



CCF FORTIS

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138

2013





目錄

002	主席函件
008	董事及高級管理層
011	財務回顧
020	公司資料
021	企業管治報告
033	董事會報告書
044	獨立核數師報告
046	綜合損益表
047	綜合全面收益表
048	綜合財務狀況表
050	綜合股東權益變動表
051	綜合現金流量表
053	財務狀況表
054	財務報告附註
133	其他資料
134	5年財務摘要
135	專用詞語

主席函件

本人謹代表本公司董事會，欣然宣佈本集團截至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2012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2012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，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，較同本年度減少了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2012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



董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，60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37年，並於物業投資及發展及財務投資業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生亦為本公司的附屬公司中建置地的主席、行政總裁及執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市，他亦為本公司及中建置地若干附屬公司的董事。麥先生持有電機工程文憑。

譚毅洪先生，60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36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，該公司的股份於聯交所主板上市，他亦為本公司及中建置地若干附屬公司的董事及公司秘書。譚先生為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

鄭玉清女士，60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34年經驗，並於物業投資及發展業務擁有豐富經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為中建置地的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市，她亦為本公司及中建置地若干附屬公司的董事。鄭女士持有工商管理文憑。

William Donald PUTT 博士，76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41年經驗，亦為TeleConcepts Corporation的前任總裁及共同創辦人，該公司專營電訊產品的設計、生產及分銷。Putt 博士亦為中建置地的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。Putt 博士亦擔任美國數個基金會及非牟利機構董事會成員，並為麻省理工學院公共服務中心(Public Service Center)的領導委員會(Leadership Council)委員。Putt 博士持有美國麻省理工學院頒授管理哲學博士學位。

獨立非執行董事

譚競正先生，64歲，自1999年12月起出任本公司獨立非執行董事。譚先生為審核委員會的成員及主席，亦為薪酬委員會及提名委員會成員。譚先生亦出任其他六間於聯交所主板上市的公司的獨立非執行董事，包括京西重工國際有限公司、Kingmaker Footwear Holdings Limited (信星鞋業集團有限公司*)、Shougang Concord Grand (Group) Limited (首長四方(集團)有限公司*)、Starlite Holdings Limited (星光集團有限公司*)、Van Shung Chong Holdings Limited (萬順昌集團有限公司*)及中國西部水泥有限公司。譚先生為香港會計師公會(「香港會計師公會」)重整及破產管理專項學會執行委員會、破產重整專項資格核准委員會及中小型執業所領導小組的委員。他亦曾為香港華人會計師公會前任會長。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資深會員及加拿大安大略省特許會計師公會會員。

陳力先生，49歲，自2008年2月起出任本公司獨立非執行董事。陳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。陳先生亦為中建置地的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。他曾經為中國一家著名電訊公司的高級管理人員，現為一家中國大型綜合業務集團公司的高級管理人員。陳先生於1985年畢業於中國一家大學的物理系無線電物理專業，並具備豐富的中國電訊業及管理實務經驗。

鄒小岳先生，58歲，自2013年3月起出任本公司獨立非執行董事。鄒先生為薪酬委員會的成員及主席，他也是審核委員會及提名委員會成員。鄒先生亦為中建置地的獨立非執行董事，而該公司的股份也是在聯交所主板上市。鄒先生為御泰中彩控股有限公司的獨立非執行董事及中國伽瑪集團有限公司的非執行董事，該等公司的股份在聯交所主板上市。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。

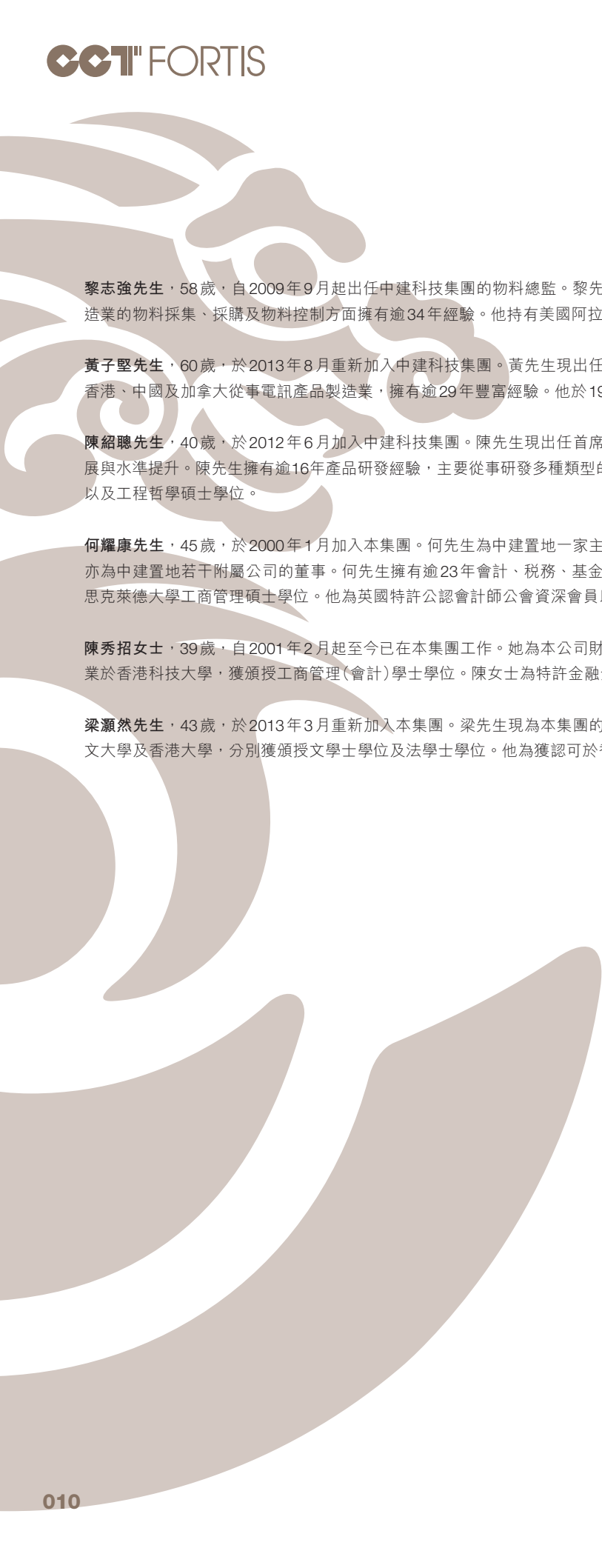
高級管理層

吳燕芬女士，52歲，於2009年4月加入中建科技集團。吳女士現為本集團製造部門的董事總經理。她主要負責領導中建科技集團製造業務的發展，並監督及監管中建科技集團製造業務的主要功能。吳女士從事電子消費品行業逾24年並擁有豐富業務發展經驗。吳女士於2000年畢業於澳洲悉尼科技大學，獲頒授工程管理碩士學位。她亦於2007年於美國哈佛大學修讀商業管理課程。

陳傳樂先生，59歲，於2009年2月加入中建科技集團。陳先生為中建科技集團的製造業務總監。他負責中建科技集團製造活動的日常管理，其中包括生產、物料控制、倉儲、生產工程／工業工程、產品測試工程及試產活動。陳先生於製造業擁有逾30年經驗並於精益製造及六西格瑪管理方面擁有深厚的知識。

* 公司中文名稱僅供識別之用





黎志強先生，58歲，自2009年9月起出任中建科技集團的物料總監。黎先生主管中建科技集團製造業務的物料採集及採購職能。黎先生於電訊及製造業的物料採集、採購及物料控制方面擁有逾34年經驗。他持有美國阿拉巴馬州 Columbia Southern University 頒授的工商管理碩士學位。

黃子堅先生，60歲，於2013年8月重新加入中建科技集團。黃先生現出任製造總監，負責中建科技集團的電訊及電子產品製造業務。黃先生主要於香港、中國及加拿大從事電訊產品製造業，擁有逾29年豐富經驗。他於1978年畢業於加拿大麥馬斯特大學，獲頒授工程學士學位。

陳紹聰先生，40歲，於2012年6月加入中建科技集團。陳先生現出任首席技術總監，負責監督研發團隊和所有技術工程項目，以及管理新技術的發展與水準提升。陳先生擁有逾16年產品研發經驗，主要從事研發多種類型的通訊產品與項目管理。他畢業於香港中文大學，取得電子工程學士學位，以及工程哲學碩士學位。

何耀康先生，45歲，於2000年1月加入本集團。何先生為中建置地一家主要附屬公司的高級財務總監。他為中建置地集團財務及會計部的主管。他亦為中建置地若干附屬公司的董事。何先生擁有逾23年會計、稅務、基金及財務管理經驗。他持有香港理工大學會計學一級榮譽學士學位及斯特拉思克萊德大學工商管理碩士學位。他為英國特許公認會計師公會資深會員以及英國特許秘書及行政人員公會及香港會計師公會的會員。

陳秀招女士，39歲，自2001年2月起至今已在本集團工作。她為本公司財務及會計部的主管。她亦為中建置地集團若干附屬公司的董事。陳女士畢業於香港科技大學，獲頒授工商管理(會計)學士學位。陳女士為特許金融分析師及香港會計師公會會員。

梁灝然先生，43歲，於2013年3月重新加入本集團。梁先生現為本集團的法務總監。他負責就本集團所有法律問題提供意見。梁先生畢業於香港中文大學及香港大學，分別獲頒授文學士學位及法學士學位。他為獲認可於香港執業的執業律師。

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	1,805	1,544	16.9%
毛利	387	81	377.8%
除稅前溢利／(虧損)	264	(5)	不適用
所得稅支出	(63)	(62)	1.6%
除稅後溢利／(虧損)	201	(67)	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	(31)	(36)	(13.9%)
本年度溢利／(虧損)	201	(67)	不適用
每股盈利／(虧損)	0.38元	(0.05元)	不適用
每股股息	0.165元	0.065元	153.8%
其他除稅後全面收益	18	8	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		2012		增加／(減少)
	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	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	1,805	100.0%	1,544	100.0%	16.9%

百萬元	經營溢利／(虧損)		2012		增加／(減少)
	2013	2012	2012	2011	百分比
香港地產發展及物業買賣	246	–	–	–	不適用
物業投資及持有	100	134	134	100	(25.4%)
中國內地物業發展	10	15	15	10	(33.3%)
電訊產品業務	(18)	(25)	(25)	(18)	(28.0%)
原部件業務	(35)	(35)	(35)	(35)	–
證券業務	2	13	13	2	(84.6%)
總計	305	102	102	305	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				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	1,805	100.0%	1,544	100.0%	16.9%

由於出售城市金庫店舖的收入入帳，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
非流動資產			
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
流動資產			
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%
流動負債			
流動付息銀行及其他借款	811	507	60.0%
股東權益及非流動負債			
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，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。

流動及非流動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	3,295	100.0%	2,862	100.0%

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減減。

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。為達致更佳的風險控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

於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鉤的花紅。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。

高級管理層薪酬

截至2013年12月31日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關僱員數目如下：

	僱員數目
零至1,000,000元	3
1,000,001元至2,000,000元	4
2,000,001元至2,500,000元	1
	8



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

鄒小岳先生(於2013年3月8日獲委任)

劉可民(於2013年1月12日辭世)

公司秘書

譚毅洪

主要往來銀行

南洋商業銀行

永亨銀行有限公司

法律顧問

盛德律師事務所

核數師

安永會計師事務所·執業會計師

財務年度年結

12月31日

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

告士打道77-79號

富通大廈31樓

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

電話號碼

+852 2102 8138

傳真號碼

+852 2102 8100

公司網址

www.cct-fortis.com

股份代號

138

企業管治報告

企業管治

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

董事認為，除下列各項偏離《守則》的守則條文外，本公司已於截至2013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2013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。



企業管治(續)

守則條文第A.5.1條

守則條文第A.5.1條規定提名委員會成員須以獨立非執行董事佔大多數。

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。

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(已故的劉先生除外)作出特定查詢後，他們已確認於截至2013年12月31日止整個財政年度已一直遵守本公司採納的《標準守則》所載的規定標準。

董事會

職責、責任及貢獻

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

須由董事會議決的事宜如下：

- 本集團的策略方針及政策；
- 本集團的目標；
- 監察本集團管理層的表現；
- 確保實行審慎及有效的監控措施；
- 重大銀行信貸安排；
- 重大的資產收購及出售與重大投資；
- 與關連人士進行重大交易；

董事會(續)**職責、責任及貢獻(續)**

- 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2013年12月31日止財政年度，董事會已舉行二十次會議。

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。截至2013年12月31日止財政年度，本公司已分別於2013年5月22日、2013年7月8日及2013年9月9日舉行了三次股東大會。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：

董事姓名	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東大會
麥紹棠	20/20	3/3
譚毅洪	20/20	3/3
鄭玉清	20/20	3/3
William Donald Putt	20/20	0/3
譚競正	18/20	2/3
陳力	20/20	0/3
鄒小岳	17/18	2/3
劉可民(「已故的劉先生」)	1/1	0/0

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。



董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

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。

董事會的組成

在2013年的大部分時間，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於2013年1月1日至2013年1月12日期間，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、陳力先生及已於2013年1月12日辭世的劉可民先生。鄒小岳先生(他為中建置地的獨立非執行董事)已獲委任為本公司的獨立非執行董事以填補已故的劉先生所留下的空缺，並自2013年3月8日起生效，為期三年。董事會具備各項技能及經驗，切合本集團業務所需，並能促進及發展本集團的業務。各董事的履歷載於本年度報告「董事及高級管理層」一節，當中詳列各董事所擁有的各項技能、專業知識、經驗及資格。

各董事(鄒小岳先生除外)已於2012年與本公司簽訂委任書，據此他們的任期已定為由2012年4月1日起計為期三年，並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，而主席及董事總經理(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。鄒小岳先生亦已於2013年3月8日與本公司簽訂委任書，任期由當天起計為期三年，並須根據本公司的公司細則規定在本公司的股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事已付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。本公司亦要求董事每年及適時地向本公司披露他們於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承諾所涉及的時間。

本公司已接獲譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生根據《上市規則》第3.13條就其於截至2013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2013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。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獨立非執行董事後，則已遵守第3.10(1)條的規定。

董事會成員間(包括已故的劉先生)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。

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2013年12月31日止財政年度所接受的培訓詳情如下：

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

各董事在2013年參與的培訓均與他們在本公司的董事責任及義務相關。

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。

在2013年的大部分時間，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事。於2013年1月1日至2013年1月12日期間，薪酬委員會成員包括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(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。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(鄒先生同時獲委任為獨立非執行董事及其他董事會委員會成員)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。

於截至2013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2013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) 審閱年內聘請的高級管理層的薪酬方案；
- (iii) 審閱本公司獨立非執行董事的薪酬；
- (iv) 審閱高級管理層成員薪酬方案的修訂，並向董事會提出建議；及
- (v) 審閱支付給執行董事的酌情花紅，並向董事會提出建議。

董事會委員會 (續)**薪酬委員會 (續)**

在2013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
已故的劉先生	0/0

審核委員會

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

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

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。於2013年1月1日至2013年1月12日期間，審核委員會由譚競正先生(兼任審核委員會主席)、陳力先生及已故的劉先生組成，當中譚先生及已故的劉先生為合資格會計師。於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。

審核委員會獲供給充足資源以履行其職責。

於2013年3月8日，鄒小岳先生獲委任為獨立非執行董事，同日亦獲委任為審核委員會成員以填補已故的劉先生所留下的空缺。



董事會委員會(續)

審核委員會(續)

於截至2013年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行三次會議。審核委員會於2013年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2012年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書及財務報表，以及相關業績公佈；
- (ii) 2013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。

在2013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	出席次數
譚競正	3/3
陳力	3/3
鄒小岳	2/2
已故的劉先生	1/1

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。本公司認為使董事會多元化是推動實現其策略性目標及可持續發展的關鍵要素。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。

董事會委員會(續)**提名委員會(續)**

在2013年的大部分時間，提名委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事。於2013年1月1日至2013年1月12日期間，提名委員會成員包括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。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。

於截至2013年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行三次會議。提名委員會於2013年的主要工作包括：

- (i) 提名鄒小岳先生為本公司獨立非執行董事以填補已故的劉先生的空缺；
- (ii) 檢討董事會的架構、人數及組成；
- (iii) 評核本公司獨立非執行董事的獨立性；
- (iv) 檢討董事會繼任計劃；及
- (v) 採納《董事會多元化政策》。

在2013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	出席次數
鄒小岳	2/2
譚競正	3/3
陳力	3/3
麥紹棠	3/3
譚毅洪	3/3
已故的劉先生	0/0

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。



企業管治職能(續)

於截至2013年12月31日止財政年度，董事會已舉行兩次會議，以制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並履行上述的其他企業管治職責。在2013年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席次數
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2
鄭玉清	2/2
William Donald Putt	2/2
譚競正	2/2
陳力	2/2
鄒小岳	2/2
已故的劉先生	0/0

核數師酬金

於截至2013年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	3,500
非審核服務：	
稅務合規服務	1,641
其他服務	1,500
合計	6,641

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呈持平且易於理解的評估。

本公司外聘核數師安永會計師事務所就其對本公司財務報告須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年度報告「獨立核數師報告」一節內。

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，他們並沒有發現可能重大質疑本公司持續經營能力的任何重大不明朗事件或情況。

內部監控及內部審核

董事會全面負責建立與維持本集團內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團內部監控制度乃為保障資產、妥善存置會計紀錄及確保財務資料的可靠而設。董事會亦已就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源是否充足、員工資歷及經驗，以及培訓課程及預算作出檢討及考慮。

本公司已成立內部審核部門多年，而該部門以風險基準審核本集團內部監控制度的成效。本公司的內部審核小組向主席匯報。內部審核部門的年度審核計劃由審核委員會審閱及通過，而主要審核結果及監控弱點的總結(如有)，以及跟進行動則由審核委員會檢討。

公司秘書

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

於截至2013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。



股東權利(續)

在股東大會提出建議的權利

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

董事會報告書

董事會同寅現謹提呈董事會報告書及本公司與本集團截至2013年12月31日止年度的經審核財務報告，以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括香港地產發展及物業買賣業務、物業投資及持有、中國內地物業發展業務、製造及銷售電訊、電子及兒童產品、製造及銷售塑膠原部件、證券業務。除新成立的香港地產發展及物業買賣業務外，本集團主要業務的性質於年內並沒有重大變動。

業績及股息

本集團截至2013年12月31日止年度的溢利以及本公司及本集團於該日的業務狀況載於財務報告第46至132頁。

已於2013年9月26日支付中期股息每股普通股0.030元。

已於2013年12月24日宣佈及於2014年1月10日支付特別中期股息每股普通股0.100元。

董事建議向於2014年5月29日名列本公司股東名冊的股東派付本年度的末期股息每股普通股0.035元(2012: 0.035元)，該項建議有待本公司股東於股東週年大會上批准。有關建議於財務報告中財務狀況表內股東權益部份列作可分派儲備的分配。

5年財務摘要

本集團過去5個財政年度的公佈業績及資產、負債及少數股東權益摘要載於第134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

本公司法定及已發行股本於年內並沒有變動。



先購權

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

購買、出售或贖回上市股份

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37(b)及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於2013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1,107,000,000元，其中21,000,000元建議作為本年度末期股息。此外，本公司12,000,000元的股份溢價帳可以已繳足紅股方式分派。

慈善捐款

年內，本集團已作出合共1,000,000元(2012：2,000,000元)的慈善捐款。

主要客戶及供應商

於本財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2013	2012	2013	2012
最大客戶	18%	20%		
五大客戶總額	38%	55%		
五大供應商總額			<30%	<30%

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

董事

於年內及截至本年度報告日期的董事如下：

執行董事：

麥紹棠

譚毅洪

鄭玉清

William Donald Putt

獨立非執行董事：

譚競正

陳力

鄒小岳 (於2013年3月8日獲委任)

劉可民 (於2013年1月12日辭世)

根據本公司的公司細則，鄭玉清女士及譚競正先生將於本公司應屆股東週年大會上告退，惟可依章膺選連任。

所有董事(主席及董事總經理除外)須根據本公司的公司細則最少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退一次及膺選連任。所有董事(鄒小岳先生除外)已簽訂委任書，據此他們的任期已定為由2012年4月1日起計為期三年，且他們(主席及董事總經理除外)亦須根據本公司的公司細則在股東週年大會上輪值告退及膺選連任。鄒小岳先生亦已於2013年3月8日與本公司簽訂委任書，任期由當天起計為期3年，他亦須根據上述的規定輪值告退及膺選連任。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高層管理人員的詳細履歷載於本年度報告第8至第10頁。

董事服務合約

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

董事於合約之權益

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



本集團的優先認股權計劃

本公司的優先認股權計劃

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優先認股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優先認股權計劃授出的所有優先認股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%。根據上述該等優先認股權計劃的條款已經失效或註銷的優先認股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優先認股權計劃授出的全部尚未行使優先認股權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出優先認股權會導致超過該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優先認股權。於本年度報告日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為60,614,490股，佔本年度報告日期本公司全部已發行股本的10%。

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優先認股權計劃向任何一位合資格參與人授出的優先認股權(包括已行使、註銷及尚未行使的優先認股權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於認股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%限額的優先認股權，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%的優先認股權才可獲予授出。

本集團的優先認股權計劃(續)

本公司的優先認股權計劃(續)

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優先認股權，須獲本公司獨立非執行董事事先批准，但本身同屬優先認股權獲授人的本公司獨立非執行董事則不應批准授出優先認股權給自己。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優先認股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。

授出優先認股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。授出優先認股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)該等優先認股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優先認股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優先認股權時酌情施加上述限制。

優先認股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，指董事會建議授出優先認股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。

本公司的優先認股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2013年12月31日，並沒有根據2011計劃授出而尚未行使的優先認股權存在。於本年度，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。

中建置地的優先認股權計劃

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



本集團的優先認股權計劃(續)

中建置地的優先認股權計劃(續)

中建置地2011計劃的目的乃為使中建置地能夠授出優先認股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優先認股權計劃授出的所有優先認股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%。根據上述該等優先認股權計劃的條款已經失效或註銷的優先認股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優先認股權計劃授出的全部尚未行使優先認股權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出優先認股權會導致超過該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優先認股權。於2014年1月17日，中建置地已根據中建置地2011計劃向其合資格參與人授出合共600,000,000份優先認股權，據此該等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9.08%。

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優先認股權計劃向任何一位合資格參與人授出的優先認股權(包括已行使、註銷及尚未行使的優先認股權)在行使時將予發行的中建置地股份數目上限，不可超過於認股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%限額的優先認股權，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%的優先認股權才可獲予授出。

本集團的優先認股權計劃(續)

中建置地的優先認股權計劃(續)

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優先認股權，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，但本身同屬優先認股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優先認股權給自己。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優先認股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。

授出優先認股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。授出優先認股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)該等優先認股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優先認股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優先認股權時酌情施加上述限制。

優先認股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優先認股權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 中建置地股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；或
- (iii) 中建置地股份的面值。

中建置地的優先認股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。

於2013年12月31日，並沒有根據中建置地2011計劃授出而尚未行使的優先認股權存在。於本年度內，並沒有任何優先認股權曾根據中建置地2011計劃授出、行使、註銷或失效。



董事的權益

於2013年12月31日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定須存置的登記冊中或根據《證券及期貨條例》第XV部或本公司採納的《標準守則》而須知會本公司及聯交所：

(a) 於2013年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

於股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質			佔本公司全部已發行股本的概約百分比 (%)
	個人	公司	總數	
麥紹棠(附註)	8,475,652	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持有之合共294,775,079股股份，該等公司的股份均由麥紹棠先生實益擁有。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所有的投票權，因此，他被視為擁有上述294,775,079股本公司股份的權益。

董事的權益(續)

(b) 於2013年12月31日於一家相聯法團 — 中建置地的股份及相關股份的權益及淡倉

於中建置地股份的好倉：

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

附註：所披露的權益指由本公司透過其間接全資附屬公司持有的33,026,391,124股中建置地股份。根據《證券及期貨條例》，由於麥紹棠先生於2013年12月31日控制本公司全部已發行股本中約50.03%股權的權益，他有權在本公司的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等中建置地股份的權益。

除上文所披露者外，於2013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「本集團的優先認股權計劃」一節及「董事的權益」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2013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**2013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	15.98
New Capital Industrial Limited (附註)	171,357,615	28.27

附註： Capital Force International Limited 及 New Capital Industrial Limited 均為麥紹棠先生控制的公司。麥先生於該等股份的權益亦已於上文「董事的權益」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2013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。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2013年1月1日至2013年12月31日期間，除偏離《守則》的守則條文第A.2.1、第A.4.2及第A.5.1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

譚競正先生於2014年1月27日獲委任為京西重工國際有限公司(聯交所主板上市公司)的獨立非執行董事。

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47。

核數師

截至2013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
2014年3月25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46至132頁中建富通集團有限公司(「貴公司」)(前稱為中建電訊集團有限公司)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報告，此綜合財務報告包括於2013年12月31日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報告須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

致中建富通集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

意見

吾等認為，該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2013年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環添美道1號中信大廈22樓

2014年3月25日



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	5	1,805	1,544
銷售成本		(1,418)	(1,463)
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	7	(38)	(22)
除稅前溢利／(虧損)	6	264	(5)
所得稅開支	10	(63)	(62)
本年度溢利／(虧損)		201	(67)
應佔：			
母公司股權擁有人	11	232	(31)
非控股權益		(31)	(36)
		201	(67)
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	13		
基本		0.38 港元	(0.05 港元)
攤薄		0.38 港元	(0.05 港元)

有關年內應付及擬派股息的詳情，已於財務報告附註12披露。

綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

百萬港元	附註	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		18	8
本年度全面收益／(虧損)總額		219	(59)
應佔：			
母公司股權擁有人	11	244	(23)
非控股權益		(25)	(36)
		219	(59)



綜合財務狀況表

2013年12月31日

百萬港元	附註	2013	2012
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	597	772
投資物業	15	881	745
收購投資物業的預付款項		–	23
預付土地租賃支出	16	95	97
商譽	17	55	87
可出售財務資產	19	13	18
持至到期日債券	20	–	51
其他應收款項	25	71	–
遞延稅項資產	34	1	1
已抵押定期存款	27	65	–
非流動資產總額		1,778	1,794
流動資產			
存貨	21	78	102
發展中物業	22	117	248
可出售已落成物業	23	712	356
應收帳款	24	268	349
預付款項、按金及其他應收款項	25	331	243
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	26	2	10
持至到期日債券	20	53	–
已抵押定期存款	27	235	186
存款期超過三個月的定期存款	27	–	8
現金及現金等值項目	27	643	459
流動資產總額		2,439	1,961
資產總額			
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	35	61	61
儲備	37(a)	1,950	1,751
擬派末期股息	12	21	21
		2,032	1,833
非控股權益			
股東權益總額		2,196	2,086
非流動負債			
衍生財務工具	31	–	14
附息銀行及其他借款	32	452	522
遞延稅項負債	34	39	27
非流動負債總額		491	563

百萬港元	附註	2013	2012
流動負債			
應付帳款及票據	28	350	360
應付稅項		69	34
其他應付款項及應計負債	29	253	203
預收帳款	30	47	2
附息銀行及其他借款	32	811	507
流動負債總額		1,530	1,106
負債總額		2,021	1,669
股東權益及負債總額		4,217	3,755
流動資產淨額		909	855
總資產減流動負債		2,687	2,649

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事



綜合股東權益變動表

截至2013年12月31日止年度

		母公司股權擁有人應佔												
		已發行股本	股份溢價賬	資本儲備	可分派儲備	投資 重估儲備	優先 認股權儲備	匯兌 波動儲備	資本 贖回儲備	累計虧損	擬派 末期股息	總額	非控股權益	權益總計
百萬港元	附註			(附註37(a))										
於2012年1月1日		61	12	745	1,240	2	3	96	24	(304)	21	1,900	284	2,184
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)	(36)	(67)
本年度其他全面收益：														
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	8	-	8
本年度全面收益/(虧損)														
總額		-	-	-	-	-	-	8	-	(31)	-	(23)	(36)	(59)
於若干附屬公司並沒有失去 控制權而擁有權權益 被攤薄		-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)	5	-
於優先認股權到期後的優先 認股權儲備轉撥		-	-	-	-	-	(3)	-	-	3	-	-	-	-
已派2011年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(21)	-	(21)
2012年中期股息	12	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	-	(18)	-	(18)
擬派2012年末期股息	12	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	21	-	-	-
於2012年12月31日		61	12*	745*	1,196*	2*	-*	104*	24*	(332)*	21	1,833	253	2,086
於2013年1月1日		61	12	745	1,196	2	-	104	24	(332)	21	1,833	253	2,086
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	232	-	232	(31)	201
本年度其他全面收益：														
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	12	6	18
本年度全面收益/(虧損)														
總額		-	-	-	-	-	-	12	-	232	-	244	(25)	219
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
於若干附屬公司並沒有失去 控制權而擁有權權益 被攤薄		-	-	-	5	-	-	(38)	-	88	-	55	(55)	-
已派2012年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(21)	-	(21)
2013年中期股息	12	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	-	(18)	-	(18)
2013年特別中期股息	12	-	-	-	(61)	-	-	-	-	-	-	(61)	-	(61)
擬派2013年末期股息	12	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	21	-	-	-
於2013年12月31日		61	12*	745*	1,101*	2*	-*	78*	24*	(12)*	21	2,032	164	2,196

* 該等儲備帳目包括計入綜合財務狀況表的綜合儲備1,950,000,000港元(2012: 1,751,000,000港元)。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

百萬港元	附註	2013	2012
來自經營業務的現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		264	(5)
按下列各項調整：			
融資成本	7	38	22
利息收入	5	(7)	(7)
折舊	6	64	71
預付土地租賃支出攤銷	6	3	3
應收賬款減值	6	5	-
物業、廠房及設備項目減值	6	-	46
出售附屬公司的收益	5	(33)	-
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	6	25	(47)
投資物業的公平價值收益	6	(124)	(138)
分類為持作銷售的投資物業的公平價值收益	6	-	(28)
滯銷及過時存貨的撥備	6	2	9
按公平價值列賬及於損益帳處理的財務資產公平價值虧損	6	1	-
可出售財務資產減值虧損	6	5	59
		243	(15)
存貨減少		22	45
物業存貨減少		227	-
應收賬款減少		76	26
發展中物業增加		(328)	(56)
可出售已落成物業減少		103	81
預付款項、按金及其他應收款項增加		(97)	(1)
應付帳款及票據、其他應付款項及應計負債增加／(減少)		22	(251)
預收帳款增加／(減少)		45	(1)
經營所得／(所用)的現金		313	(172)
已收利息		7	7
已付利息		(38)	(22)
已退回／(已付)香港稅項		2	(6)
已付中國內地稅項		(13)	(6)
經營業務所得／(所用)的現金流量淨額		271	(199)



百萬港元	附註	2013	2012
經營業務所得/(所用)的現金流量淨額		271	(199)
來自投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(3)	(12)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		84	59
投資物業增加		(216)	(176)
分類為持作銷售投資物業增加		-	(2)
出售附屬公司	38	4	12
出售可出售財務資產所得款項		-	2
出售按公平價值列帳及於損益帳處理之財務資產所得款項淨額		7	125
持至到期日債券增加		(2)	(51)
已抵押定期存款(增加)/減少		(114)	114
存款期超過三個月的定期存款減少		8	-
購置投資物業預付款項增加		-	(23)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(63)	-
投資活動(所用)/所得現金流量淨額		(295)	48
來自融資活動的現金流量			
新增銀行貸款		593	271
新增信託收據貸款淨額		79	34
償還銀行貸款		(436)	(236)
融資租賃所付租金的資本部份		(2)	(1)
已派股息		(39)	(39)
融資活動所得現金流量淨額		195	29
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		171	(122)
於年初的現金及現金等值項目		459	573
匯率變動的影響淨額		13	8
於年終的現金及現金等值項目		643	459
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	27	545	285
購入後於3個月內到期的非抵押定期存款	27	98	174
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		643	459

財務狀況表

2013年12月31日

百萬港元	附註	2013	2012
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1	1
於附屬公司的投資	18	1,164	971
非流動資產總額		1,165	972
流動資產			
應收附屬公司款項	18	399	282
預付款項、按金及其他應收款項	25	1	1
現金及現金等值項目	27	172	71
流動資產總額		572	354
總資產		1,737	1,326
股東權益及負債			
已發行股本	35	61	61
儲備	37(b)	1,122	1,240
擬派末期股息	12	21	21
股東權益總額		1,204	1,322
流動負債			
其他應付款項及應計負債	29	63	4
應付附屬公司款項	18	470	-
流動負債總額		533	4
負債總額		533	4
股東權益及負債總額		1,737	1,326
流動資產淨額		39	350
總資產減流動負債		1,204	1,322

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事



中建富通
集團有限公司
053

財務報告附註

2013年12月31日

1. 公司資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限責任公司並於2005年12月9日起由開曼群島遷冊至百慕達，並根據百慕達法例存續為受豁免公司。年內，本公司的名稱已由「CCT Telecom Holdings Limited 中建電訊集團有限公司」更改為「CCT Fortis Holdings Limited — 中建富通集團有限公司」。

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；
- 中國內地物業發展業務；
- 製造及銷售電訊、電子及兒童產品；
- 製造及銷售塑膠原部件；及
- 買賣證券以及持有證券及國債產品。

2.1 編製基準

本財務報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「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，並按歷史成本編製，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呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近的百萬數(百萬港元)的數目為準。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至2013年12月31日止年度的財務報告。附屬公司與本公司的財務報告的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起計綜合入帳，並繼續綜合入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。

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

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度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 2009年至2011年週期的年度改進	地表採礦生產階段的剝採成本 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。



2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

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)一詮釋第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。有關附屬公司的披露載於財務報告附註18。
- (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)一詮釋第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，但為其在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。根據香港財務報告準則13號對投資物業及財務工具的公平價值計量的額外披露，已包括在財務報告附註15及45。
- (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」。

2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

- (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。



2.3 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	金融工具 ⁴
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	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 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)「投資實體」 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳戶 ³
香港會計準則第19號修訂本	修訂香港會計準則第19號僱員福利「界定福利計劃：僱員供款」 ²
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號「金融工具：呈列－金融資產及金融負債的抵銷」 ¹
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計法的延續」 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號	徵費 ¹
2010年至2012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 ²
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 ²

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與被投資公司業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力(如本集團獲賦予現有或未來以主導投資對象相關活動的既有權利)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。

2.4 主要會計政策概要(續)

附屬公司(續)

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

業務合併及商譽

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

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

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

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

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

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

公平價值計量

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

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

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

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

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

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

非財務資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試(存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽除外)，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；
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；及
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員。



2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

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。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

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

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

可出售已落成物業

可出售已落成物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。

可出售已落成物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額之比例計算。

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

物業存貨

物業存貨按成本及可變現淨值之較低者列帳。

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



2.4 主要會計政策概要(續)

租約

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

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

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

無形資產(商譽除外)

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

研發及開發成本

所有研究成本於產生時在損益表中扣除。

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產

首次確認及計量

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

所有一般買賣的財務資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的財務資產買賣。

其後計量

財務資產根據其分類於其後計量如下：

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

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

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

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

倘嵌入於主合約中的衍生工具的經濟特徵及風險與主合約並沒有緊密關連，且主合約並非持作買賣或指定為按公平價值列帳及於損益帳處理，則該等衍生工具應分開入帳並以公平價值記錄。此等嵌入式衍生工具按公平價值計量，而公平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。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

貸款及應收款項

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

持至到期日債券

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

可出售財務資產

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

可出售財務資產(續)

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

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

撤銷確認財務資產

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

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已就所得現金流量全數承擔付款的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並沒有轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項「通過」安排，本集團評估本集團是否保留該項資產風險及回報，以及風險與回報的範圍。倘若並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部分風險與回報，或者並沒有轉讓該項資產的控制，則本集團繼續確認該項轉讓資產，惟以本集團持續參與該項資產為限。在該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓的資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

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)。



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

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

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

有關資產的帳面值可通過直接扣減或通過備抵帳目作出扣減，有關虧損的數額乃於損益表中確認。利息收入繼續按應計已減扣帳面值，並按計算減值虧損使用的日後現金流量貼現的利率計算。當預料日後收回不可實現時，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

可出售財務資產(續)

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

撤銷確認財務負債(續)

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。

衍生財務工具

本集團運用股份累計合約及股份掉期合約等衍生財務工具。該等衍生財務工具初步按訂立衍生合約當日的公平價值確認，其後則按公平價值重新計量。倘衍生工具的公平價值為正數則以資產列帳，而倘公平價值為負數則以負債列帳。

衍生工具公平價值發生變動所產生的任何收益或虧損直接計入損益表。

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。

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的所有暫時性差額以負債法作出撥備。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

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

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

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

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

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

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

以股份支付

本公司及中建置地控股有限公司(「中建置地」)，一間非全資附屬公司，各自設有優先認股權計劃，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」)。



2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付(續)

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－舒爾期權定價模式釐定，有關詳情載於財務報告附註36。

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

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

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

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

於計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

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

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利(續)

退休金計劃(續)

本集團於中國內地經營的附屬公司僱員為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時自損益表扣除。

外幣

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

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

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

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

借款成本

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



2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及無需通知即可隨時兌換為已知數額現金、價值波動風險較微並一般於購入後三個月內到期的短期、高度流動投資。

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

收入確認

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

- (a) 銷售貨品，當擁有權大部份風險及回報轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或所售貨品的有效控制權時入帳；
- (b) 租金收入，以時間比例按租約年期入帳；
- (c) 買賣證券及出售投資，於兌換有關合約票據的交易日或交付證券的結算日入帳；
- (d) 利息收入，以應計方式利用實際利率法將財務工具估計可用年期或較短期間(如適用)內的未來估計現金收入實際折現成財務資產帳面淨值；
- (e) 股息收入，於股東收取股息的權利確認時入帳；及
- (f) 銷售已落成物業收入，當物業擁有權的重大風險及回報轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或已落成物業的有效控制權，即相關物業的施工已完成，並已根據銷售協議交付予買家時，以及可合理確定相關應收款項的可收回性時入帳。

股息

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

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

投資物業及自置物業兩者間的分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並制定了有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本增值(或上述兩者)的物業。因此，本集團對物業可否產生現金流量的評估，大致獨立於本集團持有的其他資產。

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

輔助服務是否因重要而使物業不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

投資物業及分類為持作銷售的投資物業兩者間的分類

本集團決定其物業是否屬分類為持作銷售的投資物業，並制定了有關判斷基準。分類為持作銷售的投資物業為主要通過銷售交易而非持續使用以收回其帳面值的物業。屬分類為持作銷售的投資物業的物業應可即時以現況出售，而其銷售為高度可行且管理層已有出售物業的計劃。

該物業是否被分類為分類為持作銷售的投資物業乃按個別物業作出判斷。

出售物業的收入確認

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



3. 重大會計判斷及估計(續)

不確定估計

下文詳述有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債帳面值作出重大調整的重大風險。

商譽減值

本集團至少每年檢查一次商譽是否存在減值。釐定商譽是否減值須對獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。本集團須就使用價值的計算估計預期產生自現金產生單位之日後現金流量以及合適的折扣率，以計算有關現金流量的現值。於2013年12月31日，本集團商譽的帳面值為55,000,000港元(2012：87,000,000港元)。其他詳情請參閱財務報告附註17。

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

遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在可能取得應課稅溢利以扣減未動用的稅務虧損時就所有未動用稅項虧損確認入帳。在計算可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅溢利可能出現的時間及水平以及日後稅項計劃策略作出重大判斷。於2013年12月31日，有關已確認稅項虧損的遞延稅項資產帳面值為1,000,000港元(2012：1,000,000港元)。於2013年12月31日，本集團未確認的稅務虧損金額為1,090,000,000港元(2012：1,011,000,000港元)。進一步詳情載於財務報告附註34。

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2013年12月31日已確認可出售財務資產減值虧損為5,000,000港元(2012：59,000,000港元)。於報告期末，可出售財務資產帳面值為13,000,000港元(2012：18,000,000港元)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

不確定估計(續)

投資物業公平價值估計

由於沒有相近物業的活躍市場的近期價格，本集團考慮多方面的資料，包括：

- (a) 不同性質、環境或地區的物業的近期活躍市場價格，並調整以反映該等不同之處；
- (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；及
- (c) 根據現有租約和其他合約的條款，以及外部數據如同類型物業在相同地點及環境的市場租金(如有)而估算的可靠的日後現金流，並能以反映當時現金流的數額及時間的現行市場評估的貼現率，因而計算出來的貼現現金流預測。

於2013年12月31日投資物業的帳面值為881,000,000港元(2012：745,000,000港元)。公平價值計量的主要假設及敏感度分析的進一步詳細資料已載於財務報告附註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。



4. 經營分部資料(續)

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
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)	-	-
	555	-	7	5	163	139	1,081	1,401	133	179	2	13	(115)	(174)	1,826	1,563
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)	244	-	94	118	-	15	(34)	(33)	(36)	(31)	1	12	(5)	(86)	264	(5)
所得稅開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	(62)	(63)	(62)
本年度溢利/(虧損)													(68)	(148)	201	(67)
其他分部資料：																
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)
其他重大非現金項目：																
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)
分部資產	172	-	1,173	1,145	1,187	856	1,174	1,362	232	150	67	61	(72)	(20)	3,933	3,554
對帳項目：																
總公司及其他未分配 資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284	201	284	201
資產總額	172	-	1,173	1,145	1,187	856	1,174	1,362	232	150	67	61	212	181	4,217	3,755
分部負債	110	-	511	471	272	116	839	902	141	52	48	48	(72)	(20)	1,849	1,569
對帳項目：																
總公司及其他未分配 負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172	100	172	100
負債總額	110	-	511	471	272	116	839	902	141	52	48	48	100	80	2,021	1,669

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	2013	2012
亞太及其他地區	1,012	571
歐洲	621	712
北美洲	172	261
	1,805	1,544

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
	1,628	1,724

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。



5. 收入、其他收入及收益(續)

收入、其他收入及收益的分析如下：

百萬港元	本集團	
	2013	2012
收入		
製造及銷售電訊、電子及兒童產品	1,078	1,384
證券投資已實現銷售收益淨額	2	13
出售物業	715	139
投資物業租金收入	3	1
銀行利息收入	7	7
	1,805	1,544
其他收入及收益		
投資物業公平價值收益	124	138
分類為持作銷售的投資物業公平價值收益	-	28
匯兌收益淨額	5	-
出售附屬公司收益	33	-
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	-	47
其他	21	19
	183	232

6. 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	附註	本集團	
		2013	2012
已出售存貨成本		1,060	1,348
已出售物業成本		356	106
折舊	14	64	71
預付土地租賃支出攤銷	16	3	3
土地及樓宇經營租約的最低付款額		10	12
研究及開發成本		32	40
核數師酬金		4	4
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		202	349
退休金計劃供款****		2	6
		204	355
應收帳款減值*	24	5	—
滯銷及過時存貨撥備		2	9
外幣匯兌淨差額**/**		(5)	2
投資物業公平價值收益**	15	(124)	(138)
分類為持作出售的投資物業的公平價值收益**	5	—	(28)
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	—
可出售財務資產減值虧損*		5	59
物業、廠房及設備項目減值*	14	—	46
出售附屬公司的收益**	38	(33)	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額**		25	(47)
投資物業租金收入總額	5	(3)	(1)

* 已列入綜合損益表之「其他費用」內。

** 已列入綜合損益表之「其他收入及收益」內。

*** 已列入綜合損益表之「行政費用」內。

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



7. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	本集團	
	2013	2012
須於五年內悉數償還的銀行貸款的利息	28	17
須於五年後悉數償還的銀行貸款的利息	10	5
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

8. 董事及行政總裁酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條而披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

百萬港元	本集團	
	2013	2012
袍金：		
執行董事及行政總裁	-	-
獨立非執行董事	1	1
	1	1
執行董事及行政總裁其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	19	19
花紅	5	1
退休金計劃供款	1	1
	25	21
	26	22

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
2013	
譚競正	240
劉可民*	20
陳力	240
鄒小岳**	240
	740
2012	
譚競正	240
劉可民	240
陳力	240
	720

* 於2013年1月12日辭世

** 於2013年3月8日獲委任

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2012：沒有)。

(b) 執行董事及行政總裁

百萬港元	薪金、津貼 及實物利益	花紅	稅務津貼	退休金 計劃供款	薪金總額
2013					
麥紹棠 — 行政總裁(「麥先生」)	9	3	2	1	15
譚毅洪	4	1	-	-	5
鄭玉清	4	1	-	-	5
William Donald Putt	-	-	-	-	-
	17	5	2	1	25



8. 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 執行董事及行政總裁(續)

百萬元	薪金、津貼 及實物利益	花紅	稅務津貼	退休金 計劃供款	薪金總額
2012					
麥紹棠 – 行政總裁	9	1	2	1	13
譚毅洪	4	–	–	–	4
鄭玉清	4	–	–	–	4
William Donald Putt	–	–	–	–	–
	17	1	2	1	21

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他在本公司的應得酬金亦已每月減少200,000港元。麥先生2013及2012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(2012：沒有)。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括3位董事(2012：3位)，其中1位(2012：1位)亦同時是行政總裁，其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下2位既非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員(2012：2位)的酬金詳情如下：

百萬元	本集團	
	2013	2012
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	
	2013	2012
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	1
	2	2

10. 所得稅開支

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以 16.5% (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本集團經營所在國家的現行稅率而計算。

百萬港元	本集團	
	2013	2012
集團：		
本年度 — 香港：		
本期	54	—
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(8)	59
本年度 — 其他地區		
本年度的中國內地企業所得稅撥備	2	5
過往年度超額撥備	—	(9)
中國內地土地增值稅	3	3
遞延(附註34)	12	4
本年度稅項支出總額	63	62



10. 所得稅開支(續)

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊國家的法定稅率計算除稅前溢利／(虧損)的稅項支出與按實際稅率計算的稅項費用的對帳，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對帳如下：

本集團 — 2013

百萬港元	香港		中國內地		總額	
		%		%		%
除稅前溢利／(虧損)	285.9		(22.3)		263.6	
按法定或適用稅率計算的稅項	47.2	16.5	(5.6)	25.0	41.6	15.8
對以前期間當期所得稅調整	(8.4)	(2.9)	—	—	(8.4)	(3.2)
毋須課稅收入	(10.6)	(3.7)	(8.2)	36.8	(18.8)	(7.1)
不獲扣稅費用	16.8	5.9	6.9	(30.9)	23.7	9.0
未獲確認的稅務虧損	15.5	5.4	9.4	(42.1)	24.9	9.5
已運用過往期間的稅務虧損	(2.5)	(0.9)	—	—	(2.5)	(1.0)
土地增值稅	—	—	2.7	(12.1)	2.7	1.0
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	58.0	20.3	5.2	(23.3)	63.2	24.0

本集團 — 2012

百萬港元	香港		中國內地		總額	
		%		%		%
除稅前溢利／(虧損)	88.4		(93.1)		(4.7)	
按法定或適用稅率計算的稅項	14.6	16.5	(23.3)	25.0	(8.7)	185.1
對以前期間當期所得稅調整	59.0	66.7	(9.6)	10.3	49.4	(1,051.1)
毋須課稅收入	(29.2)	(33.0)	(3.4)	3.6	(32.6)	693.6
不獲扣稅費用	20.9	23.6	22.0	(23.6)	42.9	(912.8)
未獲確認的稅務虧損	0.9	1.0	9.8	(10.5)	10.7	(227.6)
已運用過往期間的稅務虧損	(2.6)	(2.9)	—	—	(2.6)	55.3
土地增值稅	—	—	3.3	(3.5)	3.3	(70.2)
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	63.6	71.9	(1.2)	1.3	62.4	(1,327.7)

10. 所得稅開支(續)

在2008年2月底，本公司收到香港稅務局(「稅務局」)就本集團於過往年度的稅務事宜進行覆核而發出的函件。在2012年9月，經過與稅務局的一輪協商後，本集團最終與稅務局就2001/2002年至2010/2011年課稅年度的稅項已達成全部及最終和解金額合共59,000,000港元。此支出已於2012年12月31日的綜合損益表內確認。在2013年1月，稅務局亦已就2001/2002至2010/2011年課稅年度發出稅務和解的最終評估金額合共59,000,000港元，該稅務和解支出已於2013年2月以本集團在過往年度購買的儲稅券合共59,000,000港元所支付，因此，該等儲稅券已與本公司在2012年12月31日綜合財務狀況報表中入帳的應付稅務和解支出互相抵銷。

11. 母公司股權擁有人應佔溢利／(虧損)

年內母公司股權擁有人應佔綜合溢利／(虧損)包括已於本公司財務報告入帳的虧損18,000,000港元(2012：144,000,000港元)，其中包括若干應收附屬公司的減值虧損26,000,000港元(2012：146,000,000港元)(附註37(b))。

12. 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)	18	18
特別中期股息－每股普通股0.100港元(2012：沒有)	61	—
擬派末期股息－每股普通股0.035港元(2012：0.035港元)	21	21
總額	100	39

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／(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溢利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，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。詳情見附註47。



14. 物業、廠房及設備

本集團

百萬港元

2013年12月31日

於2012年12月31日及2013年1月1日：

成本

累計折舊及減值

帳面淨值

於2013年1月1日：

扣除累計折舊及減值

添置

出售

出售附屬公司(附註38)

本年度折舊撥備

轉帳

於2013年12月31日：

扣除累計折舊及減值

於2013年12月31日：

成本

累計折舊及減值

帳面淨值

	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
於2012年12月31日及2013年1月1日：							
成本	1,347	389	187	138	21	4	2,086
累計折舊及減值	(694)	(322)	(175)	(110)	(13)	-	(1,314)
帳面淨值	653	67	12	28	8	4	772
於2013年1月1日：							
扣除累計折舊及減值	653	67	12	28	8	4	772
添置	1	1	-	-	1	-	3
出售	(104)	(3)	-	-	(2)	-	(109)
出售附屬公司(附註38)	-	-	(4)	(1)	-	-	(5)
本年度折舊撥備	(40)	(17)	(2)	(3)	(2)	-	(64)
轉帳	1	-	-	-	-	(1)	-
於2013年12月31日：							
扣除累計折舊及減值	511	48	6	24	5	3	597
於2013年12月31日：							
成本	923	353	175	136	18	3	1,608
累計折舊及減值	(412)	(305)	(169)	(112)	(13)	-	(1,011)
帳面淨值	511	48	6	24	5	3	597

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

百萬港元	租賃土地 及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模 及設備	傢俬及 辦公室設備	汽車	在建工程	總額
2012年12月31日							
於2012年1月1日：							
成本	1,364	462	202	141	21	10	2,200
累計折舊及減值	(628)	(377)	(191)	(111)	(11)	-	(1,318)
帳面淨值	736	85	11	30	10	10	882
於2012年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	736	85	11	30	10	10	882
添置	11	-	4	3	1	-	19
出售	(10)	(1)	-	(1)	-	-	(12)
本年度折舊撥備	(44)	(17)	(3)	(4)	(3)	-	(71)
減值	(46)	-	-	-	-	-	(46)
轉帳	6	-	-	-	-	(6)	-
於2012年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	653	67	12	28	8	4	772
於2012年12月31日：							
成本	1,347	389	187	138	21	4	2,086
累計折舊及減值	(694)	(322)	(175)	(110)	(13)	-	(1,314)
帳面淨值	653	67	12	28	8	4	772



14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

百萬港元

2013年12月31日

於2012年12月31日及2013年1月1日

成本

累計折舊

帳面淨值

於2013年1月1日，扣除累計折舊

本年度折舊撥備

於2013年12月31日，扣除累計折舊

於2013年12月31日：

成本

累計折舊

帳面淨值

2012年12月31日

於2012年1月1日

成本

累計折舊

帳面淨值

於2012年1月1日，扣除累計折舊

本年度折舊撥備

於2012年12月31日，扣除累計折舊

於2012年12月31日：

成本

累計折舊

帳面淨值

傢俬及
辦公室設備

2

(1)

1

1

-

1

2

(1)

1

5

(3)

2

2

(1)

1

2

(1)

1

本集團於2012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。

14. 物業、廠房及設備(續)

上文所述本集團的土地及樓宇乃按下列租期持有：

百萬港元	香港	其他地區	總額
2013年12月31日			
中期租約	7	251	258
長期租約	253	–	253
	260	251	511
2012年12月31日			
中期租約	8	388	396
長期租約	257	–	257
	265	388	653

於2013年12月31日，本集團淨帳面總值約511,000,000港元(2012：548,000,000港元)的若干土地及樓宇用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註32 (b)(ii))。

於2012年12月31日，因若干集團的生產設備未能使用而需確認的減值金額為46,000,000港元(附註6)，減值虧損乃按該設備的帳面值及採用收益法估計的可收回金額差額計算。

15. 投資物業

百萬港元	本集團	
	2013	2012
於1月1日的帳面值	745	254
添置	239	176
由分類為持作銷售的投資物業轉入	–	177
轉帳到物業存貨	(227)	–
投資物業公平價值收益	124	138
於12月31日的帳面值	881	745



15. 投資物業(續)

本集團的投資物業均位於香港，乃按下列租期持有。

百萬港元	2013	2012
中期租約	9	7
長期租約	872	738
	881	745

本集團位於香港的投資物業包括位於香港的6個商業物業及4個住宅物業。本公司董事已根據投資物業的性質、特點及財產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2013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及仲量聯行有限公司重新估值。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。本集團的董事已與估值師一年進行兩次討論中期及年度財務報告的估值基準及結果。

於2013年12月31日，本集團帳面值合共787,000,000港元(2012：745,000,000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32(b)(i))。

本集團投資物業於2013年12月31日的進一步詳情如下：

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%

15. 投資物業(續)

地點	地塊編號	用途	年期	本集團 應佔權益
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	長期租約	100%
香港九龍美孚新村百老匯街37號 17樓C室	九龍市地塊第5087號 第1/2,030段	住宅	中期租約	100%
香港沙田樂景街2-18號銀禧花園 6座31樓G室	沙田市鎮地塊 第87號第580/2,000,000段	住宅	中期租約	100%
香港堅道38號臻環地下A商鋪	市地塊第150號A部分 第2,150/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環地下B商鋪	市地塊第150號A部分 第945/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環一樓A商鋪	市地塊第150號A部分 第2,504/89,772段	商業	長期租約	100%
香港堅道38號臻環一樓B商鋪	市地塊第150號A部分 第853/89,772段	商業	長期租約	100%



15. 投資物業(續)

公平價值等級

下表概述本集團投資物業的公平價值等級：

百萬港元	用於2013年12月31日的公平價值計量			總額
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量				
商業物業	-	-	485	485
住宅物業	-	-	396	396
	-	-	881	881

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

按公平價值計量分類於公平價值等級第3層的對帳如下：

百萬港元	商業物業	住宅物業
於2013年1月1日的帳面值	360	385
增加(來自收購)	239	-
轉帳到物業存貨	(227)	-
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益	113	11
於2013年12月31日的帳面值	485	396

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
商業物業	市場比較法	採用的價格(每平方米)	10,800港元至48,000港元
住宅物業	市場比較法	採用的價格(每平方米)	8,500港元至51,500港元

根據市場比較法，每一個物業的公平價值估計是按相近及可參考物業採用的價格及對於每一個物業的獨特性作出調整乘以樓面面積。

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. 預付土地租賃支出

百萬港元	本集團	
	2013	2012
於1月1日的帳面值	100	103
於年內確認	(3)	(3)
於12月31日的帳面值	97	100
計入預付款項、按金及其他應收款項的即期部份	(2)	(3)
非即期部份	95	97

租賃土地位於中國內地，並按長期租約持有。

於2013年12月31日，本集團帳面值合共97,000,000港元(2012：100,000,000港元)的租賃土地用作本集團獲授一般銀行信貸的抵押(附註32(b)(iii))。

17. 商譽

本集團

百萬港元

於2012年1月1日、2012年12月31日及2013年1月1日

成本	140
累計減值	(53)
帳面淨值	87
成本於2013年1月1日，扣除累計減值	87
出售附屬公司(附註38)	(32)
2013年12月31日	55
於2013年12月31日	
成本	108
累計減值	(53)
帳面淨值	55



17. 商譽(續)

商譽的減值測試

透過商業合併收購的商譽已分配至電訊、電子及兒童產品業務現金產生單位作減值測試。該現金產生單位的可收回數額乃按使用價值計算基準釐定，電訊、電子及兒童業務現金產生單位現金產生單位的使用價值按高級管理層批准的一個5年期間的財政預算現金流量預測計算。電訊、電子及兒童產品業務的現金流量預測的適用折現率為13.0% (2012：11.5%)。電訊、電子及兒童產品業務的財政預算現金流量預測期間後的增長率以3.0% (2012：3.0%) 推斷，該增長率並沒有超過該行業的長期平均增長率。

於2012年，透過商業合併收購的商譽已分配至醫療器械產品業務現金產生單位作減值測試。該現金產生單位的可收回數額乃按使用價值計算基準釐定，醫療器械產品業務現金產生單位的使用價值按高級管理層批准的一個8年期間的財政預算現金流量預測計算。醫療器械產品業務的現金流量預測的適用折現率為30.8%。醫療器械產品業務的財政預算現金流量預測期間後的增長率以3.0% 推斷，該增長率並沒有超過該行業的長期平均增長率。

醫療器械業務的現金流量預測覆蓋期為8年是由於高級管理層預期該業務將於8年期間後達至穩定增長。

於2013年及2012年12月31日的商譽帳面值如下：

百萬港元	2013	2012
電訊、電子及兒童產品業務	55	55
醫療器械產品業務	-	32
	55	87

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

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

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關現金產生單位的特定風險。

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

18. 附屬公司投資／附屬公司結存

百萬港元	本公司	
	2013	2012
非上市股份，按原值	1	1
應收附屬公司款項	2,848	2,512
	2,849	2,513
減值*	(1,286)	(1,260)
	1,563	1,253
減：分類為流動資產的應收附屬公司款項部份	(399)	(282)
	1,164	971

* 若干應收附屬公司結餘的帳面值1,286,000,000港元(2012：1,260,000,000港元)，因附屬公司處於虧損，預計不能收回應收款項，故對該款項確認減值。本年度已確認的新增減值虧損26,000,000港元(2012：146,000,000港元)。

附屬公司結存乃無抵押、免息及無指定還款期，惟以下款項除外：

- (a) 應收附屬公司款項336,000,000港元(2012：268,000,000)扣除減值零(2012：零)為沒有抵押及按要求償還，並以香港上海滙豐銀行有限公司釐定的年利率以最優惠利率加2%(2012：2%)計息。
- (b) 應收附屬公司款項63,000,000港元(2012：14,000,000港元)扣除減值612,000,000港元(2012：607,000,000港元)的為沒有抵押、免息及按要求償還。
- (c) 應收附屬公司款項70,000,000港元(2012：70,000,000港元)扣除減值零(2012：零)為沒有抵押及於第3年償還(2012：第4年)，並以年利率3%(2012：3%)計息。
- (d) 應收附屬公司款項57,000,000港元(2012：沒有)扣除減值零，為沒有抵押及於第3年償還，並以年利率3%計息。

董事認為，計入附屬公司投資的附屬公司結存被視為對附屬公司的準股本貸款。



18. 附屬公司投資／附屬公司結存(續)

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立地點／ 註冊及營業地點	已發行普通股股份 面值／註冊資本	本公司 應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
加豐集團有限公司#	香港	2港元普通股	-	100	物業投資
正建發展有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	物業投資
CCT Marketing Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元普通股	-	50.49	買賣電訊產品
中建科技(香港)有限公司	香港	2,600,000港元 普通股	-	50.49	採購電訊產品、原材料 及原部件
中建置地集團有限公司 (「中建置地」)®	百慕達／香港	654,139,940港元 普通股	-	50.49	投資控股
中建電訊投資有限公司#	香港	1港元普通股	-	100	證券業務
金立投資有限公司#	香港	2港元普通股	-	100	物業投資
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
納進控股有限公司#	香港	10,000,000港元 無投票權「A」股 1,000,000港元 附投票權「B」股	-	100	買賣塑膠外殼及配件

18. 附屬公司投資／附屬公司結存(續)

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

* 無投票權股份無權獲派股息，亦無權於股東大會上投票。

◎ 於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

^ 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。

並未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡下的其他成員公司審核。

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。



18. 附屬公司投資／附屬公司結存(續)

於本集團的附屬公司的重大的非控股權益的詳情如下：

	2013	2012
非控股權益佔股本權益百分比：		
中建置地集團有限公司	49.51%	49.51%
百萬港元	2013	2012
分配至非控股權益的本年度溢利／(虧損)：		
中建置地集團有限公司	(29)	(34)
於報告期日非控股權益累計結存：		
中建置地集團有限公司	164	246

下表概述上述附屬公司的財務摘要。披露的金額為未抵銷集團內公司之間項目：

	中建置地集團有限公司	
百萬港元	2013	2012
收入	1,193	1,342
支出總額	(116)	(95)
本年度虧損	(31)	(58)
本年度全面虧損總額	(20)	(57)
流動資產	2,104	886
非流動資產	551	584
流動負債	(1,026)	(824)
非流動負債	(1,158)	(155)
用於經營業務的現金流量淨額	-	(120)
投資活動所得現金流量淨額	71	138
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	4	(76)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	75	(58)

19. 可出售財務資產

百萬港元	本集團	
	2013	2012
香港上市股本投資，按公平價值	8	13
其他資產，按公平價值	5	5
	13	18

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

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

年內，由於上市股本投資的市值下跌，董事認為此下跌導致上市股本投資需減值及減值虧損為5,000,000港元(2012：59,000,000港元)，並已於年內的綜合損益表內確認。

20. 持至到期日債券

百萬港元	本集團	
	2013	2012
非流動資產		
非上市債券，按攤銷成本列帳	-	51
流動資產		
非上市債券，按攤銷成本列帳	53	-

持至到期日債券指人民幣債券。於2013年12月31日，集團持至到期日債務的總帳面值約為53,000,000港元(2012：51,000,000港元)用作本集團一般銀行信貸的抵押(附註32(b)(iv))。



21. 存貨

百萬港元	本集團	
	2013	2012
原材料	20	25
在製品	15	19
製成品	43	58
	78	102

22. 發展中物業

百萬港元	本集團	
	2013	2012
預期於以下期間落成的發展中物業：		
在正常營運週期內及於一年內收回計入流動資產	117	248

本集團所有發展中物業均位於中國內地，並按中期租約持有。

23. 可出售已落成物業

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

於2013年12月31日，集團若干的可出售已落成物業的總帳面值約為712,000,000港元(2012：120,000,000港元)用作本集團一般銀行信貸的抵押(附註32(b)(v))。

24. 應收帳款

百萬港元	本集團	
	2013	2012
應收帳款	276	354
減值	(8)	(5)
	268	349

24. 應收帳款(續)

本集團與其客戶的貿易條款主要有關信貸，惟新客戶一般須預付貨款。信貸期一般為2個月，主要客戶可延長至3個月。每名客戶有最高信貸限額。有關本集團地產發展業務，應收款項的清還按有關物業的買賣協議的條款。本集團致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21% (2012：30%)及54% (2012：62%)。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：

百萬港元	本集團			
	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
	268	100	349	100

應收帳款減值撥備變動如下：

百萬港元	本集團	
	2013	2012
於1月1日	5	6
已確認減值虧損(附註6)	5	-
撇銷不能收回的金額	(2)	(1)
於12月31日	8	5

就上述應收帳款減值撥備中包括對8,000,000港元(2012：5,000,000港元)的個別應收帳款減值撥備，該等應收帳款的帳面值為10,000,000港元(2012：5,000,000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	本集團	
	2013	2012
未逾期亦未減值	247	306
逾期但未減值 – 6個月內	19	43
	266	349

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。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

百萬港元	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
預付款項	217	200	-	-
按金及其他應收款項	185	43	1	1
	402	243	1	1
流動部份	(331)	(243)	(1)	(1)
非流動部份	71	-	-	-

於2013年12月31日，上述結餘包括有關本集團地產發展業務購入於中國內地的土地使用權的預付款項約197,000,000港元(2012：192,000,000港元)。

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

26. 按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

百萬港元	本集團	
	2013	2012
香港上市股本投資，按市價	2	-
基金投資，按公平價值	-	10
	2	10

上述股本投資及基金投資已於2013年及2012年12月31日列為持作買賣類別。

於批准此等財務報告當日，本集團持有股本投資的市值約為2,000,000港元。

27. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

百萬港元	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
現金及銀行結存	545	285	172	6
定期存款	398	368	-	65
	943	653	172	71
減：用作銀行信貸額抵押的定期存款 (附註32(a)及附註32(b)(vi))	(300)	(186)	-	-
購入後超過3個月到期的定期存款	-	(8)	-	-
現金及現金等值項目	643	459	172	71

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結存為368,000,000港元(2012：284,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外幣業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款的利率以浮息賺取利息。短期定期存款的期限(1日至1個月不等)視乎本集團的即時現金需求而定，並按相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。



28. 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	本集團			
	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
	350	100	360	100

29. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
其他應付款項	173	106	62	-
應計負債	80	97	1	4
	253	203	63	4

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

30. 預收帳款

預收帳款指本年度從買方收取的物業預售款／出售物業款項。

31. 衍生財務工具

於2011年8月3日，本集團授與賣家一項購股權，作為收購16%於InnoMed Scientific International Limited及其附屬公司（「InnoMed集團」）的股東權益，代價為現金14,000,000港元（約1,800,000美元）並將會於2013年8月5日支付。代價應收款呈列在2012年12月31日的綜合財務狀況表項下的流動資產。

購股權呈列在綜合財務狀況表項下的衍生負債。其公平價值乃由獨立估值師以柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定。

於2013年9月24日，集團簽訂協議出售於InnoMed集團51%股權權益。集團與購股權持有者簽訂終止購股權協議終止於2011年8月3日授出的購股權。

32. 附息銀行及其他借款

本集團

	2013			2012		
	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33)	-	-	-	4.83-5.25	2013	1
銀行貸款 - 無抵押	3.50	2014	5	3.50	2013	7
銀行貸款 - 有抵押	1.21-8.00	2014	806	1.28-8.00	2013	499
			811			507
非流動						
融資租賃應付款項(附註33)	-	-	-	4.83-5.25	2014至2016	1
銀行貸款 - 有抵押	1.21-9.23	2015至2033	452	1.28-7.05	2014至2032	521
			452			522
			1,263			1,029

百萬港元	本集團	
	2013	2012
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
1年內或按通知	811	506
於第2年	75	63
第3年至第5年(包括首尾兩年)	143	199
5年以上	234	259
	1,263	1,027
其他借款的償還期限如下：		
1年內或按通知	-	1
於第2年	-	1
第3年至第5年(包括首尾兩年)	-	-
	-	2
	1,263	1,029



32. 附息銀行及其他借款(續)

- (a) 本集團的貿易銀行融資金額為325,000,000港元(2012: 325,000,000港元)，當中99,000,000港元(2012: 158,000,000港元)已於報告期末動用。該融資由本集團的若干定期存款71,000,000港元(2012: 71,000,000港元)抵押(附註27)。
- (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投資物業作抵押，其於報告期末的帳面總值約為787,000,000港元(2012: 745,000,000港元)(附註15)；
 - (ii) 以本集團位於香港及中國內地的若干租賃土地及樓宇作抵押，其於報告期末的帳面總值約為511,000,000港元(2012: 548,000,000港元)(附註14)；
 - (iii) 以本集團位於中國內地的租賃土地作抵押，其於報告期末的帳面總值約為97,000,000港元(2012: 100,000,000港元)(附註16)；
 - (iv) 以本集團的若干持至到期日債券，其於報告期末的帳面值約為53,000,000港元(2012: 51,000,000港元)(附註20)作抵押；
 - (v) 以本集團位於中國內地的若干可出售已落成物業作抵押，其於報告期末的帳面總值約為712,000,000港元(2012: 120,000,000港元)(附註23)；
 - (vi) 以本集團金額為229,000,000港元(2012: 115,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註27)；及
 - (vii) 以本集團於一間附屬公司的股權權益作抵押，其淨資產總值為309,000,000港元。
- (c) 本集團帳面值為777,000,000港元(2012: 619,000,000港元)、299,000,000港元(2012: 296,000,000港元)及187,000,000港元(2012: 114,000,000港元)的銀行及其他借款分別以港元、美元及人民幣計值。

33. 融資租賃應付款項

本集團租用若干汽車作業務用途。於2012年12月31日該等租約列為融資租約，尚餘租期1至2年不等。根據融資租約的未來最低租約付款總額及其現值如下：

本集團

百萬港元	最低租約付款額	最低租約
	2012	付款額的現值 2012
應付款項：		
1年內	1	1
於第2年	1	1
最低融資租約付款總額	2	2
未來融資費用	—	
總融資租約應付款項淨額	2	
列為流動負債的部份(附註32)	(1)	
非流動部份(附註32)	1	



34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

本集團

百萬港元	超出相關折舊的 折舊免稅額	物業重估	總額
於2012年1月1日的遞延稅項負債總額	2	21	23
年內，於損益表內扣除的遞延稅項(附註10)	-	4	4
於2012年12月31日及2013年1月1日的遞延稅項負債總額	2	25	27
年內，於損益表內扣除的遞延稅項(附註10)	-	12	12
於2013年12月31日的遞延稅項負債總額	2	37	39

遞延稅項資產

本集團

百萬港元	用以抵銷未來 應課稅的虧損
於2012年1月1日、2012年12月31日、2013年1月1日及2013年12月31日的遞延稅項資產總額	1

本集團及本公司於香港產生的稅項虧損分別為1,090,000,000港元(2012：1,011,000,000港元)及209,000,000港元(2012：219,000,000港元)，有關稅項虧損可無限期於產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

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派宣派的股息須徵收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%或10%。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅項。

34. 遞延稅項(續)

於2013年12月31日，就本集團位於中國內地的附屬公司應課稅未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於2013年12月31日，由於投資於中國內地的相關附屬公司之尚未確認遞延稅項負債的暫時性差異的總額約為50,000,000港元(2012：64,000,000港元)。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成重大影響。

35. 股本

股份

百萬港元	本公司	
	2013	2012
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股	200	200
已發行及繳足：		
606,144,907股每股面值0.10港元的普通股	61	61

於本年及上年度，概沒有任何涉及本公司已發行普通股股本的交易。

優先認股權

本公司的優先認股權計劃及根據該計劃發行的優先認股權的詳情載於財務報告附註36。

36. 本集團的優先認股權計劃

本公司的優先認股權計劃

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。



36. 本集團的優先認股權計劃(續)

本公司的優先認股權計劃(續)

2011計劃的目的乃為使本公司能夠授出優先認股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優先認股權計劃授出的所有優先認股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%。根據上述該等優先認股權計劃的條款已經失效或註銷的優先認股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優先認股權計劃授出的全部尚未行使優先認股權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出優先認股權會導致超過該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優先認股權。於本年度報告日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為60,614,490股，佔本年度報告日期本公司全部已發行股本的10%。

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優先認股權計劃向任何一位合資格參與人授出的優先認股權(包括已行使、註銷及尚未行使的優先認股權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於認股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%限額的優先認股權，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%的優先認股權才可獲予授出。

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優先認股權，須獲本公司獨立非執行董事事先批准，但本身同屬優先認股權獲授人的本公司獨立非執行董事則不應批准授出優先認股權給自己。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優先認股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。

36. 本集團的優先認股權計劃(續)

本公司的優先認股權計劃(續)

授出優先認股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。授出優先認股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)該等優先認股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優先認股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優先認股權時酌情施加上述限制。

優先認股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，指董事會建議授出優先認股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。

本公司的優先認股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2013年12月31日，並沒有根據2011計劃授出而尚未行使的優先認股權存在。於本年度，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。

中建置地的優先認股權計劃

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

中建置地2011計劃的目的乃為使中建置地能夠授出優先認股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)；



36. 本集團的優先認股權計劃(續)

中建置地的優先認股權計劃(續)

- (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優先認股權計劃授出的所有優先認股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%。根據上述該等優先認股權計劃的條款已經失效或註銷的優先認股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優先認股權計劃授出的全部尚未行使優先認股權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出優先認股權會導致超過該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優先認股權。於2014年1月17日，中建置地已根據中建置地2011計劃向其合資格參與人授出合共600,000,000份優先認股權，據此該等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9.08%。

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優先認股權計劃向任何一位合資格參與人授出的優先認股權(包括已行使、註銷及尚未行使的優先認股權)在行使時將予發行的中建置地股份數目上限，不可超過於認股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%限額的優先認股權，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%的優先認股權才可獲予授出。

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優先認股權，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，但本身同屬優先認股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優先認股權給自己。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優先認股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。

36. 本集團的優先認股權計劃(續)

中建置地的優先認股權計劃(續)

授出優先認股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。授出優先認股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) 該等優先認股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優先認股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優先認股權時酌情施加上述限制。

優先認股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優先認股權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 中建置地股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；或
- (iii) 中建置地股份的面值。

中建置地的優先認股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。

於2013年12月31日，並沒有根據中建置地2011計劃授出而尚未行使的優先認股權存在。於本年度內，並沒有任何優先認股權曾根據中建置地2011計劃授出、行使、註銷或失效。

37. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動的金額已呈列於財務報告第50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。



37. 儲備(續)

(b) 本公司

百萬港元	附註	資本贖回儲備	股份溢價	資本儲備*	可分配儲備	累計虧損	總額
於2012年1月1日		24	12	741	1,240	(594)	1,423
本年度全面虧損總額	11	-	-	-	-	(144)	(144)
2012年中期股息	12	-	-	-	(18)	-	(18)
擬派2012年末期股息	12	-	-	-	(21)	-	(21)
於2012年12月31日及 2013年1月1日		24	12	741	1,201	(738)	1,240
本年度全面虧損總額	11	-	-	-	-	(18)	(18)
2013年中期股息	12	-	-	-	(18)	-	(18)
2013年特別中期股息	12	-	-	-	(61)	-	(61)
擬派2013年末期股息	12	-	-	-	(21)	-	(21)
於2013年12月31日		24	12	741	1,101	(756)	1,122

* 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。

38. 出售附屬公司

百萬港元	附註	2013	2012
出售的資產／(負債)淨值：			
物業、廠房及設備	14	5	–
預付款項、按金及其他應收款		18	–
現金及銀行結餘		14	–
應計負債及其他應付款		(43)	–
應付稅項		(5)	–
商譽	17	32	–
衍生財務工具		(14)	–
非控股權益		(9)	–
持作銷售的非流動資產		–	20
		(2)	20
出售附屬公司收益	6	33	–
		31	20
以下列方式支付：			
現金		18	12
其他應收款		13	–
於2011年已收訂金		–	8
		31	20
有關出售附屬公司的現金及現金等值淨流入分析如下：			
現金代價		18	12
已出售現金及銀行結餘		(14)	–
有關出售附屬公司的現金及現金等值淨流入		4	12



39. 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	本公司	
	2013	2012
就附屬公司獲授的銀行信貸而向銀行提供的公司擔保	1,078	994

於2013年12月31日，本公司向銀行提供企業擔保而令附屬公司獲授的銀行信貸已動用約817,000,000港元（2012：644,000,000港元）。

40. 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32。

41. 經營租約安排

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年至5年不等。

於2013年12月31日，本集團訂立的不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

百萬港元	本集團	
	2013	2012
1年內	1	1
第2至第5年(包括首尾兩年)	-	1
	1	2

41. 經營租約安排(續)**作為承租人(續)**

本集團就若干已於年內轉讓給獨立第三方的廠房，其所座落的土地於2012年12月31日訂立初步租期介乎50至51年不等的不可撤銷經營租約的未來最低租約應付款項總額如下：

百萬港元	本集團	
	2013	2012
1年內	-	3
第2至第5年(包括首尾兩年)	-	12
5年後	-	127
	-	142

42. 承擔

除上文附註41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	本集團	
	2013	2012
已訂約惟尚未撥備：		
樓宇	2	2
投資物業	-	205
	2	207

於報告期末，本公司並沒有任何重大承擔。

43. 關連人士交易**本集團主要管理人員的薪酬**

百萬港元	2013	2012
短期僱員福利	34	29

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報告附註8。



44. 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：

2013

百萬港元

本集團

財務資產

	按公平價值 列帳及 於損益帳 處理的 財務資產				總額
	— 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	
可出售財務資產	-	-	13	-	13
持至到期日債券	-	-	-	53	53
應收帳款	-	268	-	-	268
計入預付款項、按金及其他應收款項的 財務資產(附註25)	-	185	-	-	185
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	2	-	-	-	2
已抵押定期存款	-	300	-	-	300
現金及現金等值項	-	643	-	-	643
	2	1,396	13	53	1,464

百萬港元

本集團

財務負債

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

44. 按類別劃分財務工具(續)

2012

百萬港元

本集團

財務資產

	按公平價值 列帳及 於損益帳 處理的				總額
	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	
可出售財務資產	—	—	18	—	18
持至到期日債券	—	—	—	51	51
應收帳款	—	349	—	—	349
計入預付款項、按金及其他應收款項的 財務資產(附註25)	—	43	—	—	43
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	10	—	—	—	10
已抵押定期存款	—	186	—	—	186
存款期超過3個月的定期存款	—	8	—	—	8
現金及現金等值項	—	459	—	—	459
	10	1,045	18	51	1,124

百萬港元

本集團

財務負債

	於確認時 被指定為 按公平價值列帳 及於損益帳 處理的財務負債		按攤銷成本 列帳的 財務負債	總額
應付帳款及票據	—	—	360	360
其他應付款項及應計負債	—	—	203	203
附息銀行及其他借款	—	—	1,029	1,029
衍生財務工具	—	14	—	14
	—	14	1,592	1,606



44. 按類別劃分財務工具(續)

2013

百萬港元

本公司

財務資產	貸款及應收款項
計入附屬公司投資的財務資產(附註18)	1,163
應收附屬公司款項(附註18)	399
現金及現金等值項目	172
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產(附註25)	1
	1,735

2012

百萬港元

本公司

財務資產	貸款及應收款項
計入附屬公司投資的財務資產(附註18)	970
應收附屬公司款項(附註18)	282
現金及現金等值項目	71
計入預付款項、按金及其他應收款項的財務資產(附註25)	1
	1,324

本公司

百萬港元

2013

2012

按攤銷成本列賬的財務負債

其他應付款項及應計負債

63

4

應收附屬公司款項

470

-

533

4

45. 財務工具的公平價值及其等級

本集團及本公司的財務工具的帳面值與其公平價值相若。

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

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

財務資產及負債的公平價值是指可由自願各方現時交易兌換工具的金額，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2013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。董事相信於綜合財務狀況表反映的由最近市場價格估計的公平價值，及於其他全面收益表中入賬的相關公平價值的變動，屬合理並為於報告期末最適當的價值。

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



45. 財務工具的公平價值及其等級(續)

下表概述本集團財務工具的公平價值計量：

公平價值架構

本集團

百萬港元

於2013年12月31日按公平價值計量的資產：

可出售財務資產：

其他資產，按公平價值

香港上市股本投資，按公平價值

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

於2012年12月31日按公平價值計量的資產：

可出售財務資產：

其他資產，按公平價值

香港上市股本投資，按公平價值

按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產

	公平價值計量採用			總額
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
於2013年12月31日按公平價值計量的資產：				
可出售財務資產：				
其他資產，按公平價值	5	-	-	5
香港上市股本投資，按公平價值	8	-	-	8
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	2	-	-	2
	15	-	-	15
於2012年12月31日按公平價值計量的資產：				
可出售財務資產：				
其他資產，按公平價值	5	-	-	5
香港上市股本投資，按公平價值	13	-	-	13
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	10	-	-	10
	28	-	-	28

本公司於2013年及2012年12月31日並沒有任何按公平價值計量的財務資產。

45. 財務工具的公平價值及其等級(續)

公平價值架構(續)

本集團

百萬港元	公平價值計量採用			總額
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
於2012年12月31日按公平價值計量的負債：				
衍生財務工具	-	-	14	14

本集團於2013年12月31日並沒有任何按公平價值計量的財務負債。

年內，第3層公平價值變動如下：

百萬港元	本集團	
	2013	2012
衍生財務工具		
於1月1日	14	14
出售	(14)	-
於12月31日	-	14

本公司於2013年及2012年12月31日並沒有任何以公平價值計量的財務負債。

於截至2013年12月31日止年度，所有財務資產及財務負債於第1層與第2層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第3層沒有轉入或轉出(2012：沒有)。



45. 財務工具的公平價值及其等級(續)

按公平價值披露的資產

本集團

百萬港元

於2013年12月31日

其他應收款項
已抵押定期存款
持至到期日債券

於2012年12月31日

持至到期日債券

	公平價值計量採用			總額
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
其他應收款項	-	71	-	71
已抵押定期存款	-	65	-	65
持至到期日債券	53	-	-	53
	53	136	-	189
於2012年12月31日				
持至到期日債券	51	-	-	51

按公平價值披露的負債

本集團

百萬港元

於2013年12月31日

付息銀行及其他借款

於2012年12月31日

付息銀行及其他借款

	公平價值計量採用			總額
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
付息銀行及其他借款	-	1,263	-	1,263
於2012年12月31日				
付息銀行及其他借款	-	1,029	-	1,029

46. 財務風險管理的目的及政策

除衍生工具外，本集團的主要財務工具包括銀行借款、融資租約及現金以及短期存款。持有該等財務工具的目的主要為本集團的經營籌集資金。此外，本集團還有從業務經營直接產生的應收帳款、應付帳款等各類其他財務資產及負債。

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

利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息貸款有關。本集團的負債資產比率偏低，而由於利率穩定及維持於較低水平，故本集團的利率風險並不高。

下表顯示在其他所有變量維持不變的情況下，本集團除稅前溢利／(虧損)對利率出現合理可能變動時的敏感度(透過浮息借款的影響)。

	本集團	
	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 百萬港元
2013年		
港元	100	(8)
美元	100	(3)
人民幣	100	(2)
港元	(100)	8
美元	(100)	3
人民幣	(100)	2



46. 財務風險管理的目的及政策(續)

利率風險(續)

	本集團	
	基點 增加/(減少)	除稅前虧損 增加/(減少) 百萬港元
2012年		
港元	100	6
美元	100	3
人民幣	100	1
港元	(100)	(6)
美元	(100)	(3)
人民幣	(100)	(1)

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沖用途。

人民幣兌港元匯率如果出現合理變動上升/(下降)2.51%(2012: 2.89%)，將可能會導致2013年本集團的除稅前溢利/(虧損)(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降/(上升)9,000,000港元(2012: 8,000,000港元)。

信貸風險

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

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

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

除應收帳款外，本集團的財務資產並沒有重大信貸風險集中的情況。有關本集團面對的應收帳款信貸風險的其他數據，已於財務報告附註24作出披露。

46. 財務風險管理的目的及政策(續)

流動資金風險

本集團之目的是要充分利用銀行透支、銀行貸款、其他計息貸款及融資租約等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，本集團也安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述本集團根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

於2013年12月31日

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

於2012年12月31日

百萬港元	本集團				總額
	1年內或 按通知	第2年	第3年至 第5年(包括 首尾兩年)	5年以上	
應付帳款及票據	360	–	–	–	360
其他應付款項及應計負債	203	–	–	–	203
付息銀行及其他借款	534	76	211	265	1,086
	1,097	76	211	265	1,649



46. 財務風險管理的目的及政策(續)

流動資金風險(續)

下表概述於報告期末本公司根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

百萬港元	本公司	
	2013 一年內或按通知	2012 一年內或按通知
就附屬公司已動用信貸額而向銀行作出的擔保(附註39)	817	644
其他應付款項及應計負債	63	4
應付附屬公司款項	470	—
	1,350	648

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2013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：

	2013年 12月31日	2013 高位/低位	2012年 12月31日	2012 高位/低位
香港—恒生指數	23,306	24,112/19,426	22,657	22,719/18,056

46. 財務風險管理的目的及政策(續)

股本價格風險(續)

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

	股本投資的 賬面值 百萬港元	股本價格 上漲/(下跌) %	除稅前 溢利/(虧損) 增加/(減少) 百萬港元	股東權益 增加/(減少) 百萬港元
2013年				
上市投資：				
香港－持作買賣(附註26)	2	14.80	-	-
	2	(14.80)	-	-
－可出售財務資產(附註19)	8	14.80	-	1
	8	(14.80)	-	(1)
2012年				
上市投資：				
香港－持作買賣(附註26)	10	21.62	(2)	2
	10	(21.62)	2	(2)
－可出售財務資產(附註19)	13	21.62	-	3
	13	(21.62)	-	(3)

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2013年及2012年12月31日止年度並沒有任何改變。



46. 財務風險管理的目的及政策(續)

資本管理(續)

本集團利用資本負債比率監控資本，資本負債比率為借款總額除以資本總額加借款總額。本集團借款總額包括付息銀行及其他借款。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	本集團	
	2013	2012
付息銀行及其他借款	1,263	1,029
借款總額	1,263	1,029
資本總額	2,032	1,833
資本及借款總額	3,295	2,862
資本負債比率	38.3%	36.0%

47. 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。該收購於批准財務報告當日尚未完成交易。

48. 財務報告的批准

本財務報告已經董事會於2014年3月25日核准及授權刊發。

其他資料

發展中物業於2013年12月31日的詳情如下：

項目名稱	地點	用途	項目的地盤面積 (平方米) (約)	樓面面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團 應佔權益 (附註)
依雲山莊第2期	中國遼寧省 鞍山市高新區 千葉街37號	住宅、商業 及車位	34,000	65,000	在建中	100%

可出售已落成物業於2013年12月31日的詳情如下：

項目名稱	地點	用途	項目的地盤面積 (平方米) (約)	樓面面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團 應佔權益 (附註)
置地新城第1期 及第2期	中國遼寧省 鞍山市鐵西區 九道街253號	住宅及商業	7,000	21,000	已落成	100%
置地新城第3期	中國遼寧省 鞍山市鐵西區 九道街253號	住宅、商業 及車位	30,000	89,000	已落成	100%
依雲山莊第1期	中國遼寧省 鞍山市高新區 千葉街37號	住宅及車位	30,000	46,000	已落成	100%

尚未動工地塊於2013年12月31日的詳情如下：

項目名稱	地點	用途	地盤面積 (平方米) (約)	樓面面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團 應佔權益 (附註)
依雲花園	中國遼寧省 鞍山市高新區 越嶺街以北的一塊土地	住宅、商業 及車位	83,000	276,000	計劃中	100%

附註：所有上述的物業項目均由中建置地的全資附屬公司擁有100%權益，而中建置地及其全資附屬公司均為本公司的間接附屬公司，本公司在本年報日期擁有該等公司的50.49%股權。



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。

業績

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2013	2012	2011	2010	2009
收入	1,805	1,544	2,034	1,919	1,653
除稅前溢利／(虧損)	264	(5)	(256)	64	51
所得稅開支	(63)	(62)	(20)	(19)	(16)
本年度溢利／(虧損)	201	(67)	(276)	45	35
應佔溢利／(虧損)：					
母公司股權擁有人	232	(31)	(194)	48	44
非控股權益	(31)	(36)	(82)	(3)	(9)
	201	(67)	(276)	45	35

資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2013	2012	2011	2010	2009
資產總額	4,217	3,755	4,046	3,900	3,517
負債總額	(2,021)	(1,669)	(1,862)	(1,453)	(1,087)
	2,196	2,086	2,184	2,447	2,430
權益：					
母公司股權擁有人應佔股東權益	2,032	1,833	1,900	2,095	2,075
非控股權益	164	253	284	352	355
	2,196	2,086	2,184	2,447	2,430

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
「中建置地」	指	中建置地集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司，為本公司非全資附屬公司
「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日起生效的優先認股權計劃
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「守則」	指	《上市規則》附錄14中的《企業管治守則》
「主席」	指	本公司主席
「承包生產業務」	指	承包生產業務
「本公司」	指	中建富通集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	本公司執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」或「元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「投資實體」	指	本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則





「中國內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「不適用」	指	不適用
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「原設計製造」	指	原設計製造
「百分比率」	指	上市規則第 14.07 條所界定的資產比率、溢利比率、收益比率、代價比率及股本比率
「中國」	指	中華人民共和國
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
財務詞語		
「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款及融資租賃應付款項)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「每股盈利/(虧損)」	指	母公司普通股股權持有人應佔年度溢利/(虧損)除以年內已發行普通股加權平均數
「流動比率」	指	流動資產除以流動負債

