

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# CCFI FORTIS HOLDINGS LIMITED ( 中 建 富 通 集 團 有 限 公 司 )

(於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：00138)

## 截至2013年12月31日止年度 全年業績公佈

### 主席函件

本人謹代表中建富通集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」），欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2013年12月31日止年度的全年業績。

2013年對本集團而言是令人振奮的一年，尤其是我們在革新本集團及將其重新定位並在創造新業務商機各方面，均非常成功，因而建立了一個更強大的中建集團，同時，本公司已將名稱由原來的《中建電訊》更改為《中建富通》，以反映本公司已進入了一個新紀元。董事會欣然宣佈本集團在2013年已恢復盈利，重新錄得母公司股權擁有人應佔溢利達232,000,000元，相對去年則錄得虧損31,000,000元。本集團2013年的營業額約1,805,000,000元，按年增長約16.9%。集團的盈利出現令人興奮的復甦，主要是出售位於北角城市花園地庫的城市金庫店舖取得空前成功，以及本集團主營業務的業績得以整體改善所引致，業績表現重點在以下「業務回顧」一節中再作陳述。

### 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2014年5月29日（星期四）名列本公司股東名冊的股東派發2013年度末期股息每股0.035港元。擬派發的末期股息將於股東在本公司應屆股東週年大會上批准後，於2014年

6月12日（星期四）或前後從本公司的可分配儲備中派發。計及本集團已於2013年10月派發的2013年中期股息每股0.030港元及於2013年12月宣佈並於2014年1月派發的2013年特別中期股息每股0.100港元，本財政年度的每股普通股總股息合共為0.165港元。

## 業務回顧

回顧年內，本集團主營業務是：(i)新成立的香港地產發展及物業買賣業務；(ii)物業投資及持有；(iii)中國內地物業發展業務；(iv)製造及銷售電訊、電子及兒童產品（「電訊產品業務」）；(v)製造及銷售塑膠原部件；及(vi)證券業務。

### 香港地產發展及物業買賣業務

本集團在 2012 年購入原意作為投資物業用途以賺取租金收入的位於香港北角城市花園城市中心地庫商場（已改名為「**城市金庫**」）的零售商場物業。由於該物業地點交通方便，與多項公共交通設施(包括港鐵車站)連接，加上與附近的大型屋苑群和已高度發展的商業地區為鄰，而且現時在北角區內能像該物業般的大型零售商場的供應實在稀少，故此其租金回報及價值自收購以來已上升不少。本集團因此把握機會，決定重新設計該物業並將其分拆成逾 300 個店舖單位，並提出富創意的設計及佈局和優質的翻新及提升工程以提高其商業價值。於 2013 年 7 月，本集團已將該等店舖推出作公開發售，雖然香港物業市場受到香港政府於年初推出一系列冷卻樓市措施的影響下而放緩，該項目的銷售仍然獲得空前成功，於推出後極短時間內，所有推出的店舖單位已全部售罄。業績表現方面，該項目年內為本集團貢獻強勁的經營溢利 246,000,000 元。此外，該項目的成功是本集團一項重要的里程碑，令本集團在香港地產市場奠定一個穩健的地位。我們相信憑藉本集團在該新業務領域的優勢，應能為本集團打造出一個新的增長平台。

### 物業投資及持有

隨著政府於年內推出的一系列政策以調控及冷卻香港的物業市場的樓市措施，令物業市場(尤其是二手市場)的活動明顯減慢，然而該等不利的政策沒有阻礙我們擴展的信心。我們的投資物業已包括了豪宅、寫字樓及大型屋苑的住宅物業。為了進一步擴大我們的物業組合，我們於 2013 年購入了四個位於香港半山堅道 38 號

臻環地下及一樓的商舖單位，臻環是一座新建成的多層綜合物業（包括多層豪宅單位及我們已購入的兩層零售店舖），鄰近蘇豪區及中半山行人電梯。自該物業購入後不久，我們已成功出租四個商舖給予一些優質租客作為售賣食物及經營餐廳用途，並為我們提供良好的租金回報。年內該業務的租金收入錄得增長，而集團持有的投資物業組合亦錄得公允值收益，該業務部門的持續優異表現證明了我們在選擇投資物業及投資時機掌握方面，眼光獨到及擁有敏銳的觸覺。在 2013 年，該業務分部錄得淨經營溢利 100,000,000 元，主要來自對所持有投資物業的未實現重估收益 124,000,000 元。

## 中國內地物業發展

本集團在中國內地的物業發展業務位於中國遼寧省鞍山市，而當地住宅市場是受用家的剛性需求主導。我們已在鞍山市成功發展數個項目並已推出市場發售，並已獲得買家良好反應。我們鞍山房地產項目無論在用料、園林綠化、佈局及設計方面均深受客戶讚賞，並已在鞍山住房市場建立了良好的聲譽。我們將不斷追求優良的品質及卓越的服務。年內，「置地新城」第三期的開發已經完成並已推出市場發售。該項目包括 8 座住宅樓宇、商舖、停車場及社區設施合共的可銷售總面積大約為 108,000 平方米。雖然鞍山市物業市場受到中國領導人持續推行冷卻住房市場的緊縮措施影響而有所放緩，但該項目推出後，仍獲得市場的良好反應。鞍山發展項目在 2013 年仍能取得令人滿意的業績表現，已簽訂的合約銷售額達 161,000,000 元，較去年上升 15.8%，並錄得年度經營盈利 10,000,000 元。

於 2013 年 4 月 19 日，本公司與中建置地集團有限公司（「中建置地」，本公司一家上市的非全資附屬公司）訂立合同，根據該合同，中建置地認繳了鞍山項目發展公司的控股公司的新發行股份，通過該認繳事項，鞍山項目公司已納入中建置地並幾乎成為它的全資附屬公司。隨著該業務重組事項於年內完成，中建置地集團將在內地從事物業發展業務，惟其業務表現仍將繼續綜合於本公司的業績內入帳。有關該項重組事項的詳情已載於本公司分別於 2013 年 4 月 24 日及 2013 年 6 月 14 日刊發的公佈及通函內。

## 電訊產品業務

本公司透過中建置地及其附屬公司（「**中建置地集團**」）從事電訊產品業務。中建置地前稱中建科技國際有限公司，更改公司名稱是在前文所述的集團重組事項於2013年完成後進行，以反映中建置地的企業形象的更新和其業務重點的擴展。易名後，中建置地集團繼續沿用舊有業務名稱《中建科技》從事電訊產品業務。

電訊產品業務於2013年的營業額下跌23.1%至1,067,000,000元，主要受累於原設計製造業務（「**ODM**」）及合約生產業務（「**CMS**」）收入減少所致。惟兒童產品業務的收入增長，抵銷了部份**ODM**及**CMS**的收入下跌。由於中建科技主要的銷售市場的經濟還在放緩，加上消費需求疲弱，導致全年營業額下跌。但中建科技對收入減少不感意外，並且認為減少是預期之內。近幾年，中建科技並不以銷售快速增長作為製造業務的目標，反而是努力以提升競爭優勢和改善中建科技的盈利能力為主要任務。有見中建科技的業務表現及財務狀況已經改善，足證採取此等策略是正確的。

中建科技的室內無線電話產品於2013年持續銷售良好，而年內推出的新穎設計家電話亦獲得了市場的良好反應。至於兒童產品業務方面，年內嬰兒監察器的銷售增長96.0%至56,000,000元。其他兒童產品如暖奶器以及嬰兒喂哺及清潔套裝產品的銷量亦錄得增長。

於2013年，工人短缺繼續對中建科技成本構成壓力。為抵抗成本上升的壓力，中建科技不斷努力改良生產程序及改善生產力。中建科技努力不懈推行的成本管理措施已見成效，成本已顯著減省。中建科技的節約及改善行動已成功提升生產力及減省成本，成效明顯並抵銷了成本的上升，因而使電訊產品業務的經營毛利由2012年的45,000,000元，增加至2013年的47,000,000元，雖然年內的營業額有所減少。



## 製造塑膠原部件

本集團的製造塑膠原部件業務主要是生產塑膠原部件，並主要為中建科技的電訊產品業務提供縱向支援。

在 2013 年，原部件業務的營業額錄得 130,000,000 元，較同比年度減少了 24.9%，業務下降主要是由於電訊產品業務的營業額下跌所致。年內該業務與中建科技同樣受勞工短缺及勞動成本上升等主要問題所困擾，令該業務 2013 年的經營虧損錄得 35,000,000 元，與去年相同。除稅後淨虧損則由 2012 年的 48,000,000 元減少至 2013 年的 32,000,000 元。

## 證券業務

有見股票市場的大幅波動，本集團自 2012 年起已縮減證券業務的規模。於本年底，我們持有的投資組合主要包括以人民幣結算的低風險債券，該批債券的金額約 53,000,000 元，以固定利率支付利息。該批人民幣債券已作為抵押，以取得等值的港元信貸額度，此安排旨在對沖人民幣對港元的升值風險。於 2013 年，證券業務錄得經營盈利 2,000,000 元，主要是該批人民幣債券派發的利息收入及該批債券於年內錄得的匯兌收益。

## 展望

展望 2014 年，預期已發展國家將會出現溫和的經濟增長，而發展中的經濟體系的經濟增長則將趨向穩定。儘管美國減少買債計劃預期帶來不明朗因素，惟美國聯邦儲備局承諾繼續維持低利率一段頗長時間，將有助於促進全球經濟增長。隨著全球經濟預期有所改善加上推行經濟改革及城市化，預期中國今年國內消費及經濟均會有穩定增長。

在 2014 年，中建富通將繼續推行多項策略，包括(1)加強集團的財政資源；(2)進一步改造集團的製造業務並將其重新定位；(3)擴展我們的主營業務包括香港地產發展及物業買賣、物業投資及中國內地物業發展；及(4)創造新的業務機會。我們將繼續在不同的主要業務領域中發揮競爭優勢以及致力令集團取得長遠而穩定的增長，並將進一步尋找能為集團帶來業務增長及貢獻盈利的新的業務機遇。

儘管香港政府對樓市推行的不利政策，但在低息環境、疲弱的港元、市民合理的供款能力、收入持續增加及至少短期內稀少的土地供應等因素將繼續支持香港優質物業項目的需求。長遠而言物業價格將會繼續上升。我們相信新創立的香港地產發展及物業買賣部門將有良好前途，並能為集團的增長開闢一條新路徑。我們深信集團在此業務領域上具備業務優勢及獨特的市場觸覺，故此我們將投放更多資源發展該業務，並發掘有良好發展潛質或具盈利機會的項目，但我們在挑選新的物業項目時，會精挑細選，不會隨便下決定。於2013年11月及2014年2月，我們就購入三個零售物業已簽訂了相關的臨時買賣合約，總購入價合共為373,000,000元，當中兩個物業位於羅素街8號，地處銅鑼灣最繁盛的黃金購物及遊客地段的中心。另外一個物業則位於西環堅尼地城，面向西區海旁及鄰近將來港島西線的港鐵站。港島西線預期於2014年底通車，屆時將加快堅尼地城及西區的發展。這些收購將於今年內完成，我們相信這些物業擁有良好的升值潛力，並可能成為集團今年成功的項目。

預期商業樓宇及商舖2014年的租金回報率將會輕微增長。低息的環境、疲弱的港元以及預期通脹的重來等因素將繼續支撐本地物業市場，本集團所持有的物業組合亦會因此受惠。本集團已持有的出租物業組合全面，當中涵蓋不同類型包括豪宅、大型屋苑住宅物業、零售商舖及寫字樓物業。我們將繼續擴充集團的租務物業組合，預期該等投資物業將會為集團帶來可觀的經常性租金收入，亦會帶來長遠的升值潛力。

本集團繼續透過中建置地集團在中國內地從事房地產發展業務。於2014年，儘管市場競爭仍然激烈，我們將努力加快出售物業單位。我們將重組並加強我們的銷售團隊，提升我們的銷售能力及加強推廣我們的物業項目，以進一步改善我們鞍山業務部門的銷售額及盈利能力。由於我們對中國內地長遠經濟前景感到樂觀，加上我們強大的項目團隊，我們對鞍山發展項目充滿信心，並預期中國內地房地產業務將成為中建置地未來重要的增長動力之一。

我們預期工人短缺仍然構成中建科技集團生產業務的最主要挑戰，原因是聘請及挽留內地工人已越來越難，這問題不但增加成本，亦影響生產。為了抗衡挑戰，中建科技集團將繼續努力保持及提高其競爭優勢，並繼續採取嚴緊的措施提高生產力和提升效率，藉此節省成本。我們於2014年會努力在製造業務上爭取表現。

為推行集團開拓新業務領域的策略，我們於 2014 年年初已創造及展開了一項新的業務，那就是古董車的投資及買賣。我們知道古董車升值能力強勁，而且在過去十年均跑贏其他如黃金、酒、郵票及錢幣等收藏品。我們將撥出資源創展這項擁有巨大發展潛質的新業務，相信該業務領域將為集團未來的營業額及盈利增長作出貢獻。

## 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，就他們年內對本集團勇於承擔、忠誠的支持及努力，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，2014 年 3 月 25 日

## 財務回顧

### 財務業績及其他全面收益摘要

百萬元	2013	2012	增加／(減少) 百分比
營業額	<u>1,805</u>	<u>1,544</u>	16.9%
毛利	<u>387</u>	<u>81</u>	377.8%
除稅前溢利/(虧損)	264	(5)	不適用
所得稅支出	<u>(63)</u>	<u>(62)</u>	1.6%
除稅後溢利/(虧損)	<u>201</u>	<u>(67)</u>	不適用
應佔溢利/(虧損)：			
母公司股權擁有人	232	(31)	不適用
非控股權益	<u>(31)</u>	<u>(36)</u>	(13.9%)
本年度溢利/(虧損)	<u>201</u>	<u>(67)</u>	不適用
每股盈利/(虧損)	<u>0.38 元</u>	<u>(0.05 元)</u>	不適用
每股股息	<u>0.165 元</u>	<u>0.065 元</u>	153.8%
其他除稅後全面收益	<u>18</u>	<u>8</u>	125.0%

### 財務業績及其他全面收益討論

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團的營業額達 1,805,000,000 元，較過去同期年度的 1,544,000,000 元增加 16.9%。2013 年的毛利較去年同期大增 377.8% 至 387,000,000 元。本集團年內已能恢復盈利並賺取母公司股權擁有人應佔溢利達 232,000,000 元，相對 2012 年則錄得母公司股權擁有人應佔虧損 31,000,000 元。業績得以改善主要是由於出售城市金庫店舖成績驕人，以及投資物業產生的公允價值收益所引起，並在抵銷了製造業務及其他企業項目的虧損後仍能公佈大額利潤。



於綜合全面收益表入帳的其他全面收益達 18,000,000 元，指的是在換算位於中國的物業發展附屬公司的帳目時，因人民幣升值而產生的未實現匯兌收益。

### 按業務劃分的分析

百萬元	營業額				增加／（減少） 百分比
	2013 金額	相對 百分比	2012 金額	相對 百分比	
香港地產發展及物業買賣	554	30.7%	-	0.0%	不適用
物業投資及持有	7	0.4%	5	0.3%	40.0%
中國內地物業發展	161	8.9%	139	9.0%	15.8%
電訊產品業務	1,067	59.1%	1,388	89.9%	(23.1%)
原部件業務	130	7.2%	173	11.2%	(24.9%)
證券業務	2	0.1%	13	0.8%	(84.6%)
業務分部間交易	(116)	(6.4%)	(174)	(11.2%)	(33.3%)
總計	<u>1,805</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,544</u>	<u>100.0%</u>	16.9%

百萬元	經營溢利／（虧損）		增加／（減少） 百分比
	2013	2012	
香港地產發展及物業買賣	246	-	不適用
物業投資及持有	100	134	(25.4%)
中國內地物業發展	10	15	(33.3%)
電訊產品業務	(18)	(25)	(28.0%)
原部件業務	(35)	(35)	-
證券業務	2	13	(84.6%)
總計	<u>305</u>	<u>102</u>	199.0%

由於出售城市金庫店舖成績優異，香港地產發展及物業買賣部門在 2013 年已簽訂的合約銷售金額達 682,000,000 元，營業淨額為 554,000,000 元，而令人振奮的是該業務部門年內為集團貢獻大額經營溢利達 246,000,000 元。

於 2013 年，物業投資及持有業務表現仍然良好，該業務分部年內錄得經營溢利 100,000,000 元，2012 年的經營溢利則為 134,000,000 元。連續兩年的佳績均由於重估集團所持有投資物業組合所帶來的未實現公允值收益所致。

儘管鞍山住房市場的市況有所放緩，中國內地物業發展業務於 2013 年仍然取得滿意的成績。該部門於 2013 年錄得營業額 161,000,000 元，較去年的 139,000,000 元增加 15.8%，年內的經營溢利為 10,000,000 元，去年的經營溢利則為 15,000,000 元。下跌原因是由於中國領導人對內地物業市場不斷推出調控措施所影響。

雖然年內營業額有所減少，電訊產品業務的經營虧損仍能從 2012 年的 25,000,000 元收窄至 2013 年的 18,000,000 元。業績明顯改善主要是由於年內生產力提升和節省成本所致。

原部件業務收入下跌 24.9% 至 130,000,000 元，主要與供應原部件給電訊產品業務的收入減少一致。儘管經營環境更加困難，該業務分部年內產生與 2012 年相同的經營虧損 35,000,000 元。而除稅後虧損則由去年的 48,000,000 元減少 33.3% 至 32,000,000 元。

證券業務為本集團帶來 2,000,000 元經營溢利，主要是利息收入以及人民幣債券的兌換收益。去年則錄得經營溢利 13,000,000 元，主要是出售證券組合所帶來。

## 按區域劃分的分析

百萬元	營業額		營業額		增加／(減少) 百分比
	2013 金額	相對 百分比	2012 金額	相對 百分比	
亞太及其他地區	1,012	56.1%	571	37.0%	77.2%
歐洲	621	34.4%	712	46.1%	(12.8%)
北美洲	172	9.5%	261	16.9%	(34.1%)
總計	<u>1,805</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,544</u>	<u>100.0%</u>	16.9%

由於出售城市金庫店舖的收入的入帳，以營業額計算，亞太及其他地區已取代歐洲成為本集團最大市場，貢獻本集團 2013 年的營業額 1,012,000,000 元，較去年上升 77.2%。年內銷售往歐洲的營業額則倒退 12.8% 至 621,000,000 元，主要受累於歐洲各國經濟持續不明朗，導致消費疲弱所致。2013 年銷售往北美洲市場的收入金額減少 34.1% 至 172,000,000 元，主要由於美國經濟復甦緩慢以及因終止 GE 特許權業務而停止向美國市場銷售電話所引起。

## 財務狀況主要變動的摘要

百萬元	2013	2012	增加／（減少） 百分比
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	597	772	(22.7%)
投資物業	881	745	18.3%
商譽	55	87	(36.8%)
持至到期日債券	-	51	不適用
已抵押定期存款	65	-	不適用
其他應收款項	71	-	不適用
<b>流動資產</b>			
存貨	78	102	(23.5%)
發展中物業	117	248	(52.8%)
可出售已落成物業	712	356	100.0%
應收帳款	268	349	(23.2%)
預付款項、按金及其他應收款項	331	243	36.2%
持至到期日債券	53	-	不適用
已抵押定期存款	235	186	26.3%
現金及現金等值項目	643	459	40.1%
<b>流動負債</b>			
流動付息銀行及其他借款	811	507	60.0%
<b>股東權益及非流動負債</b>			
非流動付息銀行及其他借款	452	522	(13.4%)
非控股權益	164	253	(35.2%)
母公司股權擁有人應佔股東權益	2,032	1,833	10.9%

## 財務狀況討論

截至 2013 年 12 月 31 日，本集團的物業、廠房及設備結餘減少 22.7% 至 597,000,000 元。減少的主要原因是若干物業、廠房及設備的出售及扣除年內折舊費用所致。

本集團於 2013 年的年末持有的投資物業的價值達 881,000,000 元，較年初時增加了 136,000,000 元或 18.3%。增加由下列綜合原因引起(i)重估投資物業錄得的未實現公允價值收益；(ii) 購入位於香港半山堅道 38 號臻環的商舖的買價；及(iii)扣減年內已出售的城市金庫的店舖的帳面價值由歸類於非流動資產項下的投資物業重新分類為歸類於流動資產項下的物業存貨，並在出售該等店舖後計入損益表。

截至 2013 年 12 月 31 日，本集團的商譽減少 32,000,000 元，減少的原因是年內出售醫療產品業務所致。

持至到期日債券是指在 2012 年初購入的兩年期人民幣債券 51,000,000，作為人民幣相對港元升值的風險的對沖安排。該等債券已抵押給予一家銀行，以獲取相同等值的港元信貸額並在 2012 年分類為非流動資產。於 2013 年 12 月 31 日，由於該筆債券將於一年內到期，該筆債券的公平價值已重新分類為流動資產。

分類為非流動資產的其他應收款項 71,000,000 元是指應收貸款在一年以後到期的部份，當中包括(i)出售醫療產品業務的延期代價；(ii)集團為若干城市金庫店舖買家提供按揭貸款作為買入店舖部份樓價的融資的應收貸款款項；及(iii)其他應收款項。

回顧年內，存貨結餘減少 23.5%，主要是由於生產業務的銷售下降及存貨管理改善所影響。年內的存貨周轉期仍維持於較低的合理水平，大約是 31.0 天（2012：34.9 天）。

發展中物業的結餘年內減少 52.8% 至 117,000,000 元，主要是已建成的置地新城第三期項目由發展中物業帳轉至可出售已落成物業帳處理所致。

於 2013 年 12 月 31 日，可出售已落成物業達 712,000,000 元，指於年末在鞍山物業發展項目中已落成但仍未出售的物業的成本。可出售已落成物業的結餘增加 100.0%，主要原因是由於置地新城第三期已落成及年內將該項目的建築發展成本從發展中物業帳轉到可出售已落成物業帳引起。

由於電訊產品業務的營業額下跌，本集團的應收帳款亦從 2012 年終的 349,000,000 元下跌 23.2% 至 2013 年終的 268,000,000 元。

預付款項、按金及其他應收款項從 2012 年末的 243,000,000 元增加 36.2% 至 2013 年末的 331,000,000 元。兩年的結餘中均包含了已簽約購入一幅位於鞍山市的土地的土地使用權而支付的預付款項 197,000,000 元。結餘上升主要是(i)因分拆和間隔城市金庫而支付的預付工程費及(ii)分類為非流動資產的其他應收款項的即期部份。

已抵押的定期存款從 2012 年年終的 186,000,000 元增加至 2013 年年終的 300,000,000 元，主要是由於增加抵押存款以保證新增的銀行信用額度所致。抵押存款中為數合共達 215,000,000 元(相當於人民幣 168,000,000 元)的人民幣存款，已抵押給予一家銀行以獲取等值的港元借款。該安排既可令本集團能繼續利用從借貸而來的港元資金作經營業務用途，亦使集團能受惠於已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。

於 2013 年 12 月 31 日，現金及現金等值項目的結餘增加 40.1% 至 643,000,000 元，主要原因是因出售城市金庫店舖而收取的現金收入減去年內用於本集團經營及發展業務的資金及支付股息後的淨額增加所致。

流動及非流動付息銀行及其他借款總額從 2012 年 12 月 31 日的 1,029,000,000 元增加至 2013 年 12 月 31 日的 1,263,000,000 元，增幅 22.7%。銀行借款的淨額增加，是由於年內新增的按揭貸款、流動資金借款及其他銀行借款減去償還部份銀行借款的淨額所致。

非控股權益減少，主要是中建置地非控股股東分攤已經納入中建置地的鞍山房地產業務的代價的公平價值與該業務的資產淨值兩者的差額，以及非控股股東的應佔中建置地 2013 年度虧損所引起。



母公司股權擁有人應佔股東權益增加 10.9%，由年初的 1,833,000,000 元增至年終的 2,032,000,000 元，主要原因是年度淨溢利及年內支付股息的綜合影響所致。

### 資本結構及負債比率

百萬元	2013		2012	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	1,263	38.3%	1,027	35.9%
融資租賃應付款項	-	0.0%	2	0.1%
借款總額	1,263	38.3%	1,029	36.0%
股東權益	2,032	61.7%	1,833	64.0%
所運用的資本總額	<b>3,295</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,862</b>	<b>100.0%</b>

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的負債比率約為 38.3%（2012：36.0%）。負債比率輕微增加，主要原因是銀行借款淨額於年內增加所致。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團未償還銀行借款達 1,263,000,000 元（2012：1,027,000,000 元）。當中約 64.2% 為短期銀行借款，用於本集團製造業務及投資並須於一年內償還，餘下 35.8% 銀行借款為長期借款，主要是本集團持有的物業的相關按揭貸款。在未償還的銀行借款中，1,015,000,000 元（2012：879,000,000 元）的借款是為應付日常業務及投資所需而借入，其餘的 248,000,000 元（2012：148,000,000 元）則是以相同等值的人民幣存款及債券作抵押，為對沖人民幣升值的風險而借入的港元借款。

於 2013 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 811,000,000 元、218,000,000 元及 234,000,000 元（2012：分別為 507,000,000 元、263,000,000 元及 259,000,000 元）。本集團的借款需求並沒有重大週期增減。

## 流動資金及財務資源

百萬元	2013	2012
流動資產	2,439	1,961
流動負債	1,530	1,106
流動比率	159.4%	177.3%

於 2013 年 12 月 31 日，本集團流動比率為 159.4%（2012：177.3%）。該比率反映本集團的財務狀況實屬健康。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的現金結餘達 943,000,000 元（2012：653,000,000 元），其中 300,000,000 元（2012：186,000,000 元）是作為一般銀行信貸及對沖人民幣升值安排的抵押。本集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按本集團現時現金狀況及未動用銀行信貸額的可動用資金，本集團的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付業務所需以及未來業務擴展計劃。

### 資本承擔

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的資本承擔為 2,000,000 元（2012：207,000,000 元）。部分資本承擔將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

### 庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致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 2013 年年內，本集團的收入主要以美元及人民幣結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算。現金一般作港元、美元及人民幣的短期存款。於 2013 年年內，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於低水平，故本集團現時並沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兌風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元及人民幣結算的收入及以人民幣結算的在中國內地發生的成本（包括工資及經常開支以及鞍山項目的開發成本）。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結算，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團面對的美元匯兌風險並不重大。

對於人民幣匯兌風險，由於本集團位於廣東省廠房的員工工資及經常開支以及鞍山項目的開發成本均以人民幣支付，本集團國內的成本將會隨著人民幣的可能進一步升值而增加。鞍山項目成本的匯兌風險將由出售鞍山物業單位所得的人民幣收入抵銷。至於我們以人民幣支付的廠房成本方面，由於我們在製造業務上沒有任何人民幣收入，故我們將面對人民幣進一步升值帶來的匯兌風險，因此本集團已將部份剩餘的港元資金兌換至人民幣，並已將該批人民幣存款作為抵押等值的港元借款以作本集團流動資金之用。本集團相信此安排將可對沖人民幣的長遠升值所帶來的部份風險。

### **重大附屬公司及聯營公司的收購及出售**

於回顧年內，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**

除財務回顧期的其他部份披露之外，於 2013 年 12 月 31 日，本集團並沒有持有任何重大投資（2012：沒有）。

### **資產抵押**

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的資產中帳面淨值 2,160,000,000 元的若干資產（2012：1,564,000,000 元）、本集團一間附屬公司的淨資產金額 309,000,000 元（2012：沒有）及集團的 300,000,000 元的定期存款（2012：186,000,000 元）均已用作為抵押，作為本集團為經營業務所需的一般銀行信貸額及為對沖人民幣風險安排提供保證。

### **或然負債**

於 2013 年 12 月 31 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 12 月 31 日的僱員總數為 4,438 人（2012：5,971 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優先認股權。於 2013 年 12 月 31 日，本公司並沒有已授出但尚未行使的優先認股權。

## 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、出售或贖回任何本公司上市股份。

## 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本公司股東（「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。

本公司董事（「董事」）認為，本公司於 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日期間，除下列各項偏離香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄 14 所載的《企業管治守則》（「《守則》」）的守則條文外，已一直遵守《守則》的所有守則條文：-

- (1) 第A.2.1條： 主席與行政總裁的角色應有區分；
- (2) 第A.4.2條： 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，而每名董事應最少每三年輪值告退一次；及
- (3) 第A.5.1條： 提名委員會成員須以獨立非執行董事佔大多數。（附註）

附註： 本公司的提名委員會（「**提名委員會**」）於2013年1月12日（本公司的前獨立非執行董事劉可民先生辭世當天）至2013年3月8日（鄒小岳先生獲委任為獨立非執行董事及提名委員會成員以填補已故的劉先生所留下的空缺當天）期間並不是由獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）佔委員會成員的大多數，因此，本公司於上述期間偏離了守則條文第A.5.1條。及後，本公司已遵守守則條文第A.5.1條。

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，已於本公司截至2013年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於2014年4月30日或之前寄發予股東的本公司2013年年報內所載的企業管治報告內披露。

### 本公司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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**《標準守則》**」）的規定標準寬鬆。經向全體董事（已故的劉先生除外）作出特定查詢後，他們已確認於整個回顧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。

### 審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據《上市規則》的規定制訂特定的權責範圍書。在2013年的大部分時間，審核委員會由三名本公司獨立非執行董事組成。在2013年1月1日至2013年1月12日期間，審核委員會成員為譚競正先生（兼任審核委員會主席）、陳力先生及已於2013年1月12日辭世的劉可民先生，當中譚先生及已故的劉先生為合資格會計師。在2013年1月12日後，審核委員會只由餘下兩名獨立非執行董事組成，直至2013年3月8日鄒小岳先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員以填補已故的劉先生所留下的空缺為止。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至2013年12月31日止年度的綜合財務報告。審核委員會自成立以來一直定期舉行會議，並在2013年舉行了三次會議。

有關審核委員會的進一步資料，將於2014年4月30日或之前寄發予股東的本公司2013年年報內所載的企業管治報告內披露。



## 薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並根據《上市規則》的規定制訂特定的權責範圍書。在2013年的大部分時間，薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事。在2013年1月1日至2013年1月12日期間，薪酬委員會由三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及已故的劉先生（他當時曾兼任薪酬委員會主席），以及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生組成。於2013年1月12日，譚競正先生被重新指派出任為薪酬委員會主席以取代已故的劉先生。於該日期後，薪酬委員會只由兩名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，直至2013年3月8日鄒小岳先生獲委任為薪酬委員會成員以填補已故的劉先生所留下的空缺為止。同時，鄒小岳先生亦獲指派為薪酬委員會主席以取代譚競正先生。在2013年，薪酬委員會舉行了三次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於2014年4月30日或之前寄發予股東的本公司2013年年報內所載的企業管治報告內披露。

## 提名委員會

本公司已於2012年3月29日成立提名委員會（「**提名委員會**」），其特定的權責範圍書符合《守則》的守則條文。在2013年的大部分時間，提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事。在2013年1月1日至2013年1月12日期間，提名委員會由三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及已故的劉先生，以及兩名執行董事，即麥紹棠先生（兼任提名委員會主席）及譚毅洪先生組成。於2013年1月12日後，提名委員會只由兩名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，直至2013年3月8日鄒小岳先生獲委任為提名委員會成員以填補已故的劉先生所留下的空缺為止。在2013年，提名委員會舉行了三次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於2014年4月30日或之前寄發予股東的本公司2013年年報內所載的企業管治報告內披露。

## 本公司獨立非執行董事

譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生已根據《上市規則》第3.13條各自向本公司提呈確認函確認其獨立性，並承諾日後如出現影響其獨立性的任何變化，會於切實可行的情況下盡快知會香港聯合交易所有限公司及本公司。另外，鄒小岳先生已向本公司及香港聯合交易所有限公司提呈有關符合第3.13條規例的確認函，以確認彼於2013年3月8日獲委任為獨立非執行董事時的獨立性。截至2013年12月31日止年度及於本公佈刊發日期，所有本公司的獨立非執行董事均仍被視為獨立。

截至2013年12月31日止年度，本公司已遵守了《上市規則》第3.10(1)、第3.10(2)及第3.10 A 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。自劉先生於2013年1月12日去世後，本公司未能符合《上市規則》第3.10(1) 條對上市公司須委任獨立非執行董事人數的最低要求。然而，本公司在2013年3月8日委任了鄒小岳先生為本公司獨立非執行董事後，則已遵守上述上市條例。

## 刊發全年業績、年報及企業管治報告

本公司截至2013年12月31日止年度的業績公佈已於本公司網站([www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司的年報、企業管治報告及股東週年大會（「股東週年大會」）的通告將寄發予股東，並將於2014年4月30日或之前於本公司及香港聯合交易所有限公司網站內刊登。

## 股東週年大會

本公司謹訂於2014年5月21日（星期三）上午十時四十五分假座香港告士打道77-79號富通大廈31樓舉行2014年股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於稍後依照《上市規則》規定的方式刊登及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

1. 為釐定股東出席股東週年大會並在會上投票的資格：

交回股份過戶文件的最後時限： 2014年5月16日（星期五）下午4時正  
暫停辦理股份過戶登記： 2014年5月19日（星期一）至  
2014年5月21日（星期三）（包括首尾兩日）  
記錄日期： 2014年5月21日（星期三）

2. 為釐定股東收取擬派末期股息的權利：

交回股份過戶文件的最後時限： 2014年5月26日（星期一）下午4時正  
暫停辦理股份過戶登記： 2014年5月27日（星期二）至  
2014年5月29日（星期四）（包括首尾兩日）  
記錄日期： 2014年5月29日（星期四）

於上述暫停辦理股份過戶登記期間將不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東週年大會並在會上投票以及收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及填妥的背頁或另備的過戶表格，必須於上述的最後時限前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 董事會

於本公佈刊發日期，本公司執行董事為麥紹棠先生、譚毅洪先生、鄭玉清女士及 William Donald Putt 博士，而本公司獨立非執行董事為譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。

承董事會命  
主席  
麥紹棠

香港，2014年3月25日

## 全年業績

本公司董事會欣然宣佈本集團截至2013年12月31日止年度的綜合業績連同2012年年度的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2013年12月31日止年度

百萬港元	附註	2013	2012
收入	4,5	1,805	1,544
銷售成本		<u>(1,418)</u>	<u>(1,463)</u>
毛利		387	81
其他收入及收益	5	183	232
銷售及分銷費用		(72)	(37)
行政費用		(149)	(146)
其他費用		(47)	(113)
融資成本	6	<u>(38)</u>	<u>(22)</u>
除稅前溢利/(虧損)	7	264	(5)
所得稅開支	8	<u>(63)</u>	<u>(62)</u>
本年度溢利/(虧損)		<u>201</u>	<u>(67)</u>
應佔：			
母公司股權擁有人		232	(31)
非控股權益		<u>(31)</u>	<u>(36)</u>
		<u>201</u>	<u>(67)</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利/(虧損)	10		
基本		<u>0.38 港元</u>	<u>(0.05 港元)</u>
攤薄		<u>0.38 港元</u>	<u>(0.05 港元)</u>

有關年內應付及擬派股息的詳情，已於財務報告附註9披露。

## 綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

百萬港元	2013	2012
本年度溢利/(虧損)	201	(67)
其他除稅後全面收益其後將可能重新分類至損益表： 換算海外業務的匯兌差額	<u>18</u>	<u>8</u>
本年度全面收益/(虧損)總額	<u><b>219</b></u>	<u><b>(59)</b></u>
應佔：		
母公司股權擁有人	244	(23)
非控股權益	<u>(25)</u>	<u>(36)</u>
	<u><b>219</b></u>	<u><b>(59)</b></u>



綜合財務狀況表  
2013年12月31日

百萬港元	附註	2013年	2012年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		597	772
投資物業		881	745
收購投資物業的預付款項		-	23
預付土地租賃支出		95	97
商譽		55	87
可出售財務資產		13	18
持至到期日債券		-	51
其他應收款項		71	-
遞延稅項資產		1	1
已抵押定期存款		65	-
非流動資產總額		<u>1,778</u>	<u>1,794</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		78	102
發展中物業		117	248
可出售已落成物業		712	356
應收帳款	12	268	349
預付款項、按金及其他應收款項		331	243
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務 資產		2	10
持至到期日債券		53	-
已抵押定期存款		235	186
存款期超過三個月的定期存款		-	8
現金及現金等值項目		643	459
流動資產總額		<u>2,439</u>	<u>1,961</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>4,217</u></u>	<u><u>3,755</u></u>

## 綜合財務狀況表（續）

2013年12月31日

百萬港元	附註	2013年	2012年
<b>股東權益及負債</b>			
<b>母公司股權擁有人應佔股東權益</b>			
已發行股本		61	61
儲備		1,950	1,751
擬派末期股息	9	21	21
		<u>2,032</u>	<u>1,833</u>
<b>非控股權益</b>		<b>164</b>	<b>253</b>
		<u>2,196</u>	<u>2,086</u>
<b>非流動負債</b>			
衍生財務工具		-	14
付息銀行及其他借款		452	522
遞延稅項負債		39	27
非流動負債總額		<u>491</u>	<u>563</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳款及票據	13	350	360
應付稅項		69	34
其他應付款項及應計負債		253	203
預收帳款		47	2
付息銀行及其他借款		811	507
流動負債總額		<u>1,530</u>	<u>1,106</u>
<b>負債總額</b>		<b><u>2,021</u></b>	<b><u>1,669</u></b>
<b>股東權益及負債總額</b>		<b><u>4,217</u></b>	<b><u>3,755</u></b>
<b>流動資產淨額</b>		<b><u>909</u></b>	<b><u>855</u></b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b><u>2,687</u></b>	<b><u>2,649</u></b>

附註：

## 1. 編製基準

本財務報告乃按照香港會計師公會所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》之披露規定而編製。財務報告乃按歷史成本編製，惟按公平價值計量的投資物業、衍生財務工具、若干可供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(「港元」)呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近百萬元之數目為準。

## 2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度財務報告首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
香港會計準則第36號修訂本	修訂香港會計準則第36號「資產減值：非財務資產的可收回數額的披露」(已提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝探成本
2009年至2011年週期的年度 改進	於2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂

除就香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂本及2009年至2011年週期的年度改進，對本集團產生的下述影響外，採納上述該等新訂及經修訂香港會計準則對本財務報告並沒有重大影響。

就採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」指明綜合財務報表入帳的部份及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的之實體」提出的事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須綜合實體的單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權的定義，投資者須：(a) 擁有對投資對象的權力；(b) 就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利；及 (c) 能夠運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些實體受其控制。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修改受本集團所控制投資公司的會計政策。

採納香港財務報告準則第10號對本集團有關2013年1月1日所計入的投資公司的綜合結論並沒有任何影響。

- (b) 香港財務報告準則第12號列出附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第31號「於合營公司的權益」及香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」內。該準則亦引入該等實體之多項新披露規定。
- (c) 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號修訂本釐清財務報告準則第10號過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。

- (d) 香港財務報告準則第13號提供了公平價值的精確定義、公平價值計量的單一來源及香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不改變本集團須要使用公平價值的情況，但為其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平價值的情況下，應如何應用公平價值提供了指引。香港財務報告準則第13號採用預期適用法應用，且採納該新準則對本集團公平價值計量並沒有重大財務影響。根據香港財務報告準則第13號的指引，計量公平價值的政策已經修訂。
- (e) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益內呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類(或重新使用)至損益的項目(例如換算海外業務的匯兌差額、現金流對沖的變動淨額及可出售財務資產的虧損或收益淨額)與不可重新分類的項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團財務狀況及表現構成影響。本集團已引入該修訂於本財務報告而選擇使用新的標題「損益表」。
- (f) 香港會計準則第36號修訂本取消因香港財務報告準則第13號並沒有需減值的現金產生單位的可收回金額的披露規定。此外，該修訂規定須就於報告期內已獲確認或回撥減值損失的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公平價值減出售成本)的公平價值計量的披露規定。該修訂自2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於本財務報告提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團的財務狀況或表現並沒有影響。
- (g) 於2012年6月頒佈2009年至2011年週期的年度改進載列多項準則的修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該修訂並沒有對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號 — 「財務報表的呈列」 — 釐清自願性額外的比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報告的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報告。此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，

而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號 – 「*金融工具：呈列*」 – 釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按照香港會計準則第12號「*所得稅*」入帳。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

### 3. 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並未在本財務報告應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號、 香港會計準則第39號修訂本	<i>金融工具</i> <sup>4</sup> <i>對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財務 報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂</i> <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號 (2011) 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12號及香港會計準則第27號(2011)「 <i>投資實體</i> 」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號修訂本	<i>監管遞延帳戶</i> <sup>3</sup> 修訂香港會計準則第19號僱員福利「 <i>界定福利計劃： 僱員供款</i> 」 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號「 <i>金融工具：呈列 – 金融資產 及金融負債的抵銷</i> 」 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號「 <i>金融工具：確認及計量 – 衍生工具更替及對沖會計法的延續</i> 」 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委 員會）詮釋第21號 2010年至2012年週期的年度 改進	<i>徵費</i> <sup>1</sup> 於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂 <sup>2</sup>
2011年至2013年週期的年度 改進	於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制性生效日期，但可供採納

本集團正就該新訂及經修訂香港財務報告準則於初始採納時的影響作出評估。目前，本集團認為，該新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。



#### 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6個須呈報經營分部：

- (a) 香港地產發展及物業買賣業務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) 中國物業發展分部是指在中國從事物業發展及銷售物業業務；
- (d) 電訊、電子及兒童產品分部是指從事製造及銷售電訊、電子及兒童產品；
- (e) 原部件分部是指從事製造及銷售塑膠原部件；及
- (f) 證券業務分部是指從事買賣證券及持有證券及財資產品。

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

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

業務分部負債不包括遞延稅項負債、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。



	香港地產發展 及物業買賣		物業投資 及持有		中國內地 物業發展		電訊、電子及 兒童產品		原部件		證券業務		對帳調整		本集團總額	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
百萬港元																
分部收入：																
向外間客戶 銷售	554	-	3	1	161	139	1,067	1,363	18	28	2	13	-	-	1,805	1,544
其他收入	1	-	-	-	2	-	14	13	3	6	-	-	1	-	21	19
各分部之間交 易產生的收入	-	-	4	4	-	-	-	25	112	145	-	-	(116)	(174)	-	-
	<u>555</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>163</u>	<u>139</u>	<u>1,081</u>	<u>1,401</u>	<u>133</u>	<u>179</u>	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>(115)</u>	<u>(174)</u>	<u>1,826</u>	<u>1,563</u>
經營溢利/ (虧損)	246	-	100	134	10	15	(18)	(25)	(35)	(35)	2	13	-	-	305	102
融資成本	(2)	-	(10)	(5)	(10)	-	(14)	(16)	(1)	-	(1)	(1)	-	-	(38)	(22)
對帳項目：																
總公司及其他 未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(27)	(6)	(27)
出售附屬公司 的收益	-	-	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	33	-
出售物業、廠 房及設備項 目的虧損 (收益)	-	-	(23)	35	-	-	(2)	8	-	4	-	-	-	-	(25)	47
可出售財務資 產減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(59)	(5)	(59)
物業、廠房及 設備的減值 虧損	-	-	-	(46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46)
除稅前溢利/ (虧損)	<u>244</u>	<u>-</u>	<u>94</u>	<u>118</u>	<u>-</u>	<u>15</u>	<u>(34)</u>	<u>(33)</u>	<u>(36)</u>	<u>(31)</u>	<u>1</u>	<u>12</u>	<u>(5)</u>	<u>(86)</u>	<u>264</u>	<u>(5)</u>
所得稅開支													(63)	(62)	(63)	(62)
本年度溢利 (虧損)													<u>(68)</u>	<u>(148)</u>	<u>201</u>	<u>(67)</u>

百萬港元	香港地產發展 及物業買賣		物業投資 及持有		中國內地 物業發展		電訊、電子及 兒童產品		原部件		證券業務		對帳調整		本集團總額	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>其他分部資料：</b>																
利息收入	-	-	-	-	-	-	5	6	2	1	-	-	-	-	7	7
非流動資產																
開支	-	-	239	185	-	-	2	8	1	1	-	-	-	3	242	197
折舊	-	-	(8)	(12)	(1)	-	(40)	(43)	(14)	(15)	-	-	(1)	(1)	(64)	(71)
攤銷	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
<b>其他重大非現金項目：</b>																
應收帳款減值	-	-	-	-	(4)	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-
滯銷及過時存 貨的撥備	-	-	-	-	-	-	(2)	(9)	-	-	-	-	-	-	(2)	(9)
投資物業及分 類為持作出售 的投資物業的 公平價值收益	-	-	124	166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124	166
按公平價值列 帳及於損益帳 處理的財務資 產的公平價值 虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
物業、廠房及 設備的減值虧 損	-	-	-	(46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46)

	香港地產發展 及物業買賣		物業投資 及持有		中國內地 物業發展		電訊、電子及 兒童產品		原部件		證券業務		對帳調整		本集團總額	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
百萬港元																
<b>分部資產</b>	<b>172</b>	<b>-</b>	<b>1,173</b>	<b>1,145</b>	<b>1,187</b>	<b>856</b>	<b>1,174</b>	<b>1,362</b>	<b>232</b>	<b>150</b>	<b>67</b>	<b>61</b>	<b>(72)</b>	<b>(20)</b>	<b>3,933</b>	<b>3,554</b>
對帳項目：																
總公司及其他 未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284	201	284	201
資產總額	<b>172</b>	<b>-</b>	<b>1,173</b>	<b>1,145</b>	<b>1,187</b>	<b>856</b>	<b>1,174</b>	<b>1,362</b>	<b>232</b>	<b>150</b>	<b>67</b>	<b>61</b>	<b>212</b>	<b>181</b>	<b>4,217</b>	<b>3,755</b>
<b>分部負債</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>511</b>	<b>471</b>	<b>272</b>	<b>116</b>	<b>839</b>	<b>902</b>	<b>141</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>(72)</b>	<b>(20)</b>	<b>1,849</b>	<b>1,569</b>
對帳項目：																
總公司及其他 未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172	100	172	100
負債總額	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>511</b>	<b>471</b>	<b>272</b>	<b>116</b>	<b>839</b>	<b>902</b>	<b>141</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>100</b>	<b>80</b>	<b>2,021</b>	<b>1,669</b>

## 地域資料

### (a) 來自外間客戶收入

百萬港元	2013	2012
亞太及其他地區	1,012	571
歐洲	621	712
北美洲	172	261
	<b>1,805</b>	<b>1,544</b>

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	2012
香港	1,188	1,084
中國內地	440	640
	<b>1,628</b>	<b>1,724</b>

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 有關主要客戶的資料

於截至2013年12月31日止年度，來自電訊、電子及兒童產品業務分部一家主要客戶的收入為317,000,000港元，佔本集團總收入的18%。

於截至2012年12月31日止年度，來自電訊、電子及兒童產品業務分部兩家主要客戶各自的收入分別為304,000,000港元及185,000,000港元，分別佔本集團總收入的20%及12%。

## 5. 收入、其他收入及收益

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

收入、其他收入及收益的分析如下：

百萬港元	2013	2012
<b>收入</b>		
製造及銷售電訊、電子及兒童產品	<b>1,078</b>	1,384
證券投資已實現銷售收益淨額	<b>2</b>	13
出售物業	<b>715</b>	139
投資物業租金收入	<b>3</b>	1
銀行利息收入	<b>7</b>	7
	<b><u>1,805</u></b>	<b><u>1,544</u></b>
<b>其他收入及收益</b>		
投資及其他收入	<b>183</b>	232

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	2013	2012
須於五年內悉數償還的銀行借款的利息	28	17
須於五年後悉數償還的銀行借款的利息	10	5
	<hr/>	<hr/>
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	38	22
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 除稅前溢利/(虧損)

本集團的除稅前溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

百萬港元	2013	2012
已出售存貨成本	1,060	1,348
已出售物業成本	356	106
折舊	64	71
預付土地租賃支出攤銷	3	3
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產公平價值虧損	1	-
投資物業及分類為持作銷售的投資物業的公平價值收益	(124)	(166)
出售附屬公司收益	(33)	-
可供出售財務資產減值虧損	5	59
物業、廠房及設備的減值虧損	-	46
出售物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	25	(47)
滯銷及過時存貨撥備	2	9
應收帳款減值	5	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8. 所得稅開支

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以16.5%（2012：16.5%）的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按根據集團經營所在國家的現行稅率而計算。

百萬港元	2013	2012
本年度—香港：		
本期	<b>54</b>	-
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<b>(8)</b>	59
本年度—其他地區		
本年度的中國內地企業所得稅撥備	<b>2</b>	5
過往年度超額撥備	-	(9)
中國內地土地增值稅	<b>3</b>	3
遞延稅項	<b>12</b>	4
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項支出總額	<b>63</b>	62
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 9. 股息

百萬港元	2013	2012
已派中期股息 - 每股普通股0.030港元 (2012: 0.030港元)	<b>18</b>	18
特別中期股息 - 每股普通股0.100港元 (2012: 沒有)	<b>61</b>	-
擬派末期股息 - 每股普通股0.035港元 (2012: 0.035港元)	<b>21</b>	21
	<hr/>	<hr/>
總額	<b>100</b>	39
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

## 10. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利/(虧損)

本年度每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃根據本年度母公司普通股股權擁有人應佔盈利 232,000,000 港元 (2012 : 虧損 31,000,000 港元) 及年內已發行普通股加權平均數 606,144,907 股 (2012 : 606,144,907 股) 計算。

由於截至 2013 年 12 月 31 日止年度並沒有具反攤薄的普通股股份，故此對該年內的每股基本盈利金額無須作出調整。

由於截至 2012 年 12 月 31 日止年度，本公司一間附屬公司尚未行使的優先認股權對該年內所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此對該年內的每股基本虧損金額無須作出調整。

於 2014 年 1 月 17 日，中建置地集團有限公司 (「中建置地」)，本公司一家非全資附屬公司，已在該天授出合共 600,000,000 份的優先認股權。

## 11. 物業、廠房及設備

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團購買固定資產約 3,000,000 港元 (2012 : 19,000,000 港元)。年內，本集團出售固定資產約 109,000,000 港元 (2012 : 12,000,000 港元)。

## 12. 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		2012	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至 30 日	94	35	126	36
31 至 60 日	73	27	86	25
61 至 90 日	52	20	78	22
90 日以上	49	18	59	17
	<u>268</u>	<u>100</u>	<u>349</u>	<u>100</u>

本集團給予其貿易客戶平均 30 至 90 日的信貸期。



### 13. 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		2012	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至 30 日	125	36	93	26
31 至 60 日	72	20	64	18
61 至 90 日	34	10	52	14
90 日以上	119	34	151	42
	<u>350</u>	<u>100</u>	<u>360</u>	<u>100</u>

### 14. 報告期後事項

- (i) 於2014年1月17日，中建置地合資格參予者授出合共600,000,000份的優先認股權，以認購該公司股本中每股面值0.01港元的普通股股份。
- (ii) 本公司兩家間接全資公附屬公司在2014年2月10日，與第三方賣家簽訂兩份臨時買賣協議以購入位於香港的兩個物業，購入價總金額為298,000,000港元。該收購於本公佈日期尚未完成交易。

本公佈將自其刊發之日起計至少一連七日於香港聯合交易所有限公司網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 之「最新上市公司公告」頁內刊登，並將於本公司網站 ([www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php](http://www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php)) 刊登及持續登載。