

CCT FORTIS

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138

2015

目錄

002 主席報告
007 董事及高級管理層
010 財務回顧
018 可持續經營及發展
020 公司資料
021 企業管治報告
032 董事會報告書
045 獨立核數師報告
047 綜合損益表
048 綜合全面收益表
049 綜合財務狀況表
051 綜合股東權益變動表
052 綜合現金流量表
054 財務報告附註
140 其他資料
141 5年財務摘要
142 專用詞語

主席報告

本人謹代表本公司董事會，欣然宣佈本集團截至2015年12月31日止年度的全年業績。

本集團於2015年再次交出強勁業績，錄得收入608,000,000港元，較2014年飆升207.1%。母公司股權擁有人應佔溢利369,000,000港元，較去年同期增加3.1%。穩健的業績表現主要是本集團證券業務的強勁收入及收益所致，主要收益是因為本集團出售中建置地股份的已變現收益以及持有的中建置地股份及可換股債券的未變現公平價值收益所引起。

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2016年5月31日（星期二）名列本公司股東名冊的股東派發2015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，預期將於2016年6月15日（星期三）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港元（2014年：0.065港元）。

業務回顧

本集團本年度之主營業務

回顧年內，本集團主營業務繼續擴張並且包括以下業務：

(a) 香港地產發展及物業買賣業務；

(b) 物業投資及持有；

(c) 證券業務；

(d) 製造及銷售塑膠原部件；

(e) 古董車貿易及買賣；

(f) 古董車投資；

(g) 汽車服務；及

(h) 文化娛樂產業。

本集團於中建置地股份權益的變動

本年內，本集團出售列帳為聯營公司權益的中建置地的股權，之後本集團不再把中建置地集團的業績以權益會計法入帳處理。於2015年12月，本公司的一間從事證券業務的間接全資附屬公司即中建投資，認購中建置地本金總額為795,671,000港元的可換股債券，以清償中建置地之前曾欠付本集團相同本金額的承兑票據。該等可換股債券為免息及不可贖回。根據可換股債券的條款及條件，可換股債券的持有人有權按初步換股價每股兑換股份0.01港元的價格（該價格可根據可換股債券的條款及條件予以調整）兑換可換股債券。於2015年12月，中建投資將已把本金額90,000,000港元的可換股債券兑換為9,000,000,000股的中建置地股份。於2015年12月31日，中建投資持有的未兑換本金額為705,671,000港元的可換股債券，可按初步換股價0.01港元的價格（該價格可根據可換股債券的條款及條件予以調整）兑換為70,567,100,000股中建置地股份。上述中建置地股份、可換股債券及在行使可換股債券換股權而將配發及發行的中建置地股份是由中建投資在其證券買賣業務的一般及日常業務過程中持有，而該等證券被分類為流動資產項下按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產。

香港地產發展及物業買賣

2015年第四季度前，住宅物業市場活躍，但市場情緒因擔憂全球經濟放緩、美國利率進一步上升及全球商品價格下跌等因素而有所冷卻。該等因素對中小型單位的影響最大，引致成交量大幅減少。零售物業市場亦有所放緩，主要受到遊客尤其是中國遊客人數下降所影響。然而，寫字樓物業市場保持平穩，租金及價格在緩緩上升。

自我們於2014年收購兩個物業項目（其中一項物業位於西區，而另一項物業則位於銅鑼灣）以來，我們於2015年並沒有新增購入任何項目。西區的項目是指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，而且鄰近剛通車之港鐵西港島線的其中一個站。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。西區的交通已隨着西港島線通車後顯著改善。我們喜見該物業自收購後已經升值，而物業更以大幅增加的租金全部租予新租戶。我們相信西環物業的價值將繼續上升，但預期升值幅度將僅是温和。

第二個項目是位於香港銅鑼灣羅素街8號一幢29層商廈的兩層零售物業（「羅素街物業」）。由於該物業座落於銅鑼灣最繁華的購物及旅遊區的中心地帶，該幢大廈已改變成為銀座式購物商場，大廈位置鄰近知名的大型商場包括時代廣場及希慎廣場。我們購入的羅素街物業總樓面面積約9,436平方呎。於2015年，銅鑼灣區的零售市場受到遊客尤其是中國遊客下跌所影響，故銅鑼灣區的零售物業價格及租金均有所下跌。

本年內，由於本集團並無出售任何物業項目，物業發展及買賣業務分部產生經營虧損39,000,000港元，主要是因為薪金、經營及行政開支與物業以及減值撥備所致。

管理層正積極物色成功的餐飲營運商或零售商租用羅素街物業，並預期能於2016年以理想的租金租出該物業。由於上述物業項目位置優越且品質優良，本公司對該等物業項目充滿信心，預期將來會帶來理想的租金收入及物業價格升值。

物業投資及持有業務

我們的投資物業組合包含各種物業，包括豪華洋房別墅、寫字樓、零售店舖及停車位，而所有物業均座落香港。近日香港物業市場的調整未對我們的租賃物業組合造成任何重大影響。由於豪華住宅物業供應稀少，其表現預期將優於其他物業種類，而近期的豪華洋房別墅交易顯示該類物業價格保持堅穩。寫字樓物業市場相對穩定，租金及樓價仍然有小幅度上升。儘管零售市場的租金有所下跌，但由於我們的零售物業已出租予主要供應本地需求而非主要以遊客為對象的餐廳及食肆，因此市場調整對我們零售出租物業的影響不大。2015年，此業務分部因物業公平價值收益及租金收入而產生經營溢利20,000,000港元。

管理層對本集團的投資物業組合充滿信心，我們將利用本身的優勢及創新理念去管理該等物業。我們相信該業務分部將於未來數年繼續提升租金收入及提供物業升值收益。

我們的持作買賣的物業以及投資物業組合需承受政府對物業市場政策、香港經濟前景及潛在利率上升的風險。銅鑼灣區零售物業將進一步受訪港的中國遊客數量下滑的影響。我們的管理層適應力強，將密切監察有關情況並採取措施應對所有挑戰。

證券業務

2015年，香港股市大幅波動，上半年交易量及股價顯著上升，下半年股市因全球經濟放緩、美國利率上升、全球商品價格下跌、人民幣貶值及內地股市大幅波動而出現跌勢。本公司買賣證券的政策是以證券的升值為目標，並根據市場情況、預期未來市場趨勢、價格升值潛力及本身資金情況作出任何買賣證券的決定。本集團的證券買賣業務公司即中建投資利用中建置地不再綜合入帳的機會，透過將約160億股中建置地股份重新分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產以及透過認購中建置地配售的本金額795,671,000港元的可換股債券，大幅擴大其買賣證券組合。可換股債券的認購事項已於本公司及中建置地的2015年10月27日及2015年11月10日的聯合公告中披露。本年內，中建投資已出售所有160億股中建置地股份並獲得利潤。此外，中建投資所持有的可換股債券之中，已將本金額90,000,000港元的可換股債券兑換為9,000,000,000股中建置地股份。截至2015年12月31日，中建投資持有9,000,000,000股中建置地股份以及未兑換本金額705,671,000港元的可換股債券，該等債券可按初步換股價0.01港元價格（該價格可根據可換股債券的條款及條件予以調整）可兑換為70,567,100,000股中建置地股份。

年內，本公司的證券部門表現出色。此分部為本集團收入及除税前溢利業績的主要推動來源，分別貢獻收入及經營溢利404,000,000港元及397,000,000港元。而397,000,000港元的溢利中包括出售分類為買賣證券的160億股中建置地股份的已變現收益約96,000,000港元，以及對9,000,000,000股兑換股份及本金額為705,671,000港元的可換股債券的年末估值的未實現公允值收益合計約301,000,000港元。

買賣證券業務需承受股市波動的風險，而該風險亦受到外圍金融及經濟前景的影響。中建投資將密切監察股市並根據市場情況及價格變動管理其買賣證券組合及進行交易。管理層對其持有的中建置地股份及可換股債券感到樂觀，並預期此業務分部將繼續是本集團收入及溢利未來增長的主要推動來源。鑒於證券業務部門的出色表現，如果遇到適當機會，本公司可能會擴大其證券組合。

塑膠原部件的製造業務

原部件部門製造的大部分塑膠配件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),用作製造電訊產品。

2015年原部件部門的營業額進一步下降至94,000,000港元,按年下跌23.0%,主要受中建科技集團電訊產品的銷售額減少所影響,因為該部門的大部份部件是供應給中建科技集團。本年度該部門的收入跌破收支平衡點,加上工人工資上升及重組費用支出,此業務部門的經營虧損增至84,000,000港元,按年增加86.7%。

此業務部門將繼續受到中建科技集團表現及中國勞工短缺的影響。管理層將繼續努力重組及改革此業務,並將進一步縮小此部門的規模,以及採取更多措施去改善勞動效益及生產效率,不斷努力節省成本。

Blackbird汽車集團所從事的多元化汽車綜合業務

於2014年創立的Blackbird Automotive,從事古董車買賣、投資及復修服務而演化為多元化的汽車綜合業務。除了主力從事富收藏價值古董車的商業活動外,Blackbird Automotive亦透過各種渠道積極推廣及展示這些珍貴的古董車。配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的目標是尋求在汽車領域上成為蜚聲國際的領導公司。

Blackbird的定位是成為全球性富有競爭能力的公司,憑著我們獨特架構和能力,使我們在汽車業界中能成為個人及公司客戶獨一無二和能提供全面股市的汽車服務中心。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,無論是為客戶增加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已經收藏了一批經精挑細選的稀有和富有歷史價值的古董車,因而在業界已建立良好信用和聲譽,令公司能為本身及客戶搜羅及採購珍貴罕有的汽車。

於新一年開始,公司根據古董車的價值在國際市場上不斷增長的趨勢,把公司古董車存貨的價值重新估值及向上調整後再推出市場。另外,Blackbird Automotive全年曾參與多項收藏車包括多輛貴價經典法拉利汽車的採購及供應交易,並已從中賺取了可觀的收入。

2015年上半年,Blackbird已完成及開啟新的車身修復及噴漆設施,加上度身設計的存車空間作為擴充汽車服務設施計劃的一部分。同時,Blackbird Heritage Motorworks在現代及古董車收藏家的認知度不斷提高,服務及維修收入實現良好的增長。

Blackbird Automotive亦為多家汽車製造商提供專業設計及創新服務,包括為創新的汽車活動及汽車發佈會提供構思概念及製作,以及提供極高質素的拍攝及錄影服務。該等活動令Blackbird Automotive在汽車活動服務行業內繼續作為領導供應商,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的服務。

豪華古董車市場一般受到全球經濟環境所影響。儘管營商環境充滿挑戰,但跑車及豪華古董車行業堅韌力強,於2015年仍能維持增長趨勢。近年來,亞洲國家中若干新興經濟體系的經濟增長及創富能力為跑車及豪華汽車擴大了潛在客戶群。Blackbird Automotive集團繼續專注在提高整個價值鏈的營運效益,並將物色新的投資機會,而Blackbird集團將來可能會進入豪華新車的市場。

文化娛樂產業

本公司已於2015年中期報告中公佈公司已進入文化娛樂行業，初步計劃涉足電影製作及全球電影發行業務，目標是全球巨大的文化娛樂市場，其中包括增長迅速的中國文化產業市場。新成立的文化娛樂集團已投資了一套由受歡迎藝人所演出的電影，而該電影製作公司亦向我們作出投資回報的保證。我們將與一間香港大型文化娛樂公司成立合資公司，由我們牽頭管理製作及分銷一部大製作預算的華語電影，目標是龐大的中國市場。新業務領域的增長及發展潛力優良，因此本公司對該新業務感到樂觀。本公司承諾大力發展電影業務，並計劃擴展及多方面發展至其他文化娛樂產業。

展望

現時市場集中關注在全球經濟放緩及商品價格下跌的問題上。自2015年末美國上調利率以來，美國經濟繼續以溫和的步伐擴張。在中國，經濟隨著由依賴出口貿易到依賴國內消費的結構改革，進入了較慢經濟增長的新常態。歐州政府預期將會推出更多政策以刺激疲弱經濟。中東地區政治緊張及不穩定將持續對全球金融市場造成風險及不確定因素。

2015年本公司業績強勁，表現與我們的策略目標一致，該等策略包括：(1)進一步加強本集團的財務資源；(2)繼續維持強勁表現，並力求擴展我們的核心業務如證券業務、香港地產發展及買賣業務及物業投資；(3)致力建立及發展新業務領域包括Blackbird Automotive Group的多元化汽車綜合業務及文化娛樂產業；及(4)把握新商機。

我們將繼續利用我們核心業務的競爭優勢及執行能力，我們的核心策略是以達致集團長期的可持續發展及為股東創造長期價值為目標。未來數年本集團將透過策略性增長致力提供可持續的利潤。

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，2016年3月29日

董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，62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39年，並於多元化業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生亦為中建置地的主席、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，62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38年財務及會計管理經驗並擁有多元化業務管理經驗。他亦於企業融資、收購合併以及公司秘書事務方面具備豐富知識。在他加入本公司前，他曾於多間上市公司擔任要職。譚先生亦為中建置地的執行董事以及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及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

鄭玉清女士，62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36年經驗，並於多元化業務擁有豐富經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為中建置地的執行董事以及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，78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43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。他曾為中建置地的執行董事，其後於2015年5月26日辭任。

獨立非執行董事

譚競正先生，66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。譚先生亦為中建置地的獨立非執行董事。譚先生出任若干於聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括京西重工國際有限公司、滬港聯合控股有限公司、信星鞋業集團有限公司、首長四方(集團)有限公司、星光集團有限公司及中國西部水泥有限公司。他亦以委員身份服務香港會計師公會的中小型執業所委員會及破產重整專項資格核准委員會。譚先生亦是香港華人會計師公會的理事會成員。譚先生為香港執業會計師。他持有商業學士學位並為香港會計師公會之資深會員及加拿大安大略省特許專業會計師公會會員。

陳力先生，51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。陳先生亦為首華財經網路集團有限公司之執行董事，該公司的股份於聯交所創業板上市。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板上市及數家中國著名電訊公司及一家中國大型綜合業務集團公司的高級管理人員。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。陳先生曾為中建置地的獨立非執行董事，其後於2015年6月17日辭任。

鄒小岳先生，60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。鄒先生為御泰中彩控股有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份在聯交所主板上市。鄒先生為香港執業律師。他現為香港金杜律師事務所的合夥人。鄒先生於1981年畢業於香港中文大學，獲頒授榮譽社會科學學士學位。他其後於1987年獲伯明翰大學授予榮譽法學學士學位。鄒先生於1990年獲香港高等法院認許為律師及自此私人執業。鄒先生曾為一家聯交所主板上市的公司 — 御濠娛樂控股有限公司的非執行董事，其後於2015年9月22日辭任。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

高級管理層

John Brian NEWMAN先生，47歲，為Blackbird Automotive的營運總監。他於藍籌跑車及豪華汽車製造、進口及零售行業擁有逾27年經驗，並曾擔任歐洲一個成功賽車隊的主管。他在銷售、市場推廣、分銷、代理商拓展、媒體傳訊及客戶關係管理等領域經驗豐富，並自2014年起已任職本公司。他持有商業及財務學文憑、為合資格飛機師並曾在英國和亞洲汽車行業任職。

張志華先生，45歲，於1999年10月加入本集團，因個人發展於2010年辭任並於2015年10月重新加入本集團。他主要負責本集團的會計及財務管理以及業務發展事宜。除了在本集團的經驗外，他曾於一家著名國際會計師事務所任職約5年，並於另一家上市公司出任高級管理職位達5年。他於企業融資、財務管理、會計及審計方面擁有逾20年專業經驗。他持有香港理工大學的會計榮譽學士學位及香港中文大學的資訊科技管理碩士學位。他是香港會計師公會會員。

陳家齊先生，51歲，於2015年9月加入本集團。陳先生現任本集團的法務總監。陳先生負責就本集團所有法律事宜提供法律意見。陳先生為獲認可於香港執業的律師及香港律師會會員。陳先生持有倫敦大學的法律學士學位及香港大學的法學專業證書。

財務回顧

2015年財務業績及其他全面收益摘要

百萬港元	2015年	2014年	增加／(減少)百分比
持續經營業務			
營業額	**608**	198	207.1%
其他收入及收益	**175**	574	(69.5%)
攤佔一家聯營公司的(虧損)／溢利	**(9)**	1	不適用
持續經營業務除税前溢利	**348**	397	(12.3%)
所得税抵免／(支出)	**21**	(2)	不適用
持續經營業務本年度溢利	**369**	395	(6.6%)
不再經營的業務			
不再經營的業務本年度虧損	**–**	(66)	不適用
本年度溢利	**369**	329	12.2%
母公司股權擁有人應佔溢利：			
持續經營業務	**369**	395	(6.6%)
不再經營的業務	**–**	(37)	不適用
	369	358	3.1%
權益回報	**12.1%**	15.6%	(22.4%)
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	**0.44港元**	0.51港元	(13.7%)
— 持續經營業務溢利	**0.44港元**	0.57港元	(22.8%)
每股股息	**0.065港元**	0.065港元	0.0%
其他除税後全面(虧損)／收益	**–**	(13)	不適用

2015年財務業績及其他全面收益討論

本集團證券部門的營業額增加410,000,000港元，達到608,000,000港元，較2014年飆升207.1%，主要是由於出售中建置地股份的收益以及本集團持有中建置地的股份及可換股債券的公平價值收益帶來的貢獻所致。

年內其他收入及收益為175,000,000港元，較去年同期減少399,000,000港元或69.5%。2014年的其他收入主要包括出售及視作出售中建置地所帶來的520,000,000港元收益，而當時中建置地是以本公司附屬公司列帳直至2014年12月為止。2015年的其他收入中包括出售列帳分類為聯營公司權益的中建置地股份所帶來的110,000,000港元收益。應佔聯營公司之虧損為9,000,000港元，是指截至中建置地集團在2015年7月不再列為本集團的聯營公司前分攤中建置地集團之虧損。於2015年在計及一筆延遞税項抵免21,000,000港元後，母公司股權擁有人應佔溢利為369,000,000港元，較去年同期增加3.1%。強勁表現主要是由於出售中建置地股份收益以及中建投資持有作買賣用途的中建置地股份及可換股債券的重估公平價值收益所致。

權益回報(「權益回報」)(即母公司股權擁有人應佔溢利除以平均股東股權)為12.1%,較去年同期的15.6%減少3.5%。權益回報的減少歸因於平均股東股權的增加高於溢利的增加,這是由於公司於2014年發行新股份但2015年卻沒有發行新股份所致。這亦是每股盈利下跌的原因。

年內並無其他全面(虧損)/收入,而比較年度的其他全面虧損則為13,000,000港元。

按業務劃分的分析

	持續經營業務的營業額				
	2015年		2014年		增加/(減少)
百萬港元	金額	相對百分比	金額	相對百分比	百分比
香港地產發展及物業買賣	**2**	**0.3%**	48	24.2%	(95.8%)
物業投資及持有	**13**	**2.1%**	14	7.1%	(7.1%)
證券業務	**404**	**66.5%**	(9)	(4.5%)	不適用
原部件業務	**94**	**15.5%**	122	61.6%	(23.0%)
古董車貿易及買賣	**89**	**14.6%**	25	12.6%	256.0%
古董車投資	**–**	**0.0%**	–	0.0%	不適用
汽車服務業務	**10**	**1.6%**	1	0.5%	900%
業務分部間交易	**(4)**	**(0.6%)**	(3)	(1.5%)	
總計	**608**	**100.0%**	198	100.0%	207.1%

	持續經營業務的經營溢利/(虧損)		
			增加/(減少)
百萬港元	2015年	2014年	百分比
香港地產發展及物業買賣	**(39)**	(23)	69.6%
物業投資及持有	**20**	18	11.1%
證券業務	**397**	(13)	不適用
原部件業務	**(84)**	(45)	86.7%
古董車貿易及買賣	**(5)**	1	不適用
古董車投資	**(1)**	(2)	(50.0%)
汽車服務業務	**(11)**	(4)	175.0%
總計	**277**	(68)	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。

整體而言,證券業務為本集團2015年的營業額及盈利增長的主要推動來源,主要是因為本集團持作買賣用途的中建置地股份及可換股債券引起。此業務分部錄得經營收益397,000,000港元,包括出售中建置地股份的已變現收益96,000,000港元及證券買賣部門在年末持有的中建置地股份及可換股債券組合的未變現收益301,000,000港元。

由於本年內沒有物業項目出售，因此地產發展及物業買賣業務產生虧損39,000,000港元，較2014年增加16,000,000港元。本年度的經營虧損包括薪金、經營及行政開支及物業減值撥備所組成。

物業投資業務貢獻租金收入13,000,000港元及經營溢利20,000,000港元，溢利較上年同期增加2,000,000港元，主要歸因於投資物業組合的公平價值收益。

多元化汽車綜合業務在進入第二個經營年度已產生99,000,000港元的強勁營業額，較2014年增加73,000,000港元或280.8%。Blackbird集團的增長速度令人鼓舞。年內，該業務總共錄得17,000,000港元的虧損，大部分虧損是汽車服務業務所產生，主要是由於折舊及薪金支出所致。

原部件業務部門收入為94,000,000港元，按年跌28,000,000港元或23.0%，主要是由於向中建科技集團銷售較少塑膠部件所致。由於此業務分部的營業額跌破收支平衡點，分部經營虧損按年增加39,000,000港元，更受到勞工工資增加及若干重組成本的發生以及固定資產撥備10,000,000港元的影響。

按區域劃分的分析

	持續經營業務的營業額				
	2015年		2014年		增加／(減少)
百萬港元	**金額**	**相對百分比**	金額	相對百分比	百分比
中國內地及香港	**569**	**93.6%**	173	87.4%	228.9%
美國	**21**	**3.4%**	–	–	–
歐洲	**18**	**3.0%**	25	12.6%	(28.0%)
總計	**608**	**100.0%**	198	100.0%	207.1%

本集團大部份收入均來自其核心業務經營所在地中國內地及香港。而來自美國及歐洲的收入指向該區銷售的古董車。

財務狀況主要變動的摘要

百萬港元	2015年	2014年	增加／(減少)百分比
非流動資產			
物業、廠房及設備	**454**	408	11.3%
投資物業	**978**	958	2.1%
商譽	**17**	–	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
持作投資古董車	**57**	21	171.4%
已抵押定期存款	**–**	50	不適用
延遞税項資產	**21**	–	不適用
流動資產			
持作出售的物業存貨	**361**	381	5.2%
持作出售古董車	**126**	139	(9.4%)
預付款項、按金及其他應收款項	**368**	81	354.3%
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	**1,097**	165	564.8%
已抵押定期存款	**47**	56	(16.1%)
現金及現金等值項目	**355**	122	191.0%
流動負債			
流動附息銀行及其他借款	**443**	470	(5.7%)
股東權益及非流動負債			
非流動附息銀行及其他借款	**527**	612	(13.9%)
母公司股權擁有人應佔股東權益	**2,866**	2,551	12.3%

財務狀況討論

物業、廠房及設備結餘於本年期間的變動是由於：收購柴灣明報工業大廈物業作汽車業務用途的增加以及部份增加被年內折舊開支所抵銷的淨影響。

投資物業結餘為978,000,000港元，增加20,000,000港元。該變動是由於投資物業重估所帶來的未變現公平價值收益。

商譽17,000,000港元是擴充多元化汽車綜合業務所引起。

聯營公司權益於截至2015年12月31日已減至零結餘，是由於本集團出售了分類列帳為聯營公司權益的中建置地股份，在出售股份後，本集團不再採用權益會計法分攤中建置地集團的虧損。

2014年結轉的986,000,000港元應收承兑票據已於2015年12月份作為清付認購可換股債券代價時註銷。

持作投資的古董車結餘增加主要是因為本年內增購了一部富收藏價值的古董車。

延遞税項資產21,000,000港元是指本集團的一些税務虧損被認為有可能被應課税利潤沖銷所確認的税項資產。

2014年12月31日的已抵押定期存款50,000,000港元是以人民幣結算。年內，該等人民幣存款已轉換為港元以償還相關的港元貸款，因此我們並受人民幣貶值風險並不重大。

持作出售的物業存貨減少20,000,000港元是因為到港旅遊的中國遊客減少影響了屬遊客區的銅鑼灣的零售市場，因而令羅素街物業需要作出減值撥備，年內沒有物業項目增購或出售交易發生。

持作出售古董車減少13,000,000港元，是由於出售一輛古董車所致。

預付款、按金及其他應收款在年底增加354.3%至368,000,000港元，主要是因為出售承兑票據給予裕德的應收款項300,000,000港元所致，其中大約138,000,000港元已在年末後收回。

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產結餘按年飆升564.8%至1,097,000,000港元，是指本集團持有的9,000,000,000股中建置地股份及本金額為705,671,000港元的可換股債券，於年末以公平價值列帳所產生。

現金及現金等價物結餘為355,000,000港元，增加233,000,000港元，主要是來自出售中建置地股份所得款項，減去本集團營運資金及業務擴張的用款以及支付股息的淨增加所致。

母公司股權擁有人應佔股東權益在年末增加至2,866,000,000港元，相對年初的2,551,000,000港元增加315,000,000港元。該大幅變動的主要原因是本集團年度淨溢利減年內支付股息所致。

資本結構及負債比率

	2015年		2014年	
百萬港元	**金額**	**相對百分比**	金額	相對百分比
銀行借款	**967**	**25.2%**	1,080	29.7%
融資租賃應付款項	**3**	**0.1%**	2	0.1%
借款總額	**970**	**25.3%**	1,082	29.8%
股東權益	**2,866**	**74.7%**	2,551	70.2%
所運用的資本總額	**3,836**	**100.0%**	3,633	100.0%

本集團的負債比率由2014年12月31日的29.8%進一步改善至2015年12月31日的25.3%，原因是銀行借款因年內還款而減少以及年度淨溢利導致股東權益增加。

未償還銀行借款總額為970,000,000港元(2014年：1,082,000,000港元)。當中約54%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。

於2015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443,000,000港元、316,000,000港元及211,000,000港元(2014年：470,000,000港元、358,000,000港元及254,000,000港元)。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

百萬港元	**2015年**	2014年
流動資產	**2,396**	1,012
流動負債	**601**	611
流動比率	**398.7%**	165.6%

於2015年12月31日，本集團流動比率為398.7%(2014年：165.6%)。該比率反映本集團的財務狀況良好。財務狀況顯著改善主要是持作買賣的證券增加所致，該等證券是指中建證券所持有並被分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產的中建置地股份及可換股債券。

本集團的現金結餘(包括已抵押存款)增加174,000,000港元至年末的402,000,000港元(2014年：228,000,000港元)。增加主因是源於出售中建置地股份所得款項，已扣除用作本集團營運資金、收購物業、業務擴張及支付股息的款項。按本集團現時現金狀況及銀行信貸額的可動用資金，本集團的財務狀況繼續保持穩健，而且擁有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2015年12月31日，本集團並沒有任何的的資本承擔(2014年：40,000,000港元)。集團打算以內部資源支付部分資本承擔，而其餘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。為達致最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2015年財政年度，本集團的收入主要以港元、歐元及英鎊結算。支出主要以港元、歐元、英鎊及人民幣結算。現金一般以港元及人民幣存放短期存款。於2015年，本集團的借款主要以港元結算，而借款利率主要以浮動息率計算。

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。

由於我們的塑膠部件工廠的工資及經常開支是以人民幣支付，故人民幣現時的貶值對原部件製造業務有利。我們已解除之前以人民幣存款抵押港元貸款的安排，藉此減少對人民幣貶值的風險。

雖然在2015年歐元及英鎊對美元已經貶值不少，但由於本集團大部分古董車的買賣均以歐元或英鎊結算，因此本集團目前面對的歐洲貨幣匯兑風險並不重大。

我們面對的外幣匯兑風險並不重大。我們將繼續監察匯兑風險，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

於回顧年內，除出售分類聯營公司中建置地的股份外，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2015年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2014年：沒有)。

資產抵押

於2015年12月31日，本集團的資產中有帳面淨值約1,812,000,000港元的若干資產(2014年：1,757,000,000港元)及約47,000,000港元的定期存款(2014年：106,000,000港元)均已抵押給銀行作為保証集團的銀行貸款。

或然負債

於2015年12月31日，或然負債是指本公司為中建置地集團若干成員的銀行商業貸款提供擔保而引起的或然負債147,000,000港元(2014年：157,000,000港元)，當中貿易融資貸款約112,000,000港元已由中建置地集團動用(2014年：157,000,000港元)。

僱員及薪酬政策

本集團於2015年12月31日的僱員總數為635人(2014年：1,043人)。變動主要是原部件工廠的重組及規模縮少所致。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2015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2015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港元	2
1,000,001港元至2,000,000港元	–
2,000,001港元至2,500,000港元	1
	3

購買、出售或贖回本公司上市股份

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。

可持續經營及發展

可持續性策略

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

環保及產生安全

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

遵守對本公司有重大影響的相關法律法規

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

與客戶和供應商的關係

本集團努力於生產和向客戶提供優質的產品和服務，令他們滿意及滿足他們的期望。

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

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

我們擁有25年的製造經驗，而我們的原部件工廠與主要供應商已有多年的合作關係。我們與他們彼此緊密合作，以確保原部件產品價格富競爭力而且符合客戶的要求。

與員工的關係

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

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

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

工作場所的質素

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

回饋社會

多年來中建富通一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。本集團在中國曾捐建學校，並在國內及香港參與及支持多項慈善活動。於2015年，本集團作出慈善捐款約為1,000,000港元。此外，本集團亦鼓勵僱員在其經營當地的社區參與不同的慈善及義工活動。

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，除下列各項輕微偏離《守則》的守則條文外，本公司已於截至2015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2015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2015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內部監控及風險管理系統；
- 重大銀行信貸安排；
- 重大的資產收購及出售與重大投資；
- 與關連人士進行重大交易；
- 包括但不限於配售或出售股份或可換股債券、公司重組、收購(包括審批有關公佈及通函)等重大企業融資交易；
- 審閱及審批中期及年度財務報告、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2015年12月31日止財政年度，董事會已舉行二十七次會議。

董事會*(續)*

職責、責任及貢獻*(續)*

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。截至2015年12月31日止財政年度，本公司於2015年5月21日舉行了一次股東大會。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**
麥紹棠	24/27	1/1
譚毅洪	27/27	1/1
鄭玉清	27/27	0/1
William Donald Putt	26/27	0/1
譚競正	27/27	1/1
陳力	27/27	0/1
鄒小岳	26/27	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、專業知識、經驗及資格，達至董事會成員平衡及多元化，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。

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

董事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(為本公司三名獨立非執行董事)根據《上市規則》第3.13條就其於截至2015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2015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2015年12月31日止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2015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2015年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行三次會議。薪酬委員會於2015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) 審閱重續董事委任函件；及

(iii) 審閱及建議董事會向執行董事支付酌情花紅。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就其薪酬相關事宜參與討論和決策。

在2015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	3/3
譚競正	3/3
陳力	3/3
麥紹棠	3/3
譚毅洪	3/3

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、風險管理及內部監控系統客觀及可信，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)審閱財務監控、風險管理及內部監控系統(包括財務及內部核數功能的資源是否充足及功能是否有效)；以及(vii)與本集團管理層及本公司內部及外聘核數師審閱本集團的會計政策及實務守則以及其相關修訂。

審核委員會由三名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2015年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行四次會議。審核委員會於2015年的主要工作包括審閱以下各項：

(i) 2014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) 2015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2015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	4/4
陳力	4/4
鄒小岳	4/4

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2015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2015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2015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2015年12月31日止財政年度，董事會已舉行一次會議，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2015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	1/1
譚毅洪	1/1
鄭玉清	1/1
William Donald Putt	1/1
譚競正	1/1
陳力	1/1
鄒小岳	1/1

核數師酬金

於截至2015年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	2,000
非審核服務：	
税務合規服務	208
其他服務	477
合計	2,685

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持續維持本集團風險管理及內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團風險管理及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、內部審核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2015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集團截至2015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(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；(v)古董車投資；(vi)買賣古董車；(vii)提供汽車服務；及(viii)文化娛樂業務。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已發行股本約9.94%。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。因此，中建置地集團的主要業務包括製造及銷售電訊，電子及嬰兒和幼兒產品、買賣兒童產品，以及在中國內地從事住宅和商用物業的開發及銷售業務，在2014年已構成本集團不再經營的業務。本集團主要業務的性質於本年內並沒有重大變動。

業務回顧

本集團截至2015年12月31日止年度的業務回顧載於第2至6頁及第10至19頁。

業績及股息

本集團截至2015年12月31日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於財務報告第47至139頁。

已於2015年10月2日支付中期股息每股普通股0.030港元。

董事已建議向於2016年5月31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港元(2014年：0.035港元)，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。

五年財務摘要

本集團過去五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141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14及15。

股本

本公司的法定及已發行股本於年內並無變動。

股權掛鈎協議

除本董事會報告書其他部分所披露的股份期權計劃外，本公司概無於本年內訂立或已訂立任何截至年末仍存續的股權掛鈎協議，而將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

優先購股權

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

購買、出售或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內沒有購買、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50及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於2015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1,024,000,000港元，其中29,000,000港元建議作為本年度末期股息。此外，本公司181,000,000港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港元(2014年：1,000,000港元)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	
	2015年	2014年	**2015年**	2014年
最大客戶	**12%**	26%		
五大客戶總額	**25%**	52%		
五大供應商總額			**65%**	<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，譚毅洪先生及鄒小岳先生將於本公司應屆股東週年大會上告退，惟可依章膺選連任。

根據本公司的公司細則，除了主席及董事總經理職位(兩個職位目前均由麥紹棠先生擔任)毋須輪值告退，及於釐定須告退的董事人數時亦不會計算在內之外，所有董事須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

本集團董事及高級管理人員的詳細履歷載於本年度報告第7至9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)則不可於一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)；

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

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

本集團的股份期權計劃(*續*)

本公司的股份期權計劃(*續*)

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

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

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

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

(iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司股東大會上投票的權利。

本集團的股份期權計劃(*續*)

本公司的股份期權計劃(*續*)

於2015年12月31日，並沒有股份期權根據2011計劃授出而尚未行使。於本年度，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

於中建置地在2011年5月27日舉行的股東週年大會上，中建置地股東已批准採納中建置地2011計劃。採納中建置地2011計劃亦已於2011年5月27日獲本公司(中建置地當時的最終控股公司)股東批准。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。於本年度報告日期，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，佔本年度報告日期中建置地全部已發行股本約5.54%。

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；及

(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。

本集團的股份期權計劃(*續*)

中建置地2011計劃

合共600,000,000股股份期權根據中建置地2011計劃於2014年1月17日被授出。截至2015年12月31日止年度並無授出股份期權。根據中建置地2011計劃授出予董事及合資格參與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2015年1月1日尚未行使**	**於期內授出**	**於期內行使**	**於期內註銷／失效**	**於2015年12月31日尚未行使**	**股份期權的授出日期**	**股份期權的行使期**	**股份期權的行使價** 每股港元	**於授出日期授予各參與人類別的股份期權的公平價值** 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	5,000,000	–	5,000,000	–	–	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	
	580,000,000	–	580,000,000	–	–				2,321,000
獨立非執行董事									
譚競正(附註2)	5,000,000	–	–	–	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.01	
陳力	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	–	5,000,000	–	10,000,000				60,000
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				20,000
總計	600,000,000	–	585,000,000	–	15,000,000				2,401,000

附註：

1. 譚毅洪先生及鄭玉清女士亦為中建置地的執行董事。

2. 鄒小岳先生亦為中建置地的獨立非執行董事，而譚競正先生自2016年2月29日起已獲委任為中建置地的獨立非執行董事。

3. 劉可傑先生為中建置地的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於截至2015年12月31日止年度，並沒有股份期權曾根據中建置地2011計劃行使、註銷或失效。

緊接於授出600,000,000股的股份期權(於2014年1月17日授出)的前一天，中建置地股份於聯交所每日報價表所列的收市價為每股中建置地股份0.01港元。

本集團的股份期權計劃(*續*)

中建置地2011計劃(*續*)

在2014年1月17日中建置地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。

根據中建置地2011計劃在2014年1月17日授出的600,000,000股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，佔中建置地當時全部已發行股本約0.92%。倘該股份期權獲全面行使，中建置地需額外發行600,000,000股普通股股份及將需增加6,000,000港元的股本。

根據中建置地2011計劃於本年度報告日期尚未行使的股份期權為15,000,000股，而可予發行的中建置地股份總數為15,000,000股，佔於本年度報告日期中建置地全部已發行股本約0.014%。

董事於股份及相關股份的權益

於2015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：

董事於股份及相關股份的權益*(續)*

於2015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 個人	公司	總數	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 (%)
麥紹棠(附註)	10,073,652	446,025,079	456,098,731	54.79
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。

除上文所披露者外，於2015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2015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2015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2015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《上市規則》，本公司於截至2015年及2014年12月31日止兩個年度，進行以下關連交易及持續關連交易：

	截至12月31日止年度	
百萬港元	**2015年**	2014年
收購一間物業持有公司的股份（附註）	**–**	128.0

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。網盈從事投資及物業持有業務，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日的通函內。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2015年1月1日至2015年12月31日期間，除輕微偏離《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

鄒小岳先生於2015年9月22日辭任御濠娛樂控股有限公司的非執行董事，一家於聯交所主板上市的公司。

譚競正先生於2016年2月29日獲委任為中建置地的獨立非執行董事。

獲准許的彌償條文

本公司的公司細則規定，本公司各董事或其他高級職員就彼等因執行其各自職務中的職責時應會或可能招致，或因任何行為、同意或遺漏而蒙受的一切訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，應可從本公司資產獲得彌償保證。此外，本公司已就針對董事提出的相關法律行動投保適當的董事及高級職員責任保險。

管理合約

除僱傭合約外，概無訂立或於年內仍存續的其他有關本集團全部或任何重大部分業務的管理及／或行政合約。

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48。

核數師

截至2015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
2016年3月29日

獨立核數師報告

EY安永

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47至139頁中建富通集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報告,此綜合財務報告包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表和綜合現金流量表,以及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　貴公司及其附屬公司於2015年12月31日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，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
2016年3月29日

綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

百萬港元	附註	**2015年**	2014年
持續經營業務			
收入	5	**608**	198
銷售成本		**(253)**	(229)
毛利／(毛虧損)		**355**	(31)
其他收入及收益	5	**175**	574
銷售及分銷費用		**(2)**	(2)
行政費用		**(118)**	(77)
其他費用		**(28)**	(50)
融資成本	7	**(25)**	(18)
攤佔一家聯營公司的損益	17	**(9)**	1
持續經營業務除税前溢利	6	**348**	397
所得税抵免／(開支)	10	**21**	(2)
持續經營業務本年度溢利		**369**	395
不再經營的業務			
不再經營的業務本年度虧損	11	**–**	(66)
本年度溢利		**369**	329
應佔：			
母公司股權擁有人		**369**	358
非控股權益		**–**	(29)
		369	329
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄			
— 本年度溢利		**0.44港元**	0.51港元
— 持續經營業務溢利		**0.44港元**	0.57港元

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

百萬港元	**2015年**	2014年
本年度溢利	**369**	329
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)
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淨額其後將可能重新分類至損益表	**–**	(49)
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	**–**	(13)
本年度全面收益總額	**369**	316
應佔：		
母公司股權擁有人	**369**	345
非控股權益	**–**	(29)
	369	316

綜合財務狀況表

2015年12月31日

百萬港元	附註	2015年	2014年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	**454**	408
投資物業	15	**978**	958
收購物業、廠房及設備的預付款項		**–**	11
商譽	16	**17**	–
於一家聯營公司的權益	17	**–**	286
應收承兑票據	17	**–**	986
持作投資的古董車	18	**57**	21
可出售財務資產	19	**14**	4
持至到期日債券	20	**48**	52
按金及其他應收款項	25	**47**	24
遞延税項資產	32	**21**	–
已抵押定期存款	27	**–**	50
非流動資產總額		**1,636**	2,800
流動資產			
存貨	21	**10**	12
持作出售的物業存貨	22	**361**	381
持作出售的古董車存貨	23	**126**	139
應收帳款	24	**32**	56
預付款項、按金及其他應收款項	25	**368**	81
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	26	**1,097**	165
已抵押定期存款	27	**47**	56
現金及現金等值項目	27	**355**	122
流動資產總額		**2,396**	1,012
資產總額		**4,032**	3,812

百萬港元	附註	**2015年**	2014年
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	33	**83**	83
儲備	35	**2,783**	2,468
股東權益總額		**2,866**	2,551
非流動負債			
附息銀行及其他借款	30	**527**	612
遞延稅項負債	32	**38**	38
非流動負債總額		**565**	650
流動負債			
應付帳款	28	**16**	23
應付稅項		**61**	63
其他應付款項及應計負債	29	**81**	55
附息銀行及其他借款	30	**443**	470
流動負債總額		**601**	611
負債總額		**1,166**	1,261
股東權益及負債總額		**4,032**	3,812
流動資產淨額		**1,795**	401
總資產減流動負債		**3,431**	3,201

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

綜合股東權益變動表

截至2015年12月31日止年度

百萬港元	附註	母公司股權擁有人應佔											非控股權益	股東權益總額
		已發行股本	股份溢價帳	資本儲備（附註35）	可分派儲備	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	總額		
於2014年1月1日		61	12	745	1,122	2	–	–	78	24	(12)	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	37	15	111	–	–	–	–	–	–	–	–	126	–	126
先舊後新認購新股份	37	7	60	–	–	–	–	–	–	–	–	67	–	67
發行股份費用	37	–	(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	12	–	–	–	(21)	–	–	–	–	–	–	(21)	–	(21)
2014年中期股息	12	–	–	–	(23)	–	–	–	–	–	–	(23)	–	(23)
於2014年12月31日		83	181*	741*	1,078#*	2*	36*	–*	29*	24*	377*	2,551	–	2,551

百萬港元	附註	母公司股權擁有人應佔											
		已發行股本	股份溢價帳	資本儲備（附註35）	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	累計盈利	股東權益總額	
於2015年1月1日		**83**	**181**	**741**	**1,078**	**2**	**36**	**–**	**29**	**24**	**377**	**2,551**	
本年度溢利		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**369**	**369**	
本年度全面收益總額		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**369**	**369**	
2014年末期股息	12	**–**	**–**	**–**	**(29)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(29)**	
2015年中期股息	12	**–**	**–**	**–**	**(25)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(25)**	
於2015年12月31日		**83**	**181***	**741***	**1,024***	**2***	**36***	**–***	**29***	**24***	**746***	**2,866**	

* 綜合財務狀況表的綜合儲備2,783,000,000港元由該等儲備組成（2014年：2,468,000,000港元）。

\# 如財務報告附註2.4所載，可分派儲備已根據本年度之呈列就擬派2014年末期股息進行調整。

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

百萬港元	附註	**2015年**	2014年
來自經營業務的現金流量			
除税前溢利：			
來自持續經營業務		**348**	397
來自不再經營的業務	11	**–**	(52)
按下列各項調整：			
融資成本		**25**	39
攤佔一家聯營公司的損益		**9**	(1)
出售附屬公司的收益	38	**–**	(520)
利息收入		**(32)**	(8)
折舊	14	**26**	63
預付土地租賃支出的攤銷		**–**	1
應收帳款的減值		**–**	1
於一家聯營公司的權益的減值	17	**–**	17
豁免應收承兑票據		**–**	27
出售於一家聯營公司的投資的收益		**(110)**	–
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**	1
撇銷物業、廠房及設備項目	14	**10**	1
投資物業的公平價值收益	15	**(20)**	(59)
古董車的公平價值收益	18	**(2)**	–
撇銷持作出售的物業至可實現淨值		**21**	–
股份期權費用		**–**	2
持作買賣證券的出售及公平價值變動的(收益)／虧損淨額		**(404)**	9
結算承兑票據的收益	39	**(12)**	–
		(140)	(79)
存貨減少		**2**	1
物業存貨增加		**(1)**	(367)
持作買賣的古董車存貨減少／(增加)		**13**	(139)
應收帳款減少／(增加)		**24**	(35)
發展中物業增加		**–**	(151)
可出售已落成物業減少		**–**	57
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		**(1)**	36
應付帳款、其他應付款項及應計負債增加		**14**	89
預收帳款減少		**–**	(47)
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		**377**	2
經營所得／(所用)的現金流量		**288**	(633)

百萬港元	附註	**2015年**	2014年
已收利息		**9**	9
已付利息		**(25)**	(39)
已付香港所得稅項		**(2)**	–
已付中國內地稅項		**–**	(1)
經營業務所得／(所用)的現金流量淨額		**270**	(664)
來自投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		**(72)**	(35)
購置持作投資的古董車		**(34)**	(21)
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
出售於一家聯營公司的投資所得款項淨額		**278**	–
投資物業增加		**–**	(2)
非業務性質的附屬公司收購	37	**–**	(7)
收購業務	36	**(17)**	–
出售附屬公司	38	**–**	(110)
可出售財務資產增加		**(5)**	–
承兌票據增加		**(70)**	–
持至到期日債券減少		**4**	1
已抵押定期存款減少		**59**	1
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		**(14)**	19
投資活動所得／(所用)的現金流量淨額		**129**	(140)
來自融資活動的現金流量			
新增銀行貸款		**45**	671
新增信託收據貸款淨額		**–**	84
償還銀行貸款及信託收據貸款		**(159)**	(423)
發行股本	33	**–**	65
融資租賃所付租金的資本部份		**2**	1
已派股息		**(54)**	(105)
融資活動(所用)／所得的現金流量淨額		**(166)**	293
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		**233**	(511)
於年初的現金及現金等值項目		**122**	643
匯率變動的影響淨額		**–**	(10)
於年終的現金及現金等值項目		**355**	122
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	27	**355**	122
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		**355**	122

財務報告附註

2015年12月31日

1. 公司及集團資料

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；
- 古董車貿易及買賣；
- 古董車投資；
- 汽車服務業務；及
- 文化娛樂業務。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比 直接	本公司應佔股本權益百分比 間接	主要業務
Blackbird Automotive Limited#	香港	2港元普通股	–	100	古董車貿易
Blackbird Classic Automobiles Limited#	香港	2港元普通股	–	100	投資古董車
Blackbird Classics Limited#	香港	1港元普通股	–	100	古董車貿易
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	物業投資

1. 公司及集團資料*(續)*

有關附屬公司之資料*(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 直接	間接	主要業務
正建發展有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	物業投資及持有
中建電訊投資有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	證券業務
中建塑膠製品有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	買賣原部件及產品
網盈(香港)有限公司#	香港	2港元普通股	–	100	物業投資及持有
金立資本有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
金立物業發展有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
金立投資有限公司#	香港	2港元普通股	–	100	物業投資及持有
金立物業(中國)有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	地產發展及物業買賣
金立物業(香港)有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
金立策略有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
惠陽中建塑膠產品有限公司#	中國／中國內地	48,600,000港元註冊資本^	–	100	製造塑膠外殼及配件
海洋投資有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	地產發展及物業買賣

1. 公司及集團資料*(續)*

有關附屬公司之資料*(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 直接	本公司應佔股本權益百分比 間接	主要業務
富豐國際實業有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	物業持有
東國投資有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
偉和投資有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	地產發展及物業買賣
華朗置業有限公司#	香港	1港元普通股	–	100	地產發展及物業買賣

^ 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。
# 並未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡下的其他成員公司審核。

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

2.1 編製基準

該等財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報告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。

2.1 編製基準(*續*)

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至2015年12月31日止年度的財務報告。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,並繼續綜合入帳至該控制權終止日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益,即使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。

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

倘本集團失去對一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)任何非控股權益的帳面值及(iii)於權益內記錄的累計折算差額;及確認(i)所收代價的公平價值、(ii)所保留任何投資的公平價值及(iii)損益帳中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面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告首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號之修訂界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

各修訂及詮釋的性質及影響描述如下：

(a) 香港會計準則第19號之修訂適用於僱員或第三方向界定福利計劃供款。該等修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款的會計處理，例如按薪金固定百分比計算的僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定，實體獲准將該等供款於提供相關服務期間作為服務成本確認為扣減。由於本集團並無該等界定福利計劃，故該等修訂不會對本集團產生任何影響。

(b) 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。於本年度生效之修訂詳情如下：

- 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帳僅須在對帳呈報予主要具經營決策者時予以披露。該等修訂不會對本集團產生任何影響。

- 香港會計準則第16號*物業、廠房及設備*及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產的重估項目的帳面總額及累計折舊或攤銷的處理。由於本集團不會於該等資產應用重估模型，故該等修訂不會對本集團產生任何影響。

- 香港會計準則第24號*關連人士披露*：釐清管理實體(即提供關鍵管理人員服務的實體)為關聯方披露規定中所指的關聯方。此外，要求使用管理實體的實體披露管理服務產生的費用。由於本集團並無接受其他實體的任何管理服務，故該修訂不會對本集團產生任何影響。

(c) 於2014年1月頒佈的*香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進*載列多項香港財務報告準則的修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號*業務合併*：釐清合營安排(惟非合營公司)不屬於香港財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排自身財務報告中的會計處理。該修訂預期應用。由於本公司並非合營安排及本公司於本年度並無成立入何合營安排，故該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)*

(c) (續)

- 香港財務報告準則第13號*公平價值計量*：釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(視乎適用情況而定)範圍內的其他合約。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起預期應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之組合豁免，故該修訂不會對本集團產生任何影響。

- 香港會計準則第40號*投資物業*：釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該修訂預期應用於購置投資物業。由於本集團於本年度並無收購任何投資物業，故該修定並不適用。該修訂不會對本集團產生任何影響。

此外，本公司已於本財政年度經參考香港公司條例(第622章)就財務資料的披露採納香港聯交所頒佈之上市規則之修訂。對財務報告的主要影響為財務報告若干資料之呈列及披露。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於該等財務報告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	*財務工具*[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	*投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資*[4]
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*[1]
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*[1]
香港財務報告準則第14號	*監管遞延帳目*[3]
香港財務報告準則第15號	*來自客戶合約之收入*[2]
香港會計準則第1號之修訂	*披露主動性*[1]
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*[1]
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*[1]
香港會計準則第27號(2011年)之修訂	*獨立財務報告之權益法*[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[1]

[1] 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效
[2] 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效
[3] 對自2016年1月1日或之後開始於其年度財務報告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
[4] 尚未釐定強制生效日期，惟可予提早採納

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則*(續)*

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，將財務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。本集團正在評估準則之影響。

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。

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說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帳目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。於2015年9月，香港會計師公會就推遲香港財務報告準則第15號的強制生效日期至2018年1月1日頒佈香港財務報告準則第15號之修訂。本集團預期於2018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號之修訂載有有關財務報告呈報及披露的針對性改善。該等修訂釐清：

(i) 香港會計準則第1號內的重大性規定；

(ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；

(iii) 實體就彼等呈列財務報告附註的順序擁有靈活性；及

(iv) 使用權益法入帳的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則*(續)*

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。

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。

2.4 主要會計政策概要

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帳入帳，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帳。

倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。

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，則本集團會於綜合股東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帳。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力後，本集團按其公平價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帳面值與剩餘投資及出售所得款項的公平價值之間的任何差額乃於損益帳內確認。

2.4 主要會計政策概要(*續*)

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確認為損益。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。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

公平價值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業及按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產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。

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

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

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

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

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

第三級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報告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。

2.4 主要會計政策概要(*續*)

非財務資產減值(*續*)

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

(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；

2.4 主要會計政策概要(*續*)

關連人士(*續*)

(b) (續)

(vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；

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

(viii) 實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

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%

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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

物業、廠房及設備與折舊*(續)*

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。

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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

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。

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。

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。

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、持至到期日投資、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。

2.4 主要會計政策概要(*續*)

投資及其他財務資產(*續*)

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，而公平價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帳及於損益帳處理的類別。

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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

投資及其他財務資產*(續)*

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(*續*)

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告中移除):

- 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。

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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

財務資產減值*(續)*

以攤銷成本列帳的財務資產(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

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：

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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

所得稅

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

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

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。

2.4 主要會計政策概要(*續*)

所得稅(*續*)

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價值確認。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。

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34。

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在僱員福利開支確認。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。

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

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

2.4 主要會計政策概要*(續)*

以股份支付*(續)*

倘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。

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換算。匯率差額於損益中確認。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

外幣*(續)*

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價值盈虧，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港元，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。

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。

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

2.4 主要會計政策概要*(續)*

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) 於交付證券當日結算日期證券的公平價值收益，或當證券重新計量至公平價值的年結日；

(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；

(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；及

(g) 按完成比例提供服務，詳情載於下文「服務合約」的會計政策內。

服務合約

有關提供服務之合約收入包括協定合約金額。提供服務之成本包括就提供服務而直接聘用人員之勞工及其他成本以及應佔經常開支。

提供服務之收入及提供服務之成本於透過向客戶移交已約定服務而達成履約責任時確認。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

股息

當末期股息獲股東於股東大會上批准，即確認為負債。於過往年度，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。繼實施香港公司條例(第622章)後，擬派末期股息於財務報告附註內披露。

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。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

判斷*(續)*

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。

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2015年12月31日，本集團商譽的帳面值為17,000,000港元(2014年：沒有)。其他詳情載於財務報告附註16。

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。

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2015年12月31日，本集團未確認的稅務虧損金額為245,000,000港元(2014年：756,000,000港元)。其他詳情載於財務報告附註32。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

不確定估計*(續)*

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2015年12月31日沒有已確認可出售財務資產減值虧損。於報告期末，可出售財務資產帳面值為14,000,000港元(2014年：4,000,000港元)。

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2015年12月31日投資物業的帳面值為978,000,000港元(2014年：958,000,000港元)。公平價值計量的主要假設的其他詳情載於財務報告附註15。

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) 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) 原部件分部是指從事製造及銷售塑膠原部件；

(d) 證券業務分部是指從事買賣證券及持有證券及財資產品；

(e) 古董車貿易分部是指古董車的貿易及買賣；

(f) 古董車投資分部是指購入古董車作長線投資；

(g) 汽車服務業務分部是指為古董車及收藏汽車提供汽車服務以及古董車的一般業務；及

(h) 文化娛樂業務分部是指製作及發行全球電影的業務。

4. 經營分部資料(*續*)

截至2014年12月31日止年度的不再經營的業務是指中建置地集團的以下業務分部，因中建置地集團已於截至2014年12月31日止年度不再綜合入帳至本集團帳目所致(附註11)：

(i) 中國內地物業發展分部，在中國內地從事住宅及商業物業發展及銷售業務；

(ii) 電訊及電子分部，從事電訊、電子及其他原設計生產(ODM)及原設備生產(OEM)產品之生產與銷售；及

(iii) 嬰幼兒產品貿易及銷售。

管理層監控本集團之經營分部的業績，目的為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／虧損作出評估。呈報分部溢利／虧損乃除稅前經調整溢利／虧損的計量單位。除稅前經調整溢利／虧損與集團的除稅前溢利計量保持一致，惟該計量不包括融資成本、總辦事處與總公司開支及出售聯營公司按權益核算之溢利／(虧損)。

業務分部資產不包括遞延稅項資產、於一家聯營公司的投資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稅項負債、應付稅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2015年12月31日止年度

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	古董車貿易及買賣	古董車投資	汽車服務業務	文化娛樂業務	對帳調整	總額
分部收入：										
向外間客戶銷售	2	10	404	94	89	–	9	–	–	608
其他收入	–	–	–	2	1	–	–	–	2	5
各分部之間交易產生收入	–	3	–	–	–	–	1	–	(4)	–
	2	13	404	96	90	–	10	–	(2)	613
經營(虧損)/溢利	(39)	20	397	(84)	(5)	(1)	(11)	–		277
融資成本										(25)
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支										(44)
出售聯營公司的收益										110
出售物業、廠房及設備項目的虧損										(1)
結算承兑票據的收益										12
承兑票據利息收入										28
攤佔一家聯營公司的虧損										(9)
除税前溢利										348
所得税抵免										21
本年度溢利										369
其他分部資料：										
利息收入	–	–	–	4	–	–	–	–	–	4
非流動資產開支	–	–	–	–	17	34	66	–	–	117
折舊	–	(5)	–	(15)	–	–	(6)	–	–	(26)
其他重大非現金項目：										
投資物業的公平價值收益	–	19	–	–	–	–	1	–	–	20
古董車的公平價值收益	–	–	–	–	–	2	–	–	–	2
貿易證券的公平價值變動的收益/(虧損)淨額	–	–	404	–	–	–	–	–	–	404
持作貿易的庫存物業之減值	(21)	–	–	–	–	–	–	–	–	(21)
攤佔一家聯營公司的虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	(9)	(9)
分部資產	363	1,202	1,147	120	148	62	244	20	–	3,306
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支	–	–	–	–	–	–	–	–	726	726
資產總額	363	1,202	1,147	120	148	62	244	20	726	4,032
分部負債	72	452	205	111	24	–	57	6	–	927
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支	–	–	–	–	–	–	–	–	239	239
負債總額	72	452	205	111	24	–	57	6	239	1,166

4. 經營分部資料*(續)*

截至2014年12月31日止年度

	持續經營業務								不再經營的業務					
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	古董車貿易及買賣	古董車投資	汽車服務業務	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	不再經營的業務總額	對帳調整	總額
分部收入：														
向外間客戶銷售	48	11	(9)	122	25	–	1	198	65	798	171	1,034	(103)	1,129
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	(9)	124	25	–	1	208	70	826	173	1,069	(103)	1,174
經營(虧損)／溢利	(23)	18	(13)	(45)	1	(2)	(4)	(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)
除稅前溢利／(虧損)								397				(52)		345
所得稅開支								(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	–	21	11	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溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1
分部資產	386	1,344	218	208	143	21	11	2,331					–	2,331
對帳項目：														
總公司及其他未分配開支	–	–	–	–	–	–	–	–					1,195	1,195
按權益法入帳於一家聯營公司的權益	–	–	–	–	–	–	–	–					286	286
資產總額	386	1,344	218	208	143	21	11	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開支	–	–	–	–	–	–	–	–					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)*

地域資料

(a) 來自外間客戶收入

百萬港元	**2015年**	2014年
中國內地及香港	**569**	173
歐洲	**18**	25
美國	**21**	–
	608	198

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	**2015年**	2014年
香港	**1,506**	1,659
中國內地	**–**	25
	1,506	1,684

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2015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分部各自的一家主要客戶的收入分別為75,000,000港元及26,000,000港元，分別佔本集團持續經營業務總收入的37%及13%，不包括本集團按公平價值列帳及於損益帳處理的證券投資公平價值變動所得收益。

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分部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，分別佔本集團按公平價值列帳及於損益帳處理的證券投資公平價值變動所得虧損的本集團持續經營業務總收入的46%及12%。

為識別佔本集團收入超過10%的主要客戶，本集團因證券投資公平價值變動計入損益的溢利／(虧損)未計入總收入。

5. 收入、其他收入及收益

收入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)、證券投資公平價值變動之損益淨額(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、投資物業租金收入、買賣古董車及提供汽車服務。

持續經營業務收入、其他收入及收益的分析如下:

百萬港元	**2015年**	2014年
收入		
製造及銷售塑膠原部件	**91**	118
持作買賣證券的出售及公平價值變動的收益／(虧損)淨額	**404**	(9)
出售物業	**–**	48
出售古董車	**89**	25
投資物業租金收入	**12**	11
古董車服務收入	**9**	1
銀行利息收入	**3**	4
	608	198
其他收入及收益		
投資物業的公平價值收益	**20**	14
出售附屬公司的收益(附註38)	**–**	520
出售投資物業的收益	**–**	1
承兑票據利息收入	**28**	29
出售一家聯營公司的收益	**110**	–
結算承兑票據的收益	**12**	–
其他	**5**	10
	175	574

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：

百萬港元	附註	**2015年**	2014年
已出售存貨成本		**162**	145
已出售物業成本		**–**	56
已出售古董車成本		**84**	24
已提供汽車服務成本		**7**	–
折舊		**26**	14
經營租約的最低付款額		**6**	6
核數師酬金		**2**	2
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金(附註8))：			
工資及薪金		**22**	14
退休金計劃供款[4]		**1**	1
		23	15
外幣匯兑淨差額[3]		**9**	5
持作買賣證券的出售及公平價值變動的(收益)／虧損淨額[5]		**(404)**	9
於一家聯營公司的權益的減值虧損[1]	17	**–**	17
可出售財務資產的減值虧損[1]		**21**	–
出售附屬公司的收益[2]	38	**–**	(520)
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額[1]		**1**	–
出售可出售財務資產的虧損[1]		**–**	4
物業、廠房及設備的折舊[1][6]		**10**	1

(1) 已列入綜合損益表之「其他費用」內。
(2) 已列入綜合損益表之「其他收入及收益」內。
(3) 已列入綜合損益表之「行政費用」內。
(4) 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。
(5) 已列入綜合損益表之「收入」內。
(6) 已列入綜合損益表之「銷售成本」內。

7. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
銀行借款利息	**25**	18
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	**25**	18

8. 董事及行政總裁酬金

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

百萬港元	**2015年**	2014年
袍金：		
執行董事及行政總裁	**–**	–
獨立非執行董事	**–**	1
	–	1
執行董事及行政總裁其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	**15**	20
酌情花紅	**16**	–
股權結算股份期權費用	**–**	2
退休金計劃供款	**1**	1
	32	23
	32	24

於截至2014年12月31日止年度，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。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於截至2014年12月31日止年度財務報告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
2015年	
譚競正	**240**
鄒小岳	**–**
陳力	**120**
	360
2014年	
譚競正	240
鄒小岳	240
陳力	240
	720

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2014年：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	酌情花紅	股權結算股份期權費用	退休金計劃供款	薪金總額
2015年					
執行董事：					
譚毅洪	**3**	**3**	**–**	**–**	**6**
鄭玉清	**2**	**3**	**–**	**–**	**5**
William Donald Putt	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
	5	**6**	**–**	**–**	**11**
行政總裁：					
麥紹棠(「麥先生」)	**10**	**10**	**–**	**1**	**21**
	15	**16**	**–**	**1**	**32**

8. 董事及行政總裁酬金*(續)*

(b) 執行董事及行政總裁*(續)*

百萬港元	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅	股權結算股份期權費用	退休金計劃供款	薪金總額
2014年					
執行董事：					
譚毅洪	4	–	1	–	5
鄭玉清	4	–	1	–	5
William Donald Putt	–	–	–	–	–
	8	–	2	–	10
行政總裁：					
麥先生	12	–	–	1	13
	20	–	2	1	23

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2015年及2014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(2014年：沒有)。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括三位董事(2014年：三位)，其中一位(2014年：一位)亦同時是行政總裁，其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下兩位既非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員(2014年：兩位)的酬金詳情如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
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	
	2015年	2014年
500,001港元至1,000,000港元	**1**	–
1,000,001港元至1,500,000港元	**–**	1
2,000,001港元至2,500,000港元	**1**	1
	2	2

10. 所得稅

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以16.5%(2014年：16.5%)的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按本集團經營所在國家的現行稅率而計算。

百萬港元	**2015年**	2014年
本年度 — 香港		
本年度的撥備	**–**	–
過往年度撥備不足	**–**	2
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	**(21)**	1
本年度持續經營業務的稅項(抵免)／支出總額	**(21)**	2

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：

2015年

百萬港元	香港	%	中國內地	%	總額	%
除稅前溢利╱(虧損)	**412.2**		**(63.8)**		**348.4**	
按法定或適用稅率計算的稅項	**68.0**	**16.5**	**(16.0)**	**25.0**	**52.0**	**15.0**
對以前期間當期所得稅調整	**(21.0)**	**(5.1)**	**–**	**–**	**(21.0)**	**(6.0)**
毋須課稅收入	**(32.7)**	**(7.9)**	**(0.3)**	**0.5**	**(33.0)**	**(9.5)**
不獲扣稅費用	**3.7**	**0.9**	**0.1**	**(0.1)**	**3.8**	**1.1**
未獲確認的稅務虧損	**17.2**	**4.1**	**16.2**	**(25.4)**	**33.4**	**9.5**
已運用過往期間的稅務虧損	**(56.2)**	**(13.6)**	**–**	**–**	**(56.2)**	**(16.1)**
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	**(21.0)**	**(5.1)**	**–**	**–**	**(21.0)**	**(6.0)**

2014年

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

11. 不再經營的業務

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2014年12月配售完成後，已被視為本集團的不再經營的業務。

於2014年12月31日，本集團於2014年把餘下持有的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(即佔中建置地現有已發行股份約14.87%的權益)則於2014年分類為「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。

11. 不再經營的業務*(續)*

2014年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
收入	1,034
銷售成本	(992)
毛利	42
其他收入及收益	79
銷售及分銷費用	(29)
行政費用	(84)
其他費用	(10)
融資成本	(50)
不再經營的業務除税前虧損	(52)
所得税開支	(14)
不再經營的業務期內虧損	(66)
應佔虧損	
母公司股權擁有人	(37)
非控股權益	(29)
不再經營的業務期內虧損	(66)

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
經營業務	(88)
投資活動	(8)
融資活動	(40)
淨現金流出	(136)
不再經營的業務每股虧損	
基本及攤薄	HK$0.06

11. 不再經營的業務*(續)*

不再經營的業務每股基本及攤薄虧損計算如下：

百萬港元	2014年
不再經營的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)

	股份數目 2014年
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13)	695,788,743

12. 股息

百萬港元	**2015年**	2014年
已派中期股息 — 每股普通股0.030港元(2014年：0.030港元)	**25**	23
擬派末期股息 — 每股普通股0.035港元(2014年：0.035港元)	**29**	29
總額	**54**	52

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。

13. 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	**2015年**	2014年
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	**369**	395
來自不再經營的業務	**–**	(37)
總數	**369**	358

	股份數目	
	2015年	2014年
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	**832,394,907**	695,788,743

由於截至2014年及2015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。

14. 物業、廠房及設備

百萬港元	租賃土地及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	總額
2015年12月31日						
於2014年12月31日及2015年1月1日：						
成本	**426**	**132**	**17**	**32**	**5**	**612**
累計折舊	**(60)**	**(114)**	**(16)**	**(12)**	**(2)**	**(204)**
帳面淨值	**366**	**18**	**1**	**20**	**3**	**408**
於2015年1月1日，扣除累計折舊	**366**	**18**	**1**	**20**	**3**	**408**
添置	**73**	**3**	**–**	**2**	**3**	**81**
出售	**–**	**–**	**(1)**	**–**	**–**	**(1)**
撇銷	**(5)**	**(4)**	**–**	**–**	**(1)**	**(10)**
收購業務(附註36)	**–**	**–**	**–**	**–**	**2**	**2**
本年度折舊撥備	**(9)**	**(14)**	**–**	**(2)**	**(1)**	**(26)**
於2015年12月31日，扣除累計折舊	**425**	**3**	**–**	**20**	**6**	**454**
於2015年12月31日：						
成本	**495**	**121**	**17**	**35**	**9**	**677**
累計折舊	**(70)**	**(118)**	**(17)**	**(15)**	**(3)**	**(223)**
帳面淨值	**425**	**3**	**–**	**20**	**6**	**454**

14. 物業、廠房及設備*(續)*

百萬港元	租賃土地及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	在建工程	總額
2014年12月31日							
於2014年1月1日：							
成本	923	353	175	136	18	3	1,608
累計折舊	(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	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37)	123	–	–	–	–	–	123
出售附屬公司(附註38)	(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	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	(60)	(114)	(16)	(12)	(2)	–	(204)
帳面淨值	366	18	1	20	3	–	408

本集團於2015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3,000,000港元(2014年：2,000,000港元)。

於2015年12月31日，本集團淨帳面總值約425,000,000港元(2014年：366,000,000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30 (b)(i))。

15. 投資物業

百萬港元	2015年	2014年
於1月1日的帳面值	**958**	881
添置	**–**	2
出售	**–**	(9)
由物業、廠房及設備轉入(附註14)	**–**	117
由預付土地租賃支出轉入	**–**	35
非業務性質的附屬公司收購(附註37)	**–**	28
出售附屬公司(附註38)	**–**	(155)
投資物業的公平價值收益	**20**	59
於12月31日的帳面值	**978**	958

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2015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2015年12月31日，本集團帳面值合共978,000,000港元(2014年：958,000,000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30(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2015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	**–**	**–**	**580**	**580**
住宅物業	**–**	**–**	**398**	**398**
	–	**–**	**978**	**978**

15. 投資物業*(續)*

公平價值等級*(續)*

	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

於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2014年：沒有)。

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	**商業物業**	**住宅物業**
於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14)	117	–
由預付土地租賃支出轉入	35	–
非業務性質的附屬公司收購(附註37)	28	–
出售附屬公司(附註38)	(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日及2015年1月1日的帳面值	567	391
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	**13**	**7**
於2015年12月31日的帳面值	**580**	**398**

15. 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	
			2015年	2014年
商業物業	市場比較法	採用的價格(每平方呎)	**3,200港元至50,000港元**	2,950港元至49,500港元
住宅物業	市場比較法	採用的價格(每平方呎)	**46,000港元至53,000港元**	45,100港元至52,000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)。

16. 商譽

百萬港元	
於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38)	(55)
於2014年12月31日	–
於2015年12月31日：	
成本	**17**
累計減值	**–**
帳面淨值	**17**
成本於2015年1月1日，扣除累計減值	**–**
收購業務(附註36)	**17**
於2015年12月31日	**17**

16. 商譽(續)

商譽的減值測試

截至2015年12月31日止年度，透過商業合併收購的商譽已分配至汽車服務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，汽車服務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。汽車服務業務的現金流量於2015年預測的適用折現率為15%。汽車服務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2015年12月31日的商譽帳面值如下：

百萬港元	2015年
汽車服務業務	17

於2015年12月31日，計算汽車服務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：

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。

17. 於一家聯營公司的投資

本集團於聯營公司中建置地集團有限公司(「中建置地」，於百慕達註冊成立及其主要營業地點為香港)的股權乃透過本公司之全資附屬公司持有。中建置地的主要業務為投資控股。中建置地附屬公司的主要業務包括設計、開發、製造及銷售電訊、電子及兒童產品及於中國內地從事物業發展業務。

17. 於一家聯營公司的投資*(續)*

於2015年12月31日，本集團透過一間性質類近風險投資的間接全資附屬公司持有中建置地的9,000,000,000股的股份(佔中建置地當時已發行股本約9.75%的權益)及約706,000,000港元本金的中建置地可換股債券。該等由附屬公司持有的中建置地股份及可換股債券已分類為「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，是因為本集團有意出售該等中建置地的證券。

於2014年12月31日，本集團持有26,526,391,124股中建置地股份(相當於中建置地的當時已發行股本約40.55%)，其中16,800,000,000股的中建置地股份(相當於中建置地的當時已發行股本約25.68%)由本集團分類為非流動資產項下於聯營公司的投資列賬。本集團於2014年12月31日透過一間性質類似風險投資的間接全資附屬公司持有其餘的9,726,391,124股中建置地股份(相當於中建置地的當時已發行股本約14.87%)，該等股份已分類為流動資產項下按公平值計入損益的金融資產列帳，是因為本集團有意出售該等股份。在截至2015年12月31日止年度，本集團已出售16,800,000,000股中建置地股份(由本集團分類為聯營公司的投資列帳)及9,726,391,124股中建置地股份(已分類為持作出售的貿易證券)。

百萬港元	**2015年**	2014年
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))	**288**	165
可換股債券(附註(iv))	**809**	–
應收承兑票據款(附註(v))	**–**	986

附註：

(i) 該等股份是指16,800,000,000股中建置地股份，即佔中建置地當時已發行股本約25.68%，該等股份被本集團列作為於一家聯營公司的權益以權益法入帳。

(ii) 減值撥備是指於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) 指於2015年12月31日9,000,000,000股(2014年：9,726,391,124股)中建置地股份分類為金融資產及按公平價值於損益表確認，詳情載於財務報告附註26。

(iv) 指於2015年12月31日本金約為706,000,000港元之分類為金融資產並按公平值計入損益的中建置地可換股債券，詳情載於財務報告附註26。

17. 於一家聯營公司的投資*(續)*

附註：(續)

(v) 應收承兑票據為沒有抵押、免息或附息及於個別到期日還款，詳情如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
第一張票據(附註a)	–	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
第五張票據(附註e)	–	13
第六張票據(附註f)	–	8
第七張票據(附註g)	–	–
第八張票據(附註h)	–	–
第九張票據(附註i)	–	–
第十張票據(附註j)	–	–
	–	986

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五年，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。承兑票據結餘已於年內按面值出售予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

(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第三週年到期償還。第二張票據的帳面值是按估算年利率折現計算。由於第二張票據104,000,000港元已於年內出售予一名獨立第三方，以及中建置地於年內以發行可換股債券償付本金額結餘796,000,000港元，故第二張票據於2015年12月31日沒有結餘(有關可換股債券之詳情請見附註26)。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

(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，由中建置地向本公司發行第三張票據支付。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。其中30,000,000港元借款於去年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去年豁免。因此，第三張票據於2014年12月31日沒有結餘。

(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，由中建置地向本公司發行第四張票據支付。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。第四張票據4,800,000港元於年內償還及承兑票據結餘已於年內按面值出售予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

(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，由中建置地向本公司發行第五張票據支付。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。承兑票據已於年內按面值出售予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

(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，由中建置地向本公司發行第六張票據支付。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。承兑票據已於年內按面值出售予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

17. 於一家聯營公司的投資*(續)*

附註：(續)

(v) (續)

附註：(續)

(g) 於2015年1月2日，本公司與中建置地簽訂一份20,000,000港元的貸款協議，由中建置地向本公司發行第七張票據支付。第七張票據由發行日起計為期三年，年息率3%，每年付息一次。承兑票據已於年內按面值出售予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

(h) 於2015年5月12日，本公司與中建置地簽訂一份25,000,000港元的貸款協議，由中建置地向本公司發行第八張票據支付。第八張票據由發行日起計為期三年，年息率3%，每年付息一次。承兑票據已於年內按面值出售予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

(i) 於2015年6月8日，本公司與中建置地簽訂一份10,000,000港元的貸款協議，由中建置地向本公司發行第九張票據支付。第九張票據由發行日起計為期三年，年息率3%，每年付息一次。承兑票據已於年內按面值出售予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

(j) 於2015年7月3日，本公司與中建置地簽訂一份20,000,000港元的貸款協議，由中建置地向本公司發行第十張票據支付。第十張票據由發行日起計為期三年，年息率3%，每年付息一次。承兑票據已於年內按面值出售予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。

下表列示中建置地的財務資料概要，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	**2015年**	2014年
流動資產	**1,813**	2,041
非流動資產，商譽除外	**528**	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	**(660)**	(1,032)
非流動財務負債，應付帳款及其他應付款及撥備除外	**(68)**	(1,040)
非流動負債	**(110)**	(115)
淨資產	**1,503**	614
淨資產，商譽及於2014年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除外	**1,503**	420
本集團於聯營公司權益的對帳		
本集團根據股權列帳於聯營公司權益的比例	**–**	25.68%

百萬港元	**2015年**	2014年
本集團應佔聯營公司淨資產，商譽除外	**–**	108
將於中建置地的投資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

17. 於一家聯營公司的投資*(續)*

百萬港元	**2015年**	2014年
期內虧損及全面收益總額	**35**	5

18. 持作投資的古董車

百萬港元	**2015年**	2014年
持作投資的古董車，按公平價值	**57**	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2015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	**–**	**–**	**57**	**57**

	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，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2014年：沒有)。

18. 持作投資的古董車*(續)*

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	
於2014年1月1日的帳面值	–
增加(來自收購)	21
於2014年12月31日及2015年1月1日的帳面值	21
增加(來自收購)	34
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	2
於2015年12月31日的帳面值	57

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**	
			2015年	2014年
持作投資的古董車	直接比較法	交易價格(每輛)	**10,000,000港元至34,000,000港元**	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)。

19. 可出售財務資產

百萬港元	**2015年**	2014年
上市股本投資，按成本	**10**	–
其他資產，按公平價值	**4**	4
	14	4

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。由於不能可靠地計量其公平價值，本集團於股本投資的投資按成本列帳。

20. 持至到期日債券

百萬港元	**2015年**	2014年
非上市債券，按攤銷成本列帳	**48**	52

持至到期日債券指於2017年1月到期的人民幣債券。於2015年12月31日，集團持至到期日債券的總帳面值約為48,000,000港元（2014年：52,000,000港元）用作本集團一般銀行信貸的抵押（附註30(b)(iii)）。

21. 存貨

百萬港元	**2015年**	2014年
原材料	**7**	6
在製品	**2**	3
製成品	**1**	3
	10	12

22. 持作出售的物業存貨

所有持作出售物業存貨按成本與可實現淨值之較低者列帳。

於2015年12月31日，本集團若干的持作出售物業存貨的總帳面值約為361,000,000港元（2014年：381,000,000港元）用作本集團一般銀行信貸的抵押（附註30(b)(v)）。

23. 持作出售的古董車存貨

百萬港元	**2015年**	2014年
持作出售的古董車，按成本與可實現淨值之較低者列帳	**126**	139

24. 應收帳款

百萬港元	**2015年**	2014年
應收帳款	**32**	60
減值	**–**	(4)
	32	56

本集團與其原部件業務客戶的貿易條款主要有關信貸，惟新客戶一般須預付貨款。信貸期一般為兩個月，主要客戶可延長至三個月。有關本集團的汽車服務業務，信貸期一般為一個月。每名客戶有最高信貸限額。本集團盡力對未收回應收款項維持嚴格監控，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75%（2014年：84%）及95%（2014年：98%）。本集團並沒有就此等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

	2015年		2014年	
百萬港元	**結餘**	**百分比**	結餘	百分比
現時至30日	**9**	**28**	11	20
31至60日	**12**	**38**	11	20
61至90日	**9**	**28**	11	20
90日以上	**2**	**6**	23	40
	32	**100**	56	100

應收帳款減值撥備變動如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
於1月1日	**4**	8
已確認減值虧損	**–**	1
撇銷不能收回的金額	**(4)**	–
出售附屬公司	**–**	(5)
於12月31日	**–**	4

於2014年12月31日，就上述應收帳款減值撥備中包括對4,000,000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。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。

24. 應收帳款*(續)*

未被視作需要減值的應收帳款帳齡分析如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
未逾期亦未減值	**29**	39
逾期但未減值 — 六個月內	**3**	17
	32	56

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。

於2015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24,000,000港元(2014年：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。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

百萬港元	**2015年**	2014年
預付款項	**1**	1
按金及其他應收款項	**414**	104
	415	105
流動部份	**(368)**	(81)
非流動部份	**47**	24

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。

於2015年12月31日，本集團的存款及其他應收款項包括應收裕德款項300,000,000港元(2014年：沒有)，該款項來自在截至2015年12月31日止年度出售本集團的應收承兑票據。有關出售之詳情載於本公司日期為2015年9月25日之公佈。該款項為免息及須於2016年6月30日或之前償還。裕德已同意將其持有的300,000,000港元本金的可換股債券存放在本公司及受若干禁售承諾的限制直至應收裕德款項已悉數結清為止。

25. 預付款項、按金及其他應收款項*(續)*

於2015年12月31日，本集團的存款及其他應收款項包括應收若干獨立第三方款項65,000,000港元(2014年：82,000,000港元)，該款項以就獨立第三方所擁有位於中國的若干住宅物業及位於香港的若干商用物業向本集團提供質押品而抵押。

26. 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

百萬港元	附註	**2015年**	2014年
上市股本投資，按市價	(i)	**288**	165
可換股債券，按公平價值	(ii)	**809**	–
		1,097	165

附註：

(i) 於2015年底的上市股份指中建置地的9,000,000,000股股份，乃由本集團持作銷售及分類為「流動資產」並列作「財務資產」入帳。該等股份於年底按每股0.032港元的收市價計量。

在2014年底的上市股份指中建置地的9,726,391,124股股份，乃由本集團持作銷售，及於配售完成(附註11)後分類為「流動資產」並列作「財務資產」入帳。該等股份於年底按每股0.017港元的收市價計量。9,726,391,124股股份於年內已出售。

(ii) 於2015年12月7日，本公司的間接全資附屬公司即中建電訊投資有限公司向中建置地認購本金值為796,000,000港元的零票息可換股債券，作為償付本集團持有的應收承兌票據。可換股債券的到期日為發行可換股債券當日起計第三週年，即2018年12月7日(「到期日」)。可轉股債券的本金額沒有附息。

債券持有人可選擇按每股普通股0.01的初步兌換價將債券兌換為普通股(可根據可換股債券的條款及條件予以調整)，而中建置地於到期日之前的任何時間內沒有權利贖回債券。任何沒有兌換的可換股債券將於到期日按上述基準自動兌換為中建置地普通股。

本集團於開始日期及報告期末確認可換股債券為「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。

於截至2015年12月31日止年度，本金額為90,000,000港元的可換股債券獲兌換為中建置地的9,000,000,000股普通股。於2015年12月31日，本集團持有本金值為706,000,000港元的可換股債券。假設於年末後中建置地不會發行其他股份，在悉數兌換本集團持有之餘下可換股債券將使本集團於中建置地的股本權益(經計及本集團於中建置地的現有已發行股份的權益)將增加至中建置地的現有已發行股份及經兌換股份擴大後的全部已發行股本的48.86%。然而，兌換可換股債券受限於本集團在中建置地的股本權益不得超過30%上限，該上限是觸發證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份回購守則下的任何強制要約責任。

26. 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產*(續)*

附註：(續)

(ii) (續)

於首次確認日期及2015年12月31日，可換股債券的公平價值分別為796,000,000港元及809,000,000港元，乃採用中建置地每股股份的公平價值根據風險中性估值而估計，並計及已收取可換股債券時的條款及條件。下表列出所用模式的參數：

	於2015年12月7日（首次確認日期）	於2015年12月31日
股價(港元)	**0.018**	0.032
兑換價(港元)	**0.01**	0.01
到期時限(年)	**3.0027**	2.9370
上限率(%)	**30.00**	30.00

預期波幅反映歷史波幅乃未來趨勢指標的假設，不一定為實際結果。模式內的主要參數如有任何變動將導致可換股債券的公平價值出現變動。

計算公平價值時沒有列入已收購可換股債券的其他特質。

於批准本財務報告當日，本集團持有上市股份的市值約為243,000,000港元。

27. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

百萬港元	**2015年**	2014年
現金及銀行結存	**355**	122
定期存款	**47**	106
	402	228
減： 用作銀行信貸額抵押的定期存款附註(30(b)(iv))		
— 計入流動資產	**(47)**	(56)
— 計入非流動資產	**–**	(50)
現金及現金等值項目	**355**	122

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74,000,000港元(2014年：107,000,000港元)。人民幣不可自由兑換成其他貨幣，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匯業務的銀行兑換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款的利率以浮息賺取利息。短期定期存款的期限(一日至一個月不等)視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。

28. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2015年 結餘	2015年 百分比	2014年 結餘	2014年 百分比
現時至30日	**6**	**37**	10	44
31至60日	**4**	**25**	7	30
61至90日	**3**	**19**	3	13
90日以上	**3**	**19**	3	13
	16	**100**	23	100

應付帳款為免息及沒有抵押，且一般須於60日內償還。

29. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	2015年	2014年
其他應付款項	**64**	43
應計負債	**17**	12
	81	55

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

30. 附息銀行及其他借款

	2015年			2014年		
	實際利率(%)	到期	百萬港元	實際利率(%)	到期	百萬港元
流動						
融資租賃應付款項(附註31)	**1.80–3.79**	**2016年**	**1**	3.79	2015年	1
銀行貸款 – 無抵押	**–**	**–**	**–**	3.5	2015年	2
銀行貸款 – 有抵押	**1.21–2.96**	**2016年或按要求**	**442**	1.23–2.99	2015年或按要求	467
			443			470
非流動						
融資租賃應付款項(附註31)	**1.80–3.79**	**2017–2019年**	**2**	3.79	2016–2018年	1
銀行貸款 – 有抵押	**1.21–2.96**	**2017–2031年**	**525**	1.23–2.99	2016–2031年	611
			527			612
			970			1,082

百萬港元	**2015年**	2014年
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
一年內或按通知	**442**	469
於第二年	**165**	91
第三年至第五年(包括首尾兩年)	**149**	266
五年以上	**211**	254
	967	1,080
其他借款的償還期限如下：		
一年內或按通知	**1**	1
於第二年	**1**	1
第三年至第五年(包括首尾兩年)	**1**	–
	3	2
	970	1,082

30. 附息銀行及其他借款*(續)*

(a) 於2014年及2015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425,000,000港元(2014年：366,000,000港元)(附註14)；

(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978,000,000港元(2014年：958,000,000港元)(附註15)；

(iii) 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48,000,000港元(2014年：52,000,000港元)(附註20)；

(iv) 以本集團金額為47,000,000港元(2014年：106,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註27)；及

(v) 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361,000,000港元(2014年：381,000,000港元)(附註22)。

(c) 於報告期末，本集團的銀行及其他借款以港元計值。

31. 融資租賃應付款項

本集團租用若干汽車作業務用途。於2015年12月31日該等租約列為融資租賃，尚餘租期為3年。根據融資租賃的未來最低租約付款總額及其現值如下：

百萬港元	**最低租約付款額 2015年**	最低租約付款額 2014年	**最低租約付款額的現值 2015年**	最低租約付款額的現值 2014年
應付款項：				
一年內	**1**	1	**1**	1
於第二年	**1**	1	**1**	1
第三年至第五年	**1**	–	**1**	–
最低融資租賃付款總額	**3**	2	**3**	2
未來融資費用	**–**	–		
總融資租賃應付款項淨額	**3**	2		
列為流動負債的部份(附註30)	**(1)**	(1)		
非流動部份(附註30)	**2**	1		

32. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

百萬港元	超出相關折舊的折舊免稅額	物業重估	總額
於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)／計入的遞延稅項	(2)	11	9
年內，於全面收益表內計入的遞延稅項	–	7	7
出售附屬公司(附註38)	–	(17)	(17)
於2014年12月31日、2015年1月1日及2015年12月31日的遞延稅項負債總額	–	38	38

遞延稅項資產

於截至2015年12月31日止年度，由於本集團認為可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，本集團就稅項虧損127,000,000港元確認遞延稅項資產21,000,000港元。

於2015年12月31日，本集團產生的稅項虧損為245,000,000港元(2014年：756,000,000港元)，有關稅項虧損可無限期在產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，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%預扣稅項。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法權區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。本集團的適用稅率為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稅項。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成重大影響。

33. 股本

股份

百萬港元	**2015年**	2014年
法定股本：		
2,000,000,000（2014年：2,000,000,000）股每股面值0.10港元的普通股	**200**	200
已發行及繳足：		
832,394,907（2014年：832,394,907）股每股面值0.10港元的普通股	**83**	83

本公司股本變動摘要如下：

	已發行每股面值0.10港元的普通股數量	**已發行股本 百萬港元**	**股份溢價帳 百萬港元**	**總額 百萬港元**
於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、2015年1月1日及2015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37）。

(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。配售及認購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的詳情載於財務報告附註34。

34. 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%。

34. 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2015年12月31日，並沒有股份期權根據2011計劃授出而尚未行使。於本年度，並沒有任何股份期權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。

35. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動的金額已呈列於財務報告第51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。

36. 業務合併

於2015年7月1日，本集團向一名獨立第三方收購拖車業務。收購乃本集團擴展香港汽車服務業務策略的一部份。收購代價17,000,000港元以現金支付，而本集團亦已提取拖車的融資租賃2,000,000港元。

本集團於上述交易所得的淨資產及負債如下：

百萬港元	於收購時確認的公平價值
所得淨資產及負債：	
物業、廠房及設備	2
應付融資租賃	(2)
	–
收購產生的商譽（附註16）	17
	17
以下列方式支付：	
現金代價	(17)

有關業務收購的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

計入來自投資活動的現金流量的現金及現金等值項目淨流出	(17)

36. 業務合併*(續)*

本集團就是次收購產生交易成本1,000,000港元。該等交易成本已列作費用並計入綜合損益表內的行政費用。

上述確認並計入商譽的17,000,000港元為一份客戶名單，並沒有分開確認。由於該名單受保密協議所限，其不可被分開，因此不符合香港會計準則第38號「無形資產」下確認無形資產的標準。已確認的商譽預計不會就所得稅而扣減。

自收購以來，汽車服務業務截至2015年12月31日止年度為本集團帶來5,000,000港元的收入及1,000,000港元的綜合溢利。

倘合併於年初發生，來自本集團持續經營業務的收入及本集團的溢利將分別為612,000,000港元及370,000,000港元。

37. 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，買入股份的代價為121,000,000港元，由本公司以每股0.80港元的價格發行151,250,000股新股份作為償付，該等新發行股份在發行時已作全額認繳處理，而受讓股東貸款的現金代價為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年**
淨資產收購：	
土地及樓宇(附註14)	123
投資物業(附註15)	28
其他應收款	5
附息銀行借款	(23)
	133

37. 非業務性質的附屬公司收購*(續)*

百萬港元	**2014年**
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計入綜合損益表內的行政費用。

38. 出售附屬公司

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11）。

百萬港元	附註	**2014年**
出售的資產淨值：		
物業、廠房及設備	14	233
投資物業	15	155
預付土地租貸支出		61
商譽	16	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		(442)
其他應付款項及應計負債		(109)
應付税項		(7)
應付承兑票據		(1,013)
附息銀行借款		(530)
遞延税項負債	32	(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	17	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

38. 出售附屬公司*(續)*

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

百萬港元	**2014年**
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)

39. 重大非現金交易

於2015年12月7日，中建置地向中建電訊投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)發行本金總值為796,000,000港元的零票息可換股債券，作為償付本集團持有的應收承兑票據。該交易導致確認償付應收承兑票據的收益12,000,000港元。可換股債券之詳情載於財務報告附註26。

40. 或然負債

於報告期末，未於財務報告撥備的或然負債如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
就中建置地獲授的銀行信貸而向銀行提供的公司擔保	**147**	157

於2015年12月31日，本公司向銀行提供企業擔保而令中建置地獲授的銀行信貸已動用約112,000,000港元(2014年：157,000,000港元)。

於釐定應否就本集團的財務擔保合約確認財務負債時，董事對所需資源流出的可能性評估及評估能否可靠地估計承擔金額而作出判斷。

董事認為，本集團財務擔保合約的公平價值於首次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無任何價值於財務報告中確認。

41. 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30。

42. 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投資物業，租期由2至3年不等。

本集團訂立的不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應收款項總額如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
一年內	**6**	12
第二至第五年(包括首尾兩年)	**5**	4
	11	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。

本集團訂立的不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
一年內	**3**	3

43. 承擔

除上文附註42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

百萬港元	**2015年**	2014年
已訂約惟尚未撥備：		
租賃土地及樓宇	**–**	40

44. 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	**2015年**	2014年
向中建置地集團銷售原部件	(i)	**76**	–
中建置地集團收取的質量索償費用	(ii)	**24**	–
支付予中建置地集團的廠房租金	(iii)	**6**	–
來自中建置地集團的寫字樓租金收入	(iv)	**1**	–
支付予中建置地集團的管理資訊系統服務費用	(v)	**6**	–
中建置地欠付的應收承兑票據	(vi)	**75**	–
應收中建置地承兑票據的利息	(vii)	**5**	–
中建置地發行的可換股債券	(viii)	**796**	–
放棄應收中建置地的承兑票據	(ix)	**–**	27
自本公司董事收購非業務性質的附屬公司	(x)	**–**	133
本集團主要管理人員控制的公司的辦公室租金收入	(xi)	**1**	–
支付予本集團主要管理人員控制的公司的顧問費	(xii)	**1**	–

44. 關連人士交易*(續)*

(a) (續)

附註：

(i) 本公司一家全資附屬公司向中建置地集團出售原部件。於2012年10月9日，本公司與及中建置地簽訂一份新的製造協議(「原部件製造協議」)，以重續原部件製造協議的條款及條件，自2013年1月1日起至2015年12月31日為期三年，據此，本公司同意製造中建置地集團生產電訊及電子產品所用的若干塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品及模具。塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品的購買價是根據直接材料成本加上不超過250%的加幅釐定。生產中建置地集團生產電訊及電子產品的模具費用是根據總成本加上不超過50%的加幅釐定。

(ii) 中建置地的間接全資附屬公司中建科技(香港)有限公司向本公司的間接全資附屬公司中建塑膠製品有限公司(「中建塑膠」)收取質量索償費用，內容有關CCT Plastic於截至2015年12月31日止年度根據原部件製造協議的條款及條件(如上文附註(i)所述)供應予中建科技(香港)有限公司的塑膠原部件出現質量問題。質量索償費用是參考所供應原部件的售價釐定。

(iii) 中建置地集團的間接全資附屬公司CCT Enterprise Limited(「CCT Ent」)就提供中國內地惠陽的廠房向本公司的間接全資附屬公司Shine Best Developments Limited(「Shine Best」)收取廠房租金，租金是根據Shine Best與CCT Ent於2011年9月30日簽訂的租賃協議所載的條款及條件釐定，自2012年1月1日起至2014年12月31日為期三年。該協議於2014年12月10日重續，自2015年1月1日至2017年12月31日為期三年，條款及條件與上一份協議相若。

(iv) 本公司的間接全資附屬公司金立投資有限公司(「金立」)就提供香港的寫字樓向中建置地收取寫字樓租金收入，租金是根據中建置地與金立於2011年9月30日簽訂的租賃協議所載的條款及條件釐定，自2012年1月1日起至2014年12月31日為期三年。該協議於2014年12月10日重續，自2015年1月1日至2017年12月31日為期三年，條款及條件與上一份協議相若。

(v) 中建置地就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問，以及硬件維修服務向本公司收取管理資訊系統服務費。費用是根據本公司與中建置地於2011年9月30日簽訂的協議所載的條款及條件釐定，自2012年1月1日起至2014年12月31日為期三年。該協議於2014年12月10日重續，自2015年1月1日至2017年12月31日為期三年，條款及條件與上一份協議相若。

(vi) 於2015年1月1日、2015年5月12日、2015年6月8日及2015年7月3日，中建置地與本公司簽訂分別為20,000,000港元、25,000,000港元、10,000,000港元及20,000,000港元的現金貸款協議，分別由中建置地發行第七張票據、第八張票據、第九張票據及第十張票據支付。第七張票據、第八張票據、第九張票據及第十張票據各自的條款已於財務報告附註17中概括。

(vii) 於截至2015年12月31日止年度，利息收入5,000,000港元已就中建置地發行的承兌票據累計。承兌票據之詳情載於財務報告附註17。

(viii) 於2015年12月7日，中建置地向中建電訊投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)發行本金總值為796,000,000港元的零票息可換股債券。可轉股債券之詳情載於財務報告附註26。

(ix) 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，並由中建置地發行第三張票據支付。該第三張承兌票據的條款已於財務報告附註17(v)(c)中概括。截至2014年12月31日止年度，第三張票據30,000,000港元已償還，餘下的27,000,000港元則獲本公司豁免。

(x) 於2014年5月9日，本公司與註冊持有人及她／他們代表的實益擁有人(即麥紹棠先生(「麥先生」)(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37。

(xi) 本公司的間接全資附屬公司網盈(香港)有限公司(「網盈」)就提供香港的寫字樓向麥先生的兒子麥俊翹先生所控制的公司Silly Thing Company Limited(「Silly Thing」)收取租金收入，租金是根據網盈與Silly Thing於2014年6月19日簽訂的租賃協議所載的條款及條件釐定，自2014年6月19日起至2017年6月18日為期三年。

(xii) Silly Thing就提供一般行政服務向本公司的間接全資附屬公司Sino Famous (HK) Limited收取顧問費。收費與Silly Thing向其主要客戶所收取的大致相同。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

百萬港元	**2015年**	2014年
短期僱員福利	**35**	27

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報告附註8。

45. 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：

2015年

百萬港元

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	–	–	14	–	14
持至到期日債券	–	–	–	48	48
應收帳款	–	32	–	–	32
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產	–	404	–	–	404
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	1,097	–	–	–	1,097
已抵押定期存款	–	47	–	–	47
現金及現金等值項目	–	355	–	–	355
	1,097	838	14	48	1,997

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	–	16	16
其他應付款項及應計負債	–	81	81
附息銀行及其他借款	–	970	970
	–	1,067	1,067

45. 按類別劃分財務工具*(續)*

2014年

百萬港元

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17)	–	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	–	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
現金及現金等值項目	–	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	–	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

46. 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、存款期超過三個月的定期存款、應收帳款、應付帳款、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的公平價值均與其帳面值相若，主要是由於該等工具的短期到期性質。

本集團由財務總監領導的公司財務團隊負責釐定財務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，公司財務團隊分析財務工具價值的變動，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2015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帳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。

46. 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：

公平價值等級

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2015年12月31日按公平價值計量的資產：				
可出售財務資產：				
一 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				
一 上市股份	**288**	**–**	**–**	**288**
一可換股債券	**–**	**809**	**–**	**809**
	292	**809**	**–**	**1,101**
於2014年12月31日按公平價值計量的資產：				
可出售財務資產：				
一 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				
一 上市股份	165	–	–	165
	169	–	–	169

本集團於2015年及2014年12月31日並沒有任何按公平價值計量的財務負債。

於截至2015年12月31日止年度，所有財務資產及財務負債於第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出(2014年：沒有)。

46. 財務工具的公平價值及其等級*(續)*

公平價值架構*(續)*

按公平價值披露的資產：

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2015年12月31日				
其他應收款項	**–**	**36**	**–**	**36**
持至到期日債券	**48**	**–**	**–**	**48**
	48	**36**	**–**	**84**
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

按公平價值披露的負債：

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2015年12月31日				
附息銀行及其他借款	**–**	**970**	**–**	**970**
於2014年12月31日				
附息銀行及其他借款	–	1,082	–	1,082

47. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要財務工具包括銀行借款、融資租賃及現金以及短期存款。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，本集團除稅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)。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 百萬港元
2015年		
港元	**100**	**(9)**
港元	**(100)**	**9**
2014年		
港元	**100**	**(11)**
港元	**(100)**	**11**

47. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

外幣風險

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

於2015年，倘人民幣兑港元匯率可能出現合理變動上升／(下降)5.92%(2014年：3.59%)，將導致本集團持續經營業務的除税前溢利(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(2014年：4,000,000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)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

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

本集團的若干存款及其他應收款項以獨立第三方提供的質押品所抵押，詳情載於財務報告附註25。

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24作出披露。

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。

47. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

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2015年12月31日

百萬港元	一年內或按通知	第二年	第三年至第五年(包括首尾兩年)	五年以上	總額
應付帳款	**16**	**–**	**–**	**–**	**16**
其他應付款項及應計負債	**81**	**–**	**–**	**–**	**81**
附息銀行及其他借款	**466**	**178**	**157**	**216**	**1,017**
	563	**178**	**157**	**216**	**1,114**

於2014年12月31日

百萬港元	一年內或按通知	第二年	第三年至第五年(包括首尾兩年)	五年以上	總額
應付帳款	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

47. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

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2015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：

	2015年12月31日	**2015年高位／低位**	2014年12月31日	2014年高位／低位
香港 — 恒生指數	**21,914**	**28,589/20,368**	23,605	25,362/21,137

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／可換股債券的帳面值百萬港元	**股本價格上漲／(下跌)%**	**除税前溢利增加／(減少)百萬港元**	**股東權益增加／(減少)百萬港元**
2015年				
上市投資：				
香港 — 持作買賣	**288**	**34.95**	**101**	**101**
（附註26）	**288**	**(34.95)**	**(101)**	**(101)**
可換股債券	**809**	**34.95**	**283**	**283**
	809	**(34.95)**	**(283)**	**(283)**
2014年				
上市投資：				
香港 — 持作買賣	165	19.52	32	32
（附註26）	165	(19.52)	(32)	(32)

47. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

資本管理

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

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東派發的股息、向股東發還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。管理資本的目標、政策或程序於截至2015年及2014年12月31日止年度並沒有任何改變。

本集團利用資本負債比率監控資本，資本負債比率為借款總額除以資本總額加借款總額。本集團借款總額包括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：

百萬港元	**2015年**	2014年
附息銀行及其他借款	**970**	1,082
借款總額	**970**	1,082
資本總額	**2,866**	2,551
資本及借款總額	**3,836**	3,633
資本負債比率	**25.3%**	29.8%

48. 報告期後事項

(a) 於2016年1月20日，寶領有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)已與獨立第三方賣家訂立臨時買賣合約，據此，寶領有限公司將向賣家購買香港柴灣嘉業街12號百樂門大廈3樓1至15號室連同平台從屬建築物及女士殘障衛生間及男士衛生間及男士殘障衛生間及升降機大堂及走廊以及1樓20及L20號車位(「柴灣物業」)，買入價為120,000,000港元(包括購買價格、印花稅及其他相關成本)。交易將於2016年4月29日或之前完成。該物業將用作Blackbird汽車業務的辦公室物業。

(b) 於2016年1月26日，本公司及Jade Assets Company Limited(「Jade Assets」，本公司一家間接全資附屬公司)與裕德訂立協議，以同意裕德按每股中建置地股份0.035港元的價格配售10,000,000,000股中建置地股份及同意裕德償還應付Jade Assets及本公司債項合共300,000,000港元的安排。

(c) 於2016年1月27日，本公司與本公司主席、執行董事、行政總裁兼控股股東麥紹棠先生(「麥先生」)訂立有條件買賣協議，以向麥先生收購Capital Top Industrial Limited及Next Capital Investments Limited(統稱「目標公司」)所有已發行股份，並購入及出讓目標公司附屬公司所欠麥先生的貸款，估計金額為26,000,000港元。收購目標公司股份將以發行本公司可換股債券償付，可換股債券的本金總額為250,000,000港元，為期8年，並按年利率5厘計息。可換股債券將賦予可換股債券持有人換股權，按初步換股價每股兑換股份0.90港元兑換為本公司股份(可根據可換股債券的條款及條件調整換股價)。交易的總代價為276,000,000港元。交易詳情披露於本公司日期為2016年1月27日的公佈。該交易獲本公司獨立股東於2016年3月29日舉行的股東特別大會上批准。

49. 比較數額

如財務報告附註2.2所進一步闡釋，由於香港公司條例(第622章)於本年度實施，財務報告中若干項目及結餘之呈列及披露經已修訂，以符合新規定。若干比較金額亦已重列，以符合本年度之呈列及披露。

50. 本公司的財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

百萬港元	**2015年**	2014年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	**603**	1,168
應收承兑票據	**–**	126
非流動資產總額	**603**	1,294
流動資產		
應收附屬公司款項	**1,930**	899
預付款項、按金及其他應收款項	**196**	4
現金及現金等值項目	**277**	110
流動資產總額	**2,403**	1,013
總資產	**3,006**	2,307
股東權益及負債		
已發行股本	**83**	83
儲備(附註)	**1,539**	1,226
股東權益總額	**1,622**	1,309
流動負債		
其他應付款項及應計負債	**3**	1
應付附屬公司款項	**1,252**	878
附息銀行及其他借款	**129**	119
流動負債總額	**1,384**	998
負債總額	**1,384**	998
股東權益及負債總額	**3,006**	2,307
流動資產淨值	**1,019**	15
總資產減流動負債	**1,622**	1,309

50. 本公司的財務狀況表*(續)*

附註：

本公司的儲備概要如下：

百萬港元	資本贖回儲備	股份溢價帳	資本儲備*	可分派儲備#	累計虧損	總額
於2014年1月1日	24	12	741	1,122	(756)	1,143
本年度全面虧損總額	–	–	–	–	(42)	(42)
發行股份	–	111	–	–	–	111
發行股份	–	58	–	–	–	58
2013年末期股息	–	–	–	(21)	–	(21)
2014年中期股息	–	–	–	(23)	–	(23)
於2014年12月31日及2015年1月1日	**24**	**181**	**741**	**1,078**	**(798)**	**1,226**
本年度全面收益總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**367**	**367**
2014年末期股息	**–**	**–**	**–**	**(29)**	**–**	**(29)**
2015年中期股息	**–**	**–**	**–**	**(25)**	**–**	**(25)**
於2015年12月31日	**24**	**181**	**741**	**1,024**	**(431)**	**1,539**

* 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。

\# 如財務報告附註2.4所載，可分派儲備已根據本年度之呈列就擬派2014年末期股息進行調整。

51. 財務報告的批准

本財務報告已經董事會於2016年3月29日核准及授權刊發。

其他資料

投資物業於2015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	**2015年**	2014年	2013年	2012年	2011年
持續經營業務					
收入	**608**	198	690	140	245
除税前溢利／(虧損)	**348**	397	319	16	(120)
所得税抵免／(開支)	**21**	(2)	(58)	(21)	(3)
持續經營業務本年度溢利／(虧損)	**369**	395	261	(5)	(123)
不再經營的業務					
不再經營的業務本年度溢利／(虧損)	**–**	(66)	(60)	(62)	(153)
本年度溢利／(虧損)	**369**	329	201	(67)	(276)
應佔溢利／(虧損)：					
母公司股權擁有人	**369**	358	232	(31)	(194)
非控股權益	**–**	(29)	(31)	(36)	(82)
	369	329	201	(67)	(276)

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
百萬港元	**2015年**	2014年	2013年	2012年	2011年
資產總額	**4,032**	3,812	4,217	3,755	4,046
負債總額	**(1,166)**	(1,261)	(2,021)	(1,669)	(1,862)
	2,866	2,551	2,196	2,086	2,184
權益：					
母公司股權擁有人應佔股東權益	**2,866**	2,551	2,032	1,833	1,900
非控股權益	**–**	–	164	253	284
	2,866	2,551	2,196	2,086	2,184

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，以前曾是本公司的附屬公司
「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
「中建置地股份」	指	中建置地股本中每股0.01港元之普通股
「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
「中建投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事證券買賣
「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
「可換股債券」	指	中建置地根據Jade Assets、中建投資、裕德、中建置地與本公司於2015年10月27日訂立的協議（該協議經各方於2015年11月10日所訂立的補充協議所修訂）的條款及條件，向中建投資及裕德發行本金總額為1,095,671,000港元的零息可換股債券，以悉數清算中建置地先前欠付之承兑票據。
「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

「裕德」	指	裕德國際投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立於本公司及中建置地的第三方
「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
「Jade Assets」	指	Jade Assets Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資有限公司
「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