	15
已付利息	(12)	(13)
於12月31日的負債部份	240	237

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2019年1月1日的遞延稅項負債總額	4	22	26
年內遞延稅項自損益表扣除(附註10)	1	-	1
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	5	22	27
年內遞延稅項計入損益表(附註10)	(5)	-	(5)
於2020年12月31日的遞延稅項負債總額	-	22	22



34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

百萬港元	可抵銷未來 應課稅溢利 的虧損
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總額	-
年內遞延稅項計入損益表(附註10)	1
於2020年12月31日的遞延稅項資產總額	1

2020年12月31日，本集團產生的稅項虧損為1,098,000,000港元(2019年：848,000,000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	2020年	2019年
法定股本：		
2,000,000,000股(2019年：2,000,000,000股)每股面值0.10港元的普通股	200	200
已發行及繳足：		
873,111,452股(2019年：873,111,452股)每股面值0.10港元的普通股	87	87

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、2020年1月1日及2020年12月31日	873,111,452	87	223	310

於截至2019年12月31日止年度，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。該等股份其後於同年已由本公司註銷。

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2020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、行使或註銷或已失效。



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61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：

	2020年	2019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	2020年	2019年
分配於非控股權益的年內(虧損)/溢利：		
興明亞洲	(3)	(1)
協興隆	(3)	1
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
興明亞洲	10	14
協興隆	4	7



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：

2020年	興明亞洲 百萬港元	協興隆 百萬港元
收入	9	7
開支總額	26	17
年內虧損	(12)	(11)
年內全面虧損總額	(12)	(11)
流動資產	80	8
非流動資產	32	17
流動負債	59	6
非流動負債	16	4
經營活動所用現金流量淨額	(2)	(5)
投資活動所用現金流量淨額	-	-
融資活動所得現金流量淨額	3	3
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	1	(2)
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(虧損)/溢利	(1)	5
年內全面(虧損)/收益總額	(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)



39. 出售一家附屬公司

百萬港元	2020年	2019年
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(附註5)	-	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：

	2020年	2019年
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**

於本年度，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5,000,000港元(2019年：17,000,000港元)及5,000,000港元(2019年：17,000,000港元)。



40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生的負債變動

2020年

百萬港元	銀行及 其他貸款	租賃負債	可換股債券
於2020年1月1日	1,653	87	237
新租賃	-	5	-
計入分類為持作出售的資產直接相關的負債	(1)	-	-
融資現金流量變動	28	(34)	-
利息開支	58	3	15
分類為經營現金流量的已付利息	(58)	(3)	(12)
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	-	(4)	-
於2020年12月31日	1,680	54	240

2019年

百萬港元	銀行及 其他貸款	租賃負債	可換股債券
於2019年1月1日	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

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

百萬港元	2020年	2019年
經營活動範圍內	(3)	(4)
融資活動範圍內	(34)	(34)
	(37)	(38)



41. 或然負債

(a) 財務擔保

百萬港元	2020年	2019年
就GBA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

附註：於2019年12月31日，根據本公司向銀行提供企業擔保為GBA控股集團獲授的銀行信貸已動用約8,000,000港元，有關款項已於2020年由GBA控股集團悉數償還及企業擔保已悉數解除。

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32(a)。

43. 承擔

於2020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(2019年：6,000,000港元)。



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	2020年	2019年
向GBA控股集團銷售原部件	(i)	4.7	14.1
支付予GBA控股集團的管理資訊系統服務費用	(ii)	2.3	4.5
向GBA控股集團購買兒童產品	(iii)	4.7	74.2
2024可換股債券的利息開支	(iv)	15.3	15.1
投資物業的租金收入	(v)	2.7	6.4
利息支出予GBA控股集團	(vi)	—	2.6
收取GBA控股集團的行政服務費	(vii)	2.9	2.9
收取GBA控股集團的服務費	(viii)	2.9	—

附註：

- (i) 該等交易指於2020年及2019年分別根據本公司與GBA控股於2018年11月15日訂立的原部件製造協議（「2018年原部件協議」）項下由本集團製造並出售予GBA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。根據原部件協議，本公司同意透過其附屬公司製造並向GBA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。於報告期末後，2018年原部件協議已於2021年1月24日終止。
- (ii) GBA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GBA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2020年及2019年供應的兒童產品指根據GBA控股與本公司訂立的日期為2018年11月15日的協議（「2018年兒童產品協議」）由GBA控股集團向本集團供應嬰幼兒餵哺、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品的交易金額。該協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據2018年兒童產品協議，GBA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。於報告期末後，2018年兒童產品協議已於2021年1月24日終止。
- (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33。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2020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（2019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。租賃協議已於2020年6月1日提前終止。截至2020年12月31日止年度，收取麥先生的總租金收入約為3,000,000港元(2019年：6,000,000港元)。
- (vi) 本公司於2019年向GBA控股的附屬公司支付利息。
- (vii) 行政服務收入為於2020年及2019年就提供一般行政服務向GBA控股及其附屬公司所收取的費用。
- (viii) 服務收入為就GBA控股集團的產品貿易業務提供服務向GBA控股及其附屬公司所收取的費用。
- (ix) 於2019年12月31日，本集團已為授予GBA控股集團30,000,000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41(a)。
- (x) 本公司已分別就上述附註(v)及(vi)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	2020年	2019年
短期僱員福利	19	24

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：

2020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	-	238	238
電影投資	80	-	80
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	-	454	454
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	-	43	43
現金及現金等值項目	-	48	48
	625	783	1,408

金融負債

	按攤銷成本 列帳的金融負債
應付帳款	58
其他應付款項及應計負債	38
計息銀行及其他借款	1,734
可換股債券	240
	2,070

45. 按類別劃分金融工具(續)

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
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	-	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	293
計息銀行及其他借款	1,740
可換股債券	237
	2,333



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、計入預付款項及其他應收款項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2020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。

上市股本投資及其他資產的公平價值乃基於市場報價。

指定為按公平價值列帳及於損益帳處理的保單的公平價值已參照發行人提供的報價列報。

電影投資的公平價值已參照本集團投資的成本列報。



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	於活躍 市場報價 (第一層)	公平價值計量採用		總額
		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2020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
— 其他資產，按公平價值列帳	8	—	—	8
	545	—	—	545
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
— 其他資產，按公平價值列帳	8	—	—	8
	545	—	—	545

於2020年12月31日，本集團沒有任何按公平價值計量的金融負債(2019年：無)。

於截至2020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(2019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2020年12月31日				
計息銀行及其他借款	-	-	1,734	1,734
於2019年12月31日				
計息銀行及其他借款	-	-	1,740	1,740

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、流動資金風險及股價風險。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
2020年		
港元	100	17
港元	(100)	(17)
2019年		
港元	100	17
港元	(100)	(17)



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2020年，人民幣兌港元匯率可能出現合理變動上升(下降)7.94%(2019年：5.84%)，將導致本集團的除稅前虧損(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)上升(下降)1,500,000港元(2019年：1,000,000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以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

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25及27。

最高風險及年結分段

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



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2020年12月31日 百萬港元	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總額
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
應收帳款*	-	-	-	251	251
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	454	-	-	-	454
已抵押存款	43	-	-	-	43
現金及現金等值項目	48	-	-	-	48
	545	-	-	251	796

於2019年12月31日 百萬港元	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總額
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
應收帳款*	-	-	-	294	294
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	517	-	-	-	517
已抵押存款	78	-	-	-	78
現金及現金等值項目	71	-	-	-	71
	666	-	-	294	960

* 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25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25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來維持資金持續性及靈活性之間平衡。此外，本集團也安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述本集團根據合約非貼現支出的金融負債的到期情況。

於2020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	58	-	-	-	58
其他應付款項及應計負債	38	-	-	-	38
可換股債券	15	15	250	-	280
計息銀行及其他借款	364	297	704	496	1,861
	475	312	954	496	2,237

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	293	-	-	-	293
可換股債券	15	15	250	-	280
計息銀行及其他借款	381	309	807	415	1,912
	752	324	1,057	415	2,548



47. 財務風險管理的目的及政策(續)

股價風險

股價風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平價值減少的風險。於2020年12月31日，本集團承受因包括按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產(附註28)的個別股本投資所產生之股價風險。於報告期末，本集團之上市投資於香港聯交所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列聯交所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2020年 12月31日	2020年 高/低	2019年 12月31日	2019年 高/低
香港 — 恒生指數	27,231	29,056/ 21,696	28,190	30,157/ 25,064

下表說明上市股本投資的公平價值每上升1%的敏感度分析：

	按公平價值列帳及 於損益帳處理 的金融資產 的帳面值 百萬港元	除稅前虧損 (增加)/減少 百萬港元	股本 增加/(減少)* 百萬港元
2020年			
於香港上市之股本投資 — 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	537	5	—
2019年			
於香港上市之股本投資 — 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	537	5	—

* 不包括保留溢利



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2020年及2019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	2020年 12月31日	2019年 12月31日
計息銀行及其他借款(附註32)	1,734	1,740
借款總額	1,734	1,740
資本總額	2,138	2,814
資本及借款總額	3,872	4,554
資本負債比率	44.8%	38.2%

48. 報告期後事項

於2020年7月27日，興明亞洲(一家本公司持有約72%股權的間接控股的附屬公司)與林江銘(「林先生」)(一名獨立第三方)訂立股份買賣協議(「該協議」)，據此，興明亞洲同意出售而林先生同意以30,000,000港元的代價買入金泓企業有限公司(「目標公司」)的91%股權及轉讓股東貸款(「該交易」)，代價中5,000,000港元應在該交易完成時支付，而代價的餘額25,000,000港元則分66月分期支付，目標公司及其附屬公司(「目標集團」)在澳門經營為現場表演活動銷售及出租音響、燈光設備及提供相關製作及配套的工程服務。該交易已於2021年1月21日完成，而目標集團的所有成員已經不再是本公司的附屬公司。

49. 比較金額

比較損益表已重新呈列，猶如本年度已終止經營業務已於比較期初終止(附註11)。



50. 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	2020年	2019年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	1,988	1,601
流動資產		
應收附屬公司款項	727	1,245
預付款項及其他應收款項	9	3
現金及現金等值項目	3	1
流動資產總額	739	1,249
總資產	2,727	2,850
權益及負債		
已發行股本	87	87
儲備(附註)	1,333	1,314
權益總額	1,420	1,401
非流動負債		
可換股債券	240	237
流動負債		
其他應付款項及應計負債	12	20
應付附屬公司款項	925	1,069
計息銀行及其他借款	130	123
流動負債總額	1,067	1,212
負債總額	1,307	1,449
權益及負債總額	2,727	2,850
流動(負債)/資產淨值	(328)	37
總資產減流動負債	1,660	1,638



50. 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日及2020年1月1日	24	223	741	841	22	(537)	1,314
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	19	19
於2020年12月31日	24	223	741	841	22	(518)	1,333

* 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。

51. 財務報表的批准

本財務報表於2021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2020年12月31日的詳情

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



本集團的投資物業於2020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%
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	中期租約	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	中期租約	100%



5年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度的業績與資產、負債及非控股權益摘要，乃摘錄自己公佈的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				
	2020年	2019年 (經重列)	2018年 (經重列)	2017年 (經重列)	2016年 (經重列)
持續經營業務					
收入	505	1,006	747	372	778
持續經營業務除稅前(虧損)/溢利	(698)	(180)	29	177	364
所得稅抵免/(開支)	5	50	10	2	(42)
持續經營業務年內(虧損)/溢利	(693)	(130)	39	179	322
已終止經營業務					
已終止經營業務年內虧損	(3)	(11)	(4)	-	(9)
年內(虧損)/溢利	(696)	(141)	35	179	313
應佔(虧損)/溢利：					
母公司股權擁有人	(689)	(141)	34	181	303
非控股權益	(7)	-	1	(2)	10
	(696)	(141)	35	179	313

資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
資產總額	4,481	5,450	5,251	5,218	4,969
負債總額	(2,330)	(2,616)	(2,265)	(1,868)	(1,767)
	2,151	2,834	2,986	3,350	3,202
權益：					
母公司股權擁有人應佔權益	2,138	2,814	2,963	3,331	3,181
非控股權益	13	20	23	19	21
	2,151	2,834	2,986	3,350	3,202



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而2011計劃將於2021年5月26日到期
「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和買賣
「Blackbird Concessionaires」	指	Blackbird Concessionaires Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司透過Blackbird 集團全資擁有的附屬公司
「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》及《企業管治報告》
「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



「GBA」或「GBA控股」	指	GBA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
「GBA 2011計劃」	指	GBA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而GBA 2011計劃將於2021年5月26日到期
「GBA集團」或「GBA控股集團」	指	GBA及其不時的附屬公司
「GBA股份」	指	GBA股本中每股面值0.01港元的普通股
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「首次公開招股」	指	首次公開招股
「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，本公司的主席、行政總裁、執行董事及控股股東
「不適用」	指	不適用
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女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」	指	母公司普通股股權持有人應佔虧損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)
「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)

