

# 2022



**CCTI** FORTIS

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138



## ANNUAL REPORT

## 目錄

002	主席報告
007	董事及高級管理層
009	財務回顧
017	可持續經營及發展
019	公司資料
020	企業管治報告
035	董事會報告書
049	獨立核數師報告
054	綜合損益及其他全面收益表
055	綜合財務狀況表
057	綜合權益變動表
058	綜合現金流量表
060	財務報表附註
152	其他資料
154	五年財務摘要
155	專用詞語

# 主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績。

## 業績

在困難的經營環境下，本集團錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額465,000,000港元，較2021年的虧損淨額517,000,000港元減少10.1%。虧損錄得顯著減少是由於本集團於2013年就擬購買在香港的商業物業發展項目及同一地點的停車場發展發起法律訴訟而確認收益約93,000,000港元，部分被加息的影響抵銷所致，有關詳情於本年報「財務回顧」一節進一步闡述。

## 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2022年末期股息(2021年末期股息：無)。本公司沒有在2022年派發任何中期股息(2021年中期股息：無)。

## 業務回顧

於2022年，本集團主要經營：(i)物業業務、(ii)證券業務、(iii) Blackbird集團的多面體汽車業務和富價值的收藏品的投資以及(iv)文化娛樂業務。

## 物業業務

### 香港物業業務

於2022年，香港的物業市場經歷了明顯下滑。有關下滑由多種負面因素引起，如(i)香港就新冠病毒實行的相關限制及措施、(ii)跨境旅遊限制、(iii)加息及(iv)疲弱投資情緒。然而，鑒於中國重新開放及放寬新冠病毒規定，預期香港物業市場於中長線可踏上復甦之路。

我們擁有多元化的物業組合，包括豪華洋房別墅、零售物業、工業大廈以及車位。

於2022年，物業投資及持有分部錄得虧損119,000,000港元，主要因物業市場下滑而令我們的投資物業錄得未變現公平價值虧損所致。



## 證券業務

於2021年11月15日，第一賣方中建電訊投資有限公司、第二賣方永華集團有限公司(統稱為「賣方」，均是本公司間接全資擁有的附屬公司)、買方Top Pioneer Holdings Limited(「買方」)以及本公司(作為擔保人)於2021年11月15日訂立的協議(「該份協議」)，據此，賣方有條件地同意向買方出售53,667,100,000股GBA股份(「出售股份」)(於GBA股份合併前(即將GBA已發行股本中每一百(100)股每股面值0.01港元的股份合併為一(1)股每股面值1.00港元的合併股份，於2022年7月20日生效))，總代價為250,000,000港元(「出售交易」或「交易事項」)。出售交易獲股東於本公司於2022年1月17日召開的股東特別大會(「第一次股東特別大會」)上批准。

於第一次股東特別大會後，合約方同意通過於2022年5月16日簽訂的第五補充協議及於2022年7月4日簽訂的第六補充協議修訂及補充該份協議內的條款。然而，該份協議的有關條款變更構成對先前經股東於第一次股東特別大會上批准的出售交易條款有所更改(「修訂」)。因此，根據上市規則第14.36條及14.49條，本公司於2022年10月3日再次召開股東特別大會(「第二次股東特別大會」)，而股東已於第二次股東特別大會上批准有關修訂。出售交易於第二次股東特別大會當日完成。買方已支付代價100,000,000港元，而代價餘額150,000,000港元則由買方於2022年10月20日完成時向賣方(或其代名人)發行承兌票據償付。有關詳情請參閱本公司於2021年11月16日、2021年12月10日、2021年12月14日、2021年12月20日、2022年1月17日、2022年1月26日、2022年3月15日、2022年5月6日、2022年5月16日、2022年7月4日、2022年7月28日、2022年8月18日、2022年8月24日、2022年8月31日、2022年10月3日所刊發的該等公佈以及本公司於2021年12月28日及2022年9月15日所刊發的通函。

於完成後，本公司不再持有GBA任何股份權益。

於2022年度，除交易事項外，本公司沒有買賣任何GBA股份，亦沒有從該等證券中收取任何股息。



## BLACKBIRD 集團

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

### 法拉利業務

2022 年是 Blackbird Concessionaires 在香港及澳門兩地經營法拉利正式授權代理業務的第五年。於回顧年度內，法拉利的新車發佈活動繼續進行，廣受讚譽的 V6 混合動力跑車的開篷版「296 GTS」在全球推出。Blackbird Concessionaires 已於 2022 年 10 月在香港向客戶及媒體召開發佈會，活動結束後火速收到一些訂單。

於 2022 年 9 月，法拉利展露了其中一款具有 75 年歷史且最令人期待的車型之一「Purosangue」。Purosangue 意為「純血馬」，為法拉利的首款實用車。該車在全球揭幕後，Blackbird Concessionaires 隨即收到一些訂單，該車將於 2023 年春季在香港舉行發佈活動。

新車付運繼續進行。法拉利的 GT 系列「Roma」車型一直廣受現有客戶及新客戶的歡迎，訂單強勁。新版 296 混合動力跑車設有 GTB(雙門)及 GTS(敞篷)兩款車型，均結合極具欣賞性及較低排放於一身，吸引更多客戶。法拉利最新「限量系列」車型 812 Competizione 亦在於 2022 年下半年進行首次付運。

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

2023 年 3 月 10 日，Blackbird Concessionaire 獲委任為法拉利在香港及澳門的正式進口代理商。這一任命 (i) 反映了確立 Blackbird 對法拉利品牌的長期承擔及投資的認同；(ii) 加強了 Blackbird 與法拉利的合作夥伴關係；及 (iii) 是 Blackbird 集團發展其全球汽車業務的另一重大里程碑。本集團堅信這一委任將成為 Blackbird 未來在全球汽車行業發展的催化劑。

### 瑪莎拉蒂業務

在 2021 年上半年，本集團的附屬公司 Blackbird Tridente 獲委任為瑪莎拉蒂在香港及澳門的官方進口和分銷商以及售後服務提供商，管理層認為該進口代理的委任是 Blackbird 集團發展汽車業務的另一重大里程碑。

在 2022 年整個年度，Blackbird Tridente 在銅鑼灣開設了面積達 8,400 平方呎的瑪莎拉蒂新展廳。此外，該品牌於香港推出全新 SUV 車型「Grecale」。Grecale 具有吸引力的造型、技術、高效的傳動系統(包括混合動力)和具競爭力的定價，本公司對該車有良好勢頭而感到高興，預期它很快會成為瑪莎拉蒂最受歡迎的車款之一。



### 富價值的收藏品貿易及投資業務

於2022年度，古董車及投資級別汽車市場繼續受2019新冠病毒疫情及地緣政治因素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。本公司會繼續監察市場趨勢以把握銷售及投資機會。

古董鐘錶部因其備受推崇的古董鐘錶雜誌及網上平台已獲得主要品牌及合夥人不斷商業支持。讀者人數國際化，讀者互動程度非常之高，多個策略性項目正與區域活動一併進行，如於澳門舉辦的DFS「曠世藏錶」鑑賞會。我們預計知名度將會隨著2023年在日內瓦「鐘錶與奇跡」高級鐘錶展上的曝光而提高，而該展會將首次向公眾開放。Blackbird集團的主席及行政總裁麥俊翹先生繼續在富藝斯拍賣行擔任鐘錶顧問委員會成員，鞏固Blackbird集團在名錶界的地位。

### 汽車物流業務

於2022年，本集團的汽車物流業務表現良好以及有不錯的經營溢利率。本公司於2022年4月與法拉利簽署一份新合約，成為專門為香港法拉利車主提供道路救援及修復服務的公司。此外，本公司的電召服務中心創造更多機會，繼續為本地進口商、分銷商、代理商、道路救援保險公司、賽車組織及私人車主提供支援服務。

### 文化娛樂業務

本公司的娛樂文件業務包括電影業務、舞台音響、燈光及工程業務。於2022年，由於2019新冠病毒疫情、相關收緊社交距離措施及延長跨境旅遊限制，該業務分部的經營環境依然艱難。鑒於嚴峻環境，該業務分部仍然嚴格執行預算控制，並於本2022年度錄得經營虧損9,000,000港元。

2023年初，社交距離措施開放及跨境旅遊限制等新冠病毒規定放寬，初步可以為文化娛樂業務復甦帶來了更多動力。預期該業務分部的表現會在之後得到改善。



## 前景

展望未來，2023年度仍充滿不確定性及挑戰。預期通脹加劇及利率上升、中美貿易衝突的持續及地緣政治緊張繼續對本地及全球經濟復甦構成極大挑戰。然而，鑒於近期政策刺激及大部分嚴格的疫情控制措施被摒除，市場情緒或會得到改善，我們深感鼓舞。

儘管目前形勢嚴峻，Blackbird的法拉利業務繼續表現理想。法拉利亦認同Blackbird的長期承擔並委任Blackbird Concessionaires為法拉利在香港及澳門的正式進口代理商。我們亦滿意瑪莎拉蒂業務現時的发展速度。我們相信法拉利進口代理商業務及瑪莎拉蒂業務不但可為本集團帶來重大的收入來源，而且可為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。我們繼續致力構建及發展Blackbird汽車集團，使其在不久的將來成為全球汽車行業的領導者之一。

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

## 致謝

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

主席  
麥紹棠

香港，2023年3月29日





# 董事及高級管理層

## 執行董事

**麥紹棠先生**，69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46年經驗。麥先生亦於多元化業務，其中包括資本投資及營運、通訊網絡投資、在香港及內地的房地產發展及投資業務、金融業務以及汽車業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生曾於2002年8月至2022年5月擔任GBA集團有限公司(股份代號：00261，其股份於聯交所主板上市)的主席、行政總裁及執行董事。麥先生持有電機工程文憑。

**鄭玉清女士**，69歲，自1998年2月起出任執行董事。鄭女士為本公司副主席，並為薪酬委員會及提名委員會各自之成員。鄭女士亦為本公司若干附屬公司的董事。她協助行政總裁監察本集團主要業務的日常管理。鄭女士於電子業擁有逾43年經驗，並於多元化業務擁有豐富經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士曾於2002年8月至2022年7月擔任GBA集團有限公司(股份代號：00261，其股份於聯交所主板上市)的執行董事及副主席。鄭女士持有工商管理文憑。

## 獨立非執行董事

**陳力先生**，58歲，自2008年2月起出任獨立非執行董事。陳先生分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。他曾於數家中國著名電訊公司及一家中國大型綜合業務集團公司擔任高級職位。陳先生於1985年畢業於中國一家大學的物理系無線電物理專業，並具備豐富的中國電訊業及管理實務經驗。

**鄒小岳先生**，67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。鄒先生於2002年8月14日至2022年7月31日期間獲委任為GBA集團有限公司(股份代號：00261，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事，並於2004年10月14日至2021年5月10日期間，為御泰中彩控股有限公司\*(「御泰中彩」)(前股份代號：00555，於2021年5月10日除牌)之獨立非執行董事。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。

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

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





## 獨立非執行董事

**劉可傑先生**，64歲，自2022年6月8日起為獨立非執行董事。劉先生為審核委員會主席兼成員、薪酬委員會和提名委員會的成員。劉先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗。彼亦為勝獅貨櫃企業有限公司(股份代號：00716)的獨立非執行董事，該公司的股份在聯交所上市。劉先生於2002年8月14日至2022年6月9日期間獲委任為GBA集團有限公司(股份代號：00261)的獨立非執行董事、於2001年12月13日至2020年3月1日期間為新華聯合投資有限公司(前稱「輝煌科技(控股)有限公司」)(股份代號：08159)的獨立非執行董事及於2016年7月25日至2017年12月22日期間為敏捷控股有限公司(前稱「嘉域集團有限公司」)(股份代號：00186)的獨立非執行董事。劉先生為香港執業會計師。劉先生持有專業會計碩士學位，並為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。

## 高級管理層

**麥俊翹先生**，43歲，為Blackbird集團的行政總裁。麥先生於90年代末成功創立其屢獲殊榮的出版社後，創辦了《Milk》雜誌，並領導其成為香港及區內最暢銷且最具影響力的生活週刊，更將其出版業務擴展至內地及台灣。憑藉於傳媒及出版，以及於奢侈品零售行業擔任主席及行政總裁職位超過23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。

**陳木興先生**，68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、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45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**，65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、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35年的經驗。



# 財務回顧

## 2022年財務業績摘要

百萬港元	2022年	2021年	增加／(減少) 百分比
收入	812	731	11.1%
毛利	103	121	(14.9%)
本年度虧損	(467)	(521)	(10.4%)
應佔虧損：			
母公司股權擁有人	(465)	(517)	(10.1%)
非控股權益	(2)	(4)	(50.0%)
	(467)	(521)	(10.4%)
母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損	(0.53 港元)	(0.59 港元)	(10.2%)
每股股息	無	無	不適用

於2022年，本集團的收入為812,000,000港元，較2021年增加81,000,000港元或11.1%，收入增加主要是瑪莎拉蒂業務以及銷售高價值的收藏品所帶來的貢獻。

於回顧年度內，本公司錄得母公司股權擁有人應佔虧損淨額465,000,000港元，而去年的虧損淨額為517,000,000港元。虧損顯著減少是由於本集團於2013年就擬購買在香港的商業物業發展項目及同一地點的停車場發展發起法律訴訟而確認收益約93,000,000港元，部分被加息的影響抵銷所致。上述法律訴訟已於2022年3月達成和解。

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	2022年		2021年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
物業投資及持有	11	1.4%	10	1.3%	10.0%
證券業務	-	-	-*	-	不適用
法拉利業務	363	44.7%	537	67.0%	(32.4%)
瑪莎拉蒂業務	49	6.0%	17	2.1%	188.2%
富價值的收藏品及物流業務	277	34.1%	152	19.0%	82.2%
文化娛樂業務	62	7.6%	45	5.6%	37.8%
其他業務	50	6.2%	40	5.0%	25.0%
	<b>812</b>	<b>100.0%</b>	<b>801</b>	<b>100.0%</b>	1.4%
減：分部間收入	-		(70)		(100.0%)
總計	<b>812</b>		<b>731</b>		11.1%

\* 少於1,000,000港元

百萬港元	2022年		2021年		增加／(減少) 百分比
	經營(虧損)／溢利		經營(虧損)／溢利	(經重列)	
物業投資及持有	(119)		6		不適用
證券業務	(265)		(287)		(7.7%)
法拉利業務	8		6		33.3%
瑪莎拉蒂業務	(7)		(6)		16.7%
富價值的收藏品及物流業務	(34)		(27)		25.9%
文化娛樂業務	(9)		(82)		(89.0%)
其他業務	(31)		(30)		3.3%
總計	<b>(457)</b>		<b>(420)</b>		8.8%



### 物業投資及持有

於2022年，物業投資業務錄得收入11,000,000港元並錄得經營虧損119,000,000港元，而上一年度則錄得經營溢利6,000,000港元。2022年的經營虧損主要是由於我們的投資物業組合因物業市場下滑及市場情緒疲弱而導致公平價值變動而產生的未兌現公平價值虧損126,000,000港元被出售一間附屬公司控股投資物業的收益8,000,000港元所抵銷。另一方面，去年同期錄得未兌現公平價值收益6,000,000港元。

### 證券業務

於2022年，證券業務出售持有GBA 29.19%股權及並無因出售持有的GBA股權錄得收益或虧損。此分部確認的經營虧損為265,000,000港元，而去年經營虧損為287,000,000港元。2022年和2021年的經營虧損主要是來自非現金信貸虧損。於2022年，因出售非上市股權投資及上市股權投資應收款項的預期信貸虧損撥備268,000,000港元，而於2021年則因上述持有GBA股份因公平價值變動所致的尚未兌現重估損失為287,000,000港元。

### 法拉利業務

於2022年，法拉利業務錄得收入363,000,000港元，下降32.4%，主要是由於2019新冠病毒疫情的負面影響導致新車出貨量減少從而令新車銷量減少所致。然而，位於葵涌的法拉利服務中心於疫情期間表現不錯。法拉利業務於2022年錄得經營溢利8,000,000港元，而2021年則錄得經營溢利6,000,000港元，分部業績改善主要是由於節省成本奏效。

### 瑪莎拉蒂業務

於銅鑼灣瑪莎拉蒂旗艦展廳於2022年5月隆重開業後，瑪莎拉蒂業務增長強勁，其收入由2021年的17,000,000港元飆升至2022年的49,000,000港元，增加188.2%，令人鼓舞。瑪莎拉蒂業務錄得經營虧損7,000,000港元，主要因為啟動成本及較高的營銷及推廣成本所致。我們相信，該項新業務會繼續為本集團貢獻重大收入，並於未來年度為本集團開闢收入和盈利增長的新途徑。

### 富價值的收藏品及物流業務

鑑於前所未有困難時刻，富價值的收藏品及物流業務於2022年產生經營虧損34,000,000港元，而2021年則錄得經營虧損27,000,000港元。



### 文化娛樂業務

該項業務分部於2022年錄得收入62,000,000港元，較2021年的45,000,000港元增加37.8%。經營虧損為9,000,000港元，而上一年度經營虧損為82,000,000港元。經營虧損減少主要歸功於節省成本奏效。此外，2022年並無計提商譽減值及就出售澳門業務的餘下應收代價的預期信貸虧損撥備6,000,000港元，而2021年撥備分別為63,000,000港元及4,000,000港元。

### 其他業務

其他業務包括古董車維修服務中心、多媒體業務、藝人管理以及處於開發及初創階段的其他新業務。該分部的收入於2022年增加25.0%至50,000,000港元。該分部錄得經營虧損31,000,000港元，而上一年度則錄得經營虧損30,000,000港元。

### 按區域劃分的分析

百萬港元	2022年		2021年		增加／(減少) 百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
香港、澳門及內地	619	76.2%	612	83.7%	1.1%
世界其他地區	193	23.8%	119	16.3%	62.2%
總計	812	100.0%	731	100.0%	11.1%

本集團總收入中，約76.2%來自香港、澳門及內地，當中大部分收入來自香港。我們的主要市場地區提供收入619,000,000港元，較2021年增加7,000,000港元或1.1%，主要由於向香港市場增加銷售瑪莎拉蒂車所致。世界其他地區提供的收入主要指向海外市場銷售富價值的收藏品。



## 資本結構及資本負債比率

百萬港元	2022年		2021年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	<b>1,325</b>	<b>45.6%</b>	1,623	44.5%
其他借款	<b>113</b>	<b>3.9%</b>	117	3.2%
租賃負債	<b>112</b>	<b>3.8%</b>	42	1.2%
債券／可換股債券	<b>192</b>	<b>6.6%</b>	243	6.6%
借款總額	<b>1,742</b>	<b>59.9%</b>	2,025	55.5%
母公司股權持有人應佔股東權益	<b>1,166</b>	<b>40.1%</b>	1,621	44.5%
所運用的資本總額	<b>2,908</b>	<b>100.0%</b>	3,646	100.0%

於2022年12月31日，母公司股權擁有人應佔股東權益為1,166,000,000港元，相對2022年初的1,621,000,000港元減少455,000,000港元，主要原因是2022年母公司股權擁有人應佔虧損淨額變動所致。

本集團的資本負債比率由2021年12月31日的55.5%輕微增加至2022年12月31日的59.9%，主要是由於股東權益減少所致。於此困難時期，本集團的資本負債比率繼續維持在相對合理水平。

未償還借款總額為1,742,000,000港元（2021年：2,025,000,000港元），其中約76.8%借款為長期借款，主要是本集團的物業按揭貸款。

於2022年12月31日，本集團須於一年內、第二至第五年及五年以上到期償還的銀行及其他借款以及債券／可換股債券分別為405,000,000港元、950,000,000港元及387,000,000港元（2021年：分別為1,508,000,000港元\*、382,000,000港元及135,000,000港元），本集團的借款沒有重大的週期性影響。

\* 請參照本年報「流動資金及財務資源」一節中的解述。



## 流動資金及財務資源

百萬港元	2022年	2021年
流動資產	909	1,303
流動負債	807	1,879
淨流動資產／(負債)	102	(576)

於2022年12月31日，本集團的淨流動資產為102,000,000港元，反映本集團資產具有高流動性。於2021年12月31日，本集團的淨流動負債為576,000,000港元，主要是由於約1,051,000,000港元的銀行借款從非流動負債重新分類為流動負債。重新分類乃由於未能遵守本集團與其中一家銀行訂立的若干貸款協議項下有關股東資金總額的債務契約，本集團在2021年12月31日前已向該銀行報告有關情況。該銀行其後已修改該債務契約，因此本集團已糾正有關不遵守債務契約。由於上述不遵守契約情況已獲糾正，因此約1,051,000,000港元的銀行借款已於2022年初重新分類為非流動負債。

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流動資本。董事會預期本集團將運用經營活動所得的現金淨額、額外借款(如需要)以及銷售非核心資產以應付流動資本及資本開支需要(如有)。

## 資本承擔

於2022年12月31日，本集團的資本承擔約為5,000,000港元(2021年：5,000,000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2022年財政年度，本集團的收入主要以港元及美元結算。支出主要以港元及美元結算。現金一般以港元存放短期存款。於2022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风险減至最低。我們面對的外幣匯兌風險並不重大。本集團並無使用任何金融工具對沖其利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。





## 重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

除本年度報告財務報表附註37「出售附屬公司」所披露外，於回顧年度內並沒有收購及出售重大附屬公司及聯營公司。

## 重大投資

於2022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2022年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約1,917,000,000港元的若干資產(2021年：2,274,000,000港元)及38,000,000港元的定期存款(2021年：40,000,000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2022年12月31日，本集團有以下或然負債：

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

## 僱員及薪酬政策

本集團於2022年12月31日的僱員總數為325人(2021年：271人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本公司已採納2021計劃作為對合資格參與者的獎勵。本集團合資格僱員及人士亦可能根據2021計劃獲授股份期權。於2022年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權(2021年：無)。



## 高級管理層薪酬

截至2022年12月31日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關僱員數目如下：

	僱員數目
零 – 1,000,000 港元	2
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	1
	3

## 可換股債券

於2022年4月25日，Capital Force及New Capital轉讓全部2024可換股債券予寶高，該公司由麥先生實益及最終擁有。其後，本公司於2022年4月29日贖回全部2024可換股債券。

除上述者外，於截至2022年12月31日止年度，本公司提前贖回2024可換股債券，且於2022年12月31日已全部兌換。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30。

於2023年1月20日，本公司按現行換股價每股兌換股份0.16港元發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券予寶高。有關2025可換股債券的詳情載於本年度報告財務報表附註46、本公司日期為2022年11月16日的公佈及本公司日期為2022年12月19日的通函。



# 可持續經營及發展

## 可持續性策略

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

## 環保及產品安全

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

## 遵守對本公司有重大影響的相關法律法規

本公司的政策是遵守我們營運所在地方的所有相關法律和法規。管理層一直密切留意對本集團息息相關並且有重大影響的相關法律法規。

除了於2022年2月15日及2023年3月16日本公司發佈的公佈外，於本年度報告日，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。於2023年3月10日，Blackbird Concessionaires獲委任為香港及澳門的法拉利正式進口商。是次代理業務委任反映了自Blackbird Concessionaires於2017年獲委任為正式進口代理商以來法拉利對Blackbird Concessionaires在法拉利品牌表現方面的認可。

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

文化娛樂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，員工是本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和研討會。

此外，公司不時為不同級別的員工舉辦培訓課程和研討會。

## 工作場所的質素

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

## 回饋社會

多年來本集團一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。本集團主要在香港參與及支持多項慈善活動。於2022年，本集團作出慈善捐款約為30,000港元。此外，本集團亦鼓勵僱員在其經營當地的社區參與不同的慈善及義工活動。

截至2022年12月31日止年度的環境、社會及管治報告將於本公司截至2022年12月31日止財政年度年結後3個月內刊發於聯交所及本公司網站，環境、社會及管治報告的刊發日期應與本公司截至2022年12月31日止年度的年報刊發時間相同。



# 公司資料

## 公司名稱

中建富通集團有限公司

## 董事會及董事會委員會

### 執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

鄭玉清(副主席)

### 獨立非執行董事

陳力

鄒小岳

劉可傑

### 審核委員會

劉可傑(主席)

陳力

鄒小岳

### 薪酬委員會

鄒小岳(主席)

陳力

劉可傑

麥紹棠

鄭玉清

### 提名委員會

麥紹棠(主席)

鄭玉清

陳力

鄒小岳

劉可傑

## 公司秘書

施雪玲

## 主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

## 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

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

## 電話號碼

+852 2102 8138

## 傳真號碼

+852 2102 8100

## 公司網址

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

## 股份代號

138



# 企業管治報告

## 企業管治常規

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

董事認為，除各項輕微偏離下列守則條文外，本公司已於截至2022年12月31日止整個財政年度內已應用企業管治守則所載之原則，並一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

### 守則條文第C.2.1條

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

本公司主席與行政總裁的角色並沒有如守則條文第C.2.1條所載的去區分。因此，本公司於截至2022年12月31日止整個財政年度內並未遵守守則條文第C.2.1條。

麥紹棠先生（「**麥先生**」）目前同時兼任主席及行政總裁兩職。麥先生是一位擁有廣泛技巧並擅長多元化業務的優秀行政人員。他擁有從事多元化業務的豐富經驗及卓越的領導才能和良好的聲望，以上均為履行主席一職的關鍵要素。同時，麥先生具備於本集團日常管理中擔當行政總裁所需的相稱的管理技巧及商業觸覺。董事會由兩名執行董事（包括主席）及三名獨立非執行董事組成，各具本集團所需的合適技能及經驗。此外，本公司主要經營附屬公司的董事總經理及總經理由其他個別人士擔任。董事會相信，由於目前的架構已確保權責之間的平衡，故毋須區分主席及行政總裁的角色。董事會相信，由於麥先生擁有豐富的商業經驗，由麥先生兼任主席及行政總裁兩職，不但可加強董事會與管理層的溝通，亦可確保管理層有效地執行董事會的決策。

### 守則條文第B.2.2條

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

根據本公司的現有公司細則，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。

根據本公司的現有公司細則，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B.2.2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。經向全體現有董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2022年12月31日止整個財政年度內一直遵守本公司所採納的操守守則。

## 董事會

### 職責、責任及貢獻

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

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料(包括通告)。於截至2022年12月31日止財政年度，董事會已舉行12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2022年12月31日止財政年度，本公司已舉行了三次股東大會。在2022年，現有董事(親身或透過電話)出席董事會會議(「董事會」)及股東大會的情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數	
	董事會	股東大會
<b>執行董事</b>		
麥紹棠	10/11	3/3
鄭玉清	9/11	3/3
<b>獨立非執行董事</b>		
陳力	11/12	3/3
鄒小岳	12/12	3/3
劉可傑(於2022年6月8日獲委任)	6/6	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，本集團已為董事及高級職員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，董事會成員包括兩名執行董事，分別為麥紹棠先生及鄭玉清女士及三名獨立非執行董事，分別為陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生。所有現任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。

2022年1月1日至本年度報告日期期間，董事會及董事會委員會的組成變動如下：

董事姓名	變動詳情
鄭玉清女士	— 自2022年5月12日起獲委任為本公司副主席、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。
劉可傑先生	— 自2022年6月8日起獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。
譚毅洪先生	— 自2022年5月12日起辭任執行董事、本公司副主席以及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。
譚競正先生	— 自2022年6月8日起辭任獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

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。多元化詳情載於本年報「提名委員會」一節「董事會多元化政策」小節。

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2022年12月31日止整個財政年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。



## 董事會(續)

### 職責、責任及貢獻(續)

#### 董事會的組成(續)

本公司已接獲陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生(於2022年6月8日獲委任)就截至2022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，認為所有現有獨立非執行董事(包括服務超過九年的獨立非執行董事)均屬獨立(定義見上市規則)並適合擔任獨立非執行董事，以及彼等均符合上市規則第3.13條所載的特定獨立性指引。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

#### 董事持續專業發展

新獲委任的董事劉可傑先生在接受委任時已獲提供所需的就任須知及資訊，以確保他們對本集團的運作及業務均有適當的理解並完全明白其本身在上市規則及其他監管規定下的職責。

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

根據現有董事所提供的紀錄，現有董事在截至2022年12月31日止年度所接受的培訓詳情如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	收取由本公司提供的更新資料及簡介／自習	出席由外部單位舉辦的研討會／會議及／或論壇
麥紹棠	✓	
鄭玉清	✓	
陳力	✓	
鄒小岳	✓	✓
劉可傑(於2022年6月8日獲委任)	✓	✓

各董事在2022年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。



## 主席及行政總裁

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

## 獨立非執行董事的任期

各現有董事獲委任的任期均不超過三年。根據本公司現有公司細則規定，主席及董事總經理（兩個職位目前均由麥紹棠先生擔任）毋須每年輪值告退，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

本公司的現有公司細則規定 (i) 三分之一（或最接近但不少於三分之一的人數）的董事（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。

麥紹棠先生目前擔任主席及董事總經理，根據本公司的現有公司細則，毋須輪值告退。本公司偏離守則的守則條文第B.2.2條的原因已載於上文「企業管治常規」一節內。

## 董事會委員會

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

## 薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會主要職責為，其中包括：(i) 就董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議；(ii) 就董事會所訂企業方針及目標而審閱管理層的薪酬建議；(iii) 就本集團個別董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議（採納企業管治守則的守則條文第E.1.2(c)(ii)條的所述的方案）；(iv) 審閱應付予獨立非執行董事的袍金，並就此向董事會提供建議；(v) 審閱應付予董事及本集團高級管理層有關任何離職或終止任命的補償（如有）；及(vi) 根據上市規則第17章審閱及／或批准與股份計劃有關的事宜，並就此向董事會提供建議。



**董事會委員會(續)****薪酬委員會(續)**

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

於截至2022年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行三次會議。薪酬委員會於2022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；
- (ii) 審閱新委任獨立非執行董事、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；
- (iii) 審閱新委任獨立非執行董事的委任書條款；及
- (iv) 審閱對薪酬委員會職權範圍的修訂(涉及就根據上市規則第17章股份計劃相關審閱/批准事宜向薪酬委員會施加額外職能)，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2022年，現有成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員	出席／符合資格出席會議次數
鄒小岳	3/3
陳力	3/3
劉可傑(於2022年6月8日獲委任)	2/2
麥紹棠	3/3
鄭玉清(於2022年5月12日獲委任)	2/3

本集團為董事及本集團高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。薪酬委員會決定的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，2021計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及本集團高級管理層在內的合資格參與人。



## 董事會委員會 (續)

### 審核委員會

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

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

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

審核委員會已獲充足資源以履行其職責。

截至2022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2022年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2021年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書、財務報表；及多項公司交易以及2021年全年業績公佈；
- (ii) 2022年中期報告及2022年中期業績公佈；
- (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2022年，現有成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員	出席／符合資格出席會議次數
劉可傑(於2022年6月8日獲委任)	1/1
陳力	3/3
鄒小岳	3/3



## 董事會委員會 (續)

### 提名委員會

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

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

提名委員會已獲充足資源以履行其職責。

於截至2022年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行兩次會議。提名委員會於2022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(包括一名新委任的獨立非執行董事)的獨立性；
- (v) 就委任一名新獨立非執行董事向董事會提出建議；及
- (vi) 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2022年，現有成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員	出席／符合資格出席會議次數
麥紹棠	2/2
鄭玉清(於2022年5月12日獲委任)	2/2
陳力	2/2
鄒小岳	2/2
劉可傑(於2022年6月8日獲委任)	1/1



## 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，其內容可於本公司網站<http://www.cct-fortis.com/chi/investor/governance.php>「股東提名候選董事的程序」查閱。

提名委員會適時審視提名政策，以確保提名政策具有效力。

劉可傑先生已根據提名政策於2022年6月獲提名擔任董事會獨立非執行董事。

#### 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。提名委員會將每年不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續的有效性。

截至2022年12月31日止財政年度及於本年報日期，董事會由五名董事組成，當中一名成員為女性；本集團有三名高級管理層為男性。於本年報日期，本公司的高級員工(包括董事及本集團高級管理層)約87.5%為男性，約12.5%為女性。本公司致力避免高級員工(包括董事及本集團高級管理層)出現單一性別，並會根據本集團業務發展情況，適時檢討高級員工(包括董事及本集團高級管理層)的性別多元化情況。





**董事會委員會(續)****提名委員會(續)****董事會多元化政策(續)**

下表進一步說明截至本年報日期現有董事會成員的多元化情況(性別多元化除外)：

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

董事會於教育背景、業務及專業經驗、技能及知識擁有足夠的多元化。

**企業管治職能**

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

於截至2022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2022年，董事會現有成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數
麥紹棠	2/2
鄭玉清	0/2
陳力	2/2
鄒小岳	2/2
劉可傑(於2022年6月8日獲委任)	1/1



## 核數師酬金

於截至2022年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 港元
審核服務	3,100,000
非審核服務：	
稅務	51,000
其他	300,000
合計	3,451,000

## 董事就有關財務報表的責任

董事知悉他們須負責編製本公司的財務報表，並確保報告根據法定規定及適用會計準則編製。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2022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2022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；
- 地緣政治風險；
- 通脹及利率上升；
- 全球經濟展望及資本流動；
- 對本集團營運產生重要影響的政府政策的重大變動；
- 資訊科技安全性及風險；
- 銷售和應收賬項管理；
- 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2022年12月31日止財政年度已參與不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

### (i) 股東召開股東特別大會的程序

股東可根據百慕達《1981年公司法》的條文，要求召開股東特別大會。

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

### (ii) 向董事會提出查詢的程序

股東有權隨時向董事會提出查詢，而所有問題須以書面形式提出並以郵遞方式寄往本公司的「公司秘書部」(地址為香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓)或電郵至 [cctinfo@cct.com.hk](mailto:cctinfo@cct.com.hk)。

### (iii) 在股東大會提出建議的程序

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



## 投資者關係

### 憲章文件

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

### 股東溝通政策

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

關於本公司之資料通過以下方式向股東發佈：(i)向全體股東提呈中期和年度報告；(ii)根據上市規則之持續披露責任於本公司及聯交所之網站刊登中期及全年業績公佈、發表其他公佈及刊發股東通函；及(iii)本公司之股東大會乃董事會與股東之間的有效溝通渠道。因此，董事會成員出席於2022年6月8日舉行的股東週年大會及於2022年1月17日及2022年10月3日舉行的股東特別大會，為股東提供了解本集團最新發展及提出詢問之機會。

2022年，各現有董事出席本公司股東大會之詳情於本企業管治報告「董事會」一節列示。

## 股息政策

根據守則條文第F.1.1條，本公司應訂立派付股息的政策。

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

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

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



## 舉報政策

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

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

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

## 反貪污及賄賂政策

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

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



# 董事會報告書

董事現謹提呈董事會報告書及本集團截至2022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)物業業務、(ii)證券業務、(iii) Blackbird多面體汽車業務和富價值的收藏品的投資以及(iv)文化娛樂業務。

## 業務回顧

本集團截至2022年12月31日止年度的業務回顧，包括本集團所面對的主要風險及不明朗因素、已發生的影響本集團的重要事件(如有)以及本集團業務未來可能的發展，可在本年報中找到，特別是在本年報「主席報告」及「財務回顧」章節以及財務報表附註45及46。

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

上述章節構成董事會報告書的一部分。

## 業績

本集團截至2022年12月31日止年度的虧損及本集團於2022年12月31日的財務狀況載列於本年度報告的財務報表第54至151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2022年末期股息(2021年末期股息：無)。同時，本公司亦沒有在2022年派發任何中期股息(2021年中期股息：無)。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績、資產及負債及非控股權益的摘要已載於本年度報告第154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

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

## 股本

本公司於截至2022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33。

## 股權掛鈎協議

於2022年11月16日，本公司(作為發行人)與寶高國際有限公司(作為認購人)就認購2025可換股債券訂立有條件認購協議。本公司於2023年1月20日發行於2025年12月31日到期本金總額220,000,000港元的2025可換股債券。2025可換股債券為無抵押，本金額為220,000,000港元，按4.5厘年利率計息，且本公司可選擇於到期日(即2025年12月31日)前贖回。根據有關認購協議的條款及條件，2025可換股債券的持有人有權以當前換股價每股兌換股份0.16港元(可根據有關認購協議的條款及條件予以調整)兌換可換股債券為股份。新股份將於2025可換股債券獲兌換時配發及發行，並列帳為繳足股份，且與本公司現有股份享有同等地位。於本年度報告日期，2025可換股債券沒有任何變動。上述交易的詳情披露於本公司日期為2022年11月16日的公佈及本公司日期為2022年12月19日的通函。

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。本公司已於2022年4月29日贖回全部2024可換股債券。年內及於本年度報告日期2024可換股債券的詳情及變動請參閱本年度報告財務報表附註30。

除上文所披露的2025可換股債券及2024可換股債券及本董事會報告書內的第40至43頁「本公司的股份期權計劃」一節所披露的2021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、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司沒有於截至2022年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何上市證券。

### 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48及「綜合權益變動表」內。

### 可供分派儲備

於2022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，可以繳足紅股形式分派。

### 慈善捐款

年內，本集團已作出合共30,000港元(2021年：100,000港元)的慈善捐款。

### 主要客戶及供應商

於截至2022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	
	2022年	2021年	2022年	2021年
最大客戶	9%	4%		
五大客戶總額	26%	15%		
最大供應商			28%	73%
五大供應商總額			45%	89%

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



## 董事

於年內及截至本年度報告日期的董事如下：

### 執行董事：

麥紹棠

鄭玉清

譚毅洪(於2022年5月12日辭任)

### 獨立非執行董事：

陳力

鄧小岳

劉可傑(於2022年6月8日獲委任)

譚競正(於2022年6月8日辭任)

根據本公司的現有公司細則第87條，鄧小岳先生將於應屆股東週年大會上輪流退任，並可依章膺選連任。

根據本公司的現有公司細則第86條，劉可傑先生獲董事會委任為董事會成員，任期僅直下屆股東週年大會，並可依章於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據本公司的現有公司細則，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8頁。

## 董事薪酬

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

## 董事服務合約

年內，概無董事與本公司訂立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。



## 關連交易及持續關連交易

### 與寶高的認購協議

於2022年11月16日，本公司(作為發行人)與寶高國際有限公司(「寶高」)(作為認購方)就認購2025可換股債券訂立有條件認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，本公司有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金額為220,000,000港元的2025可換股債券，並根據認購協議透過於完成認購2025可換股債券時抵銷認購方所持有2024債券的未償還本金額之方式支付認購價220,000,000港元。

認購方由麥紹棠先生(即本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東)實益及最終擁有，並為上市規則第14A章項下之本公司關連人士，故根據上市規則構成本公司的非獲豁免關連交易。

認購協議的其他條款載列如下：

- (a) 換股價：每股換股股份之換股價將為0.16港元，可予調整。
- (b) 利率：年利率4.5厘(須每月支付)
- (c) 換股股份：基於2025可換股債券的本金額220,000,000港元，2025可換股債券可按初步換股價每股換股股份0.16港元(可予調整)兌換為1,375,000,000股換股股份
- (d) 兌換期：由2025可換股債券發行日期(即2023年1月20日)直至2025年12月30日(即緊接到期日2025年12月31日(不包括該日))前一日期間

上述交易的詳情披露於本公司日期為2022年11月16日的公佈及本公司日期為2022年12月19日的通函。

除上文所披露外，截至2022年12月31日止年度，並無交易需根據上市規則第14A章披露為關連交易及持續關連交易。

### 董事於合約之權益

除本董事會報告書「關連交易及持續關連交易」一節及財務報表附註42所披露外，概無董事在年內於本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中擁有權益。



## 本公司的股份期權計劃

### 2021 計劃

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

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

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

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

於本年度報告日，沒有任何股份期權根據2021計劃授出。

於本年度報告日，根據2021計劃可授出的股份期權為87,311,145份，行使該授出之股份期權而予以配發及發行之股份總數將為87,311,145股，佔已發行股份總數的10%。



## 本公司的股份期權計劃(續)

### 2021 計劃(續)

#### 2021 計劃之目的

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

#### 2021 計劃的合資格參與人

2021 計劃的合資格參與人包括：

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

(以上人士統稱「合資格參與人」)。



## 本公司的股份期權計劃(續)

### 2021 計劃(續)

#### 根據2021計劃每名合資格參與人可獲授權益上限

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

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

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

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

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

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



## 本公司的股份期權計劃(續)

### 2021 計劃(續)

#### 行使股份期權之期限及有效期

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

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

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

#### 股份期權的行使價

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

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

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





## 董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2022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2022年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行股份總數的概約百分比*
		股份數目	根據2025可換股債券可兌換的股份數目	總權益	
<b>執行董事</b>					
麥紹棠(「麥先生」)	實益擁有人 於受控公司的權益	25,589,652 446,025,079 (附註1)	- 1,375,000,000 (附註2)	1,846,614,731	211.50%
譚毅洪 (於2022年5月12日辭任)	實益擁有人	1,380,000	-	1,380,000	0.15%

\* 該百分比乃按於2022年12月31日已發行之873,111,452股股份計算。

附註：

- 該披露的權益是指由Capital Force、New Capital及Capital Winner於截至2022年12月31日合共持有446,025,079股股份。所有該等公司均由麥先生實益擁有51%及由麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%之私人公司。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述446,025,079股股份的權益。
- 該披露的權益是指本公司已發行予寶高國際有限公司的2025可換股債券以現行換股價每股兌換股份0.16港元(可根據本公司與寶高國際有限公司於2022年11月16日訂立的2025可換股債券的協議條款及條件予以調整)可兌換為1,375,000,000股的相關股份。寶高國際有限公司為由麥先生實益及最終擁有之私人公司。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在寶高國際有限公司的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述相關股份的權益。根據2025可換股債券的條款，行使2025可換股債券所附兌換權將不會導致本公司無法滿足上市規則所規定的公眾持股量要求。

除上文所披露外，於2022年12月31日，沒有任何董事或本公司最高行政人員於本公司及／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何權益及淡倉並記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中或根據(i)證券及期貨條例第XV部或(ii)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「本公司的股份期權計劃」一節及「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節所披露外，本公司、或其任何的控股公司、附屬公司或相聯法團於年內均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員（包括他們各自的配偶及18歲以下子女）可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

## 主要股東的權益

於2022年12月31日，以下人士（非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉並根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條規定須記錄於本公司存置的登記冊中：

### 於2022年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	根據2025可換股 債券可兌換 的股份數目	總權益	
Capital Force International Limited (「Capital Force」)(附註1)	實益擁有人	96,868,792	—	96,868,792	11.09%
New Capital Industrial Limited (「New Capital」)(附註1)	實益擁有人	171,357,615	—	171,357,615	19.63%
Capital Winner Investments Limited (「Capital Winner」)(附註1)	實益擁有人	177,798,672	—	177,798,672	20.36%
寶高國際有限公司 (「寶高」)	實益擁有人	—	1,375,000,000 (附註2)	1,375,000,000	157.48%
麥俊翹先生	於受控制公司的權益	446,025,079 (附註1及3)	—	446,025,079	51.08%

\* 該百分比乃按於2022年12月31日已發行之873,111,452股股份計算。



## 主要股東的權益(續)

### 於2022年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

#### 好倉(續)

附註：

1. Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其各自的股份皆由麥紹棠先生(「麥先生」)實益擁有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%。
2. 該披露的權益是指寶高持有的以初步換股價每股兌換股份0.16港元(可根據2025可換股債券的條款及條件予以調整)可兌換為1,375,000,000股的相關股份。寶高為私人公司，其股份皆由麥先生實益及最終擁有。根據2025可換股債券的條款及條件，行使2025可換股債券所附兌換權將不會導致本公司無法滿足上市規則所規定的公眾持股量要求。
3. 該披露的權益是指由Capital Force、New Capital及Capital Winner於截至2022年12月31日合共持有446,025,079股股份。根據證券及期貨條例，由於麥俊翹先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述446,025,079股股份的權益。

除麥先生是Capital Force、New Capital及Capital Winner的董事及實益擁有該等公司的51%已發行股本及為寶高全部已發行股本的實益及最終擁有人外，沒有其他任何董事為上述主要股東的董事或僱員，而該等主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

除上文所披露外，於2022年12月31日，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)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉需根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條規定記錄於本公司須存置的登記冊中。

## 遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2022年1月1日至2022年12月31日止期間，除輕微偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條及第B.2.2條外，一直遵守企業管治守則的所有守則條文。有關該等偏離事項的詳情和相應理由，以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本年度報告「企業管治報告」一節中載列。

## 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，除本公司日期為2023年3月16日的公佈外，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。



## 董事會組成的變動

於2022年1月1日及截至本年度報告日期間，董事會及董事會委員會之組成出現以下變動。

董事姓名	變動詳情
鄭玉清女士	— 自2022年5月12日起獲委任為本公司副主席、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。
劉可傑先生	— 自2022年6月8日起獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及成員以及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。
譚毅洪先生	— 自2022年5月12日起辭任執行董事、本公司副主席以及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。
譚競正先生	— 自2022年6月8日起辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及成員以及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

## 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2022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2022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46內。

代表董事會  
中建富通集團有限公司

主席  
麥紹棠  
香港

2023年3月29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54至151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2022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及其他全面收益表，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2022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2022年12月31日，貴集團的應收帳款及其他應收款項總帳面金額為373,000,000港元，佔貴集團資產總額約11%，其中279,000,000港元以若干股權或債務人提供的資產作抵押。

於預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）評估過程中，管理層委聘外部估值師釐定抵押的公平價值。

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。

於2022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撥備合共295,000,000港元。

釐定預期信貸虧損時涉及重大判斷及估計。

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、21及23。

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，包括近期交易價及若干股權的公平價值。



**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****持作投資的富價值的收藏品估值**

於2022年12月31日，貴集團持有帳面值為314,000,000港元按公平價值列帳的持作投資的富價值的收藏品。貴集團持有的富價值的收藏品佔貴集團資產總額約9%。於釐定持作投資用途的富價值的收藏品的公平價值時涉及管理層的重大判斷及估計。為協助釐定持作投資用途的富價值的收藏品的公平價值，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。我們亦評估富價值的收藏品的近期交易價及其後的售價。

持作投資用途的富價值的收藏品的披露分別載於財務報表附註3及18。

**刊載於年度報告內其他資訊**

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

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

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





## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價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。



### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

梁燕女士為出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

2023年3月29日



# 綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

百萬港元	附註	2022年	2021年
收入	5	812	731
銷售成本		(709)	(610)
毛利		103	121
其他收入及收益淨額	5	183	25
銷售及分銷費用		(23)	(20)
行政費用		(250)	(227)
其他費用淨額		(402)	(355)
融資成本	7	(78)	(64)
應佔一家聯營公司的虧損		-	(1)
<b>除稅前虧損</b>	6	<b>(467)</b>	(521)
所得稅	10	-	-
<b>年內虧損及年內全面虧損總額</b>		<b>(467)</b>	(521)
應佔：			
— 母公司股權擁有人		(465)	(517)
— 非控股權益		(2)	(4)
		(467)	(521)
<b>母公司普通股股權持有人應佔每股虧損</b>	12		
基本及攤薄		(0.53 港元)	(0.59 港元)

# 綜合財務狀況表

2022年12月31日

百萬港元	附註	2022年	2021年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	771	732
投資物業	14	1,316	1,651
商譽	15	17	17
無形資產	16	-	3
於一家聯營公司的投資	17	-	-
持作投資的富價值的收藏品	18	314	340
其他應收款項	23	11	1
遞延稅項資產	32	1	1
非流動資產總額		2,430	2,745
<b>流動資產</b>			
存貨	19	104	78
持作出售的富價值的收藏品	20	-*	89
應收帳款	21	166	247
電影投資	22	80	80
預付款項及其他應收款項	23	332	456
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	24	6	256
應收承兌票據	25	150	-
已抵押定期存款	26	38	40
現金及現金等值項目	26	33	57
流動資產總額		909	1,303
<b>資產總額</b>			
<b>股東權益及負債</b>			
<b>母公司股權擁有人應佔股東權益</b>			
已發行股本	33	87	87
儲備	35	1,079	1,534
		1,166	1,621
<b>非控股權益</b>			
股東權益總額		1,173	1,630

\* 少於1,000,000港元



## 綜合財務狀況表(續)

2022年12月31日

百萬港元	附註	2022年	2021年
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	29	1,145	274
可換股債券	30	-	243
債券	31	192	-
遞延稅項負債	32	22	22
非流動負債總額		1,359	539
<b>流動負債</b>			
應付帳款	27	66	46
應付稅項		3	3
其他應付款項及應計負債	28	333	322
計息銀行及其他借款	29	405	1,508
流動負債總額		807	1,879
<b>負債總額</b>		<b>2,166</b>	<b>2,418</b>
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>3,339</b>	<b>4,048</b>
<b>流動資產/(負債)淨額</b>		<b>102</b>	<b>(576)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,532</b>	<b>2,169</b>

麥紹棠  
主席

鄭玉清  
董事



# 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

百萬港元	母公司股權擁有人應佔									總額	非控股權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價帳	資本儲備 (附註35)	可分派儲備	可換股債券權益部份 (附註30)	資產重估儲備	匯兌波動儲備	資本贖回儲備	保留溢利 /(累計虧損)			
於2021年1月1日	87	223	741	841	22	44	28	24	128	2,138	13	2,151
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(517)	(517)	(4)	(521)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>87</b>	<b>223*</b>	<b>741*</b>	<b>841*</b>	<b>22*</b>	<b>44*</b>	<b>28*</b>	<b>24*</b>	<b>(389)*</b>	<b>1,621</b>	<b>9</b>	<b>1,630</b>
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(465)	(465)	(2)	(467)
提前贖回可換股債券(附註35)	-	-	10	-	(22)	-	-	-	22	10	-	10
於2022年12月31日	<b>87</b>	<b>223*</b>	<b>751*</b>	<b>841*</b>	<b>-</b>	<b>44*</b>	<b>28*</b>	<b>24*</b>	<b>(832)*</b>	<b>1,166</b>	<b>7</b>	<b>1,173</b>

\* 綜合財務狀況表的綜合儲備1,079,000,000港元由該等儲備組成(2021年:1,534,000,000港元)。



# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

百萬港元	附註	2022年	2021年
<b>來自經營業務的現金流量</b>			
除稅前虧損		<b>(467)</b>	(521)
按下列各項調整：			
融資成本	7	<b>78</b>	64
應佔一家聯營公司的虧損		-	1
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	5	-	-*
折舊	6	<b>81</b>	80
無形資產攤銷	6	<b>3</b>	7
應收帳款的減值	6	<b>93</b>	2
其他應收款項的減值	6	<b>183</b>	4
商譽減值	6	-	63
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產公平價值虧損	6	-	286
投資物業的公平價值虧損／(收益)淨額	6	<b>126</b>	(6)
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額	6	<b>(35)</b>	(3)
出售子公司的收益	6	<b>(8)</b>	(1)
出售物業、廠房及設備項目的收益	6	-	(2)
提前贖回可換股債券收益	6	<b>(11)</b>	-
存貨增加		<b>43</b>	(26)
富價值的收藏品減少		<b>103</b>	-
應收帳款增加		<b>(12)</b>	(11)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		<b>(61)</b>	35
應付帳款增加／(減少)		<b>20</b>	(12)
其他應付款項及應計負債增加		<b>8</b>	86
經營業務所得現金		<b>75</b>	38
已付利息		<b>(74)</b>	(61)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		<b>1</b>	(23)

\* 少於1,000,000港元



百萬港元	附註	2022年	2021年
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		(21)	(42)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		7	36
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產所得款項		100	3
出售投資物業的所得款項		110	–
出售附屬公司的所得款項	37	127	5
出售持作投資的富價值的收藏品的所得款項	18	18	–
已抵押定期存款減少		2	3
投資活動所得的現金流量淨額		343	5
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
新增銀行及其他貸款		453	378
償還銀行貸款		(755)	(318)
償還債券		(30)	–
租賃付款的本金部份		(36)	(33)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額		(368)	27
<b>現金及現金等值項目(減少)/增加淨額</b>		<b>(24)</b>	<b>9</b>
於年初的現金及現金等值項目		57	48
於年終的現金及現金等值項目		33	57
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結存	26	33	57





# 財務報表附註

2022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」)從事以下業務：

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



## 1.1 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	成立地點／ 註冊及營業地點	已發行普通股	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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	135,000,001 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 Tridente Company Limited	香港	28,800,001 港元 普通股	-	100	作為瑪莎拉蒂香港及澳門官 方進口商分銷瑪莎拉蒂汽車 及提供售後服務
Blackbird Watch Manual Company Limited	香港	1 港元普通股	-	100	投資富收藏價值鐘錶
Blackbird Works Supply 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



## 1.1 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

名稱	成立地點／ 註冊及營業地點	已發行普通股	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
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
富豐國際實業有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
東國投資有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
偉和投資有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資

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



## 1.2 呈報基準

於2022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71,000,000港元，在同一日期，本集團計息銀行及其他借款及債券的總帳面金額為1,742,000,000港元，其中包括流動部分的405,000,000港元和非流動部分的1,337,000,000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，而本公司董事考慮下列因素認為本集團在2022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、持作投資的富價值的收藏品、電影投資以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產則除外。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。



## 2.2 編製基準(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

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

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

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

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的帳面值及(iii)於權益內記錄的累計兌換差額；及確認(i)所收代價的公平價值、(ii)所保留任何投資的公平價值及(iii)任何因此於損益中產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益表內確認的本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利(如適用)，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。



## 2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列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
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
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約之成本
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)

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 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(「概念框架」)的提述取代對之前財務報表編製和列報框架的提述，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。本集團已對2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂本。由於年內並無業務合併，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 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按香港會計準則第2號存貨釐定的該等項目的成本。本集團已對2021年1月1日或之後可供提供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於物業、廠房及設備可供提供使用之前概無銷售產生的項目，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 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。本集團已對2022年1月1日尚未履行其所有責任的合約前瞻性應用該等修訂本，並無識別出虧損合約。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。



## 2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(d) 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)。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。本集團已自2022年1月1日起瞻性應用該等修訂本。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或交換，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

## 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>1, 5</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 – 比較資料 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」) <sup>2, 4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

<sup>4</sup> 作為2022年修訂的結果，2020年修訂的生效日期延期至於2024年1月1日或之後開始之年度期間。此外，作為2020年修訂及2022年修訂的結果，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進行了修訂，更新了相關措辭但結論並無變動

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> 選擇應用本修訂本所載分類覆蓋有關的過渡選擇的實體，應在首次應用香港財務報告準則第17號時應用該過渡選擇

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。



### 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致情況。該修訂本規定，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，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該修訂本即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(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。

香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方一承租人之規定，以確保賣方一承租人不曾確認與所保留使用權有關的任何損益金額。修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應對香港財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)後訂立的售後租回交易對追溯應用，亦可提早應用。預期修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動闡明分類負債為流動負債或非流動負債的要求，尤其是釐定一家實體是否有權在報告期後至少12個月推遲償還負債。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。於2022年，香港會計師公會發佈2022年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體在報告日期或之前須遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂要求實體將貸款安排產生的負債分類為非流動時須作出額外披露，因其有權推遲償還該等負債，而其受限於實體遵守於報告期後12個月內的未來契諾所規限。該修訂本於2024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。提前應用2020年修訂的實體須同時應用2022年修訂，反之亦然。本集團目前正在評估該修訂本的影響，以及現有的貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，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1號(修訂本)會計政策的披露要求實體披露重大會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號的修訂本就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供的指引屬非強制性，故該等修訂本的生效日期並無必要。本集團目前正在修訂會計政策披露，以確保與該修訂本一致。





### 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8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計界定為財務報表內的貨幣金額，受到計量不確定性的影響。該等修訂本亦澄清實體如何運用計量技術及輸入數據作出會計估計。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期生效，並應用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)縮小香港會計準則第12號所得稅初步確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易(如租賃及棄置責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認一項遞延稅項資產(惟有足夠應課稅溢利)及一項遞延稅項負債。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期生效，並須適用於在呈列的最早比較期間期初與租賃及棄置責任相關的交易，任何累積影響確認為對該日保留溢利期初餘額或其他權益組成部分(如適當)的調整。此外，該等修訂本應前瞻性地應用於租賃及棄置責任以外的交易。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

### 2.4 主要會計政策概要

#### 於聯營公司及合營企業的投資

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

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

本集團根據香港財務報告準則第9號選擇將由附屬公司持有的聯營公司投資相似於一個投資相關實體按公平價值列帳及於損益帳入帳，而並非透過附屬公司持有的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。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

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

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

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

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

### 公平價值計量

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

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

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平價值計量(續)

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

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

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

### 非金融資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試(持作投資的富價值的收藏品、存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，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。就測試現金產生單位減值而言，倘可按合理一致基礎分配，公司資產部分賬面值(如總部樓宇)可分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

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。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為本集團的關連人士：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連

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

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊

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

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

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。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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，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，並作為資產重估儲備的變動處理。倘該儲備總額不足以彌補虧絀，按個別資產基準，虧絀的超出部分於損益表扣除。就存貨轉移至投資物業而言，當日物業的公平價值與其先前帳面值之間的任何差額於損益表中確認。

### 持作投資的富價值的收藏品

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

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

### 持作出售的富價值的收藏品

持作出售的富價值的收藏品指持作出售的古董車，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。





## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。法拉利汽車成本根據源自每名客戶具體的獨特要求的不同原部件成本釐定。其他存貨成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則包括直接材料、直接工資及適當比例的間接成本。可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

### 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。

牌照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。

#### 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	2至5年
汽車	3至4年
其他設備	2至5年

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





## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (b) 租賃負債

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

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

本集團的租賃負債計入計息銀行及其他借款。

#### 本集團作為出租人

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

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

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

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

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

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

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

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 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,須於風險剩餘年內就預期信貸虧損計提虧損撥備,不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

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



## 2.4 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。

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。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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、付息銀行及其他借款。

#### 其後計量

金融負債的其後計量取決於彼等的分類，如下：

#### 按攤銷成本列帳的金融負債(貸款及借貸)

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

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

#### 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部份，在扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。在發行可換股債券時，採用同等非可換股債券的市值來釐定負債部份的公平價值，該金額按攤銷成本基準列帳長期負債，直至換股被註銷或贖回為止。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。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撤銷確認金融負債

倘若金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

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

### 對銷金融工具

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

### 撥備

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

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

### 所得稅

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

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

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

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

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

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

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

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

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





## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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。

#### (i) 銷售富價值的收藏品

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

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

來自銷售及出租舞台音響及燈光設備及提供舞台技術及工程服務的收入乃當客戶於本集團履約時同時接受及使用履約所提供的的利益的時確認。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。



## 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)

##### (iii) 法拉利代理業務及瑪莎拉蒂進口代理商業務收入

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

##### (iv) 其他業務收入

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

#### 來自其他來源之收入

##### (i) 租金收入

租金收入乃以時間比例按租賃年期入帳。

##### (ii) 利息收入

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

### 合約資產

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

### 合約負債

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 合約成本

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

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

資本化合約成本按系統基準(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。

### 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。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣

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

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

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

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

由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並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。

#### 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。

##### 持作投資的富價值的收藏品及持作出售的富價值的收藏品兩者間的分類

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



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計的不確定性

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

#### 商譽減值

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

#### 有關應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

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

撥備矩陣初始基於本集團的過往觀察違約率。本集團將用前瞻性資料校準矩陣以調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟條件(即國內生產總值)於隨後年度預期將惡化，可能導致相關行業違約增加，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21及23披露。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 投資物業公平價值估計

倘沒有類似物業的活躍市場的近期價格，本集團考慮多方面的資料，包括：

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

公平價值計量的主要假設的其他詳情載於財務報表附註 14。

##### 分類為物業、廠房及設備的物業減值

本集團於各報告期末評估分類為物業、廠房及設備的全部物業(包括相關使用權資產)是否存在任何減值指標。倘存在帳面值可能無法收回的指標，物業、廠房及設備的物業須進行減值測試。倘分類為物業、廠房及設備的物業的帳面值超過其可收回金額(為其公平價值減出售成本及使用價值中的較高者)，則存在減值。計算公平價值減出售成本乃根據類似物業於正常有約束力交易的數據計算或出售相關物業的市場價格減增量成本。當進行使用價值計算時，管理層須估算物業預期產生的日後現金流量，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。截至 2022 年及 2021 年 12 月 31 日止年度，並未就分類為物業、廠房及設備的物業確認減值。

##### 持作投資的富價值的收藏品的公平價值估計

持作投資的富價值的收藏品於報告期末由獨立專業合資格估值師重新估值。有關估值乃基於若干假設作出，該等假設具有不確定性，可能與實際結果存在重大差異。在進行估計時，會考慮可資比較型號的持作投資的富價值的收藏品的市場資料。其他詳情載於財務報表附註 18。



#### 4. 經營分部資料

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

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

管理層分別監控本集團經營分部的業績，為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／虧損作出評估，乃除稅前經調整溢利／虧損的計量單位。除稅前經調整溢利／虧損持續與本集團的除稅前虧損作出計量，惟該計量並不包括非租賃相關融資成本、訴訟賠償收入、提前贖回可換股債券收益、應佔一家聯營公司的虧損和總辦事處及總公司開支。

於截至2022年12月31日止年度，為了更切合地反映本集團業務的最新發展，分部資料已重新界定並已分為七個分部，包括：物業投資、證券業務、法拉利業務、瑪莎拉蒂業務、富價值的收藏品及物流業務、文化娛樂和其他業務。截至2021年12月31日止年度的分部資料已相應重列，以符合本年度的呈報。

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

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





#### 4. 經營分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度

百萬港元	物業投資 及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的 收藏品及 物流業務	文化娛樂業務	其他業務	對帳調整	總額
分部收入：									
向外部客戶銷售(附註5)	11	-	363	49	277	62	50	-	812
其他收入	5	3	12	1	4	2	3	-	30
	16	3	375	50	281	64	53	-	842
經營溢利/(虧損)	(119)	(265)	8	(7)	(34)	(9)	(31)	-	(457)
融資成本(租賃負債利息除外)									(77)
對帳項目：									
總公司及其他未分配開支									(37)
訴訟賠償收入									93
提前贖回可換股債券收益									11
除稅前虧損									(467)
所得稅									-
年內虧損									(467)
其他分部資料：									
非流動資產開支	-	-	82	30	2	1	12	-	127
折舊及攤銷	(8)	-	(40)	(12)	(3)	(9)	(12)	-	(84)
其他重大非現金項目：									
投資物業的公平價值虧損淨額	(126)	-	-	-	-	-	-	-	(126)
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益	-	-	-	-	35	-	-	-	35
應收帳款減值	-	(91)	-	-	-	-	(2)	-	(93)
其他應收款項減值	-	(177)	-	-	-	(6)	-	-	(183)
分部資產	1,319	425	323	97	377	140	188	-	2,869
對帳項目：									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	470	470
資產總額	1,319	425	323	97	377	140	188	470	3,339
分部負債	865	199	362	101	73	43	94	-	1,737
對帳項目：									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	429	429
負債總額	865	199	362	101	73	43	94	429	2,166



## 4. 經營分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	物業投資 及持有 (經重列)	證券業務 (經重列)	法拉利業務 (經重列)	瑪莎拉蒂業務 (經重列)	富價值的 收藏品及 物流業務 (經重列)	文化娛樂業務 (經重列)	其他業務 (經重列)	對帳調整 (經重列)	總額 (經重列)
<b>分部收入：</b>									
向外部客戶銷售(附註5)	10	-*	467	17	152	45	40	-	731
分部間收入	-	-	70	-	-	-	-	(70)	-
其他收入	-	-	4	-	2	1	6	-	13
	10	-*	541	17	154	46	46	(70)	744
經營溢利/(虧損)	6	(287)	6	(6)	(27)	(82)	(30)	-	(420)
融資成本(租賃負債利息除外)									(63)
對帳項目：									
總公司及其他未分配開支									(37)
應佔一家聯營公司的虧損									(1)
<b>除稅前虧損</b>									(521)
所得稅									-
<b>年內虧損</b>									(521)
<b>其他分部資料：</b>									
非流動資產開支	-	-	20	5	4	6	29	-	64
折舊及攤銷	(8)	-	(47)	-	(4)	(12)	(16)	-	(87)
<b>其他重大非現金項目：</b>									
投資物業的公平價值收益淨額	6	-	-	-	-	-	-	-	6
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額	-	-	-	-	3	-	-	-	3
出售物業、廠房及設備項目的收益	-	-	-	-	-	2	-	-	2
應佔一家聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的 公平價值(虧損)/收益淨額	-	(287)	-	-	-	-	1	-	(286)
出售附屬公司的收益	-	-	-	-	-	1	-	-	1
商譽減值	-	-	-	-	-	(63)	-	-	(63)
應收帳款減值	-	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)
其他應收款項減值	-	-	-	-	-	(4)	-	-	(4)
<b>分部資產</b>	1,657	790	232	60	495	154	174	-	3,562
對帳項目：									
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	486	486
<b>資產總額</b>	1,657	790	232	60	495	154	174	486	4,048
<b>分部負債</b>	956	315	406	40	69	55	96	-	1,937
對帳項目：									
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	481	481
<b>負債總額</b>	956	315	406	40	69	55	96	481	2,418

\* 少於1,000,000港元



#### 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	2022年	2021年
香港、澳門及內地	619	612
世界其他地區	193	119
	<b>812</b>	731

上述收入資料乃按本集團產品售予客戶的所在地劃分。

##### (b) 非流動資產

百萬港元	2022年	2021年
香港、澳門及內地	2,277	2,623
世界其他地區	141	120
	<b>2,418</b>	2,743

上文非流動資產資料是按資產所在地劃分及不包括金融工具及遞延稅項資產。

##### 有關主要客戶的資料

截至2022年及2021年12月31日止兩個年度，沒有一家單一客戶的銷售收入佔本集團總收入的10%或以上。



## 5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析如下：

百萬港元	2022年	2021年
<b>收入</b>		
來自客戶合約的收入	801	721
其他來源收入		
投資物業租金收入總額，固定支付	11	10
	<b>812</b>	<b>731</b>
<b>其他收入及收益淨額</b>		
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額(附註18)	35	3
投資物業的公平價值收益淨額(附註14)	-	6
出售物業、廠房及設備項目的收益	-	2
出售附屬公司的收益(附註37)	8	1
訴訟賠償收入	93	-
提前贖回可換股債券收益(附註30)	11	-
政府補助#	6	-
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	-	-*
其他	30	13
	<b>183</b>	<b>25</b>

# 關於政府補助，沒有尚未滿足的條件或或然事項。

\* 少於1,000,000港元



## 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2022年12月31日止年度

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



## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

### 來自客戶合約的收入(續)

#### (i) 細分收入資料(續)

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	法拉利業務 (經重列)	瑪莎拉蒂業務 (經重列)	富價值的 收藏品及 物流業務 (經重列)	文化娛樂業務 (經重列)	其他業務 (經重列)	總額 (經重列)
<b>產品或服務類型</b>						
銷售汽車	395	4	119	-	-	518
銷售其他產品	-	-	-	2	1	3
銷售及出租舞台音響、燈光設備及工程服務	-	-	-	42	-	42
提供其他服務	72	13	33	1	39	158
來自客戶合約的收入總額	467	17	152	45	40	721
<b>地域市場</b>						
香港、澳門及內地	467	17	33	45	40	602
全球其他地區	-	-	119	-	-	119
來自客戶合約的收入總額	467	17	152	45	40	721
<b>收入確認的時間</b>						
於某一時間點轉交貨品	395	4	119	2	1	521
隨時間轉交的服務	72	13	33	43	39	200
來自客戶合約的收入總額	467	17	152	45	40	721

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	2022年	2021年
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售法拉利汽車	114	132
銷售瑪莎拉蒂汽車	11	-



## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

### 來自客戶合約的收入(續)

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 銷售法拉利汽車

履約責任在交付法拉利汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

##### 銷售瑪莎拉蒂汽車

履約責任在交付瑪莎拉蒂汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

##### 銷售富價值的收藏品

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

##### 提供汽車物流及售後服務

履約責任隨提供服務的時間達成，且一般須在服務完成後30至90日內支付款項。

##### 銷售舞台音響及燈光設備

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

##### 出租舞台音響及燈光設備以及提供舞台技術及工程服務

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

##### 其他業務下提供的廣告服務

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

所有攤分至未完成的履約責任的交易價款金額應在一年內確認。



## 6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	附註	2022年	2021年
已出售富價值的收藏品成本		264	117
法拉利業務成本		304	393
瑪莎拉蒂業務成本		41	11
已提供汽車服務成本		21	18
文化娛樂業務成本		51	38
其他業務成本		22	26
物業、廠房及設備(包括使用權資產)折舊	13	81	80
無形資產攤銷 <sup>(2)</sup>	16	3	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		89	74
退休金計劃供款 <sup>(4)</sup>		3	3
		<b>92</b>	<b>77</b>
外幣匯兌淨差額 <sup>(2)</sup>		3	-*
提前贖回可換股債券收益 <sup>(3)</sup>	30	(11)	-
出售物業、廠房及設備項目的收益 <sup>(3)</sup>		-	(2)
出售子公司的收益 <sup>(3)</sup>	37	(8)	(1)
投資物業的公平價值虧損／(收益)淨額 <sup>(1)/(3)</sup>	14	126	(6)
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額 <sup>(3)</sup>	18	(35)	(3)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產公平價值虧損淨額 <sup>(1)</sup>	24	-	286
應收帳款減值 <sup>(1)</sup>	21	93	2
其他應收款項減值 <sup>(1)</sup>	23	183	4
商譽減值 <sup>(1)</sup>	15	-	63

\* 少於1,000,000港元

<sup>(1)</sup> 已列入綜合損益表的「其他費用淨額」內。

<sup>(2)</sup> 已列入綜合損益表的「行政費用」內。

<sup>(3)</sup> 已列入綜合損益表的「其他收入及收益淨額」內。

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





## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	2022年	2021年
銀行及其他貸款及債券利息	72	48
可換股債券利息	5	15
租賃負債利息	1	1
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債的利息開支總額	78	64

## 8. 董事及行政總裁酬金

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

百萬港元	2022年	2021年
袍金：		
執行董事及行政總裁	-	-
獨立非執行董事	1	1
	1	1
執行董事及行政總裁其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	10	10
酌情花紅	-	-
退休金計劃供款	-*	-*
	10	10
	11	11

\* 少於1,000,000港元

## 8. 董事及行政總裁酬金(續)

## (a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 千港元
<b>2022年</b>	
劉可傑(於2022年6月8日獲委任)	135
譚競正(於2022年6月8日辭任)	105
鄒小岳	240
陳力	240
	<b>720</b>
<b>2021年</b>	
譚競正	240
鄒小岳	240
陳力	240
	<b>720</b>

## (b) 執行董事及行政總裁

百萬港元	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
<b>2022年</b>				
執行董事兼行政總裁： 麥紹棠(「麥先生」)	9	-	-*	9
執行董事：				
譚毅洪(於2022年5月12日辭任)	1	-	-*	1
鄭玉清	-*	-	-*	-*
	1	-	-*	1
	<b>10</b>	-	-*	<b>10</b>

\* 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
2021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
	10	—	—*	10

\* 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間他在本公司的應得酬金亦每月減少200,000港元。麥先生2022年及2021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(2021年：無)。



## 9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括一位董事(2021年：兩位)，其中一位(2021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，餘下四位(2021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	2022年	2021年
薪金、津貼及實物利益	11	8

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	
	2022年	2021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	1
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	2	1
	4	3

## 10. 所得稅

本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無作香港利得稅撥備。

百萬港元	2022年	2021年
即期 — 香港		
本年度支出	—	—
即期 — 中國內地	—	—
年內稅項抵免總額	—	—



## 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：

### 2022年

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

### 2021年

百萬港元	香港		中國內地		總額	
	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前虧損	(520.2)		(0.8)		(521.0)	
按法定或適用稅率計算的稅項	(85.9)	16.5	(0.2)	25.0	(86.1)	16.5
毋須課稅收入	(1.8)	0.3	-	-	(1.8)	0.3
不獲扣稅費用	61.5	(11.8)	-	-	61.5	(11.8)
未獲確認的稅務虧損	26.6	(5.1)	0.2	(25.0)	26.8	(5.1)
已運用過往期間的稅務虧損	(0.4)	0.1	-	-	(0.4)	0.1
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	-	-	-	-	-	-

## 11. 股息

本公司沒有支付或派發截至2022年12月31日止年度的股息(2021年：無)。



## 12. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損計算如下：

百萬港元	2022年	2021年
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	(465)	(517)
可換股債券利息	5	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	(460)	(502)

  

	股份數目	
	2022年	2021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	873,111,452
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股債券	113,294,521	347,500,000
普通股加權平均數用以計算每股攤薄虧損	986,405,973	1,220,611,452

可換股債券對每股虧損具反攤薄影響，計算每股攤薄虧損時，若考慮可換股債券，每股攤薄虧損會有所減少，故此，可換股債券並不予以考慮。所以，每股攤薄虧損乃根據母公司普通股股權持有人應佔年內虧損465,000,000港元(2021年：517,000,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數873,111,452股(2021年：873,111,452股)計算。本公司已於2022年4月29日提前贖回上述可換股債券。



### 13. 物業、廠房、設備以及租賃

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

## 13. 物業、廠房、設備以及租賃(續)

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	
<b>2021年12月31日</b>							
於2021年1月1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
於2021年1月1日，扣除							
累計折舊	388	334	2	40	7	12	783
添置	21	9	1	1	4	27	63
出售	-	-	-	(14)	(1)	(19)	(34)
本年度折舊撥備	(41)	(21)	(1)	(9)	(4)	(4)	(80)
於2021年12月31日，扣除							
累計折舊	368	322	2	18	6	16	732
於2021年12月31日：							
成本	526	438	9	86	36	33	1,128
累計折舊	(158)	(116)	(7)	(68)	(30)	(17)	(396)
帳面淨值	368	322	2	18	6	16	732

於2022年12月31日，計入使用權資產及自有樓宇的本集團淨帳面總值約569,000,000港元(2021年：588,000,000港元)的若干預付土地租賃款用作本集團獲授銀行貸款的抵押(附註29(a)(i))。





### 13. 物業、廠房、設備以及租賃(續)

關於租賃之附註：

#### 本集團作為承租人

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

#### (a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產及變動的帳面值如下：

百萬港元	辦公室物業	預付土地租賃款	其他設備	汽車	總額
於2021年1月1日	47	329	8	4	388
添置	19	-	-	2	21
折舊支出	(33)	(6)	(1)	(1)	(41)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>33</b>	<b>323</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>368</b>
添置	<b>105</b>	-	-	<b>1</b>	<b>106</b>
折舊支出	<b>(42)</b>	<b>(6)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(51)</b>
於2022年12月31日	<b>96</b>	<b>317</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>423</b>

#### (b) 租賃負債

年內，租賃負債(計入計息銀行及其他借款)的帳面值及變動如下：

百萬港元	租賃負債	
	2022年	2021年
於1月1日的帳面值	42	54
新租賃	106	21
年內已確認利息增幅	1	1
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠付款	-	(-)
於12月31日的帳面值	<b>112</b>	<b>42</b>
分析為：		
流動部份	49	28
非流動部份	63	14

\* 少於1,000,000港元

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註45。

#### (c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

百萬港元	2022年	2021年
租賃負債利息	1	1
使用權資產折舊支出	51	41
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	-	(-)
於損益中確認的總額	<b>52</b>	<b>42</b>

\* 少於1,000,000港元

#### (d) 租賃現金流出總額披露於財務報表附註38(c)。



### 13. 物業、廠房、設備以及租賃(續)

關於租賃之附註：(續)

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括位於香港的若干商業物業及住宅物業。該等租賃的條款通常要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。年內，本集團確認的租金收入為11,000,000港元(2021年：10,000,000港元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2022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	2022年	2021年
一年內	7	10
一年以上但兩年以內	6	9
兩年以上但三年以內	2	2
三年以上但四年以內	-	-
	<b>15</b>	<b>21</b>

### 14. 投資物業

百萬港元	2022年	2021年
於1月1日的帳面值	<b>1,651</b>	1,645
出售附屬公司(附註37)	<b>(99)</b>	-
出售投資物業	<b>(110)</b>	-
投資物業的公平價值(虧損)/收益淨額	<b>(126)</b>	6
於12月31日的帳面值	<b>1,316</b>	1,651

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2022年及2021年12月31日經由獨立專業合資格估值師博浩企業顧問有限公司(「博浩」)重新估值。每年，本公司董事會決定委任其外部評估師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否能維持專業水準等。本集團的公司財務團隊已與估值師每年就中期及年度財務報告所採納的估值基準及結果進行兩次討論。

於2022年12月31日，本集團帳面值合共1,316,000,000港元(2021年：1,651,000,000港元)的投資物業抵押給予銀行以獲取給予本集團的銀行貸款(附註29(a)(ii))。



#### 14. 投資物業(續)

##### 公平價值等級

下表概述本集團投資物業的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2022年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
商業物業	-	-	502	502
住宅物業	-	-	797	797
停車位	-	-	17	17
	-	-	1,316	1,316

百萬港元	用於2021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	-	-	810	810
住宅物業	-	-	823	823
停車位	-	-	18	18
	-	-	1,651	1,651

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(2021年：無)。



## 14. 投資物業(續)

### 公平價值等級(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	停車位	商業物業	住宅物業
於2021年1月1日的帳面值	19	817	809
計入損益表其他收入及收益淨額的公平價值調整淨(虧損)/收益	(1)	(7)	14
於2021年12月31日及2022年1月1日的帳面值	<b>18</b>	<b>810</b>	<b>823</b>
出售附屬公司	-	(99)	-
出售投資物業	-	(110)	-
計入損益表其他費用淨額的公平價值調整淨虧損	(1)	(99)	(26)
於2022年12月31日的帳面值	<b>17</b>	<b>502</b>	<b>797</b>

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍或加權平均	
		2022年	2021年
商業物業	採用的價格(每平方米)	<b>5,800 港元至 36,000 港元</b>	6,000 港元至 52,000 港元
住宅物業	採用的價格(每平方米)	<b>50,000 港元至 73,000 港元</b>	53,000 港元至 75,000 港元
停車位	採用的價格(每車位)	<b>2,400,000 港元</b>	2,600,000 港元

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

採用的價格大幅增加(減少)將會導致投資物業的公平價值出現大幅增加(減少)。



## 15. 商譽

百萬港元

於2021年1月1日：

成本	89
累計減值	(9)
帳面淨值	80

於2021年1月1日的成本，扣除累計減值

年內減值(附註6)	(63)
-----------	------

於2021年12月31日	17
--------------	----

於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日：

成本	89
累計減值	(72)
帳面淨值	17

### 商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽就減值測試劃分以下現金產生單位：

- 汽車物流現金產生單位；
- 舞台音響及燈光業務現金產生單位(於截至2021年12月31日止年度悉數減值)；及
- 舞台工程業務現金產生單位(於截至2021年12月31日止年度悉數減值)。

### 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2022年應用於汽車物流單位現金流量預測的折現率為12.1%(2021年：12.5%)。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2%(2021年：2.5%)，並未超過該行業長期平均增長率。



## 15. 商譽(續)

### 商譽減值測試(續)

#### 舞台音響及燈光業務現金產生單位

於過往年度，舞台音響及燈光業務現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算釐定，該計算使用基於涵蓋高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。於2021年應用於舞台音響及燈光業務現金流量預測的折現率為11.0%。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2.5%，並未超過該行業長期平均增長率。

#### 舞台工程業務現金產生單位

於過往年度，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2021年應用於舞台工程業務現金流量預測的折現率為11.0%。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2.5%，並未超過該行業長期平均增長率。

於計算2022年及2021年12月31日的汽車物流、2021年12月31日的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。

於過往年度，根據所進行的年度減值測試，截至2021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及舞台工程業務現金產生單位的可收回金額分別減少至25,000,000港元及6,000,000港元，故此計提減值虧損撥備38,000,000港元及25,000,000港元。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。



## 16. 無形資產

百萬港元	許可證
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷	10
年內攤銷	(7)
於2021年12月31日及2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	<b>3</b>
年內攤銷	<b>(3)</b>
於2022年12月31日	-
於2022年12月31日：	
成本	<b>33</b>
累計攤銷	<b>(33)</b>
帳面淨值	-
於2021年12月31日：	
成本	33
累計攤銷	(30)
帳面淨值	3

## 17. 於一家聯營公司的投資

- (i) 除下文附註17(ii)所披露的於GBA集團有限公司(「GBA控股」)的投資外，本集團擁有於一家聯營公司(該聯營公司於2022年及2021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	2022年	2021年
應佔淨資產	<b>5</b>	5
減值	<b>(5)</b>	(5)
	-	-

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	2022年	2021年
應佔聯營公司本年虧損	-	1
應佔聯營公司全面虧損總額	-	1
本集團於一家聯營公司投資的總帳面值	-	-



## 17. 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一家全資附屬公司持有。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2021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%)。由於本集團於2021年12月31日均有意出售該等GBA控股股份，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2021年11月15日，本集團與一家獨立第三方Top Pioneer Holdings Limited(「Top Pioneer」)訂立協議，以總代價250,000,000港元出售該等股份。該出售交易於2022年10月完成，交易進一步詳情載於財務報表附註24。

下表列明有關GBA控股的財務資料概要：

百萬港元	2021年
流動資產	688
非流動資產	290
流動負債	(98)
非流動負債	(1)
淨資產	879
年內虧損	(60)
其他全面收益	13
年內全面虧損總額	(47)
按公平價值列帳及於損益帳處理的投資的帳面值	250





## 18. 持作投資的富價值的收藏品

百萬港元	2022年	2021年
持作投資的富價值的收藏品，按公平價值列帳	314	340

下表列示本集團持作投資的富價值的收藏品的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2022年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
持作投資的富價值的收藏品	-	-	314	314

百萬港元	用於2021年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
持作投資的富價值的收藏品	-	-	340	340

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(2021年：無)。

## 18. 持作投資的富價值的收藏品(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元

於2021年1月1日的帳面值	266
添置	1
轉撥自存貨	70
計入損益表其他收入及收益淨額的公平價值調整淨收益	3
於2021年12月31日及2022年1月1日的帳面值	<b>340</b>
出售	<b>(18)</b>
轉撥至持作出售的富價值的收藏品	<b>(14)</b>
出售附屬公司(附註37)	<b>(29)</b>
計入損益表其他收入及收益淨額的公平價值調整淨收益	<b>35</b>
於2022年12月31日的帳面值	<b>314</b>

以下為持作投資的富價值的收藏品所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

	估值方法	不可顯著 觀察資料的數據	範圍或加權平均	
			2022年	2021年
持作投資的古董車	市場法	交易價格(每輛)	<b>2,000,000 港元至 47,000,000 港元</b>	2,000,000 港元至 47,000,000 港元
持作投資的富收藏價值鐘錶	市場法	交易價格(每件)	<b>36,000 港元至 28,000,000 港元</b>	40,000 港元至 27,000,000 港元

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

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



## 19. 存貨

百萬港元	2022年	2021年
原材料	18	20
製成品	5	2
法拉利汽車	37	38
瑪莎拉蒂汽車	44	18
	<b>104</b>	<b>78</b>

於2022年12月31日，本集團若干存貨的總帳面淨值約為32,000,000港元(2021年：35,000,000港元)用作本集團銀行貸款的抵押(附註29(a)(iii))。

## 20. 持作出售的富價值的收藏品

百萬港元	2022年	2021年
持作出售的富價值的收藏品，按成本與可變現淨值的較低者列帳	—*	89

\* 少於1,000,000港元

## 21. 應收帳款

百萬港元	2022年	2021年
應收帳款	274	262
減值	(108)	(15)
	<b>166</b>	<b>247</b>

本集團給予其客戶的信貸期一般為一個月，其進一步詳情載於財務報表附註5(ii)。授予證券交易客戶的信貸期最多為365日(2021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2022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57%(2021年：70%)及71%(2021年：85%)。

應收帳款包括(i)應收一名主要管理人員及麥先生一名直系親屬以及由其控制的一間公司的結餘1,394,000港元(2021年：1,027,000港元)；及(ii)應收麥先生的結餘218,000港元(2021年：217,000港元)。



## 21. 應收帳款(續)

於2022年12月31日，應收帳款總金額(扣除虧損撥備)110,000,000港元(2021年：201,000,000港元)以物業或汽車押記作為擔保。參考客戶違約風險於各報告日期進行減值分析。管理層亦計及預期信貸虧損分析中該等抵押品價值持續降低的影響。於2022年12月31日，管理層認為，有抵押應收帳款適用的違約概率為0%至100%(2021年：甚微)，且於2022年12月31日，應收帳款乃由公平價值總額約110,000,000港元(2021年：288,000,000港元)的抵押品作擔保。於截至2022年12月31日止年度，由於抵押品的公平價值大幅減少(2021年：預期信貸虧損被認為甚微)，故減值虧損91,000,000港元於綜合損益表確認。

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	2022年		2021年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
於180日內	43	26	36	15
181至365日	7	4	4	2
1至2年	4	3	1	-
2年以上	112	67	206	83
	166	100	247	100

應收帳款減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2022年	2021年
於1月1日	15	13
已確認減值虧損(附註6)	93	2
於12月31日	108	15

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



## 21. 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2022年12月31日

百萬港元	即期	逾期			總計
		6個月內	6至12個月	超過12個月	
<b>文化娛樂業務</b>					
預期信貸虧損率	1.8%	22.6%	30.7%	71.7%	30.7%
帳面值總額	6.2	8.0	5.7	5.8	25.7
預期信貸虧損	0.1	1.8	1.8	4.2	7.9
<b>古董車、法拉利業務及瑪莎拉蒂業務</b>					
預期信貸虧損率	4.8%	17.2%	39.1%	9.0%	12.2%
帳面值總額	13.3	9.2	2.4	4.0	28.9
預期信貸虧損	0.6	1.6	0.9	0.4	3.5
<b>雜誌出版業務</b>					
預期信貸虧損率	5.8%	7.1%	30.0%	83.7%	30.9%
帳面值總額	5.4	5.1	1.8	5.8	18.1
預期信貸虧損	0.3	0.4	0.5	4.4	5.6
<b>物業投資</b>					
預期信貸虧損率	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
帳面值總額	0.3	0.0	0.0	0.0	0.3
預期信貸虧損	-	-	-	-	-
<b>總額</b>					
預期信貸虧損率	0.1%–5.8%	0.1%–22.6%	0.1%–39.1%	0.1%–83.7%	0.1%–30.9%
帳面值總額	25.2	22.3	9.9	15.6	73.0
預期信貸虧損	1.0	3.8	3.2	9.0	17.0

**21. 應收帳款(續)**

於2021年12月31日

百萬港元	即期	逾期			總計
		6個月內	6至12個月	超過12個月	
<b>文化娛樂業務</b>					
預期信貸虧損率	1.0%	23.8%	30.7%	61.7%	35.5%
帳面值總額	6.8	4.5	0.1	10.8	22.2
預期信貸虧損	0.1	1.1	–	6.7	7.9
<b>古董車、法拉利業務及瑪莎拉蒂業務</b>					
預期信貸虧損率	3.3%	13.5%	39.2%	16.2%	12.5%
帳面值總額	10.2	6.3	2.5	5.7	24.7
預期信貸虧損	0.3	0.9	1.0	0.9	3.1
<b>雜誌出版業務</b>					
預期信貸虧損率	5.1%	20.9%	44.8%	64.6%	25.2%
帳面值總額	5.5	4.6	0.7	3.0	13.8
預期信貸虧損	0.3	1.0	0.3	1.9	3.5
<b>物業投資</b>					
預期信貸虧損率	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
帳面值總額	0.3	–	–	–	0.3
預期信貸虧損	–*	–*	–*	–*	–*
<b>總額</b>					
預期信貸虧損率	0.1%–5.1%	0.1%–23.8%	0.1%–44.8%	0.1%–64.6%	0.1%–35.5%
帳面值總額	22.8	15.4	3.3	19.5	61.0
預期信貸虧損	0.7	3.0	1.3	9.5	14.5

\* 少於100,000港元



## 22. 電影投資

百萬港元	2022年	2021年
分類為流動資產的電影投資預期將於下列時間可予收回：		
一年內	80	80

於2022年及2021年12月31日電影投資仍處於開發階段。由於本集團預期該投資將於12個月內收回，該金額分類為流動金融資產。該投資於各報告期間未按公平價值列帳及於損益帳處理計量。董事認為，於2022年及2021年12月31日，該投資的公平價值與其帳面值（即本集團投資的成本）相若。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。

## 23. 預付款項及其他應收款項

百萬港元	2022年	2021年
預付款項	136	76
其他應收款項	394	385
	530	461
已確認減值虧損	(187)	(4)
	343	457
流動部份	(332)	(456)
非流動部份	11	1

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2022年	2021年
於1月1日	4	-
已確認減值虧損(附註6)	183	4
於12月31日	187	4

於2022年12月31日，本集團的其他應收款項包括應收獨立第三方款項159,000,000港元(2021年：336,000,000港元)(扣除虧損撥備)，該款項以中國內地註冊成立的公司的若干股權作抵押及將於2023年12月15日或之前結算。有關金額與於過往年度向獨立第三方出售一間實體的若干股權有關。於過往年度，本集團已收到部分結算合共44,000,000港元。於2022年12月31日，可收回金額乃參考抵押品的公平價值約159,000,000港元(2021年：366,000,000港元)評估，因此，177,000,000港元於本年度確認為預期信貸虧損。於2021年12月31日，預期信貸虧損被認為甚微。



### 23. 預付款項及其他應收款項(續)

於2022年12月31日，本集團的其他應收款項亦包括應收金泓企業有限公司(「金泓」)非控股股東款項10,000,000港元(2021年：16,000,000港元)(扣除虧損撥備)，該款項以香港及澳門註冊成立的公司的若干股權作抵押，須按月分期結算。應收代價的第一期付款到期日已於2022年3月延長至澳門業務重啟後的兩個月。結餘與於截至2021年12月31日止年度向金泓非控股股東出售附屬公司有關，詳情載於財務報表附註37。

透過考量預期信貸虧損於各報告日期進行減值分析，預期信貸虧損乃應用違約概率法參考債務人的違約風險予以估計。管理層亦計及預期信貸虧損分析中抵押品價值持續降低的影響。於2022年12月31日，本公司董事認為，適用的違約概率介乎甚微至100%(2021年：甚微至100%)，違約損失率估計將介乎52%至62%(2021年：無至20%)。

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。

### 24. 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

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

百萬港元	上市股本投資， 按公平價值列帳 (附註 a)	其他資產， 按公平價值列帳 (附註 b)	總計
於2021年1月1日	537	8	545
計入損益表其他費用的公平價值調整淨虧損	(287)	1	(286)
出售	-	(3)	(3)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>256</b>
出售	<b>(250)</b>	-	<b>(250)</b>
於2022年12月31日	-	<b>6</b>	<b>6</b>





## 24. 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產 (續)

附註：

- (a) 於過往年度，上市股本投資包括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。該等股份使用市場法基於2021年12月31日具有類似風險的可資比較公司的市帳率倍數按公平價值計量。於2021年12月31日，本集團所持有的GBA控股的上市股份的公平價值為250,000,000港元。

誠如財務報表附註17(ii)所進一步披露，本集團於2021年11月訂立一份協議以向Top Pioneer出售股份。

於2021年12月31日，羅馬國際評估有限公司使用分類為第三層公平價值計量等級的市場法估計該上市股本投資的公平價值。本公司董事根據行業及槓桿釐定可資比較的同類公眾公司，並計算已識別的各可資比較公司的適當價格倍數，即市帳率(「市帳率」)倍數。倍數乃由可資比較公司的每股市價除以每股資產淨值計算得出。本公司董事認為，使用估值法得出的經估計公平價值250,000,000港元屬合理，更好地反映上市股本投資於2021年12月31日的公平價值。

下文概述於2021年12月31日進行上市股本投資估值所用的估值法及主要輸入數據以及定量敏感度分析：

估值法	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平價值對輸入數據的敏感度
估值倍數	同業之平均市帳率倍數	0.92x–1.02x	倍數上升/下跌5%將導致公平價值增加/減少8,815,000港元

年內第三層內的公平價值計量變動如下：

百萬港元	2022年	2021年
上市股本投資，按公平價值		
於1月1日	250	-
轉入第三層	-	537
於損益表中確認計入其他費用淨額的公平價值虧損總額	-	(287)
出售	(250)	-
於12月31日	-	250

於2021年12月31日，投資的公平價值乃根據具有類似風險的可資比較公司的市帳率倍數(屬重大不可觀察輸入數據)釐定，因此投資由第一層轉至第三層。

於截至2022年12月31日止年度，按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產以代價250,000,000港元出售予Top Pioneer，其中100,000,000港元以現金結算，而餘額150,000,000港元以承兌票據結算(詳情載於財務報表附註25)。該交易已於2022年10月完成。

- (b) 於2022年及2021年12月31日的其他資產指根據香港財務報告準則第9號強制分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的會所債券投資，因其合約現金流量不僅用於償還本金及利息。

## 25. 應收承兌票據

於2022年12月31日，應收承兌票據按5厘年利率計息，須於一年內償還，並以股份押記及個人擔保作抵押。結餘與於年內向Top Pioneer出售按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產有關，詳情載於財務報表附註24(a)。

於2022年12月31日，本公司董事認為，虧損撥備乃評估為甚微。



**26. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款**

百萬港元	2022年	2021年
現金及銀行結存	33	57
定期存款	38	40
	71	97
減：用作銀行貸款抵押並計入流動部份的定期存款(附註29(a)(iv))	(38)	(40)
現金及現金等值項目	33	57

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(2021年：19,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

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

**27. 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	2022年		2021年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	30	45	13	28
31至60日	5	8	11	24
61至90日	3	5	12	26
90日以上	28	42	10	22
	66	100	46	100

應付帳款為免息及沒有抵押且通常於60日期限內支付。



## 28. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	2022年	2021年
合約負債	(a)	248	252
其他應付款項	(b)	62	52
應計負債		23	18
		<b>333</b>	<b>322</b>

附註：

(a) 於2022年及2021年12月31日的合約負債詳情如下：

百萬港元	2022年12月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
來自客戶的短期預收款			
銷售法拉利汽車	164	180	189
銷售瑪莎拉蒂汽車	39	11	-
銷售富價值的收藏品	43	55	-
销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	-*	3	6
提供廣告服務	2	3	3
合約負債總額	<b>248</b>	<b>252</b>	<b>198</b>

\* 少於1,000,000港元

合約負債包括已收法拉利汽車、瑪莎拉蒂汽車、富價值的收藏品、销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。

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

2021年合約負債增加主要是由於下列各項的綜合影響所致：與銷售法拉利汽車有關的來自客戶的短期預收款減少及與銷售瑪莎拉蒂汽車及富價值的收藏品有關的來自客戶的短期預收款增加。

(b) 其他應付款項包括應付麥先生一名直系親屬結餘12,823,000港元(2021年：11,300,000港元)以及應付麥先生結餘23,200,000港元(2021年：2,000,000港元)，有關款項為無抵押、免息、無固定還款期。餘下結餘為不計息，平均還款期為三個月。



## 29. 計息銀行及其他借款

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	實際利率(%)	到期	百萬港元	實際利率(%)	到期	百萬港元
<b>流動</b>						
租賃負債(附註13(b))	1.90–6.00	2023	49	1.90–6.00	2022	28
銀行貸款－有抵押	1.15–2.90	2023或 應要求	243	1.15–2.90	2022或 應要求	1,433
其他貸款－有抵押	3.17–4.75	2023	32	3.17–4.75	2022	35
其他貸款－無抵押	7.00–10.00	2023	81	10.00	2022	12
			<b>405</b>			<b>1,508</b>
<b>非流動</b>						
租賃負債(附註13(b))	1.90–4.31	2026	63	1.90–6.00	2023–2025	14
銀行貸款－有抵押	1.90–2.90	2023–2041	1,082	1.90–2.75	2023–2042	190
其他貸款－無抵押	–	–	–	7.00	2023	70
			<b>1,145</b>			<b>274</b>
			<b>1,550</b>			<b>1,782</b>

百萬港元	2022年	2021年
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
一年內或應要求	243	1,433
於第二年	181	19
第三年至第五年(包括首尾兩年)	514	36
五年以上	387	135
	<b>1,325</b>	<b>1,623</b>
其他借款的償還期限如下：		
一年內或應要求	162	75
於第二年	44	80
第三年至第五年(包括首尾兩年)	19	4
	<b>225</b>	<b>159</b>
	<b>1,550</b>	<b>1,782</b>



## 29. 計息銀行及其他借款(續)

- (a) 於2022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569,000,000港元(2021年：588,000,000港元)的若干預付土地租賃款及自有樓宇作抵押(附註13)；
  - (ii) 以本集團位於香港的投資物業作抵押，該物業於報告期末的帳面總值約為1,316,000,000港元(2021年：1,651,000,000港元)(附註14)；
  - (iii) 以本集團的若干存貨作抵押，該存貨於報告期末的帳面總值約為32,000,000港元(2021年：35,000,000港元)(附註19)；及
  - (iv) 以本集團總金額38,000,000港元(2021年：40,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註26)。
- (b) 於2022年及2021年12月31日，本集團的所有銀行及其他借款均以港元計值。
- (c) 於2021年12月31日，根據相關會計準則，須於一年後償還的約1,051,000,000港元銀行借款被分類為流動負債。重新分類乃由於未能遵守本集團與其中一家銀行訂立的若干貸款協議項下有關股東資金總額的債務契約，本集團於年度年結日前已向該銀行報告有關情況。於2021年報告期末後，該銀行已修改該債務契約，本集團因此已糾正有關不遵守情況，並將結餘重新分類為非流動負債。
- (d) 於2021年12月31日，分類為流動負債下一年內或按要求償還的約157,000,000港元銀行借款未能遵守本集團與其中一家銀行訂立的若干貸款協議項下有關股東資金總額的債務契約，本集團於年度年結日前已向該銀行報告有關情況。由於結餘於2021年12月31日已分類為一年內或按要求償還，因此不遵守有關契約不會對本集團財務報表造成任何重大影響。



### 30. 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22,000,000港元則不會重新計量。

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。

於截至2022年12月31日止年度，本集團已透過發行新債券提前贖回2024可換股債券（進一步詳情載於財務報表附註31），2024可換股債券負債部分於贖回日期之帳面值與公平價值之差額11,000,000港元已於損益確認為提前贖回可換股債券之收益。

年內2024可換股債券變動如下：

百萬港元	2022年	2021年
於1月1日的負債部份	243	240
利息開支	5	15
已付利息	(5)	(12)
提前贖回可換股債券	(243)	-
於12月31日的負債部份	-	243



### 31. 債券

百萬港元	2022年	2021年
應償還無抵押公司債券： 於第二年(包括首尾兩年)	192	-

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

於贖回日期，2024債券的公平價值與2024可換股債券負債部分的公平價值之間的差額10,000,000港元被認為為麥先生的注資，進一步詳情載於財務報表附註35。

### 32. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

#### 遞延稅項負債

百萬港元	物業重估
於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日的遞延稅項負債總額	22

#### 遞延稅項資產

百萬港元	可抵銷未來 應課稅溢利 的虧損
於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日的遞延稅項資產總額	1

2022年12月31日，本集團產生的稅項虧損為1,442,000,000港元(2021年：1,257,000,000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。



**33. 股本****股份**

百萬港元

法定股本：

2,000,000,000股(2021年：2,000,000,000股)每股面值0.10港元的普通股

**2022年**

2021年

**200**

200

已發行及繳足：

873,111,452股(2021年：873,111,452股)每股面值0.10港元的普通股

**87**

87

**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34。

**34. 股份期權計劃****本公司股份期權計劃***2011計劃*

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

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





### 34. 股份期權計劃(續)

#### 本公司股份期權計劃(續)

##### 2021計劃

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

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

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

2021計劃的合資格參與人包括：

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

(以上人士統稱「合資格參與人」)。



### 34. 股份期權計劃(續)

#### 本公司股份期權計劃(續)

##### 2021計劃(續)

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

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

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

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

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

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

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

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



### 34. 股份期權計劃(續)

#### 本公司股份期權計劃(續)

##### 2021計劃(續)

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

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

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

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

於2022年及2021年12月31日，沒有任何股份期權根據2021計劃授出以及根據2021計劃可授出的股份期權為87,311,145份，行使該授出之股份期權而予以配發及發行之股份總數將為87,311,145股，佔已發行股份總數的10%。於本年內，並沒有任何股份期權曾根據2021計劃授出、行使或註銷。

### 35. 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57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日進行的削減股本及截至2022年12月31日止年度提前贖回可換股債券之股東注資。



### 36. 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：

	2022年	2021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	2022年	2021年
非控股權益應佔的年內虧損：		
興明亞洲	—*	(3)
協興隆	(2)	(1)
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
興明亞洲	7	7
協興隆	—*	2

\* 少於1,000,000港元

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：

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

\* 少於1,000,000港元



### 36. 擁有重大非控股權益的部份擁有附屬公司(續)

2021年	興明亞洲 百萬港元	協興隆 百萬港元
收入	36	12
開支淨總額	46	15
年內虧損	(10)	(3)
年內全面虧損總額	(10)	(3)
流動資產	67	10
非流動資產	26	11
流動負債	61	10
非流動負債	6	2
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	8	(6)
投資活動所用現金流量淨額	-	-
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(8)	5
現金及現金等值項目減少淨額	-	(1)

### 37. 出售附屬公司

百萬港元	2022年	2021年
已出售資產淨額：		
物業、廠房及設備	-	12
投資物業	99	-
持作投資的富價值的收藏品	29	-
商譽	-	14
應收帳款	-	15
預付款項及其他應收款項	-	20
應付帳款	-	(25)
其他應付款項及應計負債	(1)	(11)
計息銀行及其他借款	-	(1)
	<b>127</b>	24
折現代價的時間價值	-	5
出售子公司的收益(附註6)	8	1
	<b>135</b>	30
以下列方式繳付：		
買賣協議的現金代價	<b>135</b>	30



**37. 出售附屬公司(續)**

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

百萬港元	2022年	2021年
買賣協議的現金代價	135	30
代價的折現時間值	-	(5)
於年末計入其他應收款項的應收代價	(8)	(20)
出售附屬公司產生的現金及現金等值項目的現金流入淨額	127	5

本集團於截至2022年12月31日止年度完成以下重大出售附屬公司：

- (i) 本集團出售一間從事物業投資之附屬公司之100%股權，現金代價為107,000,000港元；及
- (ii) 本集團出售一間從事高價值的收藏品業務之附屬公司之100%股權，現金代價為28,000,000港元。

於截至2021年12月31日止年度，本集團以代價30,000,000港元向當時一名非控股股東出售一間從事舞台音響及燈光營運業務的附屬公司。

**38. 綜合現金流量表附註****(a) 重大非現金交易**

於本年度，除贖回可換股債券外(進一步詳情載於財務報表附註30)，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106,000,000港元(2021年：21,000,000港元)及106,000,000港元(2021年：21,000,000港元)。

**(b) 融資活動所產生的負債變動****2022年**

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



### 38. 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 融資活動所產生的負債變動(續)

2021年

百萬港元	銀行及其他貸款	租賃負債	可換股債券
於2021年1月1日	1,680	54	240
新租賃	–	21	–
融資現金流量變動	60	(33)	–
利息開支	48	1	15
分類為經營現金流量的已付利息	(48)	(1)	(12)
因2019新冠病毒疫情引起的相關租金優惠	–	–*	–
於2021年12月31日	1,740	42	243

\* 少於1,000,000港元

#### (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	2022年	2021年
經營活動範圍內	1	1
融資活動範圍內	36	33
	37	34

### 39. 或然負債

#### 訴訟

於2017年及於2018年8月或前後，若干物業買家向本公司的一家附屬公司(「有關附屬公司」)就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的有關附屬公司作出之失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月份，法庭下令將有關附屬公司的所有個別訴訟整合為一項法律訴訟。根據現有法律文件及本公司法律顧問的意見，本公司董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備(2021年：無)。



#### 40. 資產抵押

本集團以本集團資產抵押的銀行及其他貸款的詳情載於財務報表附註29(a)。

#### 41. 承擔

於2022年12月31日，本集團的資本承擔約為5,000,000港元(2021年：5,000,000港元)。本集團擬透過內部資源為資本承擔提供資金。

#### 42. 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	2022年	2021年
2024可換股債券的利息開支	(i)	5.1	15.4
2024債券的利息開支	(ii)	7.2	—
購買存貨	(iii)	2.3	—
租金收入	(iv)	0.6	—

附註：

- (i) 於2016年1月27日，本公司與麥先生訂立買賣協議，本公司分別以股份代價約250,000,000港元(透過發行2024可換股債券的方式償付)向麥先生收購Capital Force及New Capita(統稱「物業持有公司」)的所有已發行股份和以現金代價約29,000,000港元收購物業持有公司當時欠麥先生的股東貸款。2024可換股債券的詳情載於財務報表附註30。根據上市規則，上述交易構成本公司的非豁免關連交易。截至2022年12月31日止年度，本公司就與Capital Force及New Capital訂立的2024可換股債券產生的總利息為5,000,000港元(2021年：15,000,000港元)。
- (ii) 於2022年4月29日，本公司發行2024債券，進一步詳情載於財務報表附註31。根據上市規則，上述交易構成本公司的獲豁免關連交易。
- (iii) 該金額指向一間由一名主要管理人員及麥先生的一名直系親屬控制的私營公司購買若干存貨項目。根據上市規則，上述交易構成本公司的獲豁免關連交易。
- (iv) 該款項指來自一間由一名主要管理人員及麥先生的一名直系親屬控制的私營公司的辦公室租金收入。根據上市規則，上述交易構成本公司的獲豁免持續關連交易。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

百萬港元	2022年	2021年
短期僱員福利	13	18

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。





### 43. 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：

2022年

百萬港元

#### 金融資產

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

#### 金融負債

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

## 43. 按類別劃分金融工具(續)

2021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	-	247	247
電影投資	80	-	80
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	-	443	443
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	256	-	256
已抵押定期存款	-	40	40
現金及現金等值項目	-	57	57
	336	787	1,123

## 金融負債

	按攤銷成本 列帳的 金融負債
應付帳款	46
其他應付款項及應計負債	59
計息銀行及其他借款	1,782
可換股債券	243
	2,130



#### 44. 金融工具的公平價值及其等級

本集團的金融工具的帳面值及公平價值與其公平價值相若。

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

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

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

計息銀行及其他借款以及債券的非即期部份的公平價值1,400,000,000港元(2021年：277,000,000港元)乃通過具類似條款、信貸風險及公司餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於2022年及2021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。

2021年12月31日，可換股債券的負債部份的公平價值243,000,000港元乃考慮本集團自身的不履約風險使用類似可換股債券的等值市場利率透過折讓預期未來現金流量估計得出。

上市股本投資的公平價值乃使用市場法基於2021年12月31日具有類似風險的可資比較公司的市帳率倍數予以估值。

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

其他資產的公平價值乃基於市場報價。



#### 44. 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

百萬元	公平價值計量採用			總額
	於活躍 市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
<b>於2022年12月31日按公平價值計量的資產：</b>				
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產				
— 其他資產，按公平價值列帳	6	-	-	6
<b>於2021年12月31日按公平價值計量的資產：</b>				
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產				
— 上市股本投資，按公平價值列帳	-	-	250	250
— 其他資產，按公平價值列帳	6	-	-	6
	6	-	250	256

於2021年12月31日，上市股本投資的公平價值乃根據具有類似風險的可資比較公司的市帳率(屬重大不可觀察輸入數據)釐定，因此投資於2021年12月31日由第一層轉移至第三層。

於2022年12月31日，本集團並無任何按公平價值計量的金融負債(2021年：無)。

截至2022年12月31日止年度，金融資產的公平價值計量於第一層及第二層之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三層(2021年：由第一層轉移至第三層的上市股本投資)。



#### 45. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借款、現金及銀行結存以及短期存款。持有該等金融工具的目的主要為本集團的經營籌集資金。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。本公司董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

##### 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
<b>2022年</b>		
港元	100	14
港元	(100)	(14)
<b>2021年</b>		
港元	100	17
港元	(100)	(17)

#### 45. 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2022年，人民幣兌港元匯率可能出現合理變動上升(下降)12.9%(2021年：3.22%)，將導致本集團的除稅前虧損(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降2,200,000港元(2021年：700,000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。除應收帳款及其他應收款項外，本集團的金融資產並沒有重大信貸風險集中的情況。有關本集團面對的應收帳款及其他應收款項信貸風險的其他量化數據，已分別於財務報表附註21及23作出披露。

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

本集團應收帳款及其他應收款項以獨立第三方提供的質押品所抵押，詳情載於財務報表附註21及23。



#### 45. 財務風險管理的目的及政策(續)

##### 信貸風險(續)

##### 最高風險及年結分段

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。

於2022年12月31日	12個月預期				總額
	信貸虧損 第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
百萬港元					
應收帳款*	-	-	-	274	274
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	38	-	-	-	38
— 呆賬**	-	-	356	-	356
已抵押存款	38	-	-	-	38
現金及現金等值項目	33	-	-	-	33
	109	-	356	274	739
於2021年12月31日	12個月預期		全期預期信貸虧損		
百萬港元	信貸虧損 第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	總額
應收帳款*	-	-	-	262	262
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	365	-	-	-	365
— 呆賬**	-	-	20	-	20
已抵押存款	40	-	-	-	40
現金及現金等值項目	57	-	-	-	57
	462	-	20	262	744

\* 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21披露。

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



#### 45. 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2022年12月31日

百萬港元	一年內或 應要求	第三年至 第五年		總額
		第二年 (包括首尾兩年)	五年以上	
應付帳款	66	-	-	66
其他應付款項及應計負債	62	-	-	62
租賃負債	49	44	19	112
計息銀行及其他借款以及債券	374	415	515	1,691
	551	459	534	1,931

於2021年12月31日

百萬港元	一年內或 應要求	第三年至 第五年		總額
		第二年 (包括首尾兩年)	五年以上	
應付帳款	46	-	-	46
其他應付款項及應計負債	59	-	-	59
可換股債券	15	15	250	280
租賃負債	26	6	2	34
計息銀行及其他借款	1,533	101	42	1,814
	1,679	122	294	2,233





#### 45. 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2022年及2021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以及債券／可換股債券。資本指母公司股權擁有人應佔權益。資本負債比率於報告期末如下：

百萬港元	2022年 12月31日	2021年 12月31日
計息銀行及其他借款	1,550	1,782
債券／可換股債券	192	243
借款總額	1,742	2,025
資本總額	1,166	1,621
資本及借款總額	2,908	3,646
資本負債比率	59.9%	55.5%



#### 46. 報告期後事項

於2023年1月20日，本集團發行於2025年12月31日到期，本金總額為220,000,000港元的可換股債券（「2025可換股債券」）予寶高國際有限公司（麥先生擁有的公司）。該2025可換股債券按4.5厘年利率計息，利息須每月支付。

2025可換股債券持有人有權按換股價以每股換股股份0.16港元將全部或任何部分2025可換股債券轉換為本公司股份。換股權可於自可換股債券發行日期起至2025年12月30日止任何時間行使。

為改善本公司的資本狀況、資產負債比率並且確保遵守相關銀行的融資協議項下的相關規定，2025可換股債券的認購價已以2024債券的未償還本金作抵銷，可讓本公司的財務資源更穩健和改善本公司的營運資金。

#### 47. 比較數字

若干比較金額已重新分類及呈列以符合本年度呈列。

分部資料的列報在年內重新定義，在財務報表附註4中有進一步詳情。因此，截至2021年12月31日止年度的比較分部資料已經重述，以符合本年度的列報和披露。



#### 48. 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	2022年	2021年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	1,907	1,940
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	329	548
預付款項及其他應收款項	1	8
現金及現金等值項目	3	9
流動資產總額	333	565
<b>總資產</b>	<b>2,240</b>	<b>2,505</b>
<b>權益及負債</b>		
已發行股本	87	87
儲備	924	1,055
<b>權益總額</b>	<b>1,011</b>	<b>1,142</b>
<b>非流動負債</b>		
可換股債券	-	243
債券	192	-
計息銀行及其他借款	-	70
非流動負債總額	192	313
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計負債	32	4
應付附屬公司款項	924	932
計息銀行及其他借款	81	114
流動負債總額	1,037	1,050
<b>負債總額</b>	<b>1,229</b>	<b>1,363</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>2,240</b>	<b>2,505</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(704)</b>	<b>(485)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,203</b>	<b>1,455</b>



#### 48. 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2021年1月1日	24	223	741	841	22	(518)	1,333
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(278)	(278)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>24</b>	<b>223</b>	<b>741</b>	<b>841</b>	<b>22</b>	<b>(796)</b>	<b>1,055</b>
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(141)	(141)
提前贖回可換股債券	-	-	10	-	(22)	22	10
於2022年12月31日	<b>24</b>	<b>223</b>	<b>751</b>	<b>841</b>	-	<b>(915)</b>	<b>924</b>

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

#### 49. 財務報表的批准

本財務報表於2023年3月29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2022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2022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%



# 五年財務摘要

下文為本集團過往五個財政年度的業績與資產、負債及非控股權益摘要，乃摘錄自已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				
	2022年	2021年	2020年	2019年 (經重列)	2018年 (經重列)
<b>持續經營業務</b>					
收入	812	731	505	1,006	747
持續經營業務除稅前(虧損)/溢利	(467)	(521)	(698)	(180)	29
所得稅抵免	-	-	5	50	10
持續經營業務年內(虧損)/溢利	(467)	(521)	(693)	(130)	39
<b>已終止經營業務</b>					
年內虧損	-	-	(3)	(11)	(4)
年內(虧損)/溢利	(467)	(521)	(696)	(141)	35
應佔(虧損)/溢利：					
母公司股權擁有人	(465)	(517)	(689)	(141)	34
非控股權益	(2)	(4)	(7)	-	1
	(467)	(521)	(696)	(141)	35

## 資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
資產總額	3,339	4,048	4,481	5,450	5,251
負債總額	(2,166)	(2,418)	(2,330)	(2,616)	(2,265)
	1,173	1,630	2,151	2,834	2,986
<b>權益：</b>					
母公司股權擁有人應佔權益	1,166	1,621	2,138	2,814	2,963
非控股權益	7	9	13	20	23
	1,173	1,630	2,151	2,834	2,986



# 專用詞語

## 一般詞語

「2011計劃」	指	本公司於2011年5月27日採納並已於2021年5月26日到期的前股份期權計劃，亦無根據2011計劃曾授出股份期權
「2021計劃」	指	本公司新的股份期權計劃，由股東於2021年6月23日舉行之股東週年大會上批准採納
「2024債券」	指	本公司於2022年4月29日向寶高發行本金總額250,200,000港元的4.5%票息債券。當中本金額為30,200,000港元部份本公司已在較早前贖回，而2024債券下未償還本金總額220,000,000港元已被寶高(2025可換股債券的認購方)以本公司於2023年1月20日向寶高發行的2025可換股債券的認購價220,000,000港元所抵銷
「2024可換股債券」	指	本公司於2016年3月30日向Capital Force及New Capital發行本金總額250,200,000港元的5%票息可換股債券。於2022年4月25日，Capital Force及New Capital向寶高轉讓全部5%票息可換股債券，而本公司於2022年4月29日贖回全部5%票息可換股債券
「2025可換股債券」	指	本公司於2023年1月20日按換股價每股換股股份0.16港元(可予調整)向寶高發行本金總額為220,000,000港元、於2025年12月31日到期的4.5%票息債券，根據本公司與寶高所訂立日期為2022年11月16日的認購協議，2025可換股債券的認購價已由寶高(2025可換股債券的認購方)透過抵銷2024債券下未償還本金總額220,000,000港元支付。有關詳情於本公司日期為2022年11月16日的公告及日期為2022年12月19日的通函內呈列
「股東週年大會」	指	本公司的股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「Blackbird Concessionaires」	指	Blackbird Concessionaires Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司透過Blackbird集團全資擁有的附屬公司
「Blackbird」或「Blackbird集團」	指	本公司設立的Blackbird集團，從事多面體汽車業務(包括法拉利代理業務、瑪莎拉蒂進口代理商業務、古董車投資及貿易、汽車物流業務)及富收藏價值的鐘錶及其他創新業務投資
「Blackbird Tridente」	指	Blackbird Tridente Company Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司透過Blackbird集團全資擁有的附屬公司
「董事會」	指	董事會





「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女羣島註冊成立之有限公司，其股份51%由麥先生擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女羣島註冊成立之有限公司，其股份51%由麥先生擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有
「中建電訊投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事證券業務
「行政總裁」	指	本公司的行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載的企業管治守則
「主席」	指	本公司主席
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	中建富通集團有限公司(股份代號：00138)，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	本公司不時之董事
「環境、社會及管治報告」	指	上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告
「GBA」	指	GBA集團有限公司(股份代號：00261)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「上市委員會」	指	考慮上市申請及批准上市的聯交所上市委員會





「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	上市規則附錄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
「N/A」	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51%由麥先生擁有及49%由麥先生之子麥俊翹先生實益擁有
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「寶高」	指	寶高國際有限公司，一家於英屬處女羣島註冊成立的有限公司，由麥先生最終實益擁有
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比



## 財務詞彙

「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款、債券、可換股債券及租賃負債)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「每股虧損」	指	母公司普通股股權持有人應佔年內虧損除以期內已發行普通股的加權平均數
「淨流動資產/(負債)」	指	流動資產減流動負債
「經營溢利/(虧損)」	指	除利息、稅項以及未分配收入及開支前的經營溢利/(虧損)



