

CCT FORTIS

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138

2014

目錄

2 主席函件
10 董事及高級管理層
13 財務回顧
21 公司資料
22 企業管治報告
33 董事會報告書
46 獨立核數師報告
48 綜合損益表
49 綜合全面收益表
50 綜合財務狀況表
52 綜合股東權益變動表
53 綜合現金流量表
55 財務狀況表
56 財務報告附註
153 其他資料
154 5年財務摘要
155 專用詞語

主席函件

本人謹代表本公司董事會，欣然宣佈本集團截至2014年12月31日止年度的全年業績。

2014年對本集團又是令人振奮及豐收的一年，業務的成績及發展重點將在以下「業務回顧」一節中作出陳述。董事會欣然宣佈本集團在2014年取得可觀的盈利增長，主要由於本年內本集團配售中建置地9.94%已發行股份以及把其餘由集團持有的中建置地股份重新分類入帳所引起收益合共516,000,000元所致，2014年的母公司股權擁有人應佔溢利因而上升至358,000,000元，較2013年的232,000,000元大升54.3%。

擬派發末期股息

董事會建議，待本公司股東在本公司應屆股東週年大會上批准後，向於2015年6月1日（星期一）名列本公司股東名冊的股東派發2014年度末期股息每股0.035元。擬派發的末期股息將於股東在本公司應屆股東週年大會上批准後，於2015年6月15日（星期一）或前後從本公司的可分配儲備中派發。本財政年度的每股普通股總股息合共為0.065元。（2013股息：0.165元，當中包括2013年特別中期股息每股0.100元）。

業務回顧

本集團本年度之主營業務

回顧年內，本集團主營業務包括：

(a) 持續經營的現有業務，包括：

  (i) 香港地產發展及物業買賣業務；

  (ii) 物業投資及持有；

  (iii) 證券業務；

  (iv) 製造及銷售塑膠原部件；

(b) 新成立的「Blackbird Automotive Group」經營的多面化汽車業務，包括：

  (i) 古董車的投資及為古董車提供修復、護理及維修服務業務；

  (ii) 古董車的買賣及貿易業務；

(c) 在配售事項(該事項將於下段作出詳細說明)完成後，由中建置地集團繼續經營但不再在本集團綜合入帳的業務，包括：

(i) 在中國內地從事物業發展業務(「**內地房地產業務**」)；

(ii) 製造及銷售電訊、電子及其他原設計製造及原設備製造產品(「**電訊產品業務**」)；及

(iii) 兒童產品的貿易及銷售(「**兒童產品貿易業務**」)

配售中建置地股份及重新分類餘下中建置地的股份權益

本公司透過幾家間接全資附屬公司擁有合共33,026,391,124股中建置地股份(佔中建置地當時已發行股份約50.49%)，因此本公司曾經是中建置地的最終控股公司。於2014年12月5日，本公司根據於2014年12月5日訂立的配售協議(「**配售協議**」)委任滙富金融服務有限公司作為配售代理，由配售代理按盡力基準配售最多6,500,000,000股中建置地現有股份(相當於中建置地當時已發行股份的9.94%)，每股配售價為0.015元(「**配售事項**」)。配售事項分兩次進行，每次配售3,250,000,000股中建置地股份，兩次配售分別於2014年12月18日及2014年12月23日完成。自配售完成後，本集團於中建置地的持股量跌至約40.55%，自此之後，本公司不再持有中建置地的多數投票權，因而失去對中建置地的控制權。之後，中建置地集團成員不再成為本公司的附屬公司。本集團把持有餘下26,526,391,124股中建置地股份其中的16,800,000,000股(即佔中建置地於2014年12月31日全部已發行股份約25.68%)分類為「非流動資產」並列作「於一家聯營公司的權益」以權益法入帳。其餘的9,726,391,124股(即佔中建置地於2014年12月31日全部已發行股份約14.87%的權益)則分類為「流動資產」並列作「按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產」入帳。

中建置地集團從事的電訊產品業務，兒童產品貿易業務及內地房地產業務在截至配售事項完成日期(即2014年12月23日)止的收入及業績已綜合到本集團帳目入帳並在本集團的2014年綜合損益表中以一項獨立帳目表示。之後，該等繼續由中建置地集團經營的業務的收入和業績就不再綜合到本集團入帳。配售事項及相關會計入帳方法及帳目分類已在本公司於2014年12月5日、2014年12月18日、2014年12月23日及2014年12月30日發出的公佈及於2015年1月9日發出的通函內披露。

持續經營的現有業務

香港地產發展及物業買賣業務

隨着香港政府於2013年推出的各項收緊樓市措施，香港物業市場經過一段時間的冷卻及整固後，樓市於2014年下半年又再度復甦起來。當中主要以中小型單位及停車位的價格及交投量升幅尤其顯著。繼2013年集團的城市金庫項目取得空前成功後，我們於2014年繼續尋求具有良好發展及盈利潛力的新項目，並成功收購了兩項主要零售物業項目。首個收購項目位於西環堅尼地城海旁的5間地舖連地下所有停車位的商舖物業(「**西環物業**」)。該物業面對西區海旁，而且鄰近於去年12月剛通車之西港島線的港鐵站。該西環物業的總樓面面積約為7,820平方呎，當中5間街舖的總樓面面積約3,469平方呎。該物業的購入價約82,000,000元(包括收購價、印花稅及其他交易費用)。一如我們所料，堅尼地城和西區一帶已隨着港鐵西港島線通車後迅速發展，該西環物業的價值自我們購入後已經大幅攀升。第二個物業收購項目位於香港銅鑼灣羅素街8號的兩層零售物業，交易亦已於2014年11月完成。羅素街8號是一幢樓高29層的大廈，座落於銅鑼灣最繁華的購物及旅遊區的中心地帶，鄰近知名的大型商場包括時代廣場及希慎廣場。該幢大廈已改變成銀座式購物商場。該兩層物業總樓面面積約9,436平方呎。管理層計劃將物業出租以賺取可觀的租金回報。由於物業位置優越，我們預期這幢重新改造的銀座式購物商場將吸引高檔零售商戶、餐飲業和服務供應商(如美容中心)願意以較高租金租用。我們很高興看到該兩項物業項目的價值自買入後已經升值。我們對該兩項新項目充滿信心並預期它們將會帶來可觀的回報及盈利表現。由於集團在本年度沒有出售任何物業項目，該業務部門因而產生了經營虧損23,000,000元，主要來自項目支出及經營費用。

物業投資及持有業務

我們的物業投資組合包含各種物業，在2014年的投資物業包括豪華洋房別墅、兩間小型住宅單位、寫字樓、零售店舖及停車位，所有物業均座落香港。該等物業的價格繼過去數年的大幅升值後，它們的價值於2014年仍然穩定增長。公司把握小型單位價格在年內急漲的套現機會，我們在2014年已出售了兩間小型住宅單位並獲得滿意的利潤。本年內，本集團租出更多投資物業，並為集團帶來合共14,000,000元的租金收入，較2013年的租金收入7,000,000元增加了7,000,000元。物業投資及持有業務在本年內的表現依然理想，並為我們提供18,000,000元的經營溢利，當中包括把投資物業於本年末重估而錄得的未實現公平價值收益14,000,000元，而在2013年，該分部業績的經營溢利則為100,000,000元，主要是來自物業的未實現價值重估收益。以上提及的分部業績尚未包括由中建置地擁有並在期內改作出租用途的深圳寫字樓物業產生的租金收入及未實現價值重估收益，該物業所產生的收入及收益已計算入電訊產品業務內。

證券業務

在配售事項完成前，我們持有的投資組合主要是以人民幣結算的低風險債券，該批債券的金額約52,000,000元，按固定利率收取利息。該批人民幣債券已抵押給銀行，以取得等值的港元貸款，此安排旨在對沖人民幣對港元的升值風險。配售事項完成後，本公司將持有餘下之9,726,391,124股中建置地股份重新分類為「流動資產」並以「按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產」入帳，因而使本公司的證券業務組合得以擴大。此等股份在配售事項完成時，按當時股價每股0.018元計算折合市值約175,000,000元入帳。此等股份於年末再按中建置地在年末的每股收市價0.017元調整，因而導致證券業務產生了未實現公平價值虧損約9,700,000元，並已於2014年的綜合損益表入帳，導致本業務分部產生經營虧損13,000,000元。

塑料原部件的製造業務

此業務分部從事生產塑膠原部件，其中大部分是供應給中建科技集團(中建置地集團屬下的生產集團部門)用作製造電訊、電子及兒童產品。

2014年原部件業務的營業額下降至122,000,000元，按年下跌6.9%，主要受電訊產品業務的營業額下跌所影響。本年內該業務分部繼續受勞工短缺及勞動成本上升等主要問題所困擾，加上營業額的下跌，因而令該原部件部門產生45,000,000元的經營虧損，同比年度的虧損則為35,000,000元。

新成立的「Blackbird Automotive Group」從事的多元化汽車綜合業務

剛於2014年始創立的Blackbird Automotive，從事古董車的買賣、投資及復修服務而演化為多元化的汽車綜合業務。除了主力從事收藏類古董車的商業活動外，Blackbird Automotive亦透過各種渠道及出版刊物積極推廣及展示這些珍貴的古董車。結合我們在古董車的多面業務及對細節及品牌的專業眼光，Blackbird Automotive的目標是要在汽車領域上成為蜚聲國際的領導公司。

Blackbird的定位是富有國際競爭能力的公司，憑著我們獨特架構和能力，使我們在汽車業界能成為個人及公司客戶獨一無二和包羅萬有的汽車服務中心。Blackbird的國際團隊由極富經驗的評估師和業務代表組成，專誠為客戶搜羅、檢驗及促成古董車及富有重要歷史價值的汽車的買賣及貿易，無論是為增加客戶個人收藏或給予客戶一個難得的投資機會，Blackbird的優秀團隊都能盡力為客戶效勞。Blackbird本身已經收藏一批經精挑細選的稀有和富有歷史價值的古董車，憑著Blackbird的良好信用和在古董車業界的聲譽，它能為本身或客戶搜羅及採購珍貴罕有的汽車。

在業務成立的初期，Blackbird已投資購入了9部古董車，而且於年中公司在出售一輛法拉利古董車給予一名歐洲客戶後開始其古董車貿易生意。Blackbird收藏的古董車分別在香港、歐洲及美國存放及展示，但如有需要，這些車輛可隨時轉運到世界各地任何一處。

隨著新一年的開始，公司準備根據古董車在國際市場不斷升值的趨勢，把公司古董車存貨的出售價重新估值及上調後再推出市場。已經有若干認真的收藏家對公司的古董車收藏感到興趣並提出查詢。另外，Blackbird Automotive在2015年初曾為客戶搜購了六部法拉利古董車而賺取了滿意的佣金。

Blackbird於2014年10月曾與一家位於洛杉磯專為保時捷Porsche 911系列汽車提供修復服務的公司就擔任該公司代理一事進行洽談，在2014年11月中談判成功，Blackbird Automotive已獲委任該業務在香港及澳門地區之獨家代理及服務中心。就此項業務拓展，我們舉辦了一項活動，邀請了一群經精心挑選的客戶參加。在活動中我們接到逾10張委託服務訂單，之後亦收到更多的查詢。

公司亦已開始評估及制定其業務策略。在2015年，Blackbird計劃開拓汽車寄售／代售服務，預期這項新業務將擴大公司的客戶基礎以及擴濶其商務活動範圍。此外，公司的網站內容將會不斷演化，而創新業務的開拓料可進一步提升古董車貿易部門的知名度。

Blackbird Automotive於2014年第二季在港島柴灣區一間佔地6,000平方呎的物業開啟Blackbird Heritage Motorworks的古董車修復及保養設施。在這個精品服務中心，一班經過細心挑選及合共擁有超過100年經驗的專業技師，專誠為客戶提供超越一般維修標準的汽車護理、修復及保養等服務。

Blackbird計劃在2015年上半年投資擴充其汽車服務設施，料將加強為客戶的古董及收藏汽車提供服務的能力，屆時新增空間將可以提供車身噴漆及修護等服務和提供一個適合古董車儲存的地方。

公司每季以優質印刷出版定名為《*Blackbird Automotive Journal*》的古董車雜誌，這雜誌對公司古董車業務帶來輔助，該雜誌不但可傳達公司對古董車的哲學和理念，同時亦可發展我們與全球汽車製造商的重要聯盟。這刊物以公司自有的獨特美術觀感為Blackbird Automotive建立獨到的理念及形象，亦同時向全球讀者呈現公司的名字，從而幫助公司的業務。通過這渠道，公司在實體及網上數碼媒體發展及創造的內容，供客戶在雜誌刊登廣告。

於2014年第四季，公司與全球其中一所最具規模的出版與發行商進行訂立協同夥伴關係的磋商，同時亦有計劃開發專屬該汽車刊物的網站，網站預期於2015年上半年推出。

除了出版雜誌外，Blackbird Automotive亦為原設備(OEM)製造商提供專業設計及創新服務，包括概念構思及製作創新活動及汽車發佈會，以至提供極高質素的拍攝及錄影服務。2014年我們曾參與的活動包括：寶馬BMW 2 Series Active Tourer系列於香港會議展覽中心舉行的新車發佈會、麥拿倫及勞斯來斯陳列室的開幕儀式，以及為保時捷香港中心提供攝影及錄影服務。該等活動使Blackbird Automotive迅速在汽車活動服務行業內成為領導供應商，而公司現正積極與區內其他知名的汽車零售商洽商及推介公司服務。

Blackbird Automotive就獲得Amalgam Fine Model Cars公司(一家製造模型汽車的公司)委任為該公司在中國內地、香港及澳門市場的代理而引以為榮。汽車模型銷售代理與本公司的汽車貿易、修復和維修業務相輔相成，因為公司的客戶同樣是Amalgam公司的理想目標客戶群。此外，Blackbird亦正與古董車業務有協同作用的產品公司洽談合作，冀在2015年上半年增加協同產品的組合。

不再綜合入帳的業務

電訊產品業務及兒童產品貿易業務

中建置地集團屬下的中建科技集團於2014年繼續從事電訊產品業務及兒童產品貿易業務。本年內受累困難經營環境下，中建科技集團電訊產品及兒童產品銷售的營業額下跌9.2%至969,000,000元。由於中建科技室內無線電話的主要市場復甦緩慢，導致消費需求疲弱。激烈的市場競爭亦令中建科技承受產品減價的壓力。儘管如此，中建科技管理層認為價格競爭不是上策，亦不會對中建科技有利，原因是價格競爭短期內只會對中建科技的盈利能力造成傷害，但對其製造業務不會帶來任何長遠利益。為了抗衡競爭，中建科技繼續通過不斷提高產品質素、改良功能、推出新穎設計的創新產品，冀望改善其長期競爭力。中建科技亦不斷將產品種類多元化，並擴展至企業及商業用的室內無線電話。這些新開發產品的毛利率比傳統的家用室內無線電話高，推出後得到市場關注。至於兒童產品業務方面，我們在嬰兒監察器、暖奶器及其他嬰兒餵哺及護理產品的銷售平穩，另外，我們推出的數碼暖奶器亦獲得市場的良好反應。然而，受累於環球市場疲弱及競爭加劇，中建科技2014年的營業額因而受挫，導致其產品銷售額顯著減少。

在支出成本方面，廣東省的工人短缺及當地最低工資不斷上升的問題仍然困擾中建科技的製造業務。為了短期克服此難題，年內中建科技需大幅增加廠房工人的工資，並大量聘請非熟練工人及臨時工人以填補空缺，導致生產成本增加，效率亦因而受到影響。為著長遠解決勞工短缺問題，中建科技管理層已努力不懈改良產品的設計和優化生產工序，以提高生產力。此外，中建科技管理層亦繼續不斷施行減省成本措施，此等措施的成效已經抵銷了部份因工資成本增加所帶來的影響。2014年未經計入深圳寫字樓重估收益(於下面段落詳述)調整前的經營虧損增加至25,000,000元，相對同比年度的虧損則為18,000,000元。

於2014年上半年，中建科技管理層決定將研究及開發(「**研發**」)部門由深圳研發中心遷往中建科技位於惠陽的工廠。遷移的行動已在2014年內完成。縱使遷移行動會產生若干一次性的遷移及重組成本，但中建科技管理層認為此舉長遠將可節省經常性開支及改善研發和生產部門之間的溝通，從而提高工作效率。遷移行動讓中建科技擁有的本來用作研發中心的深圳寫字樓物業可以騰出來出租給予第三方收取租金收入。因此，該寫字樓物業在本年內已按會計準則重新分類為投資物業，而按照本年末該物業的專業估價計算的未實現公平價值收益45,000,000元亦在本年度的損益表入帳，並已包括在電訊產品業務的業績內。

中國內地物業發展

所有在2013年由本集團納入至中建置地集團的物業發展項目均是位於中國遼寧省鞍山市。自從本集團於2007年在鞍山市成立內房業務至今，集團旗下專責內房業務的中建置地在當地的房地產市場已建立了良好的聲譽。中建置地開發的所有項目都非常成功，每個項目無論在用料、園林綠化、佈局、寬敞的公共空間及設計方面均深受客戶讚賞。

年內，中建置地一方面繼續追求優良的品質及卓越的服務，另一方面亦努力加快出售住宅物業。但是，在中央政府對房地產市場持續的收緊政策主導下，房地產的需求已受不利影響，而國家在金融範疇的改革亦令資金流動性收緊及信貸減少，因而導致內地多個城市的住宅市場之成交價及成交量均大幅下滑，情況以二線城市如鞍山市的房地產市場尤其顯著。受到存貨高企及負債比率上升的壓力，許多其他當地房地產發展商紛紛減價以刺激銷售，期望資金加快回籠以應付它們龐大的債務。由於中建置地在鞍山市物業項目的借貸比率不高，故此擁有較為彈性的持貨能力。因此，中建置地決定不會跟隨其他當地房地產發展商為求促銷而大幅讓利割價求售的做法。這是因為中建置地對本身內房項目的品質及國內房地產市場的長遠前景充滿信心。中建置地管理層展望中國對高質素住房的長遠需求將大於供應，更相信內地房地產市場長遠將會復甦。然而，中建置地的內房業務無可避免受年內疲弱的國內住房市場的不利影響，導致2014年物業銷售額下跌。雖然市場疲弱，內地房地產業務於2014年仍能取得營業額65,000,000元，該業務於2013年全年度在本集團則錄得161,000,000元的營業額。因物業銷售下降，內地房地產業務在2014年全年度產生了經營虧損15,000,000元，相對於2013年全年度之經營溢利則為8,000,000元。儘管內房市場仍然面對下行風險，年內中建置地仍開始興建「依雲山莊」第二期項目，該項目包括13座住宅樓房單位、商舖和停車場物業，合共總樓面面積約63,000平方米。依雲山莊第二期的發展不單有助提升整個依雲山莊項目整體的居住環境，亦加強了潛在購房者對該項目的信心，更能進一步提高中建置地的聲譽，有助以後推售鞍山市的物業項目。

資金籌集活動

於2014年11月，本公司的主要股東資本動力國際有限公司以配售形式，配售75,000,000股現有本公司股份予獨立第三方，並同時認購了75,000,000股本公司新發行股份，配售及認購價均為每股0.9元。認購事項得來的款項淨額約66,000,000元，所得款根據在本公司於2014年11月12日的公佈的資金計劃用途已用作本集團的一般營運資金。

展望

展望未來，本地及環球經濟及政治的不明朗因素將繼續在2015年帶來重重挑戰。然而，我們預期美國經濟復甦步伐將會加快，今年內加息的機會存在。另一方面，歐洲即使實施新一輪的刺激措施，經濟復甦預期仍然緩慢。其他地區如中東及歐洲的地緣政治以至本地的政治爭拗的結果難以預測，這些政治問題或會不時對環球金融市場產生動盪。中國則堅決走平穩可持續發展的道路，決心重整國內經濟由依賴出口，改為透過國內消費來帶動經濟增長。

在2015年，中建富通將繼續推行多項策略，包括(1)加強集團的財政資源；(2)進一步改善及拓展集團的主營業務包括香港地產發展及物業買賣、物業投資及證券業務；(3)努力拓展及擴大Blackbird Automotive集團的多元化汽車業務；及(4)爭取新的業務商機。我們將繼續在不同的主要業務領域中發揮競爭優勢，致力令集團取得長遠而穩定的增長，並將進一步尋找能為集團帶來業務增長及盈利貢獻的新的業務機遇。

雖然香港政府不斷對樓市推行逆周期措施，但我們對新收購的香港物業項目充滿信心。由於物業的位置優越，它們具備良好的升值潛力。我們將利用本身的專業管理才能以提升物業項目的租金回報及價值，預期它們將帶來可觀的盈利表現。我們將繼續發掘有良好發展潛質的新項目。我們深信集團在此業務領域上具備業務優勢及獨特的市場觸覺，能把握最佳時機挑選優良潛質的物業項目。我們相信此業務部門前景良好，並能為集團做出令人鼓舞的成果。

我們相信整體物業價格及租金回報在未來仍會持續温和上漲。長遠而言，我們對香港房地產市場充滿信心。隨著集團出租更多物業，預期我們的投資物業將會帶來更多租金收入，料該業務在未來年度將帶來令人滿意的租金回報及穩固的盈利貢獻。

由於本年內有大批中建置地股份被重新分類為持作出售證券，因此本集團的證券業務組合大幅增加。預期在該等股份出售時，料可為集團貢獻大額的收入及現金流，尤其是如果中建置地的股價將來繼續上升的話。

我們對Blackbird Automotive多元化的汽車業務目前的發展步伐感到極為興奮和鼓舞。我們承諾繼續拓展及發展Blackbird集團，在不久的將來務求將該業務建立成為全球汽車領域的領導者之一。我們相信該創新業務將為集團未來的營業額及盈利增長打開新路向。

致謝

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

主席
麥紹棠

香港，2015年3月31日

董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，61歲，主要股東，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，亦為提名委員會的成員及主席。他負責本集團的企劃及整體策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。他從事電子製造及分銷行業逾38年，並於物業投資及發展及財務投資業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生亦為本公司的聯營公司中建置地的主席、行政總裁及執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市，他亦為本公司及中建置地若干附屬公司的董事。麥先生持有電機工程文憑。

譚毅洪先生，61歲，自2001年3月起出任執行董事及集團財務董事。他自2005年12月起出任本公司的副主席並自2012年5月起出任本公司的公司秘書。他為薪酬委員會及提名委員會成員。譚先生主要負責本集團的企業融資、會計及公司秘書的職能。他擁有逾37年財務及會計管理經驗並擁有多元化業務管理經驗。他亦於企業融資、收購合併以及公司秘書事務方面具備豐富知識。在他加入本公司前，他曾於多間上市公司擔任要職。譚先生亦為本公司的聯營公司中建置地的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市，他亦為本公司及中建置地若干附屬公司的董事及公司秘書。譚先生為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

鄭玉清女士，61歲，自1998年2月起出任執行董事。鄭女士協助行政總裁監察本集團主要業務的日常管理。鄭女士於電子業擁有逾35年經驗，並於物業投資及發展業務擁有豐富經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為本公司的聯營公司中建置地的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市，她亦為本公司及中建置地若干附屬公司的董事。鄭女士持有工商管理文憑。

William Donald PUTT博士，77歲，自1997年1月起出任執行董事。Putt博士負責海外業務發展及提供建議給主席以制定本集團海外業務的策略方針。Putt博士於電訊業擁有逾42年經驗，亦為TeleConcepts Corporation的前任總裁及共同創辦人，該公司專營電訊產品的設計、生產及分銷。Putt博士亦為本公司的聯營公司中建置地的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。Putt博士亦擔任美國數個基金會及非牟利機構董事會成員，並為麻省理工學院公共服務中心(Public Service Center)的領導委員會(Leadership Council)委員。Putt博士持有美國麻省理工學院頒授管理哲學博士學位。

獨立非執行董事

譚競正先生，65歲，自1999年12月起出任本公司獨立非執行董事。譚先生為審核委員會的成員及主席，亦為薪酬委員會及提名委員會成員。譚先生亦出任其他六間於聯交所主板上市的公司的獨立非執行董事，包括京西重工國際有限公司、Kingmaker Footwear Holdings Limited（信星鞋業集團有限公司*）、Shougang Concord Grand (Group) Limited（首長四方（集團）有限公司*）、Starlite Holdings Limited（星光集團有限公司*）、Van Shung Chong Holdings Limited（萬順昌集團有限公司*）及中國西部水泥有限公司。譚先生為香港會計師公會重整及破產管理專項學會執行委員會、破產重整專項資格核准委員會及中小型執業所委員會的委員。他亦為香港華人會計師公會理事會成員。譚先生為香港執業會計師。他持有商業學士學位並為香港會計師公會之資深會員及加拿大安大略省特許專業會計師公會會員。直至2013年2月19日，譚先生曾為North Asia Strategic Holdings Limited（北亞策略控股有限公司*）的獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市。

陳力先生，50歲，自2008年2月起出任本公司獨立非執行董事。陳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。陳先生亦為中建置地的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。他於2014年10月28日獲委任為首華財經網絡集團有限公司的執行董事，該公司的股份於聯交所創業版上市。他曾經為Global Digital Creations Holdings Limited（環球數碼創意控股有限公司*）之副總裁，該公司的股份於聯交所創業版上市，他亦曾擔任多家中國著名電訊公司及一家中國大型綜合業務集團公司的高級管理人員。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，59歲，自2013年3月起出任本公司獨立非執行董事。鄒先生為薪酬委員會的成員及主席，他也是審核委員會及提名委員會成員。鄒先生亦為中建置地的獨立非執行董事，而該公司的股份也是在聯交所主板上市。鄒先生為御泰中彩控股有限公司的獨立非執行董事及御濠娛樂控股有限公司（前稱中國伽瑪集團有限公司）的非執行董事，該等公司的股份在聯交所主版上市。鄒先生為香港執業律師。他現為香港金杜律師事務所的合夥人。鄒先生於1981年畢業於香港中文大學，獲頒授榮譽社會科學學士學位。他其後於1987年獲伯明翰大學授予榮譽法學學士學位。鄒先生於1990年獲香港高等法院認許為律師及自此私人執業。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

高級管理層

吳燕芬女士，53歲，於2009年4月加入中建科技集團[Δ]。吳女士現為本集團製造部門的董事總經理。她主要負責領導中建科技集團製造業務的發展，並監督及監管中建科技集團製造業務的主要功能。吳女士從事電子消費品行業逾25年並擁有豐富業務發展經驗。吳女士於2000年畢業於澳洲悉尼科技大學，獲頒授工程管理碩士學位。她亦於2007年於美國哈佛大學修讀商業管理課程。

陳傳樂先生，60歲，於2009年2月加入中建科技集團[Δ]。陳先生為中建科技集團的製造業務總監。他負責中建科技集團製造活動的日常管理，其中包括生產、物料控制、倉儲、生產工程／工業工程、產品測試工程及試產活動。陳先生於製造業擁有逾31年經驗並於精益製造及六西格瑪管理方面擁有深厚的知識。

陳紹聰先生，41歲，於2012年6月加入中建科技集團[Δ]。陳先生現出任首席技術總監，負責監督研發團隊和所有技術工程項目，以及管理新技術的發展與水準提升。陳先生擁有逾17年產品研發經驗，主要從事研發多種類型的通訊產品與項目管理。他畢業於香港中文大學，取得電子工程學士學位，以及工程哲學碩士學位。

曾昭其先生，54歲，自2014年8月起出任中建科技集團[Δ]的物料總監。曾先生主管中建科技集團[Δ]製造業務的物料採集、採購、生產及物料控制的職能。曾先生於電訊及製造業的物料採集、採購及物料控制方面擁有逾30年經驗。他持有香港公開大學頒授的工商管理碩士學位及為英國皇家採購與供應學會會員。

何耀康先生，46歲，於2000年1月加入本集團。何先生為中建置地[Δ]一家主要附屬公司的高級財務總監。他為中建置地集團財務及會計部的主管。何先生擁有逾24年會計、稅務、基金及財務管理經驗。他持有香港理工大學會計學一級榮譽學士學位及斯特拉思克萊德大學工商管理碩士學位。他為英國特許公認會計師公會資深會員以及英國特許秘書及行政人員公會及香港會計師公會的會員。

梁灝然先生，44歲，於2013年3月重新加入本集團。梁先生現為本集團的法務總監。他負責就本集團所有法律問題提供意見。梁先生畢業於香港中文大學及香港大學，分別獲頒授文學士學位及法學士學位。他為獲認可於香港執業的執業律師。

[Δ] 於2014年12月，中建置地完成配售事項後，中建置地集團成員，包括中建科技集團其下的製造業部門已不再是本公司的附屬公司。

財務回顧

2014財務業績及其他全面收益摘要

百萬元	2014	2013	增加／(減少)百分比
持續經營業務			
營業額	**208**	690	(69.9%)
其他收入及收益	**574**	182	215.4%
攤佔一家聯營公司的利潤	**1**	–	不適用
持續經營業務除税前溢利	**397**	319	24.5%
所得税支出	**(2)**	(58)	(96.6%)
持續經營業務本年度溢利	**395**	261	51.3%
不再綜合入帳的業務			
不再綜合入帳的業務本年度虧損	**(66)**	(60)	10.0%
本年度溢利	**329**	201	63.7%
母公司股權擁有人應佔溢利／(虧損)：			
持續經營業務	**395**	263	50.2%
不再綜合入帳的業務	**(37)**	(31)	19.4%
	358	232	54.3%
母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利			
— 本年度溢利	**0.51港元**	0.38港元	34.2%
— 持續經營業務溢利	**0.57港元**	0.43港元	32.6%
每股股息	**0.065港元**	0.165港元	(60.6%)
其他除税後全面(虧損)／收益	**(13)**	18	不適用

2014財務業績及其他全面收益討論

由中建置地集團繼續從事的電訊產品業務，兒童產品貿易業務及內地房地產業務截至配售事項完成日期止期間的收入及業績已綜合到本集團帳項內入帳並在本集團的綜合損益表中以一項獨立帳項表示。之後，該等繼續由中建置地集團經營的業務就不再綜合到本集團入帳。2013年的同比業績也因此重列。

截至2014年12月31日止年度，受到本年沒有出售物業項目的影響，本集團的營業額只有208,000,000元，較同比年度的690,000,000元大幅減少69.9%。

雖然如此，本集團年內錄得的母公司股權擁有人應佔溢利達358,000,000元，相對2013年的應佔溢利232,000,000元，增加54.3%。利潤大幅增加主要是出售附屬公司帶來516,000,000元的出售收益所致，該等收益分類為「其他收入」入帳，其中收益包含已實現和未實現收益，分別是由配售事項引起的已實現收益84,000,000元以及把本集團餘下於中建置地的股份權益重新分類的相關會計處理所引起的未實現收益432,000,000元。本集團在配售事項完成後攤佔重新分類為聯營公司的中建置地的利潤為1,000,000元。本集團在2014年截至配售事項完成之日應佔不再綜合到本集團入帳的中建置地集團從事的業務的淨虧損為66,000,000元，而應佔該等業務在同比年度的虧損則是60,000,000元。

於綜合全面收益表入帳的其他全面虧損為13,000,000元，指的是：(i)在換算國內房地產業務帳目為港元因2014年人民幣減值而產生的未實現匯兑虧損20,000,000元，(ii)由於本年度出售附屬公司而釋放相關的匯兑波動儲備金額29,000,000元，(iii)由於物業改變用途，由自用變更為投資物業的除税後未實現公平價值收益72,000,000元貸方入帳到資產重估儲備，以及(iv)由於本年度出售附屬公司而將相關的資產重估儲備金額36,000,000元作出重新分類。2013年則因人民幣升值而錄得未實現匯兑收益18,000,000元。

按業務劃分的分析

持續經營業務的營業額

百萬元	**2014** 金額	**2014** 相對百分比	2013 金額	2013 相對百分比	增加／(減少) 百分比
香港地產發展及物業買賣	**48**	**23.1%**	554	80.3%	(91.3%)
物業投資及持有	**14**	**6.7%**	7	1.0%	100.0%
證券業務	**1**	**0.5%**	2	0.3%	(50.0%)
原部件業務	**122**	**58.7%**	131	19.0%	(6.9%)
古董車投資及服務	**1**	**0.5%**	–	–	不適用
古董車買賣及貿易	**25**	**12.0%**	–	–	不適用
業務分部間交易	**(3)**	**(1.5%)**	(4)	(0.6%)	(25.0%)
總計	**208**	**100.0%**	690	100.0%	(69.9%)

持續經營業務的經營(虧損)／溢利

百萬元	**2014**	2013	增加／(減少) 百分比
香港地產發展及物業買賣	**(23)**	246	不適用
物業投資及持有	**18**	100	(82.0%)
證券業務	**(13)**	2	不適用
原部件業務	**(45)**	(35)	28.6%
古董車投資及服務	**(6)**	–	不適用
古董車買賣及貿易	**1**	–	不適用
總計	**(68)**	313	不適用

分部經營(虧損)／溢利是指在未扣除財務費用及稅項前的經營表現。

由於本年內沒有物業項目出售，因此香港地產發展及物業買賣業務收入大跌91.3%至48,000,000元。本年的營業額是因為在2013年拆售城市金庫舖位而在2014年進行的間隔工作的相關收入結轉到本年進帳所產生。2014年該業務分部產生23,000,000元業務虧損，主要是項目支出(包括城市金庫舖位的裝修及分隔開支)及經營費用引起。2013年則因為出售城市金庫商舖單位而錄得重大銷售收入及經營溢利。

於2014年，物業投資業務表現仍然令人滿意，該業務分部年內錄得經營溢利18,000,000元，2013年的經營溢利則為100,000,000元。經營溢利下跌是由於重估投資物業組合所帶來的未實現公平價值收益大幅減少，雖然租金收入增加已彌補部分減幅。

本集團的證券業務在回顧年內產生13,000,000元經營虧損(2013：經營溢利2,000,000元)，主要是指分類為持作出售的9,726,391,124股中建置地股份於年末按市價調整帳面值而產生未實現公平價值虧損10,000,000元所致。

原部件業務部門收入下跌6.9%至122,000,000元，主要受供應原部件給中建科技集團的電訊產品業務的收入減少所致。受收入下跌及成本上漲影響，原部件業務分部產生經營虧損45,000,000元，較去年飆升28.6%。

新成立的古董車投資及服務業務分部的收入及經營虧損分別為1,000,000元和6,000,000元。收入是指古董車服務收入，而虧損主要由開業支出及行政費用引起。

2014年內已出售了一部買入作轉售用途的古董車，該古董車買賣業務貢獻收入25,000,000元及經營溢利1,000,000元。

按區域劃分的分析

持續經營業務的營業額

百萬元	2014 金額	2014 相對百分比	2013 金額	2013 相對百分比	增加／(減少) 百分比
中國內地及香港	**183**	**88.0%**	690	100.0%	(73.5%)
歐洲	**25**	**12.0%**	–	–	不適用
總計	**208**	**100.0%**	690	100.0%	(69.9%)

營業額按區域劃分的分析不包括不再綜合入帳的電訊產品業務，兒童產品貿易業務及內地房地產業務的收入。本集團大部份收入均在中國內地及香港發生。收入的大幅減少是由於在2014年沒有任何物業項目出售有關，部份減少由新創立的古董車業務所帶來的收入所彌補。

財務狀況主要變動的摘要

百萬元	2014	2013	增加／(減少) 百分比
非流動資產			
物業、廠房及設備	**408**	597	(31.7%)
投資物業	**958**	881	8.7%
商譽	**–**	55	不適用
於一家聯營公司的權益	**286**	–	不適用
應收承兑票據	**986**	–	不適用
持作投資的古董車	**21**	–	不適用
已抵押定期存款	**50**	65	(23.1%)
流動資產			
持作出售的物業存貨	**381**	–	不適用
持作出售的古董車	**139**	–	不適用
按公平價值列帳及於損益表處理的財務資產	**165**	2	8,150%
已抵押定期存款	**56**	235	(76.2%)
現金及現金等值項目	**122**	643	(81.0%)
流動負債			
流動附息銀行及其他借款	**470**	811	(42.0%)
股東權益及非流動負債			
非流動附息銀行及其他借款	**612**	452	35.4%
非控股權益	**–**	164	不適用
母公司股權擁有人應佔股東權益	**2,551**	2,032	25.5%

財務狀況討論

兩個資產負債表日期財務狀況的重大轉變主要原因是在配售事項完成後，中建置地集團不再在本集團綜合入帳所致，以及把本集團在中建置地的餘下股份權益重新分類的相關會計處理所引起。以下討論集中本集團(不包括中建置地集團)在2014財務狀況的主要變動。

物業、廠房及設備結餘於2013及2014年末期間的變動是由於：(i)緊接配售事項完成後，中建置地集團的物業、廠房及設備帳項結餘被撇除；(ii)因中建置地集團成員不再是本公司的附屬公司而使一項出租予中建置地附屬公司作為辦公室用途的寫字樓物業由物業、廠房及設備帳重新分類而轉到投資物業帳；(iii)於年內購入一個本港物業作為古董車服務中心；及(iv)扣除年內折舊費用所致。

投資物業結餘增加是由於：(i)上述寫字樓物業由物業、廠房及設備帳轉入投資物業並以公平價值入帳；(ii)年內增購一項投資物業；及(iii)重估投資物業錄得的未實現公平價值收益所致。

與集團在中建置地投資相關而產生的商譽55,000,000元，已於2014年撇銷。

聯營公司權益是指16,800,000,000股中建置地股份，在配售事項完成後被重新分類為於聯營公司權益。該資產的結餘286,000,000元是指16,800,000,000股中建置地股份在年末已扣除減值撇帳後的帳面值。

應收中建置地的承兑票據986,000,000元是在配售事項完成後確認入帳。之前年度，該等承兑票據在中建置地集團成員綜合入帳到本集團時已被沖銷，直至該集團在配售事項完成後不再綜合到本集團入帳止。

年內購入持作投資的古董車合共21,000,000元，集團有意將該等古董車持作長期投資用途。

持作出售的物業存貨於2014年12月31日達381,000,000元，是指羅素街8號的物業及西環物業兩項零售物業的買入成本。

於2014年，由Blackbird Automotive Group購入作為出售用途的持作出售的古董車按成本計為139,000,000元。

流動資產項下的「按公平價值列帳及於損益表處理的財務資產」增加是由於緊接配售事項完成後，9,726,391,124股中建置地股份分類為「按公平價值列帳及於損益表處理的財務資產」。該等持作出售的股份的價值已按年末的收市價調整。

於2014年12月31日，現金及現金等值項目的結餘減少至122,000,000元。除了因撇除中建置地集團的現金結餘外，現金結餘的減少主要原因是用於拓展本集團新成立業務及擴充持續經營業務的資金、提供給予中建置地的現金貸款的相對承兑票據應收款及年內支付股息，部份減少由銀行借款的增加、以先舊後新形式認購本公司股份以及配售事項所產生得來的資金所抵銷。

母公司股權擁有人應佔股東權益增加25.5%，由年初的2,032,000,000元增至年終的2,551,000,000元，主要原因是中建置地集團不再綜合入賬、本集團年度淨溢利及年內支付股息的綜合影響所致。

資本結構及負債比率

	2014		2013	
百萬元	**金額**	**相對百分比**	金額	相對百分比
銀行借款	**1,080**	**29.7%**	1,263	38.3%
融資租賃應付款項	**2**	**0.1%**	–	0.0%
借款總額	**1,082**	**29.8%**	1,263	38.3%
股東權益	**2,551**	**70.2%**	2,032	61.7%
所運用的資本總額	**3,633**	**100.0%**	3,295	100.0%

於2014年12月31日，本集團的負債比率約為29.8%（2013：38.3%）。負債比率改善主要原因是中建置地集團於2014年不再綜合入帳所致。

於2014年12月31日，本集團未償還銀行借款達1,082,000,000元（2013：1,263,000,000元）。當中約68%銀行借款為長期借款，主要是本集團持有的物業的相關按揭貸款。在未償還的銀行借款中，有149,000,000元港元貸款（2013：248,000,000元）是以相同等值的人民幣存款及債券作抵押，是對沖人民幣升值的風險所作的安排。

於2014年12月31日，本集團須於1年內、第2年至第5年及5年以上到期償還的銀行及其他借款，分別為470,000,000元、358,000,000元及254,000,000元（2013：分別為811,000,000元、218,000,000元及234,000,000元）。本集團的借款需求並沒有重大週期增減。

流動資金及財務資源

百萬元	**2014**	2013
流動資產	**1,012**	2,439
流動負債	**611**	1,530
流動比率	**165.6%**	159.4%

於2014年12月31日，本集團流動比率為165.6%（2013：159.4%）。該比率反映本集團的財務狀況在剔除中建置地集團的帳目後繼續屬健康水平。

於2014年12月31日，本集團的現金結餘達228,000,000元（2013：943,000,000元），其中人民幣存款折合106,000,000元（2013：300,000,000元）用作抵押港元貸款。現金結餘年內重大轉變已在本「財務回顧」一節中的「財務狀況討論」分節中作出解釋。本集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按本集團現時現金狀況及未動用銀行信貸額的可動用資金，本集團的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2014年12月31日，本集團的資本承擔為40,000,000元（2013：2,000,000元）。部分資本承擔將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

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

於2014年年內，本集團的收入主要以美元、人民幣及歐元(主要與古董車業務相關)結算。支出主要以港元、美元、人民幣及歐元結算。現金一般作港元、美元及人民幣的短期存款。於2014年年內，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於低水平，故本集團現時並沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兑風險主要來自三大貨幣，分別為以美元、人民幣及歐元結算的收入及以人民幣結算的成本。就美元匯兑風險而言，由於港元仍然與美元掛鈎，預期匯率不會有重大波動。此外，由於本集團大部分採購以美元結算，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團面對的美元匯兑風險並不重大。

對於人民幣匯兑風險，由於本集團位於廣東省廠房的員工工資及經常開支以及鞍山項目的開發成本均以人民幣支付，本集團國內的成本將會隨著人民幣的可能進一步升值而增加。鞍山項目成本的匯兑風險將由出售鞍山物業單位所得的人民幣收入抵銷。至於我們以人民幣支付的廠房成本方面，由於我們在製造業務上沒有任何人民幣收入，故我們將面對將來人民幣可能進一步升值帶來的匯兑風險，因此本集團已將部份剩餘的港元資金兑換至人民幣，並已將該批人民幣存款作為抵押等值的港元借款以作本集團流動資金之用。本集團相信此安排將可對沖人民幣的長遠升值所帶來的部份風險。雖然人民幣在2014年的減值抵銷了我們過去部分未實現匯兑收益，鑑於我們對中國經濟長遠前景感到樂觀，人民幣長期的升勢仍然看好。

雖然在去年及2015年第一季歐元對美元已貶值不少，但由於本集團大部分古董車買賣均以歐元結算，歐元收入的匯兑風險將由歐元支出抵銷，因此本集團目前面對的歐元匯兑風險並不重大。

我們將繼續注視匯兑風險，惟不會採用任何高風險的衍生工具。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

緊接配售事項完成後，本集團不再持有中建置地的超過半數的投票權。自此以後，中建置地集團不再成為本公司的附屬公司。於2014年6月，本公司收購由麥紹棠先生控制的私人公司，該私人公司持有兩個位於柴灣明報工業大廈的地舖，收購詳情已在本公司於2014年5月9日的公佈及2014年5月30日的通函內披露。於回顧年內，除上述收購及出售外，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

除於財務回顧中的其他部份所披露之外，於2014年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2013：沒有)。

資產抵押

於2014年12月31日，本集團的資產中有帳面淨值約1,757,000,000元的若干資產(2013：2,160,000,000元)及約106,000,000元的定期存款(2013：300,000,000元)均已抵押給銀行作為保証集團的銀行貸款。於本年年末，沒有任何一間本集團附屬公司的資產抵押給予銀行，但2013年則有一間附屬公司的淨資產值約309,000,000元抵押給予銀行作為保証集團的銀行貸款。

或然負債

於2014年12月31日，或然負債是指本公司為已在配售事項完成後不再是本公司附屬公司的中建置地集團成員的銀行商業貸款提供擔保而引起的或然負債157,000,000元(2013：沒有)。

僱員及薪酬政策

本集團於2014年12月31日的僱員總數為1,043人(2013：4,384人)。變動主要是由於配售事項完成後，本集團已不再包括中建置地集團的僱員在內。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現為主且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2014年12月31日，本公司並沒有已授出但尚未行使的股份期權。

高級管理層薪酬

截至2014年12月31日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關僱員數目如下：

	僱員數目
零至1,000,000元	1
1,000,001元至2,000,000元	4
2,000,001元至2,500,000元	1
	6

公司資料

公司名稱
中建富通集團有限公司

董事會

執行董事
麥紹棠(*主席及行政總裁*)
譚毅洪(*副主席*)
鄭玉清
William Donald Putt

獨立非執行董事
譚競正
陳力
鄒小岳

公司秘書
譚毅洪

主要往來銀行
南洋商業銀行
華僑永亨銀行有限公司
恒生銀行有限公司

法律顧問
盛德律師事務所

核數師
安永會計師事務所，執業會計師

財務年度年結
12月31日

註冊辦事處
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點
香港
告士打道77–79號
富通大廈31樓

香港股份過戶登記分處
卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

電話號碼
+852 2102 8138

傳真號碼
+852 2102 8100

公司網址
www.cct-fortis.com

股份代號
138

企業管治報告

企業管治

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

董事認為，除下列各項偏離《守則》的守則條文外，本公司已於截至2014年12月31日止整個財政年度一直遵守《守則》的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條

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

本公司主席與行政總裁的角色並沒有如守則條文第A.2.1條所載者區分，因此本公司於截至2014年12月31日止整個財政年度並未遵守守則條文第A.2.1條。

麥紹棠先生目前同時兼任主席及行政總裁兩職。麥先生是一位擁有廣泛技巧及多元化業務專長的優秀行政人員。他於多元化業務中具備豐富經驗及卓越的領導才能，並擁有良好聲望，兩者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管理技巧及商業觸覺的合適條件。董事會由四名執行董事(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保持平衡，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，麥先生一身兼任主席及行政總裁兩職，不但可提高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政策。

守則條文第A.4.2條

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

根據本公司的公司細則，任何為填補臨時空缺而被委任的董事將留任直至下屆本公司股東週年大會，然後符合資格膺選連任。董事會認為，由於很少有出現董事臨時空缺的機會，加上委任人選填補臨時空缺與緊隨下屆本公司股東週年大會相隔不足一年，認為有關時間甚短，故有關偏離事項不屬重大。

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

董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比《上市規則》附錄10所載的《標準守則》的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2014年12月31日止整個財政年度已一直遵守本公司採納的《標準守則》所載的規定標準。

董事會

職責、責任及貢獻

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

須由董事會議決的事宜如下：

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

董事會(*續*)

職責、責任及貢獻(*續*)

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料(包括通告)。於截至2014年12月31日止財政年度，董事會已舉行二十次會議。

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。截至2014年12月31日止財政年度，本公司舉行了兩次股東大會，分別於2014年5月21日舉行的2014股東週年大會及於2014年6月17日舉行的股東特別大會(「**股東特別大會**」)。董事出席董事會會議(親身或透過電話)及股東大會的情況如下：

	出席／舉行會議次數		
董事姓名	**董事會會議**	**股東大會**	
		2014股東大會	**股東特別大會**
麥紹棠	19/20	1/1	1/1
譚毅洪	20/20	1/1	1/1
鄭玉清	20/20	1/1	1/1
William Donald Putt	20/20	0/1	0/1
譚競正	20/20	1/1	1/1
陳力	20/20	0/1	0/1
鄒小岳	20/20	1/1	0/1

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

董事可取得相關及適時的資訊，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，以於董事及本集團管理層面臨法律訴訟時獲得保障。董事會認為，本集團已投保充足及適當的責任保險，一旦董事及本集團管理層因履行職務而負上任何法律責任，亦可獲得保障。

董事會(*續*)

董事會的組成

於本年度報告日期，董事會成員包括四名執行董事，即麥紹棠先生(同時擔任主席兼行政總裁)、譚毅洪先生(同時擔任副主席)、鄭玉清女士及William Donald Putt博士，以及三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。董事會具備各項技能及經驗，切合本集團業務所需，並能促進及發展本集團的業務。各董事的履歷載於本年度報告「董事及高級管理層」一節，當中詳列各董事所擁有的各項技能、專業知識、經驗及資格。

各獨立非執行董事均獲委任，任期為三年。主席及董事總經理(目前由麥紹棠先生擔任)毋須輪值告退，而且於釐定每年須告退的董事人數時亦不會計算在內，其他董事(包括獨立非執行董事)須根據本公司的公司細則規定在本公司的股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事已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擔任職位的數目及性質以及其他重大承諾所涉及的時間。

本公司已接獲譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生根據《上市規則》第3.13條就其於截至2014年12月31日止年度的獨立性發出的年度確認函。董事會已評估所有獨立非執行董事的獨立性，並認為本公司所有獨立非執行董事均為獨立人士(定義見《上市規則》)。

截至2014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)、第3.10(2)及第3.10A條，該等規則是關於上市公司須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事持續專業發展

每名新獲委任的董事在接受委任時均獲提供所需的就任須知及資訊，以確保他們對本集團的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在《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鞏固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，以發展並更新他們的知識及技能。董事須向本公司提供他們所接受培訓的紀錄。

董事會(*續*)

董事持續專業發展(*續*)

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2014年12月31日止財政年度所接受的培訓詳情如下：

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

各董事在2014年參與的培訓均與他們在本公司的董事責任及職責相關。

主席及行政總裁

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

董事重選及告退

本公司的公司細則規定(i)每名董事(主席及董事總經理除外)須最少每三年輪值告退一次，而三分之一(或最接近但不得少於三分之一的人數)的董事須在本公司每屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任；以及(ii)任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至本公司下屆股東週年大會，並將符合資格在該股東週年大會上膺選連任。

董事會委員會

董事會已成立三個委員會，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，包括董事會授予的一切權力，均在權責範圍書內加以說明，並刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com)「投資者資料」分項內「企業管治」分節下。

薪酬委員會

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

薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生，以及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生。鄒先生目前為薪酬委員會主席。

於截至2014年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會於2014年的主要工作包括：

(i) 審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；

(ii) 審閱本集團董事及高級管理層包括年內聘請的高級管理層之薪酬方案，並向董事會提出建議；及

(iii) 審閱本公司獨立非執行董事的薪酬。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就其薪酬參與討論和更改決策(如有)。

在2014年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

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

董事會委員會(*續*)

薪酬委員會(*續*)

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

審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會，並根據《上市規則》規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告及內部監控程序客觀及可信，以及與本公司外聘核數師維持恰當關係。

審核委員會主要職責為，其中包括：(i)在提呈予董事會批准前，審閱本集團中期及年度報告內的財務報告；(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)審閱財務及內部監控功能(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。

審核委員會由三名本公司獨立非執行董事，即由譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生組成。當中譚競正先生為合資格會計師。譚競正先生目前為審核委員會主席。

審核委員會獲供給充足資源以履行其職責。

於截至2014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2014年的主要工作包括審閱以下各項：

(i) 2013年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書及財務報告，以及相關業績公佈；

(ii) 2014年中期報告及中期業績公佈；

(iii) 有關外聘核數師之計劃、報告、費用及參與的非審核服務，以及彼等之服務條款；

(iv) 本公司內部核數師的計劃、資源及工作；及

(v) 本公司的財務報告系統、本集團內經營的內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否完備有效。

董事會委員會(*續*)

審核委員會(*續*)

在2014年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
譚競正	3/3
陳力	3/3
鄒小岳	3/3

提名委員會

本公司已於2012年3月29日成立提名委員會，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，並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。

董事會已於2013年8月採納《董事會多元化政策》，當中載列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《董事會多元化政策》，本公司將從多元角度實現董事會多元化，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能知識以及服務年期。本公司將根據該候選人可能為董事會帶來的貢獻選擇最終合適人選。提名委員會將不時檢討《董事會多元化政策》，以確保其持續的有效性。

提名委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生，以及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生。麥先生目前為提名委員會主席。

於截至2014年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會於2014年的主要工作包括：

(i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；

(ii) 評核本公司獨立非執行董事的獨立性；及

(iii) 檢討董事會繼任計劃。

董事會委員會(*續*)

提名委員會(*續*)

在2014年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

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

企業管治職能

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

於截至2014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2014年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2
鄭玉清	2/2
William Donald Putt	2/2
譚競正	2/2
陳力	2/2
鄒小岳	2/2

核數師酬金

於截至2014年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	3,500
非審核服務：	
税務合規服務	166
其他服務	–
合計	3,666

董事就有關財務報告的責任

董事知悉他們須負責編製本公司的財務報告，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告。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告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，他們並沒有發現可能重大質疑本公司持續經營能力的任何重大不明朗事件或情況。

內部監控及內部審核

董事會全面負責建立與維持本集團內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團內部監控制度乃為保障資產、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及財務匯報職能方面的資源是否充足、員工資歷及經驗，以及培訓課程及預算作出檢討及考慮。

本公司已成立內部審核部門多年，而該部門以風險基準審核本集團內部監控制度的成效。本公司的內部審核小組向主席匯報。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。

公司秘書

執行董事兼副主席譚毅洪先生於2012年5月10日獲委任為本公司的公司秘書。譚先生的詳細履歷載於「董事及高級管理層」一節。

於截至2014年12月31日止財政年度，譚先生已參與不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會的權利

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

向董事會提出查詢的權利

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

在股東大會提出建議的權利

根據本公司的公司細則第88條，在有關的股東大會上，除非單獨符合提名資格的股東或一組共同符合提名資格的股東們向總辦事處或登記處遞交已簽署的提名通知提名候選人參選董事，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。

董事會報告書

董事會同寅現謹提呈董事會報告書及本公司與本集團截至2014年12月31日止年度的經審核財務報告，以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括香港地產發展及物業買賣業務、物業投資及持有、證券業務、製造及銷售塑膠原部件、古董車投資及提供古董車服務及買賣古董車。於2014年12月，本集團透過配售方式(「**配售事項**」)出售佔中建置地當時全部已發行股份約9.94%的股份。在配售事項完成後，本集團不再持有中建置地大多數的投票權，導致中建置地集團不再成為本公司的附屬公司。因此，直至配售事項完成前，中建置地集團的帳目仍於本集團綜合入帳，但在配售完成後，該集團的帳目則不再在本集團的帳目內綜合入帳。除由中建置地集團從事的製造及銷售電訊、電子及兒童產品及中國內地物業發展業務不在本集團綜合入帳以及在本年度內新成立的多元化古董車業務外，本集團主要業務的性質於年內並沒有重大變動。

業績及股息

本集團截至2014年12月31日止年度的溢利以及本公司及本集團於該日的業務狀況載於財務報告第48至152頁。

已於2014年9月26日支付中期股息每股普通股0.030元。

董事建議向於2015年6月1日名列本公司股東名冊的股東派付本年度的末期股息每股普通股0.035元(2013：0.035元)，該項建議有待本公司股東於股東週年大會上批准。有關建議於財務報告中財務狀況表內股東權益部份列作可分派儲備的分配。

5年財務摘要

本集團過去5個財政年度的公佈業績及資產、負債及非控股權益摘要載於第154頁，乃摘錄自經審核財務報告並經過適當之重列／重新分類。該摘要並非經審核財務報告的一部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

本公司及本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內的變動詳情分別載於財務報告附註15及16。

股本及股份期權

本公司法定股本及股份期權於年內的變動詳情分別載於財務報告附註39及40。

先購權

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

購買、出售或贖回上市股份

於2014年11月，本公司的主要股東Capital Force International Limited配售75,000,000股現有本公司股份並之後認購75,000,000股本公司新發行股份，配售及認購價均為每股0.90港元。認購事項得來的款項淨額約66,000,000港元，已根據原有計劃用作本集團的一般營運資金。

除上述配售及先舊後新認購事宜外，本公司或其任何附屬公司於年內沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報告附註41(b)及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於2014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1,021,000,000元，其中29,000,000元建議作為本年度末期股息。此外，本公司181,000,000元的股份溢價帳可以已繳足紅股方式分派。

慈善捐款

年內，本集團已作出合共1,000,000元（2013：1,000,000元）的慈善捐款。

主要客戶及供應商

於本財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2014	2013	**2014**	2013
最大客戶	**26%**	18%		
五大客戶總額	**52%**	38%		
五大供應商總額			**<30%**	<30%

本公司董事或其他任何聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股本5%以上的股東概沒有擁有本集團五大客戶或供應商的任何實質權益。

董事

於年內及截至本年度報告日期的董事如下：

執行董事：
麥紹棠
譚毅洪
鄭玉清
William Donald Putt

獨立非執行董事：
譚競正
陳力
鄒小岳

根據本公司的公司細則，William Donald Putt博士及陳力先生將於本公司應屆股東週年大會上告退，惟可依章膺選連任。

所有董事(但由麥紹棠先生擔任的主席及董事總經理職位則毋須輪值告退，及於釐定根據本公司的公司細則須告退的董事人數時亦不會計算在內)須根據本公司的公司細則最少每三年在本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高層管理人員的詳細履歷載於本年度報告第10至第12頁。

董事服務合約

年內，概沒有董事與本公司訂立本公司不作補償(法定賠償除外)則不可於1年內終止的服務合約。

董事於合約之權益

概沒有董事在年內於本公司或其任何附屬公司所訂立任何對本集團業務關係重大的合約中直接或間接擁有重大權益。

本集團的股份期權計劃

本公司的股份期權計劃

在本公司於2011年5月27日舉行的股東週年大會上，股東已批准採納2011計劃。2011計劃已於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期起計十年內有效。

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

(a) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲本公司給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；

本集團的股份期權計劃(*續*)

本公司的股份期權計劃(*續*)

(b) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何供應商或貨品及/或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東,或本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人,在董事會全權酌情認為下,他們將會或已對本集團、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的人士;及

(c) 在董事會全權酌情下,被認為將會或已對(視乎情況而定)本集團任何成員公司、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的任何人士。

根據2011計劃,行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限,不得超過於2011計劃採納日期當日已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述,因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份,不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額,則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於本年報的批准日期,根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為60,614,490股,佔本財務報告的批准日期本公司全部已發行股本的7.28%。

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

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

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

本集團的股份期權計劃(*續*)

本公司的股份期權計劃(*續*)

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

(i) 股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；

(ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；或

(iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司股東大會上投票的權利。

於2014年12月31日，並沒有根據2011計劃授出而尚未行使的股份期權存在。於本年度，並沒有任何股份期權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。

中建置地的股份期權計劃

於中建置地及本公司各自在2011年5月27日舉行的股東週年大會上，中建置地及本公司各自的股東已批准採納中建置地2011計劃。中建置地2011計劃已於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在中建置地2011計劃的條款及條件獲行使時中建置地將予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則中建置地2011計劃將由其採納日期起計十年內有效。

中建置地2011計劃的目的乃為使中建置地能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對中建置地集團及／或任何中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。中建置地2011計劃項下的合資格參與人包括：

(a) 中建置地集團任何成員公司、任何中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲中建置地給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；

(b) 中建置地集團任何成員公司、任何中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司的任何供應商或貨品及／或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或中建置地集團任何成員公司、任何中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在中建置地董事會全權酌情認為下，他們將會或已對中建置地集團、中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司作出貢獻的人士；及

本集團的股份期權計劃(*續*)

中建置地的股份期權計劃(*續*)

(c) 在中建置地董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)中建置地集團任何成員公司、中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司作出貢獻的任何人士。

根據中建置地2011計劃，行使根據中建置地2011計劃及中建置地任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於中建置地2011計劃採納日期當日中建置地已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據中建置地2011計劃及中建置地任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據中建置地或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於2014年1月17日，中建置地已根據中建置地2011計劃向董事及其合資格參與人授出合共600,000,000股股份期權，據此董事及合資格參與人可以行使價每股0.01港元認購中建置地股份。於本年報的批准日期，根據中建置地2011計劃項下尚可授出的中建置地股份總數為5,941,399,399股，佔本財務報告的批准日期中建置地全部已發行股本約9%。

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

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

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

本集團的股份期權計劃(*續*)

中建置地的股份期權計劃(*續*)

股份期權的行使價由中建置地董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

(i) 中建置地股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指中建置地董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；

(ii) 中建置地股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；或

(iii) 中建置地股份的面值。

中建置地的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在中建置地股東大會上投票的權利。

中建置地2011計劃

於2014年12月31日，根據中建置地2011計劃授出而尚未行使、註銷或失效的股份期權為600,000,000股。

根據中建置地2011計劃授出予董事及合資格參予人的股份期權於年內的變動如下：

	股份期權股數							
參與人姓名或類別	**於2014年1月1日尚未行使**	**於年內授出**	**於年內行使**	**於年內註銷／失效**	**於2014年12月31日尚未行使**	**股份期權的授出日期**	**股份期權的行使期**	**股份期權的行使價** 每股 港元
執行董事								
譚毅洪(附註1)	–	275,000,000	–	–	275,000,000	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01
鄭玉清(附註1)	–	300,000,000	–	–	300,000,000	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01
William Donald Putt(附註1)	–	5,000,000	–	–	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01
	–	580,000,000	–	–	580,000,000			
獨立非執行董事								
譚競正	–	5,000,000	–	–	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01
陳力(附註2)	–	5,000,000	–	–	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01
鄒小岳(附註2)	–	5,000,000	–	–	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01
	–	15,000,000	–	–	15,000,000			
其他合資格參與人								
劉可傑(附註3)	–	5,000,000	–	–	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01
	–	5,000,000	–	–	5,000,000			
	–	600,000,000	–	–	600,000,000			

附註：

1. 譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士均為中建置地及本公司的執行董事。

2. 陳力先生及鄒小岳先生均為中建置地及本公司的獨立非執行董士。

3. 劉可傑先生是中建置地的獨立非執行董事。

本集團的股份期權計劃(*續*)

中建置地2011計劃(*續*)

中建置地於年內授出的股權結算股份期權的公平價值為2,401,000港元，該價值於授出股份期權當日以柏力克 — 舒爾斯期權定價模式作出估計，並考慮股份期權授出後的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

派息率(%)	0.00
預期波幅(%)	44.70
歷史波幅(%)	44.70
無風險利率(%)	1.37
股份期權的估計年期(年)	5.00
加權平均股價(每股港元)	0.01

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

計算公平價值時並沒有計及已授出股份期權的其他特性。

於2014年12月31日，根據中建置地2011計劃授出而尚未行使的股份期權在行使時可予發行的中建置地股份總數為600,000,000股，佔於2014年12月31日中建置地全部已發行股本約0.92%。倘該等尚未行使的股份期權獲全面行使，中建置地將需額外發行600,000,000股普通股股份及將需增加6,000,000港元的股本。

報告期後，鄭玉清女士及譚毅洪先生於2015年1月27日合共行使575,000,000股中建置地股份期權。於股份期權行使日期當天的每股加權平均股價為0.016港元。因此，根據中建置地2011計劃於本財務報告的批准日期尚未行使的股份期權為25,000,000股，而尚未行使的股份期權可予發行的中建置地股份總數為25,000,000股，佔於本財務報告的批准日期中建置地全部已發行股本約0.04%。

董事於股份及相關股份的權益

於2014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記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定須存置的登記冊中或根據《證券及期貨條例》第XV部或本公司採納的《標準守則》而須知會本公司及聯交所：

(a) 於2014年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

於股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質			佔本公司全部已發行股本的概約百分比 (%)
	個人	公司	總數	
麥紹棠（附註）	8,475,652	446,025,079	454,500,731	54.60
譚毅洪	500,000	–	500,000	0.06
William Donald Putt	591,500	–	591,500	0.07

附註： 麥紹棠先生擁有權益的股權中，包括由Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited持有之合共446,025,079股股份，該等私人公司的股份均由麥紹棠先生全資實益擁有。根據《證券及期貨條例》，由於麥先生有權在Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited各自的股東大會上控制行使其所有的投票權，因此，他被視為擁有上述446,025,079股本公司股份的權益。

(b) 於2014年12月31日於一家相聯法團即中建置地的股份及相關股份的權益及淡倉

(i) 於中建置地股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質			佔中建置地全部已發行股本的概約百分比 (%)
	個人	公司	總數	
麥紹棠（附註）	–	26,526,391,124	26,526,391,124	40.55
譚毅洪	20,000,000	–	20,000,000	0.03
陳力	10,000,000	–	10,000,000	0.02

附註： 所披露的權益指由本公司透過其間接全資附屬公司持有的26,526,391,124股中建置地股份。根據《證券及期貨條例》，由於麥紹棠先生於2014年12月31日控制本公司全部已發行股本中約54.60%股權的權益，他有權在本公司的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等中建置地股份的權益。

董事於股份及相關股份的權益(*續*)

(b) 於2014年12月31日於一家相聯法團即中建置地的股份及相關股份的權益及淡倉(*續*)

(ii) 根據中建置地2011計劃授出的股份期權之相關股份的好倉：

董事姓名	股份期權的授出日期	股份期權的行使期	每股中建置地行使價	尚未行使的股份期權股數	相關中建置地股份總數	佔中建置地全部已發行股本的概約百分比
			港元			(%)
譚毅洪	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	275,000,000	275,000,000	0.42
鄭玉清	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	300,000,000	300,000,000	0.46
William Donald Putt	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
譚競正	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
陳力	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
鄒小岳	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01

除上文所披露者外，於2014年12月31日，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉而記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定須存置的登記冊中或根據《證券及期貨條例》第XV部或本公司採納的《標準守則》而須知會本公司及聯交所。

董事收購股份的權利

除上文「中建置地的股份期權計劃」一節及「董事於股份及相關股份的權益」一節所披露者外，本公司、或其任何附屬公司或相聯法團於年內均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員(包括他們各自的配偶及十八歲以下子女)可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

主要股東的權益

於2014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而根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定須存置的登記冊中：

於2014年12月31日於股份的好倉：

股東名稱	所持股份數目	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 (%)
Capital Force International Limited（附註）	96,868,792	11.64
New Capital Industrial Limited（附註）	171,357,615	20.59
Capital Winner Investments Limited（附註）	177,798,672	21.36

附註： Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited均為麥紹棠先生控制的私人公司。麥先生於該等股份的權益亦已於上文「董事於股份及相關股份的權益」一節中披露。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士於2014年12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定須存置的登記冊中。

關連交易

根據上市條例，本公司於截至2014年12月31日止兩個年度，進行以下關連交易：

百萬港元	截至12月31日止年度 2014	2013
收購一間物業持有公司的股份（附註）	**128**	–

附註： 於2014年5月9日，本集團與註冊股份持有人及他們所代表的實益擁有人，即麥紹棠先生（本公司的主席、執行董事、行政總裁及主要股東）訂立協議，由股份註冊持有人（代表麥先生）出售網盈(香港)有限公司「網盈」全部已發行的股本及由麥先生轉讓股東貸款，購入股份的代價121,000,000港元以發行151,250,000股每股0.80港元本公司新股份並以繳足股份入帳作償付。而轉讓該貸款的現金代價為7,126,849港元。網盈從事投資及持有物業業務，包括位於香港柴灣嘉業街18號明報工業大廈地下的兩個地舖。該收購已於2014年6月19日完成。有關交易詳情已載於本公司2014年5月9日的公佈及2014年5月30日的通函。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2014年1月1日至2014年12月31日期間，除偏離《守則》的守則條文第A.2.1及第A.4.2條外，已一直遵守《守則》的所有守則條文。有關該等偏離事項的詳情及各自經過深思熟慮得出的理由，以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本年度報告「企業管治報告」一節中載列。

根據《上市規則》第13.51B(1)條披露董事資料的變動

陳力先生於2014年10月28日獲委任為首華財經網絡集團有限公司的執行董事，該公司的股份於聯交所創業版上市。

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，於整個回顧財政年度及截至本年度報告日期，本公司已按《上市規則》的規定維持足夠公眾持股量，即不少於本公司全部已發行股本的25%。

報告期後事項

本集團於報告期後的重大事項的詳情已載於財務報告附註52。

核數師

截至2014年12月31日止年度的財務報告已由安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將在本公司應屆股東週年大會上告退。在本公司應屆股東週年大會上將會提呈決議案續聘安永會計師事務所為本公司的核數師。

代表董事會

主席
麥紹棠

香港
2015年3月31日

獨立核數師報告

致中建富通集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

吾等已審核列載於第48至152頁中建富通集團有限公司(「貴公司」)(前稱為中建電訊集團有限公司)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報告,此綜合財務報告包括於2014年12月31日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露編製及真實而公平地呈列綜合財務報告,以及對董事釐定的必要的內部控制負責,以確保編製綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報告作出意見。本報告乃根據百慕達1981年《公司法》第90條的規定僅向整體股東報告而不作其他用途。吾等概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求吾等遵守道德規範,並規劃及執行審核,從而獲得合理確定此等綜合財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與公司編製及真實而公平地呈列綜合財務報告相關的內部監控,以設計適當審核程序,但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價綜合財務報告的整體呈列方式。

吾等相信,吾等所獲得之審核憑證充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

致中建富通集團有限公司列位股東
（於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司）

意見

吾等認為，該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公平地反映　貴公司及　貴集團於2014年12月31日的財務狀況及　貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環添美道1號中信大廈22樓
2015年3月31日

CCT FORTIS

綜合損益表

截至2014年12月31日止年度

百萬港元	附註	2014	2013
持續經營業務			
收入	5	**208**	690
銷售成本		**(229)**	(381)
(毛虧損)／毛利		**(21)**	309
其他收入及收益	5	**574**	182
銷售及分銷費用		**(2)**	(43)
行政費用		**(77)**	(85)
其他費用		**(60)**	(29)
融資成本	7	**(18)**	(15)
攤佔一家聯營公司的利潤	20	**1**	–
持續經營業務除税前溢利	6	**397**	319
所得税開支	10	**(2)**	(58)
持續經營業務本年度溢利		**395**	261
已終止業務			
已終止業務本年度虧損	12	**(66)**	(60)
本年度溢利		**329**	201
應佔：			
母公司股權擁有人	11	**358**	232
非控股權益		**(29)**	(31)
		329	201
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	14		
基本及攤薄			
— 本年度盈利		**0.51港元**	0.38港元
— 持續經營業務盈利		**0.57港元**	0.43港元

有關年內應付及擬派股息的詳情，已於財務報告附註13披露。

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

百萬港元	附註	2014	2013
本年度溢利		**329**	201
其他除税後全面收益其後將可能重新分類至損益表：			
換算海外業務的匯兑差額		**(20)**	18
因出售附屬公司釋放滙兑波動儲備		**(29)**	–
其他除税後全面(虧損)／收益淨額其後將可能重新分類至損益表		**(49)**	18
其他除税後全面收益其後不會重新分類至損益表：			
除税後物業重估收益		**72**	–
因出售附屬公司對資產重估儲備重新分類		**(36)**	–
其他除税後全面收益淨額其後不會重新分類至損益表		**36**	–
本年度其他除税後全面(虧損)／收益		**(13)**	18
本年度全面收益總額		**316**	219
應佔：			
母公司股權擁有人	11	**345**	244
非控股權益		**(29)**	(25)
		316	219

CCT FORTIS

綜合財務狀況表

2014年12月31日

百萬港元	附註	2014	2013
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	**408**	597
投資物業	16	**958**	881
收購物業、廠房及設備的預付款項		**11**	–
預付土地租賃支出	17	**–**	95
商譽	18	**–**	55
於一家聯營公司的權益	20	**286**	–
應收承兑票據	20	**986**	–
持作投資的古董車	21	**21**	–
可出售財務資產	22	**4**	13
持至到期日債券	23	**52**	–
其他應收款項	30	**24**	71
遞延税項資產	38	**–**	1
已抵押定期存款	32	**50**	65
非流動資產總額		**2,800**	1,778
流動資產			
存貨	24	**12**	78
發展中物業	25	**–**	117
可出售已落成物業	26	**–**	712
持作出售的物業存貨	27	**381**	–
持作出售的古董車存貨	28	**139**	–
應收帳款	29	**56**	268
預付款項、按金及其他應收款項	30	**81**	331
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	31	**165**	2
持至到期日債券	23	**–**	53
已抵押定期存款	32	**56**	235
現金及現金等值項目	32	**122**	643
流動資產總額		**1,012**	2,439
資產總額		**3,812**	4,217

百萬港元	附註	2014	2013
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本	39	**83**	61
儲備	41(a)	**2,439**	1,950
擬派末期股息	13	**29**	21
		2,551	2,032
非控股權益		**–**	164
股東權益總額		**2,551**	2,196
非流動負債			
附息銀行及其他借款	36	**612**	452
遞延稅項負債	38	**38**	39
非流動負債總額		**650**	491
流動負債			
應付帳款及票據	33	**23**	350
應付稅項		**63**	69
其他應付款項及應計負債	34	**55**	253
預收帳款	35	**–**	47
附息銀行及其他借款	36	**470**	811
流動負債總額		**611**	1,530
負債總額		**1,261**	2,021
股東權益及負債總額		**3,812**	4,217
流動資產淨額		**401**	909
總資產減流動負債		**3,201**	2,687

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

CCT FORTIS

綜合股東權益變動表

截至2014年12月31日止年度

		母公司股權擁有人應佔													
百萬港元	附註	已發行股本	股份溢價賬	資本儲備 (附註41(a))	可分派儲備	投資重估儲備	資產重估儲備	股份期權儲備	匯兑波動儲備	資本贖回儲備	累計(虧損)／盈利	擬派末期股息	總額	非控股權益	股東權益總額
於2013年1月1日		61	12	745	1,196	2	–	–	104	24	(332)	21	1,833	253	2,086
本年度溢利		–	–	–	–	–	–	–	–	–	232	–	232	(31)	201
本年度其他全面收益：							–								
換算海外業務的匯兑差額		–	–	–	–	–	–	–	12	–	–	–	12	6	18
本年度全面收益／(虧損)															
總額		–	–	–	–	–	–	–	12	–	232	–	244	(25)	219
出售附屬公司		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(9)	(9)
於若干附屬公司並沒有失去控制權而擁有權權益被籌薄		–	–	–	5	–	–	–	(38)	–	88	–	55	(55)	–
已派2012年末期股息		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(21)	(21)	–	(21)
2013年中期股息	13	–	–	–	(18)	–	–	–	–	–	–	–	(18)	–	(18)
2013年特別中期股息	13	–	–	–	(61)	–	–	–	–	–	–	–	(61)	–	(61)
擬派2013年末期股息	13	–	–	–	(21)	–	–	–	–	–	–	21	–	–	–
於2013年12月31日		61	12*	745*	1,101*	2*	–*	–*	78*	24*	(12)*	21	2,032	164	2,196
於2014年1月1日		**61**	**12**	**745**	**1,101**	**2**	**–**	**–**	**78**	**24**	**(12)**	**21**	**2,032**	**164**	**2,196**
本年度溢利		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**358**	**–**	**358**	**(29)**	**329**
本年度其他全面收益：															
除税後物業重估收益		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**54**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**54**	**18**	**72**
換算海外業務的匯兑差額		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(10)**	**–**	**–**	**–**	**(10)**	**(10)**	**(20)**
因出售附屬公司釋放滙兑波動儲備		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(39)**	**–**	**–**	**–**	**(39)**	**10**	**(29)**
因出售附屬公司對資產重估儲備重新分類		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(18)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(18)**	**(18)**	**(36)**
本年度全面收益／(虧損)															
總額		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**36**	**–**	**(49)**	**–**	**358**	**–**	**345**	**(29)**	**316**
發行股份以收購附屬公司	39	**15**	**111**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**126**	**–**	**126**
先舊後新認購新股份	39	**7**	**60**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**67**	**–**	**67**
發行股份費用	39	**–**	**(2)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2)**	**–**	**(2)**
股份期權費用		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1**	**1**	**2**
因配售事項出售附屬公司的影響		**–**	**–**	**(4)**	**–**	**–**	**–**	**(1)**	**–**	**–**	**31**	**–**	**26**	**(136)**	**(110)**
已派2013年末期股息	13	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(21)**	**(21)**	**–**	**(21)**
2014年中期股息	13	**–**	**–**	**–**	**(23)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(23)**	**–**	**(23)**
擬派2014年末期股息	13	**–**	**–**	**–**	**(29)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**29**	**–**	**–**	**–**
於2014年12月31日		**83**	**181***	**741***	**1,049***	**2***	**36***	**–***	**29***	**24***	**377***	**29**	**2,551**	**–**	**2,551**

* 綜合財務狀況表的綜合儲備2,439,000,000港元由該等儲備組成（2013：1,950,000,000港元）。

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

百萬港元	附註	2014	2013
來自經營業務的現金流量			
除税前溢利／(虧損)			
來自持續經營業務		**397**	319
來自已終止業務	12	**(52)**	(55)
按下列各項調整：			
融資成本		**39**	38
攤佔一家聯營公司的利潤		**(1)**	–
出售附屬公司的收益	43	**(520)**	(33)
利息收入		**(9)**	(7)
折舊	15	**63**	64
預付土地租賃支出的攤銷	17	**1**	3
應收帳款的減值		**1**	5
於一家聯營公司的權益的減值	20	**17**	–
豁免應收承兑票據		**27**	–
出售可出售財務資產的虧損		**4**	–
出售投資物業的收益		**(1)**	–
出售物業、廠房及設備項目的虧損		**1**	25
撇銷物業、廠房及設備項目	15	**1**	–
投資物業的公平價值收益	16	**(59)**	(124)
股份期權費用		**2**	–
滯銷及過時存貨的撥備		**–**	2
按公平價值列賬及於損益帳處理的財務資產的公平價值虧損		**10**	1
可出售財務資產減值虧損		**–**	5
		(79)	243
存貨減少		**1**	22
物業存貨(增加)／減少		**(367)**	227
持作買賣的古董車存貨增加		**(139)**	–
應收帳款(增加)／減少		**(35)**	76
發展中物業增加		**(151)**	(328)
可出售已落成物業減少		**57**	103
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		**36**	(97)
應付帳款及票據、其他應付款項及應計負債增加		**89**	22
預收帳款(減少)／增加		**(47)**	45
經營(所用)／所得的現金		**(635)**	313
已收利息		**9**	7
已付利息		**(39)**	(38)
已退回香港税項		**–**	2
已付中國內地税項		**(1)**	(13)
經營業務(所用)／所得的現金流量淨額		**(666)**	271

百萬港元	附註	2014	2013
經營業務(所用)／所得的現金流量淨額		**(666)**	271
來自投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		**(35)**	(3)
購置持作投資的古董車		**(21)**	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		**–**	84
出售投資物業所得款項		**10**	–
出售可出售財務資產所得款項		**4**	–
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產所得款項淨額		**2**	7
投資物業增加		**(2)**	(216)
非業務性質的附屬公司收購	42	**(7)**	–
出售附屬公司	43	**(110)**	4
持至到期日債券減少／(增加)		**1**	(2)
已抵押定期存款減少／(增加)		**1**	(114)
存款期超過三個月的定期存款減少		**–**	8
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		**19**	(63)
投資活動所用現金流量淨額		**(138)**	(295)
來自融資活動的現金流量			
新增銀行貸款		**671**	593
新增信託收據貸款淨額		**84**	79
償還銀行貸款及信託收據貸款		**(423)**	(436)
發行股本	39	**65**	–
融資租賃所付租金的資本部份		**1**	(2)
已派股息		**(105)**	(39)
融資活動所得現金流量淨額		**293**	195
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		**(511)**	171
於年初的現金及現金等值項目		**643**	459
匯率變動的影響淨額		**(10)**	13
於年終的現金及現金等值項目		**122**	643
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	32	**122**	545
購入後於3個月內到期的非抵押定期存款	32	**–**	98
綜合財務狀況表及綜合現金流量表所列的現金及現金等值項目		**122**	643

財務狀況表

2014年12月31日

百萬港元	附註	2014	2013
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	**–**	1
於附屬公司的投資	19	**1,168**	1,164
應收承兑票據	20	**126**	–
非流動資產總額		**1,294**	1,165
流動資產			
應收附屬公司款項	19	**899**	399
預付款項、按金及其他應收款項	30	**4**	1
現金及現金等值項目	32	**110**	172
流動資產總額		**1,013**	572
總資產		**2,307**	1,737
股東權益及負債			
已發行股本	39	**83**	61
儲備	41(b)	**1,197**	1,122
擬派末期股息	13	**29**	21
股東權益總額		**1,309**	1,204
流動負債			
其他應付款項及應計負債	34	**1**	63
應付附屬公司款項		**878**	470
附息銀行及其他借款	36	**119**	–
流動負債總額		**998**	533
負債總額		**998**	533
股東權益及負債總額		**2,307**	1,737
流動資產淨額		**15**	39
總資產減流動負債		**1,309**	1,204

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

財務報告附註

2014年12月31日

1. 公司資料

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

於年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 香港地產發展及物業買賣業務；
- 物業投資及持有；
- 買賣證券以及持有證券及財資產品；
- 製造及銷售塑膠原部件；
- 古董車投資及提供古董車服務；
- 古董車買賣及貿易；
- 中國物業發展及銷售(已於2014年12月31日止年度終止(附註12))；
- 製造及銷售電訊、電子及其他原設計製造及原設備製造產品(已於2014年12月31日止年度終止(附註12))；及
- 兒童產品的貿易及銷售(已於2014年12月31日止年度終止(附註12))。

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)及香港公認會計原則而編製。該等財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表的適用規定(按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，該等財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前公司條例(第32章)的規定而作出披露)。財務報告乃按歷史成本編制，惟按公平價值計量的投資物業、持作投資的古董車、若干可出售財務資產以及按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產則除外。本財務報告乃以港元呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近的百萬數(百萬港元)的數目為準。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至2014年12月31日止年度的財務報告。附屬公司與本公司的財務報告的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起計綜合入帳，並繼續綜合入賬至該控制權終止日為止。

2.1 編製基準*(續)*

綜合基準*(續)*

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，即使此舉將導致非控股權益出現虧損結餘亦然。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合帳目時悉數抵銷。

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

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計折算差額；及確認(i)所收代價的公平價值、(ii)所保留任何投資的公平價值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認的本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或累計虧損(視乎何者屬適當)。

2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列經修訂準則和一項新詮釋。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)修訂本	*投資實體*
香港會計準則第32號修訂本	*抵銷金融資產及金融負債*
香港會計準則第39號修訂本	*衍生工具的更替及對沖會計的延續*
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	*徵費*
*2010年至2012年週期之年度改進*所包括的香港財務報告準則第2號修訂本	*歸屬條件之界定*[1]
*2010年至2012年週期之年度改進*所包括的香港財務報告準則第3號修訂本	*業務合併中或然代價之入賬*[1]
*2010年至2012年週期之年度改進*所包括的香港財務報告準則第13號修訂本	*短期應收及應付款項*
*2011年至2013年週期之年度改進*所包括的香港財務報告準則第1號修訂本	*有效香港財務報告準則之涵義*

[1] 由2014年7月1日起生效

除了僅與一間實體的首份香港財務報告準則財務報告相關的香港財務報告準則第一號修訂之外，各修訂及詮釋的性質及影響描述如下：

(a) 香港財務報告準則第10號修訂本包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公允價值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號和香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非為香港財務報告準則第10號所界定的合資格投資實體，故該等修訂不會對本集團產生任何影響。

2.2 會計政策及披露事項的變動*(續)*

(b) 香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂不會對本集團產生任何影響。

(c) 香港會計準則第39號修訂就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規或推行法例或法規而直接或間接被更替為主要交易對方的情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下的持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推行法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對方取代其原交易對方成為各訂約方的新交易對方；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對方直接應佔的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度均未更替任何衍生工具，故該等修訂不會對本集團產生任何影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清根據相關法例所識別，一間實體於引發付款的活動發生時確認徵費責任。詮釋亦釐清，根據相關法例，徵費責任僅在一段時間內發生引發付款的活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。該詮釋不會對本集團產生任何影響。

(e) 香港財務報告準則第2號修訂釐清涉及表現及服務條件(即歸屬條件)界定的多項事宜，包括(i)一項表現條件必須包含一項服務條件；(ii)當交易對方提供服務時，必須達到表現目標；(iii)表現目標可與一實體的經營或活動相關，或與同一集團內的另一實體的經營或活動相關；(iv)一項表現條件可以是市場或非市場條件；及(v)倘若不管任何原因，交易對方於歸屬期內停止提供服務，則服務條件沒有達到。該修訂不會對本集團產生任何影響。

(f) 香港財務報告準則第3號修訂釐清業務合併產生而並非分類為權益的或然代價安排隨後應按公平值計入損益計量，而不管其是否於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範圍內。該修訂不會對本集團產生任何影響。

(g) 香港財務報告準則第13號修訂釐清沒有票面利率的短期應收及應付款項在貼現影響不大的情況下可以按發票金額計量。該修訂不會對本集團產生任何影響。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例的新披露規定

本集團於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	*金融工具*[4]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	*投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資*[2]
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	*投資實體：應用合併豁免*[2]
香港財務報告準則第11號之修訂	*收購合營經營權益之入帳*[2]
香港財務報告準則第14號	*監管遞延賬目*[5]
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入[3]
香港會計準則第1號之修訂	*披露主動性*[2]
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	*折舊和攤銷的可接受方法的澄清*[2]
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	*農業：生產性植物*[2]
香港會計準則第19號之修訂	*界定福利計劃：僱員供款*[1]
香港會計準則第27號(2011年)之修訂	*獨立財務報表之權益法*[2]
*2010年至2012年週期*之年度改進	*多項香港財務報告準則之修訂*[1]
*2011年至2013年週期*之年度改進	*多項香港財務報告準則之修訂*[1]
*2012年至2014年週期*之年度改進	*多項香港財務報告準則之修訂*[2]

1 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效
2 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效
3 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效
4 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效
5 對自2016年1月1日或之後開始於其年度財務報表首次採納香港財務報告準則之實體生效，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響於截至2015年12月31日止年度之綜合財務報告之若干資料之呈列及披露。本集團正在評估此等變動之影響。

預期有關適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段合併以取代香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號之所有以往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團預期自2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料在接近該準則落實日期將會公佈。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。當投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認損益。對於不構成業務涉及資產的交易，該交易所產生的損益於投資者的損益中確認，僅限於該聯營公司或合資公司的不相關的投資者權益。該等修訂將追溯應用。本集團預期於2016年1月1日採納該等修訂。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司修例的新披露規定*(續)*

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年)的狹窄範圍修訂引入投資實體之入賬規定的釐清。該等修訂亦提供特殊情況下的解決辦法，減少應用該等準則的成本。

香港財務報告準則第11號之修訂規定共同經營權益的收購方(當中共同經營活動構成一項業務)必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清，當購入同一共同經營的額外權益並維持共同控制時，之前持有的權益不重新計量。此外，香港財務報告準則第11號加入了範圍排除以具體説明當享有共同控制的各方，包括報告實體，共同控制同一最終控制方時，不應用該等修訂。該等修訂適用於收購共同經營初始權益及收購同一共同經營任何額外權益。該等修訂預期不會對本集團於2016年1月1日採納以後的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新五個步驟模式，適用於來自客戶合約之收入。在香港財務報告準則第15號項下，收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分解收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。本集團預期於2017年1月1日採納香港財務報告準則第15號，以及目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號之修訂旨在進一步鼓勵公司應用專業判斷以決定於其財務報告披露什麼資料。例如，該等修訂清楚表明重要性適用於整個財務報告，以及載入不重要資料會限制財務披露的成效。此外，該等修訂釐清公司應使用專業判斷以決定資料於財務披露中何處及以什麼順序呈列。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收入反映經營業務(其中資產是一部分)所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收入法不能被用於折舊物業、廠房及設備，而僅可在非常有限的情況下使用以攤銷無形資產。該等修訂將追溯應用。由於本集團仍未使用收入法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂自2016年1月1日採納後預期不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

頒佈於2014年1月的*香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進*載列若干香港財務報告準則之修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自2015年1月1日採納該等修訂。預期概無任何該等修訂將對本集團產生重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號*經營分部*：釐清實體必須披露在應用香港財務報告準則第8號的合計準則時管理層所作出的判斷，包括已合計經營分部的簡介以及用以評估分部是否類似的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅須在對賬呈報予主要具經營決策者時予以披露。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

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)。當本集團對參與被投資公司業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力(如本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資公司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被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

(a) 與被投資公司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。

附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入本公司的損益內。本公司於附屬公司的投資乃以成本減任何減值虧損後列帳。

聯營公司權益

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體,且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力,但不是控制或共同控制這些決策的權力。

本集團根據香港會計準則第39號選擇將部份由附屬公司持有的聯營公司權益相似於一個投資相關實體於綜合財務狀況表以按公平價值列帳及於損益表入帳,餘下部分乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘出現任何不相符的會計政策,即會作出調整加以修正。

2.4 主要會計政策概要(*續*)

聯營公司權益(*續*)

本集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司所產生的商譽已計入作本集團於聯營公司投資的一部份。

倘於聯營公司之投資變為於合資公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司於失去重大影響力時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

聯營公司的業績按已收及應收股息計入本公司全面收益表內。本公司於聯營公司的投資視為非流動資產，並按成本減任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

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

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

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平價值應按收購日期的公平價值透過損益帳重新計量。

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。或然代價(被視為一項資產或負債)公平價值的其後變動按香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他綜合收益的變動。倘將或然代價分類為權益，則其最終於權益中結算前毋須重新計量。如或然代價不符合於香港會計準則第39號，其計量根據有關適合的香港財務報告準則。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公平價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨額的公平價值，於評估後其差額將於損益帳內確認為議價收購收益。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

業務合併及商譽*(續)*

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示帳面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。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金額時，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回撥。

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。

公平價值計量

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

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

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

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

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

2.4 主要會計政策概要*(續)*

公平價值計量*(續)*

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

非財務資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試(持作投資的古董車、存貨、遞延稅項資產、財務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。

減值虧損僅於資產帳面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表內該資產減值功能一致的開支類別中扣除。

於每個報告日會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計方法有變時，方會回撥該資產(並非商譽)先前確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過過往年度倘沒有就該項資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損乃於產生期間計入損益表。

關連人士

該名人士倘符合以下情況即屬本集團的關連人士：

(a) 倘若該名人士是以個人身份，該名人士及其家族的近親

  (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；

  (ii) 對本集團擁有重大影響；或

  (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層人員；

或

2.4 主要會計政策概要(*續*)

關連人士(*續*)

(b) 倘若該名人士是實體，其於適用以下任何條件時：

(i) 實體與本集團為同一集團成員；

(ii) 某一實體為另一實體(或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；

(iii) 實體均為同一第三方的合營公司；

(iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體為第三實體的聯營公司；

(v) 實體是為本集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；

(vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；及

(vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備與折舊除在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入帳。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作銷售項目，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由購入價與將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途的任何直接可歸屬成本構成。

物業、廠房及設備項目投入運作後所發生如維修及保養等支出，通常於其產生的期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產帳面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部份，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

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。就此目的所用的主要年率下：

租賃土地及樓宇	2%–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%

2.4 主要會計政策概要*(續)*

物業、廠房及設備與折舊*(續)*

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)。

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

在建工程指建築中樓宇，乃按成本值減任何減值虧損列帳而不作折舊。成本值包括工程期間之建築工程的直接成本及有關借入資金的資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重列為物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及或資本升值(並非作貨物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。該等物業初步乃按成本值(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業則按反映報告期末市場狀況的公平價值列帳。

投資物業公平價值變動所產生的盈虧於其產生的年度計入損益表。

投資物業報廢或出售時產生的盈虧乃於報廢或出售的年度於損益表予以確認。

由投資物業轉為自置物業或存貨，更改用途之日其公平價值被視為其後入帳的成本。如自置物業成為投資物業，集團則根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策將該物業入帳，直至更改用途之日為止，而該日物業帳面值與公平價值的任何差額以重估入帳。由存貨轉為投資物業，而該日物業帳面值與公平價值的任何差額於損益表內確認。

持作投資的古董車

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

2.4 主要會計政策概要*(續)*

存貨

存貨乃按成本及可實現淨值兩者之較低者入帳。成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則包括直接材料、直接工資及適當比例的間接成本。可實現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

持作買賣的古董車

古董車持作買賣按成本及可變現淨值之較低者列帳。

可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至出售成本計算。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

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

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

可出售已落成物業

可出售已落成物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。

可出售已落成物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額之比例計算。

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

持作出售的物業存貨

持作出售的物業存貨按成本及可變現淨值之較低者列帳。

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

2.4 主要會計政策概要*(續)*

租約

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

資產擁有權所附帶之絕大部份回報及風險仍屬出租人所有的租約乃入帳為經營租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約租出的資產乃列入非流動資產，而經營租約項下的應收租金以直線法按租約年期計入損益表。如本集團為承租人，根據經營租約應付的租金以直線法按租約年期於損益表內扣除。

經營租約項下的預付土地租賃支出初步乃按成本值列帳，其後則以直線法按租約年期確認。倘租賃支出未能可靠分配土地及樓宇部份，租賃支出則於物業、廠房及設備以融資租約形式悉數計入土地及樓宇成本。

無形資產(商譽除外)

個別購買的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併時收購的無形資產成本以收購日期的公平價值計量。無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。年期有限的無形資產乃於可使用經濟年期內攤銷，並於該無形資產出現減值跡象時進行減值評估。可使用年期有限的無形資產的攤銷期及攤銷方法須至少於每個財政年度末檢討一次。

研發及開發成本

所有研究成本於產生時在損益表中扣除。

開發新產品的項目所產生的開支僅於本集團能顯示該無形資產的完成在技術上可行且將可供使用或出售、完成該資產的意向、使用或出售該資產的能力、該資產產生未來經濟利益的方式、完成項目所需資源的可動用性及於發展期間可靠地計量開支的能力時，方可撥充資本及遞延。不符合該等標準的產品開發開支乃於產生時支銷。

研發及開發發展成本乃按成本減任何減值虧損列帳，並以直線法按有關產品的商業年期(由產品投產之日起計，惟不超過4年)攤銷。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

投資及其他財務資產

首次確認及計量

財務資產分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產、貸款及應收款項或可出售財務資產(如適用)。當財務資產初次確認時，乃按公平價值計量，惟對於並非按公平價值列帳及於損益帳處理的投資，則按公平價值加直接應佔交易成本計量。

所有一般買賣的財務資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。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財務資產買賣。

其後計量

財務資產根據其分類於其後計量如下：

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產包括持作買賣財務資產及於首次確認後劃分為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產。財務資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣資產。此類別包括在香港會計準則第39號中未被指定為對沖關係的對沖工具，但屬本集團訂立的衍生財務工具。

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產按公平價值於財務狀況表列帳，而公平價值變動則於損益表確認、正變動淨額於其他收入及收益呈報而負變動淨額於融資成本呈報。該等公平價值變動淨額並不包括有關財務資產所產生的任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認」所載的政策予以確認。

首次確認為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產僅於達到香港會計準則第39號的基準。

倘嵌入於主合約中的衍生工具的經濟特徵及風險與主合約並沒有緊密關連，且主合約並非持作買賣或指定為按公平價值列帳及於損益帳處理，則該等衍生工具應分開入帳並以公平價值記錄。此等嵌入式衍生工具按公平價值計量，而公平值變動於損益表內確認。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財務資產重新分類至非公平價值列賬及於損益賬處理的類別。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

投資及其他財務資產*(續)*

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中沒有報價的非衍生財務資產。在首次確認後，該等資產其後用實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時會計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷在損益表入帳列為其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表確認為融資成本如為貸款及其他費用為應收款項。

持至到期日債券

倘集團有正面意向及有能力持至到期日的非衍生財務資產，及有固定或可確定付款將分類為持至到期日。該等資產其後用實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時會計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷在損益表入帳列為其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表確認為其他費用。

可出售財務資產

可出售財務資產乃上市及非上市股本證券的非衍生財務資產。分類為可出售的股本投資，為既非分類為持作買賣，亦非指定按公平價值列帳並於損益帳處理。此類別債務證券為擬定無限期持有，並可因應流動資金的需求或市場狀況的變動而出售。

於初步確認後，可出售財務資產其後按照公平價值計量，其未變現盈虧確認為可出售財務資產估值儲備的其他全面收益，直至該投資撤銷確認(此時累計盈虧乃於損益表確認為其他收入)，或直至確定投資出現減值時(此時，累計盈虧乃於損益表確認為其他經營開支，並從可出售財務資產估值儲備移除)。所賺取的利息及股息分別列為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表中確認為其他收入。

當非上市股本證券的公平價值由於(a)合理公平價值估計範圍的變動對該投資而言屬重大，或(b)上述範圍內之各種估計概率未能合理評估及用以估算公平價值，因而未能可靠計算時，該等證券則按成本減任何減值虧損列帳。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

投資及其他財務資產*(續)*

可出售財務資產(續)

本集團評估其可出售財務資產於短期內出售的能力及意向是否仍然適用。倘由於缺乏活躍交易市場及管理層在可預見的將來將其出售的意向有重大變化，導致本集團無法買賣該等財務資產，本集團可於少數情況下選擇將該等財務資產重新分類。

就自可供出售類別重新分類的財務資產而言，於重新分類日期的公平價值成為其新經攤銷成本，及先前已於權益內確認的該資產任何盈虧乃採用實際利率按該投資的餘下可用年期於損益中攤銷。新經攤銷成本與預期現金流量之間任何差額亦採用實際利率按該資產的餘下可用年期予以攤銷。倘若該資產其後確定出現減值，則於股東權益記錄的金額重新分類至損益表。

撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產之一部份或一組同類財務資產之一部份(倘合適))在下列情況將撤銷確認(即自本集團綜合財務報表中移除)：

- 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，已就所得現金流量全數承擔付款的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並沒有轉讓或保留該項資產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該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項「通過」安排，本集團評估本集團是否保留該項資產風險及回報，以及風險與回報的範圍。倘若並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部分風險與回報，或者並沒有轉讓該項資產的控制，則本集團繼續確認該項轉讓資產，惟以本集團持續參與該項資產為限。在該情況下，本集團亦確認一項相關負債。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之基準計量。

對已轉讓資產作出擔保的形式持續參與的資產，按該資產的原帳面值、資產金額上限及本集團須償還的對價金額上限(以較低者為準)計量。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明財務資產或一組財務資產是否出現減值。倘若初步確認該資產後發生對可合理估計的財務資產或該組財務資產未來現金流量響的一項或多項事件，則存在減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、違約、怠慢利息或本金付款、彼等有可能將進入破產或其他財務重組以及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量的減少(例如與違約有關的延遲或經濟狀況的變動)。

以攤銷成本列帳的財務資產

就以攤銷成本列帳的財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的財務資產或按組合基準就個別不屬重大的財務資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的財務資產(無論重大與否)並沒有客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入帳，而不會納入綜合減值評估之內。

減值虧損產生，虧損額會按資產的帳面值與估計日後的現金流量的現值(不包括尚未產生之日後信貸損失)的差額計算。估計日後的現金流量的現值以有關財務資產的原始實際利率(指初步確認時計算的實際利率)折現計算。倘貸款的利率為變動利率，計算任何減值虧損的折現率為現時實際利率。

有關資產的帳面值可通過直接扣減或通過備抵帳目作出扣減，有關虧損的數額乃於損益表中確認。利息收入繼續按應計已減扣帳面值，並按計算減值虧損使用的日後現金流量貼現的利率計算。當預料日後收回不可實現及所有抵押品已實現或已轉讓至本集團時，撇銷有關貸款及應收款項連同任何有關備抵帳目。

以後期間，倘估計減值虧損數額增加或減少，由於與減值確認後所發生的事件相關聯，則先前確認的減值虧損通過調整備抵帳目增加或減少。倘於其後作出回撥，回撥金額則計入損益表。

按成本列帳的資產

倘有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具的公平價值不能可靠地計量，因而並沒有按公平價值列帳，該虧損的數額乃以資產的帳面值與按類似財務資產現時市場回報率折現估計日後現金流量之現值兩者間差額計量。該等資產的減值虧損不會予以回撥。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

財務資產減值*(續)*

可出售財務資產

就可出售財務資產而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組投資已出現減值。

倘一項可出售資產出現減值，其成本(扣除任何本金還款及攤銷)及其現時公平價值兩者間差額的數額減先前於損益表確認的任何減值虧損，乃從其他全面收益移除，並於損益表內確認。

就分類為可出售的股本投資而言，客觀證據包括投資的公平價值有否大幅或長期跌至其成本以下。釐定何為「大幅」及「長期」需要作出判斷。判斷「大幅」是相對於投資的原始成本，而判斷「長期」是相對於公平價值低於其原始成本的期間。倘有減值證據，累計虧損(按收購成本與現有公平價值兩者之間的差額計量(減去先前於損益表就該投資確認的任何減值虧損)則從其他全面收益移除，並於損益表內確認。減值虧損若發生在分類為可出售股本工具上將不會於損益表予以回撥。倘減值後公平價值增加，則直接於其他全面收益確認。

釐定何為「大幅」及「長期」需要作出判斷。本集團評估客觀證據包括投資的公平價值有否大幅或長期跌至其成本以下。

財務負債

首次確認及計量

本集團於初步確認時釐定財務負債分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債或貸款及借款(如適用)。

所有財務負債初步按公平價值確認，就貸款及借款而言，須加直接應佔交易成本。

本集團的財務負債包括應付帳款及其他應付款項、應計負債、衍生財務工具以及附息及其他借款。

其後計量

財務負債根據其分類計量如下：

2.4 主要會計政策概要*(續)*

財務負債*(續)*

貸款及借款

在初步確認後，附息貸款及借款其後用實際利率方法按攤銷成本計量。惟倘折現影響屬不重大，則財務負債按成本列帳。當負債撤銷確認或進行實際利率法攤銷時，收益及虧損在損益表中確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率法攤銷在損益表入帳列為融資成本。

撤銷確認財務負債

當負債義務已被履行、取消或屆滿，本集團即撤銷確認財務負債。

倘同一貸款人按重大不同條款以另一項財務負債取代現有財務負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會被視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，有關帳面值的差額乃於損益表確認。

抵銷財務工具

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

所得稅

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

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

遞延稅項就於報告期末資產及負債的稅項基準及其於財務報告中的帳面值的所有暫時性差額以負債法作出撥備。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

所得稅*(續)*

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自首次確認的商譽或於進行交易(該交易並非業務合併)時的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關從附屬公司的投資產生的應課稅暫時性差額，倘回撥暫時性差額的時間可受控制及暫時性差額於可預見之將來可能不會回撥。

所有可扣減的暫時性差額及未動用的稅項抵免與未動用的稅務虧損的結轉均被確認為遞延稅項資產，只限於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額，及未動用的稅項抵免與未動用的稅務虧損的結轉，惟下文所述者除外：

- 有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產由初次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。

遞延稅項資產及負債以當資產被實現或負債被清還時的預期適用稅率計量，根據於結算日已制定或實際會制定的稅率(及稅務法律)計算。

倘存在法律上可強制執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務局的流動稅項資產及流動稅項負債抵銷，則可抵銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

政府補貼

尚有合理保證可獲得政府補貼，且符合所有附帶條件，則政府補貼可按公平值確認。倘補貼與支出項目有關，則有系統地將補貼與擬補償的成本配對，在所需期間確認為收入。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

以股份支付

本公司及中建置地集團有限公司(「中建置地」)(中建置地於2014年的大部分時間是本公司的附屬公司，直至配售事項於2014年12月完成後，則該公司已變成本公司的聯營公司)各自設有股份期權計劃，以便為本集團經營成功作出貢獻的合資格參與人提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付的形式獲得薪酬，據此，僱員提供服務作為股本工具的代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行於2002年11月7日後授出的股本結算交易的成本乃參照授出日期的公平價值而計量。公平價值乃由外聘估值師以柏力克 — 舒爾斯期權定價模式釐定，有關詳情載於財務報告附註40。

股本結算交易的成本連同股東權益的相應增加乃於表現及／或服務條件達成的期間內確認。直至歸屬日期止於各報告期末就資本結算交易確認的累計費用反映歸屬期間已屆滿的程度，及本集團就最終將歸屬的股本工具數目作出的最佳估算。某期間損益表的扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認的累計費用變動。

不會就未最終歸屬的回報確認費用，惟須以市場條件或非歸屬條件為附帶條件的股本結算交易除外，在該情況下將視為已歸屬，而不論市場條件或非歸屬條件是否已達成，惟前提是所有其他表現及／或服務條件均已達成。

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

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

於計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

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

2.4 主要會計政策概要*(續)*

其他僱員福利*(續)*

退休金計劃(續)

本集團於中國內地經營的附屬公司僱員為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。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。

外幣

財務報告以港元呈報，即本公司的功能及呈報貨幣。本集團內各實體各自決定其功能貨幣，各實體的財務報告項目均以所定功能貨幣計量。本集團各實體記錄的外幣交易初步先按交易日有關功能貨幣的匯率換算入帳。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的匯率再換算。匯率差額於損益中確認。

按歷史成本列帳、以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日期的匯率換算。按公平價值列帳、以外幣計量的非貨幣項目，則採用釐定公平價值日期的匯率換算。因換算以公平價值計量的非貨幣項目而產生的盈虧，其處理方式與確認該項目公平價值變動的方式一致(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公平值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或盈虧確認)。

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

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

借款成本

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

2.4 主要會計政策概要*(續)*

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及無需通知即可隨時兑換為已知數額現金、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。

收入確認

當經濟效益將極可能流入本集團且收入可作出可靠計量時，才確認收入，並按下列基準入帳：

(a) 銷售貨品，當擁有權大部份風險及回報轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或所售貨品的有效控制權時入帳；

(b) 租金收入，以時間比例按租約年期入帳；

(c) 買賣證券及出售投資，於兑換有關合約票據的交易日或交付證券的結算日入帳；

(d) 利息收入，以應計方式利用實際利率法將財務工具估計可用年期或較短期間(如適用)內的未來估計現金收入實際折現成財務資產帳面淨值；

(e) 股息收入，於股東收取股息的權利確認時入帳；及

(f) 銷售已落成物業收入，當物業擁有權的重大風險及回報轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或已落成物業的有效控制權，即相關物業的施工已完成，並已根據銷售協議交付予買家時，以及可合理確定相關應收款項的可收回性時入帳。

股息

董事擬派的末期股息於財務狀況表的股東權益部份分開列為可供分派儲備或資本儲備的分配，直至該等股息獲股東於股東大會上批准。當該等股息獲股東批准及宣派，即確認為負債。

中期股息及特別中期股息乃同時建議及宣派，原因是本公司的組織章程大綱及公司細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息及特別中期股息乃於建議及宣派時即時確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

本集團財務報告的編製，需要管理層作出會影響報告當日所呈報收入、費用、資產及負債的金額及相關披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於有關該等假設及估計的不確定因素，可能導致管理層須就日後受影響的資產或負債的帳面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報告內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

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升值及部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途。如該等部份可獨立出售(或獨立以融資租約形式出租)，本集團會將該等部份分別入帳。倘該等部份不可獨立出售，該物業(僅在物業的極少部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途的情況下)則列作投資物業。

輔助服務是否因重要而使物業不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

持作投資的古董車及持作出售古董車存貨兩者間的分類

本集團已確定古董車是作為長遠投資目的而不作日常業務營運，或持作短期投資目的並於日常業務中作貿易用途。古董車是否被分類為持作投資或持作出售乃按個別古董車作出判斷。

出售物業的收入確認

在本集團對於個別協議的條款及情況作出評估及判斷後認為，當擁有權大部份風險及回報已轉予買家，該物業則確認為出售物業的收入。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

不確定估計

下文詳述有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債帳面值作出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之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。於2013年12月31日，本集團商譽的帳面值為55,000,000港元，由於年內失去對中建置地的控制權，有關商譽已悉數撤銷確認。其他詳情請參閱財務報告附註18及43。

非財務資產減值(商譽除外)

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

遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在可能取得應課稅溢利以扣減未動用的稅務虧損時就所有未動用稅項虧損確認入帳。在計算可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅溢利可能出現的時間及水平以及日後稅項計劃策略作出重大判斷。於2014年12月31日，本集團未確認的稅務虧損金額為756,000,000港元。進一步詳情載於財務報告附註38。

可出售財務資產減值虧損

本集團分類若干財務資產為可出售並其公平價值變動於股東權益確認。當公平價值下跌，管理層評估有關價值下跌是否需確認於損益表為減值虧損。於2014年12月31日沒有已確認可出售財務資產減值虧損(2013：5,000,000港元)。於報告期末，可出售財務資產帳面值為4,000,000港元(2013：13,000,000港元)。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

不確定估計*(續)*

投資物業公平價值估計

由於沒有相近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。

於2014年12月31日投資物業的帳面值為958,000,000港元(2013：881,000,000港元)。公平價值計量的主要假設的進一步詳細資料已載於財務報告附註16。

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，並劃分為以下須呈報經營分部：

(a) 香港地產發展及物業買賣分部是指在香港從事地產發展及物業銷售業務；

(b) 物業投資及持有分部是指從事物業投資及持有業務；

(c) 證券業務分部是指從事買賣證券及持有證券及財資產品；

(d) 原部件分部是指從事製造及銷售塑膠原部件；

(e) 古董車投資及服務分部是指投資及持有古董車以及為古董車提供修復、護理及維修服務業務；

(f) 古董車買賣及貿易分部是指古董車的買賣及貿易；

(g) 中國內地物業發展分部是指在中國內地從事物業發展及銷售物業業務(已於2014年12月31日止年度終止(附註(12))；

(h) 電訊、電子及兒童產品分部是指從事製造及銷售電訊、電子及其他原設計製造及原設備製造產品(已於2014年12月31日止年度終止(附註(12))；及

(i) 兒童產品的貿易及銷售(已於2014年12月31日止年度終止(附註12))。

4. 經營分部資料(*續*)

管理層監控其經營分部的業績，目的為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／(虧損)作出評估。呈報分部溢利／(虧損)乃除税前經調整溢利／(虧損)的計量單位。除税前經調整溢利／(虧損)經常與集團的除税前溢利／(虧損)作出計量，惟該計量並不包括融資成本、總辦事處及總公司開支。

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

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

4. 經營分部資料*(續)*

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	持續經營業務							已終止業務					
百萬港元	香港地產發展及物業買賣	物業投資及持有	證券業務	原部件	古董車投資及服務	古董車買賣及貿易	持續經營業務總額	中國內地物業發展	電訊及電子產品	兒童產品貿易	已終止業務總額	對帳調整	總額
分部收入：													
向外間客戶銷售	48	11	1	122	1	25	208	65	798	171	1,034	(103)	1,139
其他收入	–	5	–	2	–	–	7	5	28	2	35	3	45
各分部之間交易產生收入	–	3	–	–	–	–	3	–	–	–	–	(3)	–
	48	19	1	124	1	25	218	70	826	173	1,069	(103)	1,184
經營(虧損)／溢利	(23)	18	(13)	(45)	(6)	1	(68)	(15)	17*	3	5	(17)	(80)
融資成本							(18)				(50)	29	(39)
對帳項目：													
總公司及其他未分配開支							(16)				(6)	(12)	(34)
出售附屬公司的收益							520				–		520
出售物業、廠房及設備項目的虧損							–				(1)		(1)
於一家聯營公司的權益的減值虧損							(17)				–		(17)
出售可出售財務資產的虧損							(4)				–		(4)
除税前溢利／(虧損)							397				(52)		345
所得税開支							(2)				(14)		(16)
本年度溢利／(虧損)							395				(66)		329
其他分部資料：													
利息收入	–	–	–	4	–	–	4	–	5	–	5	–	9
非流動資產開支	–	165	–	2	32	–	199	–	9	–	9	–	208
折舊	–	(8)	–	(5)	(1)	–	(14)	–	(48)	(1)	(49)	–	(63)
攤銷	–	–	–	–	–	–	–	–	(1)	–	(1)	–	(1)
其他重大非現金項目：													
於一家聯營公司的權益的減值虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(17)	(17)
投資物業的公平價值收益	–	14	–	–	–	–	14	–	45	–	45	–	59
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產的公平價值虧損	–	–	(10)	–	–	–	(10)	–	–	–	–	–	(10)
攤佔一家聯營公司的利潤	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1
分部資產	386	1,344	218	208	36	139	2,331	–	–	–	–	–	2,331
對帳項目：													
總公司及其他未分配資產	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,195	1,195
按權益法入賬於一家聯營公司的權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	286	286
資產總額	386	1,344	218	208	36	139	2,331	–	–	–	–	1,481	3,812
分部負債	110	546	245	137	–	–	1,038	–	–	–	–	–	1,038
對帳項目：													
總公司及其他未分配負債	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	223	223
負債總額	110	546	245	137	–	–	1,038	–	–	–	–	223	1,261

* 包括深圳物業的未實現重估價值收益45,000,000港元。

4. 經營分部資料*(續)*

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務							已終止業務					
百萬港元	香港地產發展及物業買賣	物業投資及持有	證券業務	原部件	古董車投資及服務	古董車買賣及貿易	持續經營業務總額	中國內地物業發展	電訊及電子產品	兒童產品貿易	已終止業務總額	對帳調整	總額
分部收入:													
向外間客戶銷售	554	3	2	131	–	–	690	161	874	193	1,228	(113)	1,805
其他收入	1	–	–	3	–	–	4	–	13	1	14	3	21
各分部之間交易產生的收入	–	4	–	–	–	–	4	–	–	–	–	(4)	–
	555	7	2	134	–	–	698	161	887	194	1,242	(114)	1,826
經營溢利/(虧損)	246	100	2	(35)	–	–	313	8	(19)	1	(10)	2	305
融資成本							(15)				(37)	14	(38)
對帳項目:													
總公司及其他未分配開支							16				(6)	(16)	(6)
出售附屬公司的收益							33				–		33
出售物業、廠房及設備項目的虧損							(23)				(2)		(25)
可出售財務資產的減值虧損							(5)				–		(5)
除稅前溢利/(虧損)							319				(55)		264
所得稅開支							(58)				(5)		(63)
本年度溢利/(虧損)							261				(60)		201
其他分部資料:													
利息收入	–	–	–	2	–	–	2	–	5	–	5	–	7
非流動資產開支	–	239	–	1	–	–	240	–	2	–	2	–	242
折舊	–	(8)	–	(14)	–	–	(22)	(1)	(39)	(1)	(41)	(1)	(64)
攤銷	–	–	–	–	–	–	–	–	(3)	–	(3)	–	(3)
其他重大非現金項目:										–			
應收帳款減值	–	–	–	–	–	–	–	(4)	(1)		(5)	–	(5)
滯銷及過時存貨的撥備	–	–	–	–	–	–	–	–	(2)	–	(2)	–	(2)
投資物業的公平價值收益	–	124	–	–	–	–	124	–	–	–	–	–	124
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產的公平價值虧損	–	–	(1)	–	–	–	(1)	–	–	–	–	–	(1)
分部資產	172	1,173	67	232	–	–	1,644	1,187	1,116	58	2,361	(72)	3,933
對帳項目:													
總公司及其他未分配資產	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	284	284
資產總額	172	1,173	67	232	–	–	1,644	1,187	1,116	58	2,361	212	4,217
分部負債	110	511	48	141	–	–	810	272	811	28	1,111	(72)	1,849
對帳項目:													
總公司及其他未分配負債	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	172	172
負債總額	110	511	48	141	–	–	810	272	811	28	1,111	100	2,021

4. 經營分部資料*(續)*

地域資料

(a) 來自外間客戶收入

百萬港元	**2014**	2013
中國內地及香港	**183**	690
歐洲	**25**	–
	208	690

上述持續經營業務的銷售收入資料乃按本集團產品售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	**2014**	2013
香港	**1,659**	1,188
中國內地	**25**	440
	1,684	1,628

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括財務工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

於截至2014年12月31日止年度，來自持續經營業務中的原部件銷售部門及古董車的買賣及貿易部門各自的一家主要客戶的收入分別為96,000,000港元及25,000,000港元，分別佔本集團持續經營業務總收入的46%及12%。

於截至2013年12月31日止年度，來自持續經營業務中的原部件銷售部門一家主要客戶的收入為105,000,000港元，佔本集團持續經營業務總收入的15%。

5. 收入、其他收入及收益

收入亦即集團的營業額，指扣除退貨及貿易折扣後的銷售貨品發票淨值、財務投資總收入(包括銀行存款及其他財務資產的利息收入)、證券投資已實現損益淨額(包括股息收入)、扣除折扣及營業稅後出售物業所得款項總額以及投資物業租金收入。

5. 收入、其他收入及收益*(續)*

持續經營業務收入、其他收入及收益的分析如下：

百萬港元	**2014**	2013
收入		
製造及銷售塑膠原部件	**118**	129
證券投資已實現銷售收益淨額	**1**	2
出售物業	**48**	554
出售古董車	**25**	–
投資物業租金收入	**11**	3
古董車服務收入	**1**	–
銀行利息收入	**4**	2
	208	690
其他收入及收益		
投資物業的公平價值收益	**14**	124
匯兑收益淨額	**–**	4
出售附屬公司的收益(附註43)	**520**	33
出售投資物業的收益	**1**	–
承兑票據利息收入	**29**	14
其他	**10**	7
	574	182

6. 除税前溢利

本集團的持續經營業務除税前溢利已扣除／(計入)下列各項：

		本集團	
百萬港元	附註	**2014**	2013
已出售存貨成本		**145**	152
已出售物業成本		**56**	227
已出售古董車成本		**24**	–
折舊		**14**	23
土地及樓宇經營租約的最低付款額		**6**	6
核數師酬金		**2**	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		**14**	9
退休金計劃供款****		**1**	1
		15	10
外幣匯兑淨差額***／**		**5**	(4)
投資物業的公平價值收益**		**(14)**	(124)
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產的公平價值虧損*		**10**	1
可出售財務資產的減值虧損*		**–**	5
於一家聯營公司的權益的減值虧損*	20	**17**	–
出售附屬公司的收益**	43	**(520)**	(33)
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額*		**–**	23
投資物業租金收入總額		**(11)**	(3)
出售可出售財務資產的虧損*		**4**	–

* 已列入綜合損益表之「其他費用」內。
** 已列入綜合損益表之「其他收入及收益」內。
*** 已列入綜合損益表之「行政費用」內。
**** 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

持續經營業務的融資成本分析如下：

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
須於五年內悉數償還的銀行借款的利息	**6**	5
須於五年後悉數償還的銀行借款的利息	**12**	10
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債的總利息支出	**18**	15

8. 董事及行政總裁酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)附表11第78條及參照前香港公司條例(第32章)第161條而披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
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	**20**	19
花紅	**–**	5
股權結算股份期權費用	**2**	–
退休金計劃供款	**1**	1
	23	25
	24	26

年內，根據中建置地的股份期權計劃，若干董事就其對中建置地集團的服務獲授予中建置地股份期權，詳情已載於財務報告附註40。該期權的公平價值，已於歸屬期間確認在損益表，公平價值是按授出日期計量而金額亦已包括在本年度財務報表有關上述董事及行政總裁酬金的披露。

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
2014	
譚競正	**240**
鄒小岳	**240**
陳力	**240**
	720
2013	
譚競正	240
劉可民*	20
陳力	240
鄒小岳**	240
	740

* 於2013年1月12日辭世
** 於2013年3月8日獲委任

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2013：沒有)。

(b) 執行董事及行政總裁

百萬港元	薪金、津貼及實物利益	花紅	股權結算股份期權費用	退休金計劃供款	薪金總額
2014					
麥紹棠(「麥先生」) – 行政總裁	**12**	**–**	**–**	**1**	**13**
譚毅洪	**4**	**–**	**1**	**–**	**5**
鄭玉清	**4**	**–**	**1**	**–**	**5**
William Donald Putt	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
	20	**–**	**2**	**1**	**23**

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	花紅	股權結算股份期權費用	退休金計劃供款	薪金總額
2013					
麥紹棠(「麥先生」) – 行政總裁	11	3	–	1	15
譚毅洪	4	1	–	–	5
鄭玉清	4	1	–	–	5
William Donald Putt	–	–	–	–	–
	19	5	–	1	25

於2011年7月1日起生效，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已每月減少200,000港元。麥先生2014及2013年期間的董事酬金金額已包括所提供房屋福利的估計價值。

於年內，並沒有董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排(2013：沒有)。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括3位董事(2013：3位)，其中1位(2013：1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2位既非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員(2013：2位)的酬金詳情如下：

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
薪金、津貼及實物利益	**3**	3

9. 五位最高薪酬僱員*(續)*

酬金處於下列範圍以內的既非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	2014	2013
1,000,001港元至1,500,000港元	**1**	1
1,500,001港元至2,000,000港元	**–**	–
2,000,001港元至2,500,000港元	**1**	1
	2	2

10. 所得稅開支

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以16.5%(2013：16.5%)的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按本集團經營所在國家的現行稅率而計算。

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
集團：		
本年度 — 香港：		
本期	**–**	54
過往年度撥備不足／(超額撥備)	**2**	(8)
本年度 — 其他地區		
本年度的中國內地企業所得稅撥備	**–**	–
過往年度超額撥備	**(1)**	–
遞延	**1**	12
本年度持續經營業務的稅項支出總額	**2**	58

10. 所得稅開支*(續)*

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊國家的法定稅率計算除稅前溢利╱(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：

本集團 — 2014

百萬港元	香港	%	中國內地	%	總額	%
除稅前溢利╱(虧損)	**419.0**		**(22.4)**		**396.6**	
按法定或適用稅率計算的稅項	**69.1**	**16.5**	**(5.6)**	**25.0**	**63.5**	**16.0**
對以前期間當期所得稅調整	**2.1**	**0.5**	**(0.8)**	**3.6**	**1.3**	**0.4**
毋須課稅收入	**(96.4)**	**(23.0)**	**–**	**–**	**(96.4)**	**(24.3)**
不獲扣稅費用	**12.2**	**2.9**	**0.6**	**(2.7)**	**12.8**	**3.2**
未獲確認的稅務虧損	**18.6**	**4.5**	**4.9**	**(21.9)**	**23.5**	**5.9**
已運用過往期間的稅務虧損	**(2.8)**	**(0.7)**	**–**	**–**	**(2.8)**	**(0.7)**
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	**2.8**	**0.7**	**(0.9)**	**4.0**	**1.9**	**0.5**

本集團 — 2013

百萬港元	香港	%	中國內地	%	總額	%
除稅前溢利╱(虧損)	343.1		(23.9)		319.2	
按法定或適用稅率計算的稅項	56.6	16.5	(6.0)	25.0	50.6	15.9
對以前期間當期所得稅調整	(8.1)	(2.4)	–	–	(8.1)	(2.6)
毋須課稅收入	(13.4)	(3.9)	(0.1)	0.5	(13.5)	(4.2)
不獲扣稅費用	11.6	3.4	6.1	(25.5)	17.7	5.5
未獲確認的稅務虧損	13.7	4.0	–	–	13.7	4.3
已運用過往期間的稅務虧損	(2.5)	(0.7)	–	–	(2.5)	(0.8)
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	57.9	16.9	–	–	57.9	18.1

11. 母公司股權擁有人應佔溢利

年內母公司股權擁有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報告入帳的虧損42,000,000港元(2013：18,000,000港元)，其中包括若干應收附屬公司的減值虧損24,000,000港元(2013：26,000,000港元)(附註41(b))。

12. 已終止業務

本公司於2014年12月5日公佈於當天與滙富金融服務有限公司，訂立配售協議(「配售協議」)，委任該公司為配售代理，按盡力基準配售最多6,500,000,000股中建置地現有股份，每股配售價為0.015港元(「配售事項」)。於配售協議日期，本公司透過全資附屬公司間接持有合共33,026,391,124股中建置地股份，佔當時中建置地現有已發行股份約50.49%。本公司於2014年12月18日完成配售第一批3,250,000,000股現有中建置地股份並於2014年12月23日完成配售第二批3,250,000,000股現有中建置地股份，從此，本集團於中建置地的持股量跌至佔當時中建置地現有已發行股份約40.55%。自配售完成後，本公司失去對中建置地的控制權並不再持有中建置地的大多數投票權。因此，自配售完成後中建置地集團不再成為本公司的附屬公司。

中建置地集團主要從事設計、開發、製造及銷售電訊、電子及兒童產品及從事中國內地物業發展業務，該等業務於配售完成後，已被視為本集團的已終止業務。

本集團把餘下持有的26,526,391,124股中建置地股份其中的16,800,000,000股(即佔中建置地於2014年12月31日現有已發行股份約25.68%)分類為「非流動資產」列作「於一家聯營公司的權益」按權益法入帳。其餘本集團持有的9,726,391,124股(即佔中建置地於2014年12月31日現有已發行股份約14.87%的權益)則分類為「流動資產」並列作「按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產」入帳。配售事項及相關會計入帳方法及分類已在本公司於2014年12月5日、2014年12月18日、2014年12月23日及2014年12月30日發出的公佈及於2015年1月9日發出的通函內披露。

12. 已終止業務*(續)*

期內直至配售事項完成止，本集團應佔中建置地集團的業績如下：

百萬港元	**由2014年1月1日至2014年12月23日**	截至2013年12月31日止年度
收入	**1,034**	1,228
銷售成本	**(992)**	(1,149)
毛利	**42**	79
其他收入及收益	**79**	27
銷售及分銷費用	**(29)**	(29)
行政費用	**(84)**	(77)
其他費用	**(10)**	(18)
融資成本	**(50)**	(37)
已終止業務除税前虧損	**(52)**	(55)
所得税開支	**(14)**	(5)
已終止業務期內／年度虧損	**(66)**	(60)
應佔虧損		
母公司股權擁有人	**(37)**	(31)
非控股權益	**(29)**	(29)
已終止業務期內／年度虧損	**(66)**	(60)

中建置地集團的淨現金流如下：

百萬港元	**由2014年1月1日至2014年12月23日**	截至2013年12月31日止年度
經營業務	**(88)**	–
投資活動	**(8)**	71
融資活動	**(40)**	4
淨現金(流出)／流入	**(136)**	75
已終止業務每股虧損		
基本及攤薄	**0.06港元**	0.05港元

12. 已終止業務*(續)*

已終止業務每股基本及攤薄虧損計算如下：

百萬港元	**2014**	2013
已終止業務母公司普通股股權擁有人應佔虧損，用於計算每股基本及攤薄虧損	**(37)**	(31)

	股份數目	
	2014	2013
年內已發行普通股加權平均數目用於計算每股基本及攤薄虧損(附註14)	**695,788,743**	606,144,907

13. 股息

百萬港元	**2014**	2013
已派中期股息 — 每股普通股0.030港元(2013：0.030港元)	**23**	18
特別中期股息 — 每股普通股0.100港元	**–**	61
擬派末期股息 — 每股普通股0.035港元(2013：0.035港元)	**29**	21
總額	**52**	100

本年度擬派的末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

14. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利計算如下：

百萬港元	**2014**	2013
母公司普通股股權擁有人應佔溢利／(虧損)，用以計算每股基本及攤薄盈利		
來自經營業務	**395**	263
來自已終止業務	**(37)**	(31)
總數	**358**	232

	股份數目	
	2014	2013
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本及攤薄盈利	**695,788,743**	606,144,907

由於截至2014年12月31日止年度，中建置地尚未行使的優先認股權對該年內所呈列的每股基本盈利金額具反攤薄影響，故此對該年內的每股基本盈利金額無須作出調整。

由於截至2013年12月31日止年度並沒有具潛在攤薄效應的普通股股份，故此對2013年12月31日止年度的每股基本盈利金額無須作出調整。

15. 物業、廠房及設備

本集團

百萬港元	租賃土地及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	在建工程	總額
2014年12月31日							
於2013年12月31日及2014年1月1日：							
成本	**923**	**353**	**175**	**136**	**18**	**3**	**1,608**
累計折舊及減值	**(412)**	**(305)**	**(169)**	**(112)**	**(13)**	**–**	**(1,011)**
帳面淨值	**511**	**48**	**6**	**24**	**5**	**3**	**597**
於2014年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	**511**	**48**	**6**	**24**	**5**	**3**	**597**
添置	**11**	**5**	**–**	**4**	**4**	**–**	**24**
出售	**–**	**(1)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1)**
撇銷	**–**	**–**	**(1)**	**–**	**–**	**–**	**(1)**
重估盈餘	**79**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**79**
轉帳至投資物業	**(117)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(117)**
非業務性質的附屬公司收購(附註42)	**123**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**123**
出售附屬公司(附註43)	**(199)**	**(21)**	**–**	**(6)**	**(4)**	**(3)**	**(233)**
本年度折舊撥備	**(42)**	**(13)**	**(4)**	**(2)**	**(2)**	**–**	**(63)**
於2014年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	**366**	**18**	**1**	**20**	**3**	**–**	**408**
於2014年12月31日：							
成本	**426**	**132**	**17**	**32**	**5**	**–**	**612**
累計折舊及減值	**(60)**	**(114)**	**(16)**	**(12)**	**(2)**	**–**	**(204)**
帳面淨值	**366**	**18**	**1**	**20**	**3**	**–**	**408**

15. 物業、廠房及設備*(續)*

本集團

百萬港元	租賃土地及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	在建工程	總額
2013年12月31日							
於2013年1月1日：							
成本	1,347	389	187	138	21	4	2,086
累計折舊及減值	(694)	(322)	(175)	(110)	(13)	–	(1,314)
帳面淨值	653	67	12	28	8	4	772
於2013年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	653	67	12	28	8	4	772
添置	1	1	–	–	1	–	3
出售	(104)	(3)	–	–	(2)	–	(109)
出售附屬公司(附註43)	–	–	(4)	(1)	–	–	(5)
本年度折舊撥備	(40)	(17)	(2)	(3)	(2)	–	(64)
轉帳	1	–	–	–	–	(1)	–
於2013年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	511	48	6	24	5	3	597
於2013年12月31日：							
成本	923	353	175	136	18	3	1,608
累計折舊及減值	(412)	(305)	(169)	(112)	(13)	–	(1,011)
帳面淨值	511	48	6	24	5	3	597

15. 物業、廠房及設備*(續)*

本公司

百萬港元	傢俬及辦公室設備
2014年12月31日	
於2013年12月31日及2014年1月1日	
成本	**2**
累計折舊	**(1)**
帳面淨值	**1**
於2014年1月1日，扣除累計折舊	**1**
本年度折舊撥備	**(1)**
於2014年12月31日，扣除累計折舊	**–**
於2014年12月31日：	
成本	**2**
累計折舊	**(2)**
帳面淨值	**–**
2013年12月31日	
於2013年1月1日	
成本	2
累計折舊	(1)
帳面淨值	1
於2013年1月1日，扣除累計折舊	1
本年度折舊撥備	–
於2013年12月31日，扣除累計折舊	1
於2013年12月31日：	
成本	2
累計折舊	(1)
帳面淨值	1

15. 物業、廠房及設備*(續)*

本集團於2014年12月31日的物業、廠房及設備帳面淨值內包括按融資租約持有的汽車並包括在汽車總值內的帳面淨值約為2,000,000港元(2013：沒有)。

上文所述本集團的租賃土地及樓宇乃按下列租期持有：

百萬港元	香港	其他地區	總額
2014年12月31日			
中期租約	**118**	**–**	**118**
長期租約	**248**	**–**	**248**
	366	**–**	**366**
2013年12月31日			
中期租約	7	251	258
長期租約	253	–	253
	260	251	511

於2014年12月31日，本集團淨帳面總值約366,000,000港元(2013：511,000,000港元)的若干租賃土地及樓宇用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註36 (b)(i))。

16. 投資物業

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
於1月1日的帳面值	**881**	745
添置	**2**	239
出售	**(9)**	–
由物業、廠房及設備轉入(附註15)	**117**	–
由預付土地租賃支出轉入(附註17)	**35**	–
非業務性質的附屬公司收購(附註42)	**28**	–
出售附屬公司(附註43)	**(155)**	–
轉帳到持作出售的物業存貨	**–**	(227)
投資物業的公平價值收益	**59**	124
於12月31日的帳面值	**958**	881

16. 投資物業*(續)*

本集團的投資物業均位於香港，乃按下列租期持有。

百萬港元	**2014**	2013
中期租約	**167**	9
長期租約	**791**	872
	958	881

本集團位於香港的投資物業包括位於香港的八項商業物業及兩項住宅物業。本公司董事已根據每項投資物業的性質、特點及風險分類為兩類資產(即商業物業及住宅物業)。本集團的投資物業於2014年12月31日經由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司重新估值。每年，本集團董事會決定委任其外部評估師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否能維持專業水準等。本集團的財務董事已與估值師每年就中期及年度財務報告所採納的估值基準及結果進行兩次討論。

於2014年12月31日，本集團帳面值合共958,000,000港元(2013：787,000,000港元)的投資物業用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註36(b)(ii))。

公平價值等級

下表概述本集團投資物業的公平價值等級：

	用於2014年12月31日的公平價值計量			
百萬港元	**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)**	**總額**
持續以公平價值計量				
商業物業	**–**	**–**	**567**	**567**
住宅物業	**–**	**–**	**391**	**391**
	–	**–**	**958**	**958**

16. 投資物業*(續)*

公平價值等級*(續)*

	用於2013年12月31日的公平價值計量			
百萬港元	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）	總額
持續以公平價值計量				
商業物業	–	–	485	485
住宅物業	–	–	396	396
	–	–	881	881

於本年度，第1層與第2層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第3層沒有轉入或轉出(2013：沒有)。

按公平價值計量分類於公平價值等級第3層的對帳如下：

百萬港元	**商業物業**	**住宅物業**
於2013年1月1日的帳面值	360	385
增加(來自收購)	239	–
轉帳到持作出售的物業存貨	(227)	–
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	113	11
於2013年12月31日及2014年1月1日的帳面值	485	396
增加(來自收購)	–	2
出售	–	(9)
由物業、廠房及設備轉入(附註15)	117	–
由預付土地租賃支出轉入(附註17)	35	–
非業務性質的附屬公司收購(附註42)	28	–
出售附屬公司(附註43)	(155)	–
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	57	2
於2014年12月31日的帳面值	567	391

16. 投資物業*(續)*

公平價值等級*(續)*

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	
			2014	**2013**
商業物業	市場比較法	採用的價格(每平方呎)	**2,950港元至 49,500港元**	10,800港元至 48,000港元
住宅物業	市場比較法	採用的價格(每平方呎)	**45,100港元至 52,000港元**	8,500港元至 51,500港元

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

採用的價格大幅增加／(減少)將會導致投資物業的公平價值出現大幅增加／(減少)。

17. 預付土地租賃支出

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
於1月1日的帳面值	**97**	100
轉賬至投資物業	**(35)**	–
於年內確認	**(1)**	(3)
出售附屬公司(附註43)	**(61)**	–
於12月31日的帳面值	**–**	97
計入預付款項、按金及其他應收款項的即期部份	**–**	(2)
非即期部份	**–**	95

於2013年12月31日，租賃土地位於中國內地，並按長期租約持有。

於2013年12月31日，本集團帳面值合共97,000,000港元的租賃土地用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註36(b)(iii)。

18. 商譽

本集團

百萬港元	
於2013年1月1日	
成本	140
累計減值	(53)
帳面淨值	87
成本於2013年1月1日，扣除累計減值	87
出售附屬公司(附註43)	(32)
於2013年12月31日	55
於2013年12月31日及2014年1月1日	
成本	108
累計減值	(53)
帳面淨值	55
成本於2014年1月1日，扣除累計減值	**55**
出售附屬公司(附註43)	**(55)**
2014年12月31日	**–**
於2014年12月31日	
成本	**–**
累計減值	**–**
帳面淨值	**–**

商譽的減值測試

透過商業合併收購的商譽已分配至電訊、電子及兒童產品業務現金產生單位作減值測試。該現金產生單位的可收回數額乃按使用價值計算基準釐定，電訊、電子及兒童業務現金產生單位的使用價值按高級管理層批准的一個5年期間的財政預算現金流量預測計算。電訊、電子及兒童產品業務的現金流量於2013年預測的適用折現率為13.0%。電訊、電子及兒童產品業務的財政預算現金流量預測期間後的增長率以3.0%推斷，該增長率並沒有超過該行業的長期平均增長率。

於2013年12月31日的商譽帳面值如下：

百萬港元	2013
電訊、電子及兒童產品業務	55

18. 商譽*(續)*

商譽的減值測試*(續)*

於2013年12月31日，計算電訊、電子及兒童產品業務的現金產生單位的使用價值時應用若干假設。管理層根據該等重要假設進行現金流量預測以進行商譽減值測試，各假設載列如下：

預算毛利率 — 預算毛利率的價值乃根據緊接預算年度前的年度內已達到的平均毛利率(預期效率改善後有所增長)及預期市場發展釐定。

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關現金產生單位的特定風險。

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

19. 附屬公司投資／附屬公司結存

	本公司	
百萬港元	**2014**	2013
非上市股份，按原值	**1**	1
應收附屬公司款項	**2,973**	2,848
	2,974	2,849
減值*	**(907)**	(1,286)
	2,067	1,563
減：分類為流動資產的應收附屬公司款項部份	**(899)**	(399)
	1,168	1,164

* 若干應收附屬公司的帳面值907,000,000港元(2013：1,286,000,000港元)的結餘預計因該等附屬公司處於虧損而不能收回，故對該款項確認減值。本年度已確認的新增減值虧損為24,000,000港元(2013：26,000,000港元)。

19. 附屬公司投資／附屬公司結存(續)

附屬公司結存乃無抵押、免息及無指定還款期，惟以下款項除外：

(a) 應收附屬公司款項293,000,000港元(2013：336,000,000)的結存為沒有抵押及按要求償還，並以香港上海滙豐銀行有限公司釐定的最優惠利率加2%(2013：2%)的年利率計息。

(b) 應收附屬公司款項465,000,000港元(2013：沒有)的結存為沒有抵押及按要求償還，並以香港上海匯豐銀行有限公司釐定的最優惠利率計息。

(c) 應收附屬公司款項141,000,000港元(2013：63,000,000港元)，已扣除減值544,000,000港元(2013：612,000,000港元)的結存為沒有抵押、免息及按要求償還。

(d) 於2013年12月31日，應收附屬公司款項70,000,000港元，扣除減值零的結存為沒有抵押及於第3年償還，並以年利率3%計息。

(e) 於2013年12月31日，應收附屬公司款項57,000,000港元，扣除減值零的結存為沒有抵押及於第3年償還，並以年利率3%計息。

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			2014	2013	
Blackbird Automotive Limited#+	香港	2港元普通股	**100**	–	古董車貿易
Blackbird Classic Automobiles Limited(前稱中建電訊集團有限公司)#++	香港	2港元普通股	**100**	100	投資古董車
Blackbird Classics Limited(前稱CCT Tech Advanced Limited)#++	香港	1港元普通股	**100**	50.49	古董車買賣及貿易
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
加豐集團有限公司#++	香港	2港元普通股	**100**	100	物業投資

19. 附屬公司投資／附屬公司結存(*續*)

名稱	註冊成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			2014	2013	
正建發展有限公司#++	香港	1港元普通股	**100**	100	物業投資及持有
CCT Marketing Limited@	英屬處女群島／香港	1美元普通股	**–**	50.49	買賣電訊產品
中建科技(香港)有限公司@	香港	2,600,000港元普通股	**–**	50.49	採購電訊產品、原材料及原部件
中建置地集團有限公司*@	百慕達／香港	654,139,940港元普通股	**–**	50.49	投資控股
中建電訊投資有限公司#++	香港	1港元普通股	**100**	100	證券業務
Cyber Profit (HK) Limited#+	香港	2港元普通股	**100**	–	物業投資及持有
金立投資有限公司#++	香港	2港元普通股	**100**	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**	100	地產發展及物業買賣
金立資本有限公司#++	香港	1港元普通股	**100**	100	物業投資
金立物業發展有限公司#++	香港	1港元普通股	**100**	100	物業投資
金立物業(香港)有限公司#++	香港	1港元普通股	**100**	100	物業投資
金立策略有限公司#++	香港	1港元普通股	**100**	100	物業投資
CCT Plastic Limited（前稱盈利商業有限公司）#++	香港	1港元普通股	**100**	100	買賣原部件及產品
富豐國際實業有限公司#++	香港	1港元普通股	**100**	100	物業持有

19. 附屬公司投資／附屬公司結存(續)

名稱	註冊成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			2014	2013	
東國投資有限公司#++	香港	1港元普通股	**100**	100	物業投資
Wiltec Industries (HK) Limited#@	英屬處女群島／香港	2美元普通股	**–**	50.49	銷售兒童產品
惠陽中建電訊制品有限公司#@	中國／中國內地	120,000,000港元註冊資本^	**–**	50.49	製造電訊產品
惠陽中建塑膠產品有限公司#++	中國／中國內地	48,600,000港元註冊資本^	**100**	100	製造塑膠外殼及配件
中建置地(鞍山)房地產開發有限公司#@	中國／中國內地	380,000,000港元註冊資本^	**–**	50.49	物業發展
中置(鞍山)房地產開發有限公司#@	中國／中國內地	200,000,000人民幣註冊資本^	**–**	50.49	物業發展

* 於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。
^ 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。
# 並未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡下的其他成員公司審核。
+ 該等公司於2014年12月31日由本公司間接持有為附屬公司。
++ 該等公司於2013年12月31日及2014年12月31日由本公司間接持有為附屬公司。
@ 該等公司於2013年12月31日由本公司間接持有為附屬公司。在配售事項(詳情見附註12)完成時，該等公司不再成為本公司的附屬公司。

19. 附屬公司投資／附屬公司結存(續)

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。

於本集團的附屬公司的重大的非控股權益的詳情如下：

	2013
非控股權益佔股本權益百分比：	
中建置地集團有限公司	49.51%

百萬港元	2013
分配至非控股權益的本年度虧損：	
中建置地集團有限公司	(29)
於報告期日非控股權益累計結存：	
中建置地集團有限公司	164

下表概述上述附屬公司的財務摘要。披露的金額為未抵銷集團內公司之間項目：

百萬港元	2013
收入	1,193
支出總額	(116)
本年度虧損	(31)
本年度全面虧損總額	(20)
流動資產	2,104
非流動資產	551
流動負債	(1,026)
非流動負債	(1,158)
用於經營業務的現金流量淨額	–
投資活動所得現金流量淨額	71
融資活動所得現金流量淨額	4
現金及現金等值項目增加淨額	75

20. 於一家聯營公司的權益

聯營公司截至2014年12月31日的資料如下：

名稱	已發行股份詳情	註冊成立地點／註冊及營業地點	本集團應佔股本權益百份比	主要業務
中建置地集團有限公司	普通股	百慕達／香港	40.55	投資控股

本集團透過本公司全資附屬公司持有全部於聯營公司的權益。配售事項(附註12)完成後，本集團持有中建置地股份權益約40.55%，其中的16,800,000,000股(即佔中建置地於2014年12月31日現有已發行股份約25.68%)分類為「非流動資產」列作「於一家聯營公司的權益」入帳。由於本集團有計劃出售其餘中建置地股份，其餘本集團透過一間性質類近風險資本的間接附屬公司持有的9,726,391,124股(即佔中建置地於2014年12月31日現有已發行股份約14.87%的權益)則分類為「流動資產」並列作「按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產」入帳。

	本集團		本公司	
百萬港元	**2014**	2013	**2014**	2013
香港上市股份，按原值(附註(i))	**302**	–	**–**	–
攤佔一家聯營公司的利潤	**1**	–	**–**	–
	303	–	**–**	–
減值撥備(附註(ii))	**(17)**	–	**–**	–
	286	–	**–**	–
上市股份的市場價值(附註(iii))	**165**	–	**–**	–
應收承兑票據款(附註(iv))	**986**	–	**126**	–

附註：

(i) 聯營公司權益是指16,800,000,000股中建置地股份，即佔於2014年12月31日中建置地現有已發行股本約25.68%，該等股份於配售事項(附註12)完成後，被本集團列作為於一家聯營公司的權益以權益法入賬。

(ii) 減值撥備是指中建置地的投資由於其使用價值與公平價值扣除成本兩者中較高者計算於2014年12月31日出現減值。

(iii) 指9,726,391,124股中建置地股份按公平價值於損益表確認，詳情載於財務報告附註31。

20. 於一家聯營公司的權益(續)

(iv) 應收承兑票據為沒有抵押、免息或負息及於個別到期日還款，詳情如下：

	本集團		本公司	
百萬港元	**2014**	2013	**2014**	2013
第一張票據(附註a)	**67**	–	**67**	–
第二張票據(附註b)	**860**	–	**–**	–
第三張票據(附註c)	**–**	–	**–**	–
第四張票據(附註d)	**38**	–	**38**	–
第五張票據(附註e)	**13**	–	**13**	–
第六張票據(附註f)	**8**	–	**8**	–
	986	–	**126**	–

附註：

(a) 於2012年2月1日，本公司與中建置地訂立一項協議，由中建置地向本公司收購Wiltec Industries Investment Limited(「WIIL」)的全部股權及股東貸款，總代價約為67,000,000港元，該代價由中建置地向本公司發行的第一張票據支付。第一張票據由發行日起計為期5年，年息率為3%，每年付息一次。WIIL及其附屬公司(「WIIL集團」)主要從事製造及銷售兒童產品。中建置地是次收購目的是要從本公司收購全部WIIL權益，令中建置地業務可擴展至兒童產品業務而變得更多元化。於2012年3月末有關收購完成後，WIIL集團成員已成為中建置地的全資附屬公司。

(b) 於2013年4月19日，本公司與中建置地及CCT Land (China) Holdings Limited(「該房地產公司」)簽訂一份認繳協議以認繳該房地產公司99.995%股份及受讓相關股東貸款664,000,000港元，總代價為900,000,000港元，由中建置地發行第二張票據予本公司一間間接全資附屬公司Jade Assets Company Limited作為償付延遲支付的代價。第二張票據為沒有抵押、免息及須於票據日期起計3年到期償還。第二張票據的帳面值是按估算年利率折現計算。

(c) 於2013年12月23日，本公司與中建置地簽訂一份57,000,000港元的貸款協議，由中建置地發行第三張票據給本公司作為借款給中建置地的憑證。第三張票據由發行日起計為期三年，年息率3%，每年付息一次。部分30,000,000港元借款於年內獲中建置地償還予本公司，餘下的27,000,000港元借款獲本公司於年末豁免。因此，第三張票據於年末沒有結餘。

(d) 於2014年3月3日，本公司與中建置地簽訂一份38,000,000港元的貸款協議，由中建置地發行第四張票據給本公司作為借款給中建置地的憑證。第四張票據由發行日起計為期三年，年息率3%，每年付息一次。

(e) 於2014年6月6日，本公司與中建置地簽訂一份12,500,000港元的貸款協議，由中建置地發行第五張票據給本公司作為借款給中建置地的憑證。第五張票據由發行日起計為期三年，年息率3%，每年付息一次。

(f) 於2014年9月4日，本公司與中建置地簽訂一份7,500,000港元的貸款協議，由中建置地發行第六張票據給本公司作為借款給中建置地的憑證。第六張票據由發行日起計為期三年，年息率3%，每年付息一次。

20. 於一家聯營公司的權益*(續)*

下表列示上述聯營公司的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整以及對帳至綜合財務表內的帳面值：

百萬港元	2014
流動資產	2,041
非流動資產，商譽除外	566
重新分類於中建置地的投資至於一家聯營公司的權益引起的收益	194
流動負產	(1,032)
非流動財務負債，應付帳款及其他應付款及撥備除外	(1,040)
非流動負債	(115)
淨資產	614
淨資產，商譽除外	420
由2014年12月24日至2014年12月31日止期間的溢利及全面收益總和	5
本集團於聯營公司權益的對帳	
本集團於聯營公司權益的比例	25.68%

百萬港元	2014
本集團應佔聯營公司淨資產，商譽除外	108
重新分類至於一家聯營公司的權益引起的收益(減累計減值)	177
攤佔一家聯營公司的利潤	1
投資的帳面值	286

21. 持作投資的古董車

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
持作投資的古董車，按公平價值	**21**	–

下表概述本集團持作投資的古董車的公平價值等級：

	用於2014年12月31日的公平價值計量			
百萬港元	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）	總額
持續以公平價值計量				
持作投資的古董車	–	–	21	21

於本年度，第1層與第2層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第3層沒有轉入或轉出(2013：沒有)。

按公平價值計量分類於公平價值等級第3層的對帳如下：

百萬港元	
於2014年1月1日的帳面值	–
增加(來自收購)	21
於2014年12月31日的帳面值	21

21. 持作投資的古董車*(續)*

以下為持作投資的古董車所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍或加權平均 2014
持作投資的古董車	直接比較法	交易價格(每輛)	8,000,000港元至 13,000,000港元

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

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

22. 可出售財務資產

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
香港上市股本投資，按公平價值	**–**	8
其他資產，按公平價值	**4**	5
	4	13

上述非上市投資及其他資產包括列作可出售財務資產的股本證券及會所債券投資，均沒有固定到期日或票面息率。

於2013年12月31日，本集團的可出售財務資產包括在聯交所創業板上市的萬德資源集團有限公司8.63%上市股本投資的股權。

2013年內，由於上市股本投資的市值下跌，董事認為此下跌導致上市股本投資需減值及減值虧損為5,000,000港元，並已於2013年內的綜合損益表內確認。

23. 持至到期日債券

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
非流動資產		
非上市債券，按攤銷成本列帳	**52**	–
流動資產		
非上市債券，按攤銷成本列帳	**–**	53

持至到期日債券指於2017年1月到期的人民幣債券。於2014年12月31日，集團持至到期日債務的總帳面值約為52,000,000港元(2013：53,000,000港元)用作本集團一般銀行信貸的抵押(附註36(b)(iv))。

24. 存貨

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
原材料	**6**	20
在製品	**3**	15
製成品	**3**	43
	12	78

25. 發展中物業

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
預期於以下期間落成的發展中物業：		
在正常營運週期內及於一年內收回計入流動資產	**–**	117

於2013年12月31日，本集團所有發展中物業均位於中國內地，並按中期租約持有。

26. 可出售已落成物業

於2013年12月31日，本集團所有可出售已落成物業位於中國內地，並按中期租約持有。所有可出售已落成物業均按成本列帳。

於2013年12月31日，集團若干的可出售已落成物業的總帳面值約為712,000,000港元用作本集團一般銀行信貸的抵押（附註36(b)(vi)）。

27. 持作出售的物業存貨

本集團所有持作出售的物業存貨位於香港，並按長期租約持有。所有持作出售物業存貨按成本列帳。

於2014年12月31日，集團若干的持作出售物業存貨的總帳面值約為381,000,000港元（2013：沒有）用作本集團一般銀行信貸的抵押（附註36(b)(vii)）。

28. 持作出售的古董車存貨

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
持作出售的古董車，按成本或可實現淨值之較低者列賬	**139**	–

29. 應收帳款

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
應收帳款	**60**	276
減值	**(4)**	(8)
	56	268

本集團與其客戶的貿易條款主要有關信貸，惟新客戶一般須預付貨款。信貸期一般為2個月，主要客戶可延長至3個月。每名客戶有最高信貸限額。有關中建置地集團地產發展業務，應收款項於2013年12月31日按有關物業的買賣協議的條款已清還。本集團及中建置地集團盡力對未收回應收款項維持嚴格監控，並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。於報告期末，本集團有若干集中信貸風險，原因是來自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84%（2013：21%）及98%（2013：54%）。本集團並沒有就此等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

29. 應收帳款*(續)*

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

	本集團			
	2014		2013	
百萬港元	**結餘**	**百分比**	結餘	百分比
現時至30日	**11**	**20**	94	35
31至60日	**11**	**20**	73	27
61至90日	**11**	**20**	52	20
90日以上	**23**	**40**	49	18
	56	**100**	268	100

應收帳款減值撥備變動如下：

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
於1月1日	**8**	5
已確認減值虧損	**1**	5
撇銷不能收回的金額	**–**	(2)
出售附屬公司	**(5)**	–
於12月31日	**4**	8

就上述應收帳款減值撥備中包括對4,000,000港元(2013：8,000,000港元)的個別應收帳款減值撥備，該等應收帳款的帳面值為4,000,000港元(2013：10,000,000港元)。有關個別減值應收帳款與財政有困難的客戶有關，預計只能收回部份應收款項。

未被視作需要減值的應收帳款帳齡分析如下：

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
未逾期亦未減值	**39**	247
逾期但未減值 — 6個月內	**17**	19
	56	266

未逾期亦未減值的應收款項與眾多不同客戶有關，彼等在近期並沒有拖欠款項記錄。

逾期但未減值的應收款項與多名於本集團有良好記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並沒有重大變動，而此等結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。

截至2014年12月31日，包含在本集團的應收帳款中有應收聯營公司款項50,000,000港元，其信用條款與本集團給予主要客戶之信用條款相似。

30. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
百萬港元	**2014**	2013	**2014**	2013
預付款項	**1**	217	**–**	–
按金及其他應收款項	**104**	185	**4**	1
	105	402	**4**	1
流動部份	**(81)**	(331)	**(4)**	(1)
非流動部份	**24**	71	**–**	–

於2013年12月31日，上述結餘包括有關中建置地集團地產發展業務(配售事項完成後本集團已終止該業務)購入於中國內地的土地使用權的預付款項約197,000,000港元。

上述資產並沒有逾期或減值。計入上述結餘的財務資產乃為有關近期沒有違約歷史的應收款項。

31. 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
香港上市股本投資，按市價	**165**	2

上述股本投資已於2014年及2013年12月31日列為持作買賣類別。於2014年末的上市股本投資是指本集團持作出售的9,726,391,124股中建置地股份。配售事項(附註12)完成後該等股份被分類為流動資產項下的財務資產並於年末按收市價每股0.017港元入帳。

於批准本財務報告當日，本集團持有股本投資的市值約為126,000,000港元。

報告期後，於2015年1月23日，本公司公佈已透過其全資附屬公司 — 中建電訊投資有限公司(「中建投資」)簽訂第二份配售協議，委任一家獨立配售商按配售基準將由中建投資持有的9,726,391,124現有股份中，以每股0.018港元配售最多6,380,000,000股中建置地股份給予專業、機構及個人投資者。截至本財務報告當日，未有配售股份根據該新配售協議獲成功配售。

32. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

	本集團		本公司	
百萬港元	**2014**	2013	**2014**	2013
現金及銀行結存	**122**	545	**110**	172
定期存款	**106**	398	**–**	–
	228	943	**110**	172
減：用作銀行信貸額抵押的定期存款（附註36(a)及附註36(b)(v)）				
— 計入流動資產	**(56)**	(235)	**–**	–
— 計入非流動資產	**(50)**	(65)	**–**	–
現金及現金等值項目	**122**	643	**110**	172

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及現金等值項目及已抵押定期存款為107,000,000港元（2013：368,000,000港元）。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外滙管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外幣業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款的利率以浮息賺取利息。短期定期存款的期限（1日至1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賺取利息。銀行結存及已抵押存款已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。

33. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

	本集團			
	2014		2013	
百萬港元	**結餘**	**百分比**	結餘	百分比
現時至30日	**10**	**44**	125	36
31至60日	**7**	**30**	72	20
61至90日	**3**	**13**	34	10
90日以上	**3**	**13**	119	34
	23	**100**	350	100

應付帳款為免息及沒有抵押，且一般須於60日內償還。

34. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
百萬港元	**2014**	2013	**2014**	2013
其他應付款項	**43**	173	**–**	62
應計負債	**12**	80	**1**	1
	55	253	**1**	63

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

35. 預收帳款

預收帳款指上年度從買方收取的物業預售款／出售物業款項。

36. 附息銀行及其他借款

本集團

	2014			2013		
	實際利率(%)	**到期**	**百萬港元**	實際利率(%)	到期	百萬港元
流動						
融資租賃應付款項(附註37)	**3.79**	**2015**	**1**	–	–	–
銀行貸款 – 無抵押	**3.5**	**2015**	**2**	3.50	2014	5
銀行貸款 – 有抵押	**1.23–2.99**	**2015或按要求**	**467**	1.28–8.00	2014	806
			470			811
非流動						
融資租賃應付款項(附註37)	**3.79**	**2018**	**1**	–	–	–
銀行貸款 – 有抵押	**1.23–2.99**	**2016–2031**	**611**	1.21–9.23	2015–2033	452
			612			452
			1,082			1,263

36. 附息銀行及其他借款(續)

本公司

	2014			2013		
	實際利率(%)	**到期**	**百萬港元**	實際利率(%)	到期	百萬港元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	**2.49**	**按要求**	**119**	–	–	–

百萬港元	本集團		本公司	
	2014	2013	**2014**	2013
分析為：				
銀行貸款的償還期限如下：				
1年內或按通知	**469**	811	**119**	–
於第2年	**91**	75	**–**	–
第3年至第5年(包括首尾兩年)	**266**	143	**–**	–
5年以上	**254**	234	**–**	–
	1,080	1,263	**119**	–
其他借款的償還期限如下：				
1年內或按通知	**1**	–	**–**	–
於第2年	**1**	–	**–**	–
	2	–	**–**	–
	1,082	1,263	**119**	–

36. 附息銀行及其他借款*(續)*

(a) 本集團於2013年的貿易銀行融資金額為325,000,000港元，當中99,000,000港元已於報告期末動用。該融資由本集團的若干定期存款71,000,000港元抵押(附註32)。於2014年12月31日，本集團沒有未支付的貿易銀行融資金額。

(b) 本集團的若干銀行貸款有抵押如下：

(i) 以本集團位於香港及中國內地的若干租賃土地及樓宇作抵押，其於報告期末的帳面總值約為366,000,000港元(2013：511,000,000港元(附註15)；

(ii) 以本集團位於香港的投資物業作抵押，其於報告期末的帳面總值約為958,000,000港元(2013：787,000,000港元)(附註16)；

(iii) 以本集團位於中國內地的租賃土地作抵押，其於2013年12月31日的帳面總值約為97,000,000港元(附註17)；

(iv) 以本集團的若干持至到期日債券作抵押，其於報告期末的帳面值約為52,000,000港元(2013：53,000,000港元)(附註23)；

(v) 以本集團金額為106,000,000港元(2013：229,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註32)；

(vi) 以本集團位於中國內地的若干可出售已落成物業作抵押，其於2013年12月31日的帳面總值約為712,000,000港元(附註26)；

(vii) 以本集團位於香港的若干持作出售的物業存貨作抵押，其於報告期末的帳面值約為381,000,000港元(2013：沒有)(附註27)；及

(viii) 於2013年12月31日，以本集團於一間附屬公司的股權權益作抵押，其淨資產總值為309,000,000港元。

(c) 本集團帳面值為1,082,000,000港元(2013：777,000,000港元)的銀行及其他借款以港元計值，本集團於2014年12月31日並沒有以美元計值(2013：299,000,000港元)及以人民幣計值(2013：187,000,000港元)的銀行及其他借款。

37. 融資租賃應付款項

本集團租用若干汽車作業務用途。於2014年12月31日該等租約列為融資租約，尚餘租期為4年。根據融資租約的未來最低租約付款總額及其現值如下：

本集團

百萬港元	最低租約付款額 2014	最低租約付款額的現值 2014
應付款項：		
1年內	1	1
於第2年	1	1
最低融資租約付款總額	2	2
未來融資費用	–	
總融資租約應付款項淨額	2	
列為流動負債的部份（附註36）	(1)	
非流動部份（附註36）	1	

38. 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

本集團

百萬港元	超出相關折舊的折舊免稅額	物業重估	總額
於2013年1月1日的遞延稅項負債總額	2	25	27
年內，於損益表內扣除的遞延稅項（附註10）	–	12	12
於2013年12月31日及2014年1月1日的遞延稅項負債總額	**2**	**37**	**39**
年內，於損益表內扣除的遞延稅項	**(2)**	**11**	**9**
年內，於全面收益表內扣除的遞延稅項	**–**	**7**	**7**
出售附屬公司（附註43）	**–**	**(17)**	**(17)**
於2014年12月31日的遞延稅項負債總額	**–**	**38**	**38**

遞延稅項資產

本集團

百萬港元	用以抵銷未來應課稅的虧損
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年1月1日的遞延稅項資產總額	1
年內，於損益表內扣除的遞延稅項	(1)
於2014年12月31日的遞延稅項資產總額	–

本集團及本公司產生的稅項虧損分別為756,000,000港元及204,000,000港元，有關稅項虧損可無限期於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。

38. 遞延税項*(續)*

根據中國企業所得税法，於中國成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣税項。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法權區訂立税務條約，則可降低其適用預扣税率。本集團的適用税率為5%。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣税項。

於2014年12月31日，就本集團位於中國內地的附屬公司應課税未滙出盈利的應付預扣税而言，並未確認任何遞延税項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於2013年12月31日，由於投資於中國內地的相關附屬公司之尚未確認遞延税項負債的暫時性差異的總額約為50,000,000港元。

本公司向其股東派付股息並未對所得税構成重大影響。

39. 股本

股份

	本公司	
百萬港元	**2014**	2013
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股	**200**	200
已發行及繳足：		
832,394,907（2013：606,144,907）股每股面值0.10港元的普通股	**83**	61

39. 股本*(續)*

本公司已發行普通股本交易摘要如下：

	已發行每股面值0.10港元的普通股數量	已發行股本 百萬港元	股份溢價帳 百萬港元	總額 百萬港元
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年1月1日	606,144,907	61	12	73
發行股份(附註a)	151,250,000	15	111	126
發行股份(附註b)	75,000,000	7	58	65
於2014年12月31日	832,394,907	83	181	264

附註：

(a) 於2014年6月19日完成收購一間附屬公司，代價以配發151,250,000股本公司新股份支付，每股發行價為0.80港元並入帳列作繳足股份(附註42)。

(b) 於2014年11月，資本動力國際有限公司(Capital Force International Limited)(本公司的主要股東)配售75,000,000股本公司現有股份及認購75,000,000股本公司新發行股份，配售及認購價均為每股0.90港元。配售事項的詳情已在本公司於2014年11月12日及2014年11月21日發出的公佈內披露。

股份期權

本公司的股份期權計劃及根據該計劃發行的股份期權的詳情載於財務報告附註40。

40. 本集團的股份期權計劃

本公司的股份期權計劃

在本公司於2011年5月27日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上，股東已批准採納2011計劃(「2011計劃」)。2011計劃已於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何本公司股份(「股份」)在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期起計十年內有效。

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

(a) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲本公司給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；

(b) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何供應商或貨品及／或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在董事會全權酌情認為下，他們將會或已對本集團、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的人士；及

(c) 在董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)本集團任何成員公司、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的任何人士。

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於本年報的批准日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為60,614,490股，佔本財務報告的批准日期本公司全部已發行股本的7.28%。

40. 本集團的股份期權計劃*(續)*

本公司的股份期權計劃*(續)*

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

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

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

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

(i) 股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；

(ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；或

(iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司股東大會上投票的權利。

於2014年12月31日，並沒有根據2011計劃授出而尚未行使的股份期權存在。於本年度，並沒有任何股份期權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。

40. 本集團的股份期權計劃*(續)*

中建置地的股份期權計劃

直至於2014年12月配售事項完成，中建置地於2014年大部分時間均為本公司的附屬公司。有關中建置地的股份期權計劃的詳情載於本董事會報告書以供股東參考。於中建置地及本公司各自在2011年5月27日舉行的股東週年大會上，中建置地及本公司各自的股東已批准採納中建置地2011計劃(「中建置地2011計劃」)。中建置地2011計劃已於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在中建置地2011計劃的條款及條件獲行使時中建置地將予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則中建置地2011計劃將由其採納日期起計十年內有效。

中建置地2011計劃的目的乃為使中建置地能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對中建置地集團及／或任何中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。中建置地2011計劃項下的合資格參與人包括：

(a) 中建置地集團任何成員公司、任何中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲中建置地給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；

(b) 中建置地集團任何成員公司、任何中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司的任何供應商或貨品及／或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或中建置地集團任何成員公司、任何中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在中建置地董事會全權酌情認為下，他們將會或已對中建置地集團、中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司作出貢獻的人士；及

(c) 在中建置地董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)中建置地集團任何成員公司、中建置地投資實體或(如適用)中建置地控股公司作出貢獻的任何人士。

根據中建置地2011計劃，行使根據中建置地2011計劃及中建置地任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於中建置地2011計劃採納日期當日中建置地已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據中建置地2011計劃及中建置地任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據中建置地或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。於2014年1月17日，中建置地已根據中建置地2011計劃向董事及其合資格參與人授出合共600,000,000股股份期權，據此董事及合資格參與人可以行使價每股0.01港元認購中建置地股份。於本年報的批准日期，根據中建置地2011計劃項下尚可授出的中建置地股份總數為5,941,399,399股，佔本財務報告的批准日期中建置地全部已發行股本約9%。

40. 本集團的股份期權計劃(*續*)

中建置地的股份期權計劃(*續*)

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

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

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

股份期權的行使價由中建置地董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

(i) 中建置地股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指中建置地董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；

(ii) 中建置地股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；或

(iii) 中建置地股份的面值。

中建置地的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在中建置地股東大會上投票的權利。

40. 本集團的股份期權計劃*(續)*

中建置地的股份期權計劃*(續)*

2011中建置地計劃

於2014年12月31日，根據中建置地2011計劃授出而尚未行使、註銷成失效的股份期權為600,000,000股。

根據計劃本年度未完成的股份期權如下：

	2014		2013	
	加權平均行使價 港元 每股	期權數目	加權平均行使價 港元 每股	期權數目
於1月1日	–	–	–	–
年內授出	0.01	600,000,000	–	–
於12月31日	0.01	600,000,000	–	–

於報告期末未完成的股份期權的行使價及行使日期如下：

2014 期權數目	行使價* 港元 每股	行使期
600,000,000	0.01	17-1-2014 to 16-1-2024

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

40. 本集團的股份期權計劃*(續)*

中建置地的股份期權計劃*(續)*

2011中建置地計劃(續)

中建置地於年內授出的股權結算股份期權的公平價值為2,401,000港元，該價值於授出股份期權當日以柏力克 — 舒爾斯期權定價模式作出估計，並考慮股份期權授出後的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

派息率(%)	0.00
預期波幅(%)	44.70
歷史波幅(%)	44.70
無風險利率(%)	1.37
股份期權的估計年期(年)	5.00
加權平均股價(每股港元)	0.01

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

計算公平價值時並沒有計及已授出股份期權的其他特性。

於2014年12月31日，根據中建置地2011計劃授出而尚未行使的股份期權在行使時可予發行的中建置地股份總數為600,000,000股，佔於2014年12月31日中建置地全部已發行股本約0.92%。倘該等尚未行使的股份期權獲全面行使，中建置地將需額外發行600,000,000股普通股股份及將需增加6,000,000港元的股本。

報告期後，於2015年1月27日若干董事合共行使575,000,000股中建置地股份期權。於股份期權行使日期當天的每股加權平均股價為0.016港元。因此，根據中建置地2011計劃於本財務報告的批准日期尚未行使的股份期權為25,000,000股，而尚未行使的股份期權可予發行的中建置地股份總數為25,000,000股，佔於本財務報告的批准日期中建置地全部已發行股本約0.04%。

41. 儲備

(a) 本集團

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告第52頁的綜合股東權益變動表。

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。

(b) 本公司

百萬港元	附註	資本贖回儲備	股份溢價	資本儲備*	可分配儲備	累計虧損	總額
於2013年1月1日		24	12	741	1,201	(738)	1,240
本年度全面虧損總額	11	–	–	–	–	(18)	(18)
2013年中期股息	13	–	–	–	(18)	–	(18)
2013年特別中期股息	13	–	–	–	(61)	–	(61)
擬派2013年末期股息	13	–	–	–	(21)	–	(21)
於2013年12月31日及2014年1月1日		**24**	**12**	**741**	**1,101**	**(756)**	**1,122**
本年度全面虧損總額	11	**–**	**–**	**–**	**–**	**(42)**	**(42)**
發行股份	39(a)	**–**	**111**	**–**	**–**	**–**	**111**
發行股份	39(b)	**–**	**58**	**–**	**–**	**–**	**58**
2014年中期股息	13	**–**	**–**	**–**	**(23)**	**–**	**(23)**
擬派2014年末期股息	13	**–**	**–**	**–**	**(29)**	**–**	**(29)**
於2014年12月31日		**24**	**181**	**741**	**1,049**	**(798)**	**1,197**

* 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。

42. 非業務性質的附屬公司收購

於2014年5月9日，本公司與有關股份的註冊持有人及她／他們代表股份實益擁有人，即麥紹棠先(本公司的主席、執行董事、行政總裁及主要股東)訂立一份協議，根據該協議，本公司購入網盈(香港)有限公司「網盈」的全部已發行股本及股東貸款，買入股份的代價121,000,000港元，由本公司以每股0.8港元的價格發行151,250,000新股份作為償付，該等新發行股份在發行時已作全額認繳處理，而受讓該貸款的現金代價為7,126,849港元。網盈擁有位於香港柴灣嘉業街18號明報工業大廈地下的兩個地舖作為投資及自用。該收購已於2014年6月19日完成。由於網盈除持有兩個物業外，沒有其他任何重大業務，據此本集團以資產收購入帳網盈的收購。

本集團就上述交易收購的淨資產如下：

百萬港元	2014
淨資產收購：	
土地及樓宇(附註15)	123
投資物業(附註16)	28
其他應收款	5
銀行附息借款	(23)
	133
以下列方式支付：	
股份代價，按收購完成當日的公平價值	(126)
現金代價	(7)
	(133)
有關資產收購的現金及現金等值項目淨流入分析如下：	
包括在來自投資活動的現金流量的現金及現金等值項目淨流出	(7)

本集團就此收購產生交易成本1,000,000港元，此等交易成本已列作費用並於綜合損益表以行政費用入帳。

43. 出售附屬公司

(a) 於2014年出售附屬公司是指緊接配售事項完成，本集團失去對中建置地集團的控制權引起的出售中建置地集團(附註12)。

百萬港元	附註	2014
出售的資產淨值：		
物業、廠房及設備	15	**233**
投資物業	16	**155**
預付土地租賃支出	17	**61**
商譽	18	**55**
存貨		**65**
發展中物業		**266**
可出售已落成物業		**641**
應收帳款		**246**
預付款項，按金及其他應收款項		**225**
已抵押定期存款		**193**
現金及銀行結餘		**208**
應付帳款及票據		**(442)**
其他應付款項及應計負債		**(109)**
應付税		**(7)**
應付承兑票據		**(1,013)**
附息銀行借款		**(530)**
遞延税項負債	38	**(17)**
非控股權益		**(136)**
		94
於出售時匯兑波動儲備回撥		**(39)**
出售附屬公司收益	6	**520**
		575
以下列方式支付：		
現金		**98**
重新分類到於一家聯營公司的權益	20	**302**
重新分類到按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產		**175**
		575
有關出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流入／(流出)分析如下：		
現金代價		**98**
出售附屬公司的現金及銀行結餘		**(208)**
有關出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出		**(110)**

43. 出售附屬公司(續)

(b) 於2013年本集團出售附屬公司的詳情如下：

百萬港元	附註	2013
出售的負債淨值：		
物業、廠房及設備	15	5
商譽	18	32
預付款項、按金及其他應收款		18
現金及銀行結餘		14
應計負債及其他應付款		(43)
應付稅項		(5)
衍生財務工具		(14)
非控股權益		(9)
		(2)
出售附屬公司收益	6	33
		31
以下列方式支付：		
現金		18
其他應收款		13
		31
有關出售附屬公司的現金及現金等值淨流入／(流出)分析如下：		
現金代價		18
已出售現金及銀行結餘		(14)
有關出售附屬公司的現金及現金等值淨流入		4

44. 或然負債

於報告期末，未於財務報告撥備的或然負債如下：

	本公司	
百萬港元	**2014**	2013
就附屬公司及聯營公司獲授的銀行信貸而向銀行提供的公司擔保	**1,375**	1,078

於2014年12月31日，本公司向銀行提供企業擔保而令附屬公司及聯營公司獲授的銀行信貸分別已動用約962,000,000港元(2013：817,000,000港元)及157,000,000港元(2013：沒有)。

45. 抵押資產

本集團以本集團資產抵押的銀行貸款的詳情載於財務報告附註36。

46. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租若干辦公室物業，租期由2至3年不等。

於2014年12月31日，本集團訂立的不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應收款項總額如下：

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
1年內	**12**	–
第2至第5年（包括首尾兩年）	**4**	–
	16	–

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業，租期由2至3年不等。

於2014年12月31日，本集團訂立的不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
1年內	**3**	1

47. 承擔

除上文附註46所詳述的經營租約承擔外，本集團於報告期末有以下承擔項目：

資本承擔項目

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
已訂約惟尚未撥備：		
租賃土地及樓宇	**40**	2

於報告期末，本公司並沒有任何重大承擔。

48. 關連人士交易

(a) 除本財務報告其他部分所載者，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	2014	2013
放棄應收中建置地的承兑票據	(i)	27	–
自本公司董事收購非業務性質的附屬公司	(ii)	133	–

附註：

(i) 於2013年12月23日，中建置地與本公司簽訂一份協議以獲得貸款57,000,000港元，並由中建置地發出的第三張承兑票據作為憑證。該第三張承兑票據的條款已於財務報告附註20(iv)(c)中概括。截至2014年12月31日止年度，第三張承兑票據面值30,000,000港元已償還，餘下的27,000,000港元則獲本公司豁免。

(ii) 於2014年5月9日，本公司與有關附屬公司的註冊持有人及她／他們代表的實益擁有人(即麥紹棠先生(本公司的主席、執行董事、行政總裁及主要股東)訂立一份協議，以收購一間非業務附屬公司，133,000,000港元指交易代價的公平價值。協議詳情載於財務報告附註42。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

百萬港元	2014	2013
短期僱員福利	27	34

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報告附註8。

49. 按類別劃分財務工具

各類別的財務工具於報告期末的帳面值如下：

2014

百萬港元	本集團				
財務資產	**按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產 – 持作買賣**	**貸款及應收款項**	**可出售財務資產**	**持至到期日債券**	**總額**
應收承兑票據(附註20)	–	986	–	–	986
可出售財務資產	–	–	4	–	4
持至到期日債券	–	–	–	52	52
應收帳款	–	56	–	–	56
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產(附註30)	–	104	–	–	104
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	165	–	–	–	165
已抵押定期存款	–	106	–	–	106
現金及現金等值項	–	122	–	–	122
	165	1,374	4	52	1,595

財務負債

	於確認時被指定為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債	**按攤銷成本列帳的財務負債**	**總額**
應付帳款及票據	–	23	23
其他應付款項及應計負債	–	55	55
附息銀行及其他借款	–	1,082	1,082
	–	1,160	1,160

49. 按類別劃分財務工具*(續)*

2013

百萬港元	本集團				
財務資產					
	按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產 – 持作買賣	貸款及應收款項	可出售財務資產	持至到期日債券	總額
可出售財務資產	–	–	13	–	13
持至到期日債券	–	–	–	53	53
應收帳款	–	268	–	–	268
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產(附註30)	–	185	–	–	185
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	2	–	–	–	2
已抵押定期存款	–	300	–	–	300
現金及現金等值項	–	643	–	–	643
	2	1,396	13	53	1,464

財務負債			
	於確認時被指定為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債	按攤銷成本列帳的財務負債	總額
應付帳款及票據	–	350	350
其他應付款項及應計負債	–	253	253
附息銀行及其他借款	–	1,263	1,263
	–	1,866	1,866

49. 按類別劃分財務工具*(續)*

2014

百萬港元	本公司
財務資產	**貸款及應收款項**
計入附屬公司投資的財務資產(附註19)	**1,167**
應收附屬公司款項(附註19)	**899**
現金及現金等值項目	**110**
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產(附註30)	**4**
	2,180

2013

百萬港元	本公司
財務資產	貸款及應收款項
計入附屬公司投資的財務資產(附註19)	1,163
應收附屬公司款項(附註19)	399
現金及現金等值項目	172
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產(附註30)	1
	1,735

	本公司	
百萬港元	**2014**	2013
按攤銷成本列賬的財務負債		
其他應付款項及應計負債	**1**	63
應付附屬公司款項	**878**	470
	879	533

50. 財務工具的公平價值及其等級

本集團及本公司的財務工具的帳面值與其公平價值相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、已抵押定期存款、存款期超過3個月的定期存款、應收帳款、應付帳款及票據、預付款項、按金及其他應收款項所包括的財務資產、其他應付款項及應計負債所包括的財務負債及應收／應付附屬公司款項的公平值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具的短期到期性質。

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

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

附息銀行及其他借款的公平價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於2014年12月31日附息銀行及其他借款的自身不履約風險評估為不重大。

上市股本投資及持至到期日債券的公平價值是採用市價。非上市可供出售財務資產的公平價值估計則採用最近類似的投資交易的市價。古董車的公平價值估計則採用最近類似的投資交易的市價。董事相信於綜合財務狀況表反映的由最近市場價格估計的公平價值，及於其他全面收益表中入賬的相關公平價值的變動，屬合理並為於報告期末最適當的價值。

本集團與交易對手訂立衍生財務工具。衍生財務工具的計量採用的評估模式與期權定價模式相似。該模式納入多項輸入數據，包括市場價格、折現率及利率曲線。衍生財務工具的帳面值與其公平價值相同。

50. 財務工具的公平價值及其等級*(續)*

下表概述本集團財務工具的公平價值計量：

公平價值架構

本集團

百萬港元	公平價值計量採用 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）	總額
於2014年12月31日按公平價值計量的資產：				
可出售財務資產：				
其他資產，按公平價值	**4**	**–**	**–**	**4**
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	**165**	**–**	**–**	**165**
	169	**–**	**–**	**169**
於2013年12月31日按公平價值計量的資產：				
可出售財務資產：				
其他資產，按公平價值	5	–	–	5
香港上市股本投資，按公平價值	8	–	–	8
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	2	–	–	2
	15	–	–	15

本公司於2014年及2013年12月31日並沒有任何按公平價值計量的財務資產。

50. 財務工具的公平價值及其等級*(續)*

公平價值架構*(續)*

本集團於2014年12月31日及2013年12月31日並沒有任何按公平價值計量的財務負債。

於2013年，第3層公平價值變動如下：

	本集團
百萬港元	2013
衍生財務工具	
於1月1日	14
出售附屬公司	(14)
於12月31日	–

本公司於2014年及2013年12月31日並沒有任何以公平價值計量的財務負債。

於截至2014年12月31日止年度，所有財務資產及財務負債於第1層與第2層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第3層沒有轉入或轉出(2013：沒有)。

50. 財務工具的公平價值及其等級*(續)*

按公平價值披露的資產

本集團

百萬港元	公平價值計量採用 於活躍市場報價 (第一層)	公平價值計量採用 可顯著觀察資料的數據 (第二層)	公平價值計量採用 不可顯著觀察資料的數據 (第三層)	總額
於2014年12月31日				
應收承兑票據	**–**	**986**	**–**	**986**
其他應收款項	**–**	**24**	**–**	**24**
已抵押定期存款	**–**	**50**	**–**	**50**
持至到期日債券	**52**	**–**	**–**	**52**
	52	**1,060**	**–**	**1,112**
於2013年12月31日				
其他應收款項	–	71	–	71
已抵押定期存款	–	65	–	65
持至到期日債券	53	–	–	53
	53	136	–	189

按公平價值披露的負債

本集團

百萬港元	公平價值計量採用 於活躍市場報價 (第一層)	公平價值計量採用 可顯著觀察資料的數據 (第二層)	公平價值計量採用 不可顯著觀察資料的數據 (第三層)	總額
於2014年12月31日				
附息銀行及其他借款	**–**	**1,082**	**–**	**1,082**
於2013年12月31日				
附息銀行及其他借款	–	1,263	–	1,263

51. 財務風險管理的目的及政策

除衍生工具外，本集團的主要財務工具包括銀行借款、融資租約及現金以及短期存款。持有該等財務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財務資產及負債。

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

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，本集團除税前溢利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)。

	本集團	
	基點增加／(減少)	除税前溢利增加／(減少)
		百萬港元
2014年		
港元	**100**	**(11)**
港元	**(100)**	**11**

51. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

利率風險*(續)*

	本集團	
	基點增加／(減少)	除税前溢利增加／(減少)
		百萬港元
2013年		
港元	100	(8)
美元	100	(3)
人民幣	100	(2)
港元	(100)	8
美元	(100)	3
人民幣	(100)	2

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財務工具作對冲用途。

人民幣兑港元匯率如果出現合理變動上升／(下降)3.59%(2013：2.51%)，將可能會導致2014年本集團持續經營業務的除税前溢利／(虧損)(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降／(上升)4,000,000港元(2013：9,000,000港元)。

信貸風險

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

本集團因對方違約而產生的其他財務資產(包括現金及現金等值項目、可出售財務資產、持至到期日債券及若干衍生工具)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

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

除應收帳款外，本集團的財務資產並沒有重大信貸風險集中的情況。有關本集團面對的應收帳款信貸風險的其他數據，已於財務報告附註29作出披露。

51. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

流動資金風險

本集團之目的是要充分利用銀行透支、銀行貸款、其他計息貸款及融資租約等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，本集團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財務負債的到期情況。

於2014年12月31日

	本集團				
百萬港元	**1年內或按通知**	**第2年**	**第3年至第5年(包括首尾兩年)**	**5年以上**	**總額**
應付帳款及票據	**23**	**–**	**–**	**–**	**23**
其他應付款項及應計負債	**55**	**–**	**–**	**–**	**55**
附息銀行及其他借款	**495**	**106**	**278**	**260**	**1,139**
	573	**106**	**278**	**260**	**1,217**

於2013年12月31日

	本集團				
百萬港元	1年內或按通知	第2年	第3年至第5年(包括首尾兩年)	5年以上	總額
應付帳款及票據	350	–	–	–	350
其他應付款項及應計負債	253	–	–	–	253
附息銀行及其他借款	851	88	152	239	1,330
	1,454	88	152	239	1,933

51. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

流動資金風險*(續)*

下表概述於報告期末本公司根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

	本公司	
百萬港元	**2014 一年內或按通知**	2013 一年內或按通知
就附屬公司及聯營公司已動用信貸額而向銀行作出的擔保(附註44)	**1,119**	817
其他應付款項及應計負債	**1**	63
應付附屬公司款項	**878**	470
	1,998	1,350

股本價格風險

股本價格風險為股票指數水平及個別證券價值變動導致股本證券公平價值下降的風險。於2014年12月31日，本集團面對的股票價格風險來自列為買賣股本投資及可出售財務資產的個別股本投資。本集團的上市投資乃於聯交所上市，按報告期末所報市場價估價。

於年內最近交易日結束日至報告期末以下交易所的市場股本指數及年內其各自最高位及最低位如下：

	2014 12月31日	**2014 高位／低位**	2013 12月31日	2013 高位／低位
香港 — 恒生指數	**23,605**	**25,362/21,137**	23,306	24,112/19,426

51. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

股本價格風險*(續)*

下表顯示在其他所有變量維持不變且未計入任何税務影響的情況下，股本投資的公平價值出現合理可能變動時的敏感度，乃按報告期末帳面值計算。

	股本投資的賬面值 百萬港元	股本價格上漲／(下跌) %	除税前溢利／(虧損)增加／(減少) 百萬港元	股東權益增加／(減少) 百萬港元
2014年				
上市投資：				
香港 — 持作買賣(附註31)	**165**	**19.52**	**32**	**32**
	165	**(19.52)**	**(32)**	**(32)**
2013年				
上市投資：				
香港 — 持作買賣(附註31)	2	14.80	–	–
	2	(14.80)	–	–
— 可出售財務資產(附註22)	8	14.80	–	1
	8	(14.80)	–	(1)

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2014年及2013年12月31日止年度並沒有任何改變。

51. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

資本管理*(續)*

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附息銀行及其他借款。資本包括母公司股權擁有人應佔股東權益。資本負債比率於報告期末如下：

	本集團	
百萬港元	**2014**	2013
附息銀行及其他借款	**1,082**	1,263
借款總額	**1,082**	1,263
資本總額	**2,551**	2,032
資本及借款總額	**3,633**	3,295
資本負債比率	**29.8%**	38.3%

52. 報告期後事項

(a) 於2015年1月23日，本公司一間從事證券業務的間接全資附屬公司即中建電訊投資有限公司與獨立第三方代理人簽訂一份配售協議，由代理人按盡力基準以每股配售價0.018港元配售最多6,380,000,000股中建置地股份，即佔於2015年1月23日中建置地已發行股份約9.75%。截至本財務報告的批準日期，未有配售股份根據該新配售協議獲成功配售。

(b) 本公司於2014年8月28日公佈，一間本公司間接全資附屬公司 – 龍國有限公司與獨立第三方賣家簽訂一份臨時買賣協議以購入位於香港嘉業街18號明報工業大廈2樓10號至13號單位(「該物業」)，交易代價(包括購入價、釐印費及其他相關費用)總金額約為51,700,000港元。該物業將用作Blackbird Automotive集團擴展其古董車維修服務中心之用，收購並已於2015年1月7日完成交易。

53. 比較數額

綜合損益表及綜合全面收益表的比較數字已經重列，於年內終止的業務(附註12)猶如已於同比年初經已終止處理。另外，若干比較數字經重新分類，以貫徹本年席之呈報方式。

54. 財務報告的批准

本財務報告已經董事會於2015年3月31日核准及授權刊發。

其他資料

投資物業於2014年12月31日的詳情如下：

地點	地塊編號	用途	年期	本集團應佔權益
香港淺水灣道56號第37號屋及50及51號車位	市郊地塊第172號第359/16,363段	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號第2,310/26,070段	住宅	長期租約	100%
香港告士打道77–79號富通大廈32樓及5, 6及11號車位	市地塊第2782號第103/3,100段	商業	長期租約	100%
香港城市花園第1、2及3座商場地庫第1至45號（包括首尾號碼）將會劃分為297A、297B、297C、297D、298、299、300及301號的店鋪	市地塊第8580號第1,135/100,180段	商業	中期租約	100%
香港堅道38號璨環地下A商鋪	市地塊第150號A部分第2,150/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號璨環地下B商鋪	市地塊第150號A部分第945/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號璨環一樓A商鋪	市地塊第150號A部分第2,504/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號璨環一樓B商鋪	市地塊第150號A部分第853/89,772段	商業	長期租約	100%
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份之48份	商業	長期租約	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號內不可分割相等份之289,200份之14,427份	商業	中期租約	100%

5 年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度之業績與資產、負債及非控股權益摘要，乃摘錄自本集團之已公佈經審核財務報告及經適當重列。

業績

	截至12月31日止年度				
百萬港元	**2014**	2013	2012	2011	2010
持續經營業務					
收入	**208**	690	140	245	304
除税前溢利／(虧損)	**397**	319	16	(120)	45
所得税開支	**(2)**	(58)	(21)	(3)	(11)
持續經營業務本年度溢利／(虧損)	**395**	261	(5)	(123)	34
已終止業務					
已終止業務本年度溢利／(虧損)	**(66)**	(60)	(62)	(153)	11
本年度溢利／(虧損)	**329**	201	(67)	(276)	45
應佔溢利／(虧損)：					
母公司股權擁有人	**358**	232	(31)	(194)	48
非控股權益	**(29)**	(31)	(36)	(82)	(3)
	329	201	(67)	(276)	45

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
百萬港元	**2014**	2013	2012	2011	2010
資產總額	**3,812**	4,217	3,755	4,046	3,900
負債總額	**(1,261)**	(2,021)	(1,669)	(1,862)	(1,453)
	2,551	2,196	2,086	2,184	2,447
權益：					
母公司股權擁有人應佔股東權益	**2,551**	2,032	1,833	1,900	2,095
非控股權益	**–**	164	253	284	352
	2,551	2,196	2,086	2,184	2,447

專用詞語

一般詞語

「2011計劃」	指	本公司於2011年5月27日有條件地採納並於2011年5月30日起生效的股份期權計劃
「股東週年大會」	指	股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中建置地」	指	中建置地集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司，為本公司的聯營公司
「中建置地集團」	指	中建置地及其附屬公司
「中建置地投資實體」	指	中建置地集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體
「中建置地2011計劃」	指	中建置地於2011年5月27日有條件地採納並於2011年5月30日起生效的股份期權計劃
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「守則」	指	《上市規則》附錄14中的《企業管治守則》
「主席」	指	本公司主席
「本公司」	指	中建富通集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	本公司執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」或「元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「投資實體」	指	本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「不適用」	指	不適用
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「原設計製造」	指	原設計製造
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所界定的資產比率、溢利比率、收益比率、代價比率及股本比率
「中國」	指	中華人民共和國
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

財務詞語

「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款及融資租賃應付款項)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「每股盈利／(虧損)」	指	母公司普通股股權持有人應佔年度溢利／(虧損)除以年內已發行普通股加權平均數
「流動比率」	指	流動資產除以流動負債