

CCFLAND

中建置地集團有限公司

Stock Code : 261

2013





主席函件

本人謹代表本公司 — 中建置地集團有限公司(前稱中建科技國際有限公司*) — 董事會，報告本集團截至2013年6月30日止6個月的中期業績。

本集團繼續對其製造業務進行重組及改革，並已取得良好進展。由於環球經濟增長放緩，導致集團上半年的營業額下降2.8%，由去年同期的610,000,000元，減少至593,000,000元。雖然收入減少，本集團仍能增加其除利息、稅項、折舊及攤銷前經營盈利(「EBITDA」)，由去年同期的3,000,000元增加至本期間的12,000,000元。集團不斷對其業務改善成本並得到成效，淨虧損由2012年上半年的29,000,000元減少37.9%，進一步收窄至本期間的18,000,000元。

中期股息

由於本集團仍處於虧損，應保留現金儲備作為業務營運之用，因此董事會並不建議就截至2013年6月30日止6個月期間派發任何中期股息(2012年6月30日：不派息)。

業務回顧

在環球經濟減慢下，集團公佈的營業額下跌2.8%至593,000,000元。集團的銷售市場受到經濟疲弱的影響，促使客戶控制其存貨水平，因而導致集團營業額下跌。原設計製造(「ODM」)業務卻受惠一家主要客戶增加訂單，使該業務的收入得以改善，而市場對高檔及創新產品的興趣提高亦抵銷了傳統住宅電話需求下降的部份影響。

受累於合約生產業務主要客戶面對激烈競爭的影響，該業務收入於期內出現倒退。另一方面，兒童產品業務上半年銷售上升，貢獻收入達97,000,000元，同比期間則錄得53,000,000元，收入上升主要是由於自2012年3月起，本公司控股公司 — 中建富通(前稱中建電訊集團有限公司*)以內部轉讓形式轉讓該產品業務給本集團後，該業務在本期間提供整期6個月的收入貢獻所致。該業務亦增添了新客戶，而且加上嬰兒監察器產品的銷售增長，均令其收入增加。期內我們繼續提升兒童產品業務的效率及生產力，令該業務開始提供正數的經營盈利(EBITDA)給予本集團。

在上半年，受ODM業務及兒童產品業務的銷售增長所帶動，令銷售往本集團的最大市場 — 歐洲的營業額上升5.0%至359,000,000元。亞太及其他地區的業務受累於區內經濟放緩，銷售下跌14.4%至149,000,000元。由於集團已停止在北美洲市場銷售電訊產品，導致期內在該地區市場的銷售亦下跌9.6%至85,000,000元。



我們已大量投資於研究及開發產品，專注於發展技術先進及創新產品。集團已為英國市場開發及推出運行開放源碼作業系統(Android)的新款電話和引進新款屏板式Android作業系統的多功能的電話產品給予澳洲的網絡供應商。此外，新穎設計家電話亦已於全球推出發售。至於兒童產品方面，我們已於上半年向歐洲主要客戶推出了新款的幼兒產品如新款牙膠和牙刷及一系列新款餵哺產品。該等新產品均獲得市場讚賞。

今年上半年，由於環球需求疲弱，原材料價格已見穩定，但中國內地的勞工及工廠開支卻持續上漲。現時在中國內地已越來越難招募並保留工人。雖然如此，受惠於不斷實行的各項重整及優化製造業務及削減成本的措施，本集團上半年的毛利已見顯著改善，由2012年上半年的18,000,000元，大升66.7%至今年上半年的30,000,000元，進一步證明本集團對其製造業務進行重組及改革的策略行動已取得良好進展，實在令人鼓舞。

展望

展望未來，環球經濟將持續面對不明朗因素。縱使美國樓市和失業率已略為改善，惟市場就美國聯邦儲備局計劃收緊貨幣刺激政策(退市)的憂慮已對環球金融市場帶來震盪。其他主要經濟體系方面，中國政府已因應國內經濟逐漸出現減慢跡象承諾會保持經濟穩定增長，而歐債危機則尚未衝出陰霾。

縱然經營環境仍然充滿挑戰，我們在下半年將繼續努力改善製造業務的表現。我們將加強與現有客戶的關係，同時亦尋求更多新客戶。我們將努力開發及推出符合市場需求的先進和創新產品，亦將繼續簡化操作和優化效率。我們將努力維持在電話業務上的競爭力和探索產品的多元化發展，尋求拓展至更好增長潛力的其他產品系列。

我們將繼續致力鞏固現有業務的發展，同時尋求發展機會以擴展至其他更具吸引力的業務領域，藉此實現集團長期持續發展的策略目標。今年4月，本公司宣佈已與中建富通簽訂重組交易協議(「**該等重組交易**」)，據此，本集團將擁有該房地產公司(該公司於該等重組交易完成前是中建富通的一家間接全資附屬公司)的差不多全部股權，而該房地產集團主要在中國內地從事物業發展業務。該等重組交易已於2013年7月完成，而該等重組交易將推動本集團業務的多元化發展，令本集團進入擁有比其製造業務更好增長潛力的中國內地物業發展業務。預期物業發展業務不但可為集團增加收入來源，亦可為集團開創新的增長平台。

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，就他們在本期間對本集團的堅定承擔、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，2013年8月26日



財務回顧

財務業績摘要

百萬元	截至6月30日止6個月		
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)	增加／(減少) 百分比
營業額	593	610	(2.8%)
毛利	30	18	66.7%
除利息、稅項、折舊及攤銷前 經營盈利(EBITDA)	12	3	300.0%
除稅前虧損	(18)	(28)	(35.7%)
所得稅開支	-	(1)	不適用
期內虧損	(18)	(29)	(37.9%)

財務業績討論

截至2013年6月30日止6個月，本集團錄得營業額593,000,000元，較去年同期的610,000,000元，下跌2.8%。儘管營業額下跌，受惠集團銷售成本得以改善，本集團於2013年首6個月的毛利出現顯著改善，大升66.7%至30,000,000元。此外，集團的經營盈利(EBITDA)於2013年上半年增加至12,000,000元，去年同期的經營盈利則祇得3,000,000元。由於集團不斷對其業務進行重組及減省成本的努力得到成果，導致淨虧損由去年上半年的29,000,000元，收窄37.9%至期內的18,000,000元。

按業務劃分的分析

百萬元	營業額		除稅前虧損	
	截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
電訊、電子及兒童產品	593	610	(14)	(23)

回顧期內，集團的單一業務 — 製造及銷售電訊、電子及兒童產品業務 — 於2013年首6個月錄得經營虧損14,000,000元。全賴集團不斷專注優化和改善成本的策略措施得到成果，期內集團業務表現相對去年同期錄得的23,000,000元虧損，已出現顯著改善。

按區域劃分的分析

百萬元	營業額					
	截至6月30日止6個月					
	2013年		2012年		增加／(減少)	
金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比	百分比	百分比	
歐洲	359	60.6%	342	56.1%	5.0%	
亞太及其他地區	149	25.1%	174	28.5%	(14.4%)	
北美洲	85	14.3%	94	15.4%	(9.6%)	
總計	593	100.0%	610	100.0%	(2.8%)	

歐洲仍然是本集團最大銷售市場，貢獻集團的總營業額60.6%。期內受惠ODM及兒童產品的銷售增長，銷售往歐洲市場的營業額增加5.0%至359,000,000元。在環球經濟減慢下，集團在亞太及其他地區和北美洲市場的業務欠佳，該等區域的營業額在期內分別下跌14.4%及9.6%至149,000,000元及85,000,000元。



財務狀況主要變動的摘要

百萬元	2013年	2012年	增加／(減少) 百分比
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)	
存貨	58	88	(34.1%)
應收帳款	294	306	(3.9%)
已抵押定期存款	189	186	1.6%
現金及現金等值項目	233	263	(11.4%)
應付帳款及票據	263	309	(14.9%)
流動及非流動付息銀行及其他借款	456	479	(4.8%)
承兌票據	67	67	-
母公司股權擁有人應佔股東權益	473	491	(3.7%)

財務狀況討論

回顧期內，存貨結餘減少34.1%，主要是集團銷售額減少及存貨控制進一步改善所致。期間集團的存貨周轉期仍維持健康水平，僅為23.5天(2012年12月31日：30.5天)。

於2013年6月30日，本集團的應收帳款達294,000,000元，較2012年12月31日的306,000,000元，下跌3.9%，應收帳變動與銷售額下跌一致。

已抵押的定期存款由去年底186,000,000元，略升至本期末的189,000,000元。抵押存款中為數合共104,000,000元(相當於人民幣83,000,000元)的人民幣存款，已抵押給予一家銀行用以獲得等值的港元借款。該安排既可令本集團能繼續利用從借貸得來的港元資金作經營業務用途，亦使集團能受惠於已作抵押的人民幣存款因匯率升值而帶來的匯兌利益，從而達到對沖人民幣升值風險的目的。

現金及現金等值項目減少11.4%至233,000,000元，現金結餘淨額有所減少，主要原因是在上半年用於經營業務的現金淨流出及銀行借款淨償還所致。

應付帳款及票據減少14.9%至263,000,000元，主要反映本集團銷售額減少，因而令採購亦相應下跌以及原材料成本下降的影響。

流動及非流動付息銀行及其他借款的總額，由去年底的479,000,000元減少4.8%至本期末的456,000,000元，主要是由於償還部分借款所致。

承兌票據達67,000,000元，指向中建富通收購兒童產品業務延遲支付的代價。

母公司股權擁有人應佔股東權益，由2012年12月31日的491,000,000元，下降3.7%至2013年6月30日的473,000,000元，主要是由於母公司股權擁有人於上半年應佔的虧損所致。

資本結構及負債比率

百萬元	2013年6月30日		2012年12月31日	
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (經審核)	相對 百分比
銀行借款	456	49.1%	477	49.2%
融資租賃應付款項	-	-	2	0.2%
借款總額	456	49.1%	479	49.4%
股東權益	473	50.9%	491	50.6%
所運用的資本總額	929	100.0%	970	100.0%

於2013年6月30日，本集團的負債比率輕微減少至49.1%（2012年12月31日：49.4%），負債比率下降的主要原因是銀行及其他借款淨額於期內有所減少。

於2013年6月30日，集團未償還銀行及其他借款達456,000,000元（2012年12月31日：479,000,000元）。在2013年6月30日，集團須於1年內、第2年至第5年到期償還的銀行及其他借款金額，分別為386,000,000元及70,000,000元（2012年12月31日：分別為397,000,000元及82,000,000元）。

上述本集團的銀行及其他借款，其中合共356,000,000元（2012年12月31日：379,000,000元）的借款是為應付本集團日常業務所需而借入，其餘的100,000,000元（2012年12月31日：100,000,000元）的借款則是以相同等值的人民幣存款作抵押，為對沖人民幣升值的風險而借入的港元借款。本集團的借款需求並沒有重大周期增減。



流動資金及財務資源

百萬元	2013年 6月30日 (未經審核)	2012年 12月31日 (經審核)
流動資產	803	886
流動負債	746	824
流動比率	107.6%	107.5%

於2013年6月30日，流動比率為107.6%，屬於穩健水平(2012年12月31日：107.5%)。本集團的現金結餘為430,000,000元，其中189,000,000元(2012年12月31日：186,000,000元)已作為一般銀行信貸及對沖人民幣升值安排的抵押。

按本集團現時的現金結餘及備用銀行信貸額的可動用資金情況，本集團的財務狀況仍然保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2013年6月30日，本集團的資本承擔為2,000,000元(2012年12月31日：2,000,000元)。資本承擔將部份以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致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。

回顧期內，本集團的業務收入主要以美元結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算。現金一般以港元、美元及人民幣存放短期存款。於2013年6月30日，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於極低水平，故本集團並沒有任何重大利率風險。集團所面對的匯兌風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元結算的收入及以人民幣結算在中國內地發生的生產成本(包括工資及經常開支)。就美元匯兌風險而言，由於港元仍然與美元掛鈎，預期匯率不會有重大波動。此外，由於本集團大部分採購以美元或港元支付，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團面對的美元匯兌風險並不重大。

對於人民幣匯兌風險，由於本集團中國廠房的員工工資及經常開支以人民幣支付，本集團的生產成本將會隨著人民幣的可能進一步升值而增加。為了對沖人民幣升值的風險，本集團已將部份剩餘的港元資金兌換至人民幣，並已將該人民幣以短期存款方式作為抵押等值的港元借款以作本集團流動資金之用。本集團相信此安排將可對沖人民幣的長遠升值所帶來的部份風險。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

回顧期內，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

除業務回顧其他部份披露之外，於2013年6月30日，本集團並沒有持有任何重大投資。

資產抵押

於2013年6月30日，本集團已將帳面淨值484,000,000元的若干資產(2012年12月31日：499,000,000元)及189,000,000元的定期存款(2012年12月31日：186,000,000元)抵押給銀行，作為提供本集團經營所需的一般銀行信貸額及為對沖人民幣升值風險安排的抵押。

或然負債

於2013年6月30日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2013年6月30日的僱員總數為3,563人(2012年12月31日：4,690人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量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。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授優先認股權。於2013年6月30日，並沒有未行使的優先認股權。



中期業績

本公司董事會欣然宣佈本集團截至2013年6月30日止6個月的未經審核綜合業績連同2012年同期的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至2013年6月30日止6個月

百萬港元	附註	截至6月30日止6個月	
		2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
收入	3	593	610
銷售成本		(563)	(592)
毛利		30	18
其他收入及收益		9	18
銷售及分銷費用		(13)	(16)
行政費用		(31)	(35)
其他費用		(6)	(5)
融資成本		(7)	(8)
除稅前虧損	4	(18)	(28)
所得稅開支	5	-	(1)
期內母公司股權擁有人應佔虧損		(18)	(29)
母公司普通股股權持有人			
應佔每股虧損	7		
基本		(0.03港仙)	(0.04港仙)
攤薄		(0.03港仙)	(0.04港仙)

有關期內應付及擬派股息的詳情，已於財務報告附註6中披露。

簡明綜合全面收益表

截至2013年6月30日止6個月

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
期內虧損及母公司股權擁有人應佔 全面虧損總額	(18)	(29)



簡明綜合財務狀況表

2013年6月30日

百萬港元	附註	2013年6月30日 (未經審核)	2012年12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		282	306
投資物業		178	178
預付土地租賃支出		77	78
商譽		22	22
非流動資產總額		559	584
流動資產			
存貨		58	88
應收帳款	9	294	306
預付款項、按金及其他應收款項		21	35
存款期超過三個月定期存款		8	8
已抵押定期存款		189	186
現金及現金等值項目		233	263
流動資產總額		803	886
資產總額			
		1,362	1,470
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	11	654	654
儲備		(181)	(163)
股東權益總額		473	491
非流動負債			
附息銀行及其他借款		70	82
遞延稅項負債		6	6
承兌票據		67	67
非流動負債總額		143	155
流動負債			
應付帳款及票據	10	263	309
應付稅項		3	3
其他應付款項及應計負債		94	115
附息銀行及其他借款		386	397
流動負債總額		746	824
負債總額			
		889	979
股東權益及負債總額			
		1,362	1,470
流動資產淨額			
		57	62
總資產減流動負債			
		616	646

簡明綜合股東權益變動表

截至2013年6月30日止6個月

百萬元	母公司股權擁有人應佔						
	已發行股本 (未經審核)	股份溢價帳 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	優先認股權 儲備 (未經審核)	匯兌波動 儲備 (未經審核)	累積虧損 (未經審核)	總計 (未經審核)
於2013年1月1日	654	238	733	-	2	(1,136)	491
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(18)	(18)
於2013年6月30日	654	238	733	-	2	(1,154)	473
於2012年1月1日	654	238	733	6	1	(1,084)	548
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(29)	(29)
於2012年6月30日	654	238	733	6	1	(1,113)	519



簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止6個月

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
用於經營業務的現金流量淨額	(6)	(101)
用於投資活動的現金流量淨額	(1)	(67)
(用於)／來自融資活動的現金流量淨額	(23)	127
現金及現金等值項目減少淨額	(30)	(41)
於期初的現金及現金等值項目	263	320
於期終的現金及現金等值項目	233	279
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	145	163
於獲得後三個月內到期的非抵押定期存款	88	116
	233	279

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄16所載適用披露規定及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈的《香港會計準則》(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務報告應與本集團截至2012年12月31日止年度的經審核年度財務報告(「**2012年報**」)一併閱覽。

2. 主要會計政策

所採用的會計政策及計算方法與編製本集團的2012年報的會計政策一致。

本公司已由2013年1月1日起，採用下列新增及經修訂香港財務報告準則。採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本中期財務報告並沒有重大影響。

香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款」
香港財務報告準則第7號修訂本	修訂香港財務報告準則第7號「金融工具： 披露 — 金融資產及金融負債的抵銷」
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告 準則第11號及香港財務報告準則第12號 — 過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號修訂本	修訂香港會計準則第1號「財務報表的呈列 — 其他全面收益項目的呈列」
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合營公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	地表探礦生產階段的剝採成本
2009年至2011年週期的年度改進	於2012年6月頒佈對多項香港財務報告準則的修訂



3. 經營分部資料

本集團僅有製造及銷售電訊、電子及兒童產品的單一的業務呈報分部。

以上可呈報的業務分部並沒有合計其他業務分部。

地域資料

a) 來自外間客戶收入

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
歐洲	359	342
亞太及其他地區	149	174
北美洲	85	94
	593	610

上述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	2013年6月30日 (未經審核)	2012年12月31日 (經審核)
香港	33	35
中國內地	526	549
	559	584

非流動資產資料乃按資產所在地劃分。

3. 經營分部資料(續)

有關主要客戶的資料

於截至2013年6月30日止6個月，來自兩大客戶各自的收入分別為198,000,000港元及82,000,000港元，分別佔本集團總收入的33%及14%。

於截至2012年6月30日止6個月，來自兩大客戶各自的收入分別為120,000,000港元及91,000,000港元，分別佔本集團總收入的20%及15%。

4. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除下列各項：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
已出售存貨成本	563	592
折舊	22	22
預付土地租賃支出攤銷	1	1

5. 所得稅開支

由於本集團於截至2013年及2012年6月30日止6個月期間並沒有香港利得稅應課稅溢利，故期內並沒有就香港利得稅作出撥備。其他地區的應課稅溢利稅項乃根據集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
本期 — 其他地區	—	1
期內稅項支出總額	—	1

6. 股息

董事會不建議派發就截至2013年6月30日止6個月的中期股息(2012年6月30日：不派息)。



7. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

期內每股基本及攤薄虧損乃根據期內母公司普通股股權持有人應佔虧損 18,000,000 港元(2012 年 6 月 30 日：29,000,000 港元)及期內已發行普通股加權平均數 65,413,993,990 股(2012 年 6 月 30 日：65,413,993,990 股)計算。

由於截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月期間尚未行使的優先認股權對該期間所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此對該期間的每股基本虧損金額無須作出調整。

8. 物業、廠房及設備

於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團並沒有購買任何固定資產(截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月：8,000,000 港元)。

9. 應收帳款

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：

百萬港元	2013 年 6 月 30 日 (未經審核)		2012 年 12 月 31 日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至 30 日	85	29	95	31
31 至 60 日	84	29	84	27
61 至 90 日	64	22	76	25
90 日以上	61	20	51	17
	294	100	306	100

本集團給予其貿易客戶平均 30 至 90 日的信貸期。

10. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港元	2013年6月30日 (未經審核)		2012年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	67	25	94	31
31至60日	91	35	72	23
61至90日	62	24	63	20
90日以上	43	16	80	26
	263	100	309	100

11. 股本

百萬港元	2013年6月30日 (未經審核)	2012年12月31日 (經審核)
法定：		
120,000,000,000股(2012年12月31日： 120,000,000,000股)每股面值0.01港元 的普通股	1,200	1,200
已發行及繳足：		
65,413,993,990股(2012年12月31日： 65,413,993,990股)每股面值0.01港元 的普通股	654	654

於截至2013年6月30日止6個月，概沒有任何涉及本公司已發行普通股股本的交易。

12. 或然負債

於2013年6月30日，本集團並沒有任何重大或然負債(2012年12月31日：沒有)。



13. 抵押資產

於2013年6月30日，本集團若干銀行借款以下列各項資產抵押：

- (a) 抵押本集團位於中國內地的樓宇，該等樓宇於報告期末的總帳面值約為227,000,000港元(2012年12月31日：241,000,000港元)；
- (b) 抵押本集團位於中國內地的投資物業，該等投資物業於報告期末的總帳面值約為178,000,000港元(2012年12月31日：178,000,000港元)；
- (c) 抵押本集團位於中國內地的租賃土地，該等租賃土地於報告期末的總帳面值約為79,000,000港元(2012年12月31日：80,000,000港元)；及
- (d) 以本集團金額189,000,000港元(2012年12月31日：186,000,000港元)的若干定期存款為抵押。

14. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租出投資物業，租期3年。

於2013年6月30日，本集團與其租客訂立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	2013年6月30日 (未經審核)	2012年12月31日 (經審核)
1年內	2	2

14. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干辦公室物業，租期由1年至2年不等。

於2013年6月30日，本集團根據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	2013年6月30日 (未經審核)	2012年12月31日 (經審核)
1年內	1	1

15. 承擔

除上文附註14(b)所詳述的經營租約承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔項目：

百萬港元	2013年6月30日 (未經審核)	2012年12月31日 (經審核)
已訂約惟尚未撥備： 樓宇	2	2



16. 關連人士交易

(a) 本集團於本期間內與中建富通餘下集團進行下列交易：

百萬港元	附註	截至6月30日止6個月	
		2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
同系附屬公司：			
採購原部件	(i)	61	57
廠房租金收入	(ii)	3	3
寫字樓租金支出	(iii)	1	1
銷售電子兒童產品	(iv)	–	25
最終控股公司：			
管理資訊系統服務費	(v)	3	3

附註：

- (i) 本集團生產電訊及電子產品所用的供電原部件、變壓器、塑膠外殼及原部件及模具由本公司的附屬公司向中建富通餘下集團的同系附屬公司採購，價格由有關各方相互協定。
- (ii) 本集團就提供位於中國惠陽的廠房向中建富通餘下集團一間同系附屬公司收取廠房租金收入，租金根據租賃協議所載條款及條件釐定。
- (iii) 中建富通餘下集團的同系附屬公司就提供香港寫字樓向本公司收取寫字樓租金，租金根據租賃協議所載條款及條件釐定。
- (iv) 於2011年9月30日，本公司與中建富通訂立一項製造協議（「電子兒童產品製造協議」）。據此，本公司同意透過本公司及其附屬公司為中建富通餘下集團設計，拓展，製造及供應若干用以生產電子兒童產品的原部件及模具。銷售價格乃根據該電子兒童產品製造協議所載的條款及條件釐定。根據於2012年2月1日訂立的協議，在有關的兒童產品業務已轉讓給予本公司後，上述該等交易不再構成本公司的持續關連交易。
- (v) 本公司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中建富通收取管理資訊系統服務費，費用根據管理資訊系統協議所載的條款及條件釐定。

16. 關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
短期僱員福利	3	3

17. 報告期後事項

在2013年4月19日，本公司與中建富通及該房地產公司簽訂一份認繳協議，據此，本公司或其指定提名人將以認繳價19,999美元認繳該房地產公司的99.995%股份及受讓該房地產公司結欠的股東貸款，重組交易的總代價為900,000,000港元。900,000,000港元代價將由本公司發出承兌票據作為償付延遲支付的代價。該房地產公司及其附屬公司的主要業務是在中國內地從事物業發展業務。該認繳協議及有關該認繳協議項下擬進行的交易已於2013年7月8日舉行的股東特別大會上經本公司獨立股東批准，而該重組交易已在2013年7月份內完成。

18. 中期報告的批准

本中期報告已經董事會於2013年8月26日核准。



權益披露

董事的權益

於2013年6月30日，董事及本公司最高行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定須存置的登記冊中或根據《證券及期貨條例》第XV部或本公司採納的《標準守則》而須知會本公司及聯交所：

(a) 於2013年6月30日在股份及相關股份的權益及淡倉

於股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質			佔本公司 全部已發行 股本的概約 百分比
	個人	公司	總數	(%)
麥紹棠(附註)	-	33,026,391,124	33,026,391,124	50.49
鄭玉清	18,000,000	-	18,000,000	0.03
譚毅洪	20,000,000	-	20,000,000	0.03
陳力	10,000,000	-	10,000,000	0.02

附註：所披露的權益指由中建富通透過其間接全資附屬公司持有的33,026,391,124股股份。根據《證券及期貨條例》，由於麥紹棠先生於2013年6月30日控制中建富通全部已發行股本中約50.03%股權的權益，他有權在中建富通的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等股份的權益。

(b) 於2013年6月30日在一家相聯法團 — 中建富通的股份及相關股份的權益及淡倉

於中建富通股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質			總數	佔中建富通全部已發行股本的概約百分比
	個人	公司			
麥紹棠 (附註)	8,475,652	294,775,079	303,250,731	50.03	
譚毅洪	500,000	—	500,000	0.08	
William Donald Putt	591,500	—	591,500	0.10	

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實益持有之合共294,775,079股中建富通股份，該等公司均由麥紹棠先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有。根據《證券及期貨條例》，由於麥紹棠先生有權在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三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等中建富通股份的權益。

除上文所披露者外，於2013年6月30日，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司及／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「董事的權益」一節及下文「優先認股權計劃」一節所披露者外，本公司、或其任何控股公司、附屬公司或相聯法團於截至2013年6月30日止六個月期間均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員（包括彼等各自之配偶及十八歲以下之子女）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2013年6月30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**2013年6月30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
		(%)
中建富通(附註1)	33,026,391,124	50.49
CCT Technology Investment Limited (附註2)	33,026,391,124	50.49
Jade Assets Company Limited	29,326,391,124	44.83

附註：

1. 所披露的權益指由CCT Technology Investment Limited透過下文附註2所載附屬公司間接擁有之33,026,391,124股股份。CCT Technology Investment Limited為中建富通的全資附屬公司。
2. 所披露的權益指由Jade Assets Company Limited所持有之29,326,391,124股股份、CCT Assets Management Limited所持有之1,350,000,000股股份及Expert Success International Limited所持有之2,350,000,000股股份，該等公司全部均為CCT Technology Investment Limited的全資附屬公司。

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2013年6月30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。

優先認股權計劃

於本公司及中建富通各自在2011年5月27日舉行的股東週年大會上，本公司及中建富通各自股東批准採納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。

於2013年6月30日，並沒有根據2011計劃授出而尚未行使的優先認股權存在。於截至2013年6月30日止六個月，並沒有任何優先認股權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。



其他資料

購買、出售或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司於截至2013年6月30日止六個月期間內沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

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。本公司努力維持及確保高水平的企業管治，以符合股東的利益。

董事認為，除下列各項偏離《守則》的守則條文外，本公司於2013年1月1日至2013年6月30日期間已一直遵守《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區分，因此本公司在2013年1月1日至2013年6月30日期間偏離了守則條文第A.2.1條的規定。

麥紹棠先生目前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在內。董事會認為，主席及其領導的延續性對維持董事會的領導性及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。

有關本公司企業管治常規的其他資料，已於2013年4月刊發的本公司2012年年報內所載的企業管治報告內披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比《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2013年6月30日止六個月期間已一直遵守本公司採納的《標準守則》所載的規定標準。

更改公司名稱

根據本公司於2013年7月8日舉行的股東特別大會上通過的一項特別決議案及百慕達公司註冊處處長於2013年7月8日發出的批准，本公司的名稱已由「CCT Tech International Limited」更改為「CCT Land Holdings Limited - 中建置地集團有限公司」(「更改公司名稱」)。本公司僅採納作識別用途之前中文名稱「中建科技國際有限公司*」將不會再為本公司所使用。

有關更改公司名稱的詳情已載列於日期為2013年8月20日的本公司公佈內。



中期報告審閱

審核委員會已審閱本集團截至2013年6月30日止六個月的中期報告(當中包括本集團的未經審核簡明綜合財務報表)。

董事會及各個董事會委員會

執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

鄭玉清(副主席)

譚毅洪

William Donald Putt

獨立非執行董事

鄒小岳

劉可傑

陳力

審核委員會

劉可傑(主席)

鄒小岳

陳力

薪酬委員會

鄒小岳(主席)

劉可傑

陳力

麥紹棠

譚毅洪

提名委員會

麥紹棠(主席)

譚毅洪

鄒小岳

劉可傑

陳力

公司秘書

譚毅洪

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日起生效的優先認股權計劃
「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
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司，前稱中建電訊集團有限公司*，一家於聯交所主板上市的公司，為本公司最終控股公司
「中建富通餘下集團」	指	中建富通及其附屬公司(本集團除外)
「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
「合約生產業務」	指	合約生產業務
「本公司」	指	中建置地集團有限公司，前稱中建科技國際有限公司*
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「該房地產公司」	指	CCT Land (China) Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「該房地產集團」	指	該房地產公司及其附屬公司



「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
「中國」	指	中華人民共和國
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「研發」	指	研究及開發
「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0.01港元之普通股
「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	借貸總額(即銀行及其他借款)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「每股虧損」	指	母公司普通股股權持有人應佔虧損除以期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

* 本公司及中建富通的以前中文名稱僅供識別之用

