



CCGT LAND

中建置地集團有限公司

Stock Code : 261

2014



# 主席函件

本人謹代表本公司董事會，報告本集團截至2014年6月30日止6個月的中期業績。

期內，本集團的主營業務包括經營已久的電訊、電子及兒童產品製造及銷售業務（「**電訊產品業務**」），以及在2013年7月從本集團母公司即中建富通納入至本集團的內地房地產業務。受累於電訊及兒童產品的銷售減少，集團於2014年上半年的營業額減少17.2%至491,000,000元。在抵銷了集團的深圳寫字樓物業的重估價值收益後，本期間的淨虧損較去年同期減少11.1%至16,000,000元。

## 中期股息

本集團擬保留現金儲備作為業務營運及未來發展之用，因此董事會並不建議就截至2014年6月30日止6個月期間派發任何中期股息（2013年6月30日：不派息）。

## 業務回顧

於上半年，由於集團各主營業務分部的經營環境變差，導致營業額減少。儘管如此，業務的整體表現仍然可以接受，並在以下段落中詳述。

### 電訊產品業務

報告期內，本集團屬下的中建科技繼續從事電訊產品業務。期內，產品銷售的營業額下跌24.1%至450,000,000元。下跌原因主要是受累於室內無線電話的主要市場復甦緩慢以及市場競爭激烈所影響。於上半年，中建科技須面對來自其他室內無線電話製造商為了維持或增加它們的市場佔有率而採取的低價策略所帶來的激烈競爭。我們認為以價格去競爭不是一種明智之舉，亦不會對中建科技有利，原因是價格競爭只會對我們造成短期傷害，但對我們的製造業務不會帶來任何長期利益。相反，我們繼續通過不斷推出高質量、改良功能及新穎設計的創新產品，以達到改善我們的長期競爭力。然而，受累於環球市場疲弱及競爭加劇，營業額因而在短期受創，導致本期間的產品銷售額顯著減少。

上半年，中建科技管理層面對的另一個難題，仍然是廣東省的工人短缺及當地最低工資不斷上升的問題。期內為了克服此難題，我們需大幅增加工人的工資，並需大量聘請新聘工人及臨時工人以填補空缺，導致我們的生產成本增加，效率亦因而受到影響。為著長遠解決勞工短缺問題，管理層已努力不懈改良集團產品的設計以冀藉此減少工人數量及降低成本。此外，管理層亦盡可能在各方面繼續實施減省成本措施，優化生產工序以提高生產力。此等措施在上半年的成效已經抵銷了部份因



工資增加所帶來的影響。受累於營業額下跌、工資增加以及工人的效率下降的影響，本期間未經調整的經營虧損上升至14,000,000元，相對同比的虧損則為7,000,000元。我們認為在此種艱難的營商環境下，業績表現是可接受的。

期內，中建科技管理層決定將研發部門遷往中建科技在惠陽的工廠，而遷移深圳研發中心的行動將在今年內完成。雖然遷移行動將產生若干一次性的重組成本，但此舉長遠將可節省經常性開支及改善研發及生產部門之間的溝通，從而提高工作效率。行動令本來用作研發中心的深圳寫字樓已無需留為自用，而該深圳物業已大部份出租給第三方收取租金收入，物業的其餘部份預期亦會於年底前租出。因此，該寫字樓物業已按會計準則被重新分類為投資物業，並於本期末按照專業估價入帳未實現公平價值收益達39,000,000元。深圳物業的重估公平價值收益令電訊產品業務在未扣除融資成本及稅項前的經營業績由去年同期的經營虧損7,000,000元扭轉成為本期間的經調整的經營溢利25,000,000元。

### 中國內地物業發展

所有在2013年7月納入至本集團的物業發展項目均是位於中國遼寧省鞍山市。從中建富通集團於2007年在鞍山市成立內房業務至今，中建在當地的房地產市場已建立了穩固的根基。中建發展的所有項目都很成功，每個項目無論在用料、園林綠化、佈局、寬敞的公共空間及設計方面均深受客戶讚賞。

期內，中建置地一方面繼續追求優良的品質及卓越的服務，另一方面亦努力加快出售住宅物業。但是，在政策主導下，房地產的投機及投資活動已被有效打擊，成交量因而減少而房價亦持續放緩。自2014年農曆新年後，我們注意到內地住宅市場已顯著降溫，由於存貨高企及負債比率壓力增加，很多其他當地房地產發展商紛紛減價以刺激銷售。在需求方面，消費者預期市場房價仍將持續向下，導致購買意慾低迷。由於我們在鞍山物業項目的借貸比率不高，故此我們擁有較為彈性的持貨能力，因此，我們決定不會跟隨其他當地房地產發展商為求促銷住房而大幅讓利割價求售的做法。我們相信中國對高質量住房的長遠需求將大於供應，更相信內地房地產市場在未來將會復甦，因此，我們對我們的內房項目及國內房地產市場的長遠前景充滿信心。然而，我們的內房業務避不開近期疲弱的國內住房市場的不利影響，導致2014年上半年營業額下跌，以致期內僅售出物業單位的總建築面積祇有6,745平方米，營業額為41,000,000元，該業務2013年同期在中建富通集團則錄得92,000,000元的營業額。受累物業銷售的顯著下跌，該業務在2014年上半年產生了經營虧損

11,000,000元。雖然內房市場疲弱，期內我們仍然開始興建「依雲山莊」第二期項目，該項目包括13座住宅樓房單位、商舖和停車場物業，合共總建築面積約64,000平方米。依雲山莊第二期的發展不單有助提升整個依雲山莊項目整體的居住環境，亦加強了潛在購房者對該項目的信心，更能進一步提高我們的聲譽，有助我們以後推售鞍山市的物業項目。

## 展望

展望未來，本地及環球經濟及政治的不明朗因素將繼續在2014年下半年帶來重重挑戰。然而，我們預期環球經濟將出現溫和的增長，同時美國經濟復甦步伐將會加快而歐洲經濟表現亦將出現改善的跡象。

雖然經營環境仍然充滿挑戰，我們將繼續重整集團，以抗衡我們在業務上所面對的挑戰。我們對製造業務前景感覺仍然正面，並會不斷採取措施以提高競爭力和竭盡所能節省成本。我們亦將繼續提高現有電話產品的質量、功能及設計，並將推出新的產品系列。我們亦將繼續尋求擴大我們收入及改善我們盈利能力的機會。我們把深圳研發中心轉變為出租物業便是一個很好的例子，此舉長遠而言不僅能節省我們的經常性開支，而租金收入亦能擴大收入基礎，而且本集團在未來亦可能受惠於該出租物業的或有進一步升值而帶來的利益。

雖然近期鞍山市住宅市場顯著放緩，但長遠來說，我們對在當地的物業項目的未來前景仍然感到樂觀。我們將於下半年努力加快出售物業單位，惟不打算激烈降價以致蠶食毛利。我們已重組並加強我們在鞍山市的銷售團隊，並於下半年將會推行一連串有效的市場推廣及宣傳活動。我們將尋求更多的融資機會，計劃增加項目的現金流及進一步改善本集團的財務狀況，並預期未來該業務將為本集團帶來可觀的收入及現金流。

## 致謝

本人謹代表董事會，向本集團的董事、管理層及所有僱員，就他們在本期間為面對挑戰對本集團作出的奉獻、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。我們亦向我們的股東、投資者、銀行、客戶及供應商，對本集團不斷的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席  
麥紹棠

香港，2014年8月25日



# 財務回顧

## 財務業績及其他全面虧損摘要

百萬元	截至6月30日止6個月		
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)	增加／(減少) 百分比
營業額	491	593	(17.2%)
其他收入及收益	50	9	455.6%
除利息、稅項、折舊及攤銷前 經營盈利(EBITDA)	28	12	133.3%
融資成本	23	7	228.6%
除稅前虧損	(16)	(18)	(11.1%)
所得稅開支	-	-	-
期內虧損	(16)	(18)	(11.1%)
其他除稅後全面虧損	(17)	-	不適用

## 財務業績及其他全面虧損討論

截至2014年6月30日止6個月，本集團錄得營業額491,000,000元，較去年同期的593,000,000元，下跌17.2%，主要是電訊產品銷售的下跌，而且已扣除了自2013年7月從中建富通納入本集團的物業發展業務的銷售貢獻後的淨額下跌。儘管營業額下跌，集團於2014年上半年仍然能錄得未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的經營盈利(EBITDA)28,000,000元，2013年同期則祇錄得EBITDA 12,000,000元。集團的淨虧損亦收窄至16,000,000元，比去年同期錄得的18,000,000元虧損，減少了11.1%。EBITDA及業績得以改善，主要是由於期內集團重估一項由自用變為出租用途的深圳寫字樓物業所帶來的未實現重估價值收益39,000,000元所致，該39,000,000元重估價值收益已在損益表中分類入帳到「其他收入及收益」帳項內，令本期間該收入類別增加了455.6%至50,000,000元。

融資成本於上半年增加228.6%至23,000,000元，主要是指應付中建富通及其屬下一間全資附屬公司的承兌票據所引起的財務費用合共14,000,000元所致，其中的12,000,000元是就一筆結欠中建富通的一間全資附屬公司的免息承兌票據而按會計準則估算的非現金估算利息支出。該筆免息的承兌票據的發生是作為中建富通於2013年把內地物業業務納入至本集團的代價。

期內，本公司授出合共600,000,000份優先認股權，並已將股權結算優先認股權費用2,000,000元入帳至損益表中。

在綜合全面收益表中的其他全面虧損 17,000,000 元，是指於 2014 年上半年在換算中國內地房地產附屬公司帳目時，由於人民幣減值而產生的未實現匯兌虧損。於本期末過後，人民幣匯率已有所反彈，並預期該未實現匯兌虧損將於下半年部份或全數可被回撥。

## 按業務劃分的分析

百萬元	營業額				
	截至 6 月 30 日止 6 個月				
	2014 年		2013 年		減少 百分比
金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比		
電訊產品業務	450	91.6%	593	100.0%	(24.1%)
物業發展	41	8.4%	-	-	不適用
總計	491	100.0%	593	100.0%	(17.2%)

百萬元	經營溢利/(虧損)			
	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2014 年 (未經審核)	2013 年 (未經審核)	增加/(減少) 百分比	
電訊產品業務	25	(7)	不適用	
物業發展	(11)	-	不適用	
總計	14	(7)	不適用	

各分部的經營業績，是以未扣除融資成本及稅項前的金額來顯示。

期內，電訊產品業務仍然是本集團最大的業務分部，錄得營業額 450,000,000 元，下跌 24.1%，主要是由於集團的主要市場 — 尤其是歐洲市場 — 復甦緩慢及市場競爭加劇所致。雖然如此，本期間的電訊產品業務仍然能錄得經調整的經營溢利 25,000,000 元，相反去年同期則錄得經營虧損 7,000,000 元。業績得以正面改善，主要是由於在本期間內，深圳研發中心因改變用途而轉為出租物業所帶來的未實現重估價值收益所致。

受累鞍山市疲弱的住宅市場所影響，2014 年上半年新增的內地物業發展業務貢獻集團半年收入 41,000,000 元，但卻產生經營虧損 11,000,000 元。



## 按區域劃分的分析

百萬元	營業額				
	截至6月30日止6個月				
	2014年		2013年		減少 百分比
金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比		
歐洲	274	55.9%	359	60.6%	(23.7%)
亞太及其他地區	149	30.3%	149	25.1%	-
北美洲	68	13.8%	85	14.3%	(20.0%)
總計	491	100.0%	593	100.0%	(17.2%)

歐洲市場仍然是本集團最大銷售市場，貢獻本集團總營業額55.9%。期內，銷售往歐洲市場的營業額倒退23.7%至祇有274,000,000元，主要是由於歐洲經濟仍然疲弱及市場競爭加劇所致。來自亞太及其他地區市場的營業額大致與去年同期沒有改變，營業額達149,000,000元，主要是由於新增的鞍山物業銷售收入抵銷了在該等地區市場的產品銷售下跌的淨綜合影響所致。銷售往北美洲市場的營業額期內下跌20.0%至68,000,000元，主要是受累美國經濟復甦緩慢，因而導致兒童產品的營業額減少。

## 財務狀況主要變動的摘要

百萬元	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)	增加／(減少) 百分比
物業、廠房及設備	197	261	(24.5%)
預付土地租賃支出	41	76	(46.1%)
投資物業	299	178	68.0%
存貨	58	67	(13.4%)
發展中物業	145	141	2.8%
可出售已落成物業	759	818	(7.2%)
預付款項、按金及其他應收款項	346	309	12.0%
流動及非流動已抵押定期存款	191	193	(1.0%)
現金及現金等值項目	228	346	(34.1%)
流動及非流動附息銀行借款	502	602	(16.6%)
遞延稅項負債	101	103	(1.9%)
承兌票據	1,022	960	6.5%
母公司股權擁有人應佔股東權益	440	471	(6.6%)



## 財務狀況討論

於2014年6月30日，物業、廠房及設備結餘減少24.5%至約197,000,000元，同時預付土地租賃支出結餘亦減少46.1%至41,000,000元，此兩項結餘的大幅轉變主要是由於期內深圳寫字樓物業的結餘因改變用途由自用轉為出租物業用途而被重新分類而轉入至投資物業帳以及本期間的折舊開支所致。

投資物業由2013年12月31日的178,000,000元增加至2014年6月30日的299,000,000元，主要是上述深圳物業的重新分類及該物業在期末已按專業重估而產生的未實現公平價值收益的綜合影響所致。

期內，存貨結餘減少13.4%，主要是集團的電訊及兒童產品的銷售額減少所致。集團的存貨周轉期得以進一步改善，仍維持健康水平至僅為25.9天(2013年12月31日：27.8天)。

發展中物業於期末達145,000,000元，主要是指在鞍山尚未完工的物業項目的建築及開發成本。

於2014年6月30日，可出售已落成物業達759,000,000元是指在鞍山已完工物業單位的建築及開發成本，較去年財務狀況表的818,000,000元有所減少，主要是由於期內出售物業相關的帳面值已被沖銷至損益表中。

於2014年6月30日，預付款項、按金及其他應收款項為346,000,000元，主要是該款項結餘包含了集團以前已簽約購入的一幅位於鞍山市的土地使用權的預付款項的帳面值278,000,000元。

流動及非流動的已抵押定期存款由2013年12月31日的193,000,000元，輕微減少至2014年6月30日的191,000,000元，主要是由於本期間人民幣的減值所致。抵押存款中為數合共106,000,000元(相當於人民幣85,000,000元)已存放人民幣存款，並已抵押給予一家銀行用以獲得等值的港元借款。該安排既可令本集團繼續利用從借貸得來的港元資金作經營業務用途，亦使集團同時能受惠於已作抵押的人民幣存款因匯率升值而帶來的匯兌利益，從而達到對沖人民幣升值風險的目的。

現金及現金等值項目減少34.1%至228,000,000元，現金結餘淨額有所減少，主要原因是在2014年上半年用於經營業務的現金淨流出及銀行借款淨償還所致。

流動及非流動銀行借款的總額，由去年底的602,000,000元減少16.6%至本期末的502,000,000元，主要是由於期內已償還部分借款所致。



於2014年6月30日，遞延稅項負債達101,000,000元，其中的96,000,000元是來自於2013年7月從中建富通納入本集團的鞍山物業項目按當時物業公平價值調整而估算的遞延稅項。將來出售有關物業單位及計算實質計入損益表的稅項開支時，相關的遞延稅項負債將被回撥至損益表。

於2014年6月30日，應付中建富通及其屬下一間全資附屬公司的承兌票據合共1,022,000,000元，其中有一筆免息承兌票據848,000,000元是指從中建富通納入至本集團的內地物業發展業務的延遲支付代價的公平價值。其餘承兌票據年息3厘，是指收購兒童產品業務的代價以及中建富通借給本集團的貸款所發出的票據。大部份承兌票據將於發出日期起計的第三週年日期償還。

母公司股權擁有人應佔股東權益，由2013年12月31日的471,000,000元，下降6.6%至2014年6月30日的440,000,000元，主要是由於母公司股權擁有人於本期間應佔的虧損所致。

### 資本結構及負債比率

百萬元	2014年6月30日		2013年12月31日	
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (經審核)	相對 百分比
銀行借款	502	53.3%	602	56.1%
借款總額	502	53.3%	602	56.1%
股東權益	440	46.7%	471	43.9%
所運用的資本總額	942	100.0%	1,073	100.0%

於2014年6月30日，本集團的負債比率輕微減少至53.3%（2013年12月31日：56.1%），下降的主要原因是銀行借款淨額於期內有所減少。

於2014年6月30日，集團未償還銀行借款達502,000,000元（2013年12月31日：602,000,000元）。在2014年6月30日，集團須於1年內、第2年至第5年到期償還的銀行借款金額，分別為429,000,000元及73,000,000元（2013年12月31日：分別為507,000,000元及95,000,000元）。

上述本集團的銀行借款，其中合共402,000,000元（2013年12月31日：502,000,000元）的借款是為應付本集團日常業務所需而借入，其餘的100,000,000元（2013年12月31日：100,000,000元）的借款則是以相同等值的人民幣存款作抵押，為對沖人民幣長遠升值的風險而借入的港元借款。本集團的借款需求並沒有重大周期增減。

## 流動資金及財務資源

百萬元	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)
流動資產	1,953	2,104
流動負債	890	1,026
流動比率	219.4%	205.1%

於2014年6月30日，流動比率為219.4%（2013年12月31日：205.1%），屬於穩健水平。本集團的現金結餘為419,000,000元，其中191,000,000元的定期存款（2013年12月31日：193,000,000元）已作為一般銀行信貸及對沖人民幣升值安排的抵押。

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

## 資本承擔

於2014年6月30日，本集團的資本承擔為2,000,000元（2013年12月31日：2,000,000元）。資本承擔將部份以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

## 庫務管理

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

回顧期內，本集團的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2014年6月30日，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於低水平，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有限。



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建築開發成本均以人民幣支付，故此我們將面對人民幣升值所帶來的匯兌風險，因而增加我們的港元成本。由於鞍山項目成本的匯兌風險將由出售鞍山房產單位所得的人民幣收入自動抵銷，因此人民幣升值對鞍山項目成本所帶來的風險並不重大。至於我們以人民幣支付的工資及經常開支方面，由於製造業務沒有任何人民幣收入，我們將面對未來人民幣升值所帶來的匯兌風險。雖然人民幣在2014年上半年逆轉了數年來持續升值而突然減值，鑑於我們對中國經濟長遠前景感到樂觀，人民幣長期的升勢仍然看俏。過去數年本集團已將部份剩餘的港元資金兌換成人民幣，並已將該批積累的人民幣擺放存款，並把存款抵押給銀行以換取等值的港元借款作為本集團流動資金之用，我們認為此安排有效，因為既可對沖人民幣的升值所帶來的部份風險，亦無需積壓我們的營運資金。

### 重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

回顧期內，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

### 重大投資

除業務回顧其他部份披露之外，於截至2014年6月30日期內及財務狀況表日，本集團並沒有收購、出售或持有任何重大投資。

### 資產抵押

於2014年6月30日，本集團資產中帳面淨值779,000,000元的若干資產(2013年12月31日：968,000,000元)、本公司附屬公司的296,000,000元資產淨值(2013年12月31日：309,000,000元)及191,000,000元的定期存款(2013年12月31日：193,000,000元)已抵押給銀行作為提供本集團營運的一般銀行信貸額及為對沖人民幣升值風險安排的信貸的保證。

### 或然負債

於2014年6月30日，本集團並沒有任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

本集團於2014年6月30日的僱員總數為3,365人(2013年12月31日：3,343人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授優先認股權。於2014年6月30日，尚未行使的優先認股權約有600,000,000份(2013年12月31日：沒有)。

# 中期業績

本公司董事會宣佈本集團截至2014年6月30日止6個月的未經審核綜合業績連同2013年同期的比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

截至2014年6月30日止6個月

百萬港元	附註	截至6月30日止6個月	
		2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
收入	4	491	593
銷售成本		(474)	(563)
毛利		17	30
其他收入及收益		50	9
銷售及分銷費用		(14)	(13)
行政費用		(45)	(31)
其他費用		(1)	(6)
融資成本	5	(23)	(7)
除稅前虧損	6	(16)	(18)
所得稅開支	7	-	-
期內母公司股權擁有人應佔虧損		(16)	(18)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	9		
基本		(0.02港仙)	(0.03港仙)
攤薄		(0.02港仙)	(0.03港仙)

有關期內應付及擬派股息的詳情，已於財務報告附註8中披露。



### 簡明綜合全面收益表

截至2014年6月30日止6個月

百萬港元

期內虧損

在以後期間將可能重新分類至損益表的其他除稅後  
全面虧損：

換算海外業務的匯兌差額

母公司股權擁有人應佔全面虧損總額

截至6月30日止6個月

2014年  
(未經審核)

2013年  
(未經審核)

(16)

(18)

(17)

-

(33)

(18)

簡明綜合財務狀況表

2014年6月30日

百萬港元	附註	2014年6月30日 (未經審核)	2013年12月31日 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		197	261
投資物業		299	178
預付土地租賃支出		41	76
商譽		22	22
已抵押定期存款		14	14
<b>非流動資產總額</b>		<b>573</b>	551
<b>流動資產</b>			
存貨		58	67
發展中物業		145	141
可出售已落成物業		759	818
應收帳款	11	240	244
預付款項、按金及其他應收款項		346	309
已抵押定期存款		177	179
現金及現金等值項目		228	346
<b>流動資產總額</b>		<b>1,953</b>	2,104
<b>資產總額</b>		<b>2,526</b>	2,655
<b>股東權益及負債</b>			
<b>母公司股權擁有人應佔股東權益</b>			
已發行股本	13	654	654
儲備		(214)	(183)
<b>股東權益總額</b>		<b>440</b>	471
<b>非流動負債</b>			
附息銀行借款		73	95
遞延稅項負債		101	103
承兌票據		1,022	960
<b>非流動負債總額</b>		<b>1,196</b>	1,158
<b>流動負債</b>			
應付帳款及票據	12	361	401
應付稅項		8	8
其他應付款項及應計負債		92	110
附息銀行借款		429	507
<b>流動負債總額</b>		<b>890</b>	1,026
<b>負債總額</b>		<b>2,086</b>	2,184
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>2,526</b>	2,655
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,063</b>	1,078
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,636</b>	1,629



## 簡明綜合股東權益變動表

截至2014年6月30日止6個月

百萬元	母公司股權擁有人應佔						總計 (未經審核)
	已發行股本 (未經審核)	股份溢價 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	優先認股權 儲備 (未經審核)	匯兌波動 儲備 (未經審核)	累積虧損 (未經審核)	
於2014年1月1日	654	238	733	-	13	(1,167)	471
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(17)	(16)	(33)
股權結算優先認股權安排	-	-	-	2	-	-	2
於2014年6月30日	654	238	733	2	(4)	(1,183)	440
於2013年1月1日	654	238	733	-	2	(1,136)	491
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(18)	(18)
於2013年6月30日	654	238	733	-	2	(1,154)	473



簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止6個月

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
用於經營業務的現金流量淨額	(50)	(6)
用於投資活動的現金流量淨額	(1)	(1)
用於融資活動的現金流量淨額	(46)	(23)
現金及現金等值項目淨額減少	(97)	(30)
於期初的現金及現金等值項目	346	263
匯率變動的影響淨額	(21)	-
於期終的現金及現金等值項目	228	233
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	117	145
於獲得後3個月內到期的非抵押定期存款	111	88
	228	233



## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

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

未經審核簡明綜合中期財務報告應與本集團截至2013年12月31日止年度的經審核年度財務報告(「**2013年報**」)一併閱覽。

### 2. 主要會計政策

編製本未經審核簡明綜合中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團的2013年報的會計政策一致。

本公司已由2014年1月1日起，採用下列新增及經修訂香港財務報告準則。採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本中期財務報告並沒有重大影響。

香港財務報告準則第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)「 <b>投資實體</b> 」
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號「 <b>金融工具：呈列 – 金融資產 及金融負債的抵銷</b> 」
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號「 <b>金融工具：確認及計量 – 衍生工具的更替及對沖會計的延續</b> 」
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費

### 3. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其經營分部規劃為不同業務單位，並劃分為以下2個須呈報經營分部：

- (a) 電訊、電子及兒童產品分部從事製造及銷售電訊、電子及兒童產品；及
- (b) 物業發展分部是在中國內地從事物業發展及銷售物業業務。

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，惟該計量並不包括股權結算優先認股權費用及總辦事處及總公司開支。

業務分部資產不包括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。



### 3. 經營分部資料(續)

百萬港元	電訊、電子及兒童產品 截至6月30日止6個月		物業發展 截至6月30日止6個月		對帳調整 截至6月30日止6個月		本集團總額 截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
分部收入：								
向外間客戶銷售	450	593	41	-	-	-	491	593
其他收入	10	9	1	-	-	-	11	9
	460	602	42	-	-	-	502	602
經營溢利/(虧損)	25*	(7)	(11)	-	-	-	14	(7)
融資成本	(8)	(7)	(14) <sup>#</sup>	-	(1)	-	(23)	(7)
對帳項目：								
股權結算優先認股權費用	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	(5)	(4)	(5)	(4)
除稅前溢利/(虧損)	17	(14)	(25)	-	(8)	(4)	(16)	(18)
所得稅開支					-	-	-	-
期內虧損					(8)	(4)	(16)	(18)
其他分部資料：								
利息收入	2	2	-	-	-	-	2	2
非流動資產開支	3	-	-	-	-	-	3	-
折舊及攤銷	(21)	(23)	-	-	-	-	(21)	(23)
其他重大非現金項目：								
應收帳款減值	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
股權結算優先認股權費用	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-
投資物業的公平價值收益	39	-	-	-	-	-	39	-

\* 已計入深圳寫字樓物業的未實現重估價值收益。

# 已計入因時間流逝而對一筆免息的承兌票據估算的非現金性貼現利息12,000,000港元。

3. 經營分部資料(續)

	電訊、電子及兒童產品		物業發展		對帳調整		本集團總額	
	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)
百萬港元								
分部資產	1,276	1,303	1,249	1,350	-	-	2,525	2,653
對帳項目：								
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	1	2	1	2
資產總額	1,276	1,303	1,249	1,350	1	2	2,526	2,655
分部負債	869	908	1,001	1,108	107	57	1,977	2,073
對帳項目：								
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	109	111	109	111
負債總額	869	908	1,001	1,108	216	168	2,086	2,184

地域資料

a) 來自外間客戶收入

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
歐洲	274	359
亞太及其他地區	149	149
北美洲	68	85
	491	593

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。



### 3. 經營分部資料(續)

#### 地域資料(續)

#### b) 非流動資產

百萬港元	2014年6月30日 (未經審核)	2013年12月31日 (經審核)
香港	27	29
中國內地	532	508
	559	537

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。

#### 有關主要客戶的資料

於截至2014年6月30日止6個月，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147,000,000港元及57,000,000港元，分別佔本集團總收入的30%及12%。

於截至2013年6月30日止6個月，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198,000,000港元及82,000,000港元，分別佔本集團總收入的33%及14%。

#### 4. 收入

收入亦即集團本期間的營業額，指扣除退貨及貿易折扣後的銷售貨品發票淨值、利息收入以及除營業稅後出售物業所得款項。

收入的分析如下：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
製造及銷售電訊、電子及兒童產品	448	591
出售物業	41	-
銀行利息收入	2	2
	491	593

#### 5. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
須於五年內悉數償還的銀行借款的利息	9	6
承兌票據的利息	2	1
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債 的總利息開支	11	7
因時間流逝的承兌票據的非現金性估算的貼現利息	12	-
	23	7



## 6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除下列各項：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
已出售存貨成本	436	563
已出售物業成本	38	-
折舊	20	22
預付土地租賃支出攤銷	1	1

## 7. 所得稅開支

由於本集團於截至2014年及2013年6月30日止6個月期間並沒有香港利得稅應課稅溢利，故期內並沒有就香港利得稅作出撥備。其他地區的應課稅溢利稅項乃根據集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
本期間 - 中國內地		
過往年度撥備不足	1	-
中國內地土地增值稅	1	-
遞延稅項	(2)	-
期內稅項支出總額	-	-

## 8. 股息

董事會不建議派發就截至2014年6月30日止6個月的中期股息(2013年6月30日：不派息)。



## 9. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

期內每股基本及攤薄虧損乃根據期內母公司普通股股權擁有人應佔虧損16,000,000港元（截至2013年6月30日止6個月：18,000,000港元）及期內已發行普通股加權平均數65,413,993,990股（2013年6月30日：65,413,993,990股）計算。

由於截至2014年6月30日止6個月期間尚未行使的優先認股權對該期內所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此對該期間的每股基本虧損金額無須作出調整。

由於截至2013年6月30日止6個月期間並沒有具反攤薄的普通股股份，故此對該期間的每股基本虧損金額無須作出調整。

## 10. 物業、廠房及設備

於截至2014年6月30日止6個月，本集團購買固定資產約3,000,000港元（截至2013年6月30日止6個月：零）。

## 11. 應收帳款

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2014年6月30日 (未經審核)		2013年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	68	28	77	32
31至60日	67	28	70	29
61至90日	53	22	50	20
90日以上	52	22	47	19
	240	100	244	100

本集團給予其貿易客戶平均30至90日的信貸期。



## 12. 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	2014年6月30日 (未經審核)		2013年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	59	16	120	30
31至60日	66	18	78	19
61至90日	53	15	43	11
90日以上	183	51	160	40
	<b>361</b>	<b>100</b>	401	100

## 13. 股本

百萬港元	2014年6月30日 (未經審核)	2013年12月31日 (經審核)
法定：		
120,000,000,000股(2013年12月31日： 120,000,000,000股)每股面值0.01港元 的普通股	<b>1,200</b>	1,200
已發行及繳足：		
65,413,993,990股(2013年12月31日： 65,413,993,990股)每股面值0.01港元 的普通股	<b>654</b>	654

於截至2014年6月30日止6個月，概沒有任何涉及本公司已發行普通股股本的交易。

## 14. 或然負債

於2014年6月30日，本集團並沒有任何重大或然負債(2013年12月31日：沒有)。

## 15. 資產抵押

於2014年6月30日，本集團若干銀行借款以下列各項資產抵押：

- (a) 抵押本集團位於中國內地的若干樓宇，該等樓宇於報告期末的總帳面值約為157,000,000港元(2013年12月31日：216,000,000港元)；
- (b) 抵押本集團位於中國內地的投資物業，該等投資物業於報告期末的總帳面值約為299,000,000港元(2013年12月31日：178,000,000港元)；
- (c) 抵押本集團位於中國內地的租賃土地，該等租賃土地於報告期末的總帳面值約為42,000,000港元(2013年12月31日：78,000,000港元)；
- (d) 抵押本集團位於中國內地的若干可出售已落成物業，該等可出售已落成物業於報告期末的帳面總值約為281,000,000港元(2013年12月31日：496,000,000港元)；
- (e) 以本集團金額191,000,000港元(2013年12月31日：193,000,000港元)的若干定期存款為抵押；及
- (f) 以本集團於一間附屬公司的股東權益作抵押，其淨資產值為296,000,000港元(2013年12月31日：309,000,000港元)。



## 16. 經營租約安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租出若干投資物業，租期3年。

於2014年6月30日，本集團與其租客訂立不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應收款項總額如下：

百萬港元	2014年6月30日 (未經審核)	2013年12月31日 (經審核)
1年內	5	2
第2至第5年(包括首尾2年)	7	-
	12	2

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干辦公室物業，租期由1年至2年不等。

於2014年6月30日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

百萬港元	2014年6月30日 (未經審核)	2013年12月31日 (經審核)
1年內	1	1
第2至第5年(包括首尾2年)	-	1
	1	2

## 17. 承擔

除上文附註 16(b) 所詳述的經營租約承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔項目：

百萬元	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)
已訂約惟尚未撥備： 樓宇	2	2

## 18. 關連人士交易

(a) 本集團於本期間內與中建富通餘下集團進行下列交易：

百萬元	附註	截至6月30日止6個月	
		2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
同系附屬公司：			
持續關連交易			
採購原部件	(i)	49	61
廠房租金收入	(ii)	3	3
寫字樓租金支出	(iii)	1	1
最終控股公司：			
持續關連交易			
管理資訊系統服務費	(iv)	3	3
獲豁免關連交易			
發行承兌票據	(v)	50	-



**18. 關連人士交易 (續)**

(a) (續)

附註：

- (i) 本集團生產電訊及電子產品所用的塑膠外殼、原部件及其他原部件及模具由本公司的附屬公司向中建富通餘下集團的同系附屬公司採購，價格由有關各方相互協定。
- (ii) 本集團就提供位於中國內地惠陽的廠房向中建富通餘下集團一間同系附屬公司收取廠房租金收入，租金根據租賃協議所載條款及條件釐定。
- (iii) 中建富通餘下集團的同系附屬公司就提供香港寫字樓向本公司收取寫字樓租金，租金根據租賃協議所載條款及條件釐定。
- (iv) 本公司就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問、以及硬件維修服務向中建富通收取管理資訊系統服務費，費用根據管理資訊系統協議所載的條款及條件釐定。
- (v) 本公司與中建富通簽訂兩份協議以獲得分別為38,000,000港元及12,500,000港元的貸款，並由本公司發出兩張承兌票據。該兩張承兌票據由發行日起計為期3年，年利率為3%，每年付息一次。此關連交易根據上市規則的第14A.90條已獲得豁免。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
短期僱員福利	3	3

**19. 比較數字**

若干比較數字經重新分類，以貫徹本期間的呈報方式。

**20. 中期報告的批准**

本中期報告已經董事會於2014年8月25日核准。

# 權益披露

## 董事於股份及相關股份的權益

於2014年6月30日，董事及本公司最高行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定須存置的登記冊中或根據《證券及期貨條例》第XV部或本公司採納的《標準守則》而須知會本公司及聯交所：

### (a) 於2014年6月30日在股份及相關股份的權益及淡倉

#### (i) 於股份的好倉：

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

附註：所披露的權益指由中建富通透過其間接全資附屬公司持有的33,026,391,124股股份。根據《證券及期貨條例》，由於麥紹棠先生於2014年6月30日控制中建富通全部已發行股本中約60.00%股權的權益，他有權在中建富通的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等股份的權益。



董事於股份及相關股份的權益(續)

(a) 於2014年6月30日在股份及相關股份的權益及淡倉(續)

(ii) 根據2011計劃授出優先認股權之相關股份的好倉：

董事姓名	優先認股權 的授出日期	優先認股權 的行使期	每股行使價	尚未行使的 優先認股權 份數	相關股份 總數	佔本公司 全部已發行 股本的概約 百分比
			港元			(%)
鄭玉清	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01	300,000,000	300,000,000	0.46
譚毅洪	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01	275,000,000	275,000,000	0.42
William Donald Putt	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
鄧小岳	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
劉可傑	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
陳力	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01



## 董事於股份及相關股份的權益(續)

## (b) 於2014年6月30日在一家相聯法團即中建富通的股份及相關股份的權益及淡倉

於中建富通股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質			總數	佔中建富通全部已發行股本的概約百分比
	個人	公司			
					(%)
麥紹棠(附註)	8,475,652	446,025,079	454,500,731		60.00
譚毅洪	500,000	-	500,000		0.07
William Donald Putt	591,500	-	591,500		0.08

附註：麥紹棠先生擁有權益的股權中，包括由Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited持有之合共446,025,079股中建富通股份，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446,025,079股中建富通股份的權益。

除上文所披露者外，於2014年6月30日，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉而記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定須存置的登記冊中或根據《證券及期貨條例》第XV部或本公司採納的《標準守則》而須知會本公司及聯交所。



## 董事收購股份的權利

除上文「董事於股份及相關股份的權益」一節及下文「本公司優先認股權計劃」一節所披露者外，本公司、或其任何控股公司、附屬公司或相聯法團於截至2014年6月30日止六個月期間均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員（包括彼等各自的配偶及十八歲以下子女）可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

## 主要股東的權益

於2014年6月30日，以下人士（非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定須存置的登記冊中：

於**2014年6月30日**於股份的好倉：

股東名稱	所持股份數目	佔本公司全部
		已發行股本的概約 百分比
		(%)
中建富通(附註1)	33,026,391,124	50.49
CCT Technology Investment Limited(附註2)	33,026,391,124	50.49
Jade Assets Company Limited	29,326,391,124	44.83

附註：

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

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士於2014年6月30日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定須存置的登記冊中。

# 優先認股權計劃

## 本公司的優先認股權計劃

於本公司及中建富通(本公司最終控股公司)各自在2011年5月27日舉行的股東週年大會上，本公司及中建富通各自的股東已批准採納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根據2011計劃的條款及條件授出的優先認股權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。



## 本公司的優先認股權計劃(續)

### 2011計劃

於截至2014年6月30日止六個月期間，沒有任何優先認股權曾根據2011計劃被行使、註銷或失效。

共有600,000,000份的優先認股權根據2011計劃於2014年1月17日被授出而於2014年6月30日尚未行使。於期內，根據2011計劃向董事及其他合資格參與人授出的優先認股權的變動載列如下：

參與人姓名或類別	優先認股權份數				於2014年 6月30日 尚未行使	優先認股權 的授出日期	優先認股權 的行使期	優先認股權 的行使價	每股 港元
	於2014年 1月1日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內 註銷/失效					
<b>執行董事</b>									
鄭玉清(附註1)	-	300,000,000	-	-	300,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	
譚毅洪(附註1)	-	275,000,000	-	-	275,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	
William Donald Putt(附註1)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	
	-	580,000,000	-	-	580,000,000				
<b>獨立非執行董事</b>									
鄒小岳(附註2)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	
劉可傑	-	5,000,000	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	
陳力(附註2)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	
	-	15,000,000	-	-	15,000,000				
<b>其他合資格參與人</b>									
譚競正(附註3)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	
	-	5,000,000	-	-	5,000,000				
	-	600,000,000	-	-	600,000,000				

附註：

1. 鄭玉清女士、譚毅洪先生及William Donald Putt博士亦同為中建富通的執行董事。
2. 鄒小岳先生及陳力先生同為中建富通及本公司的獨立非執行董事。
3. 譚競正先生是中建富通的獨立非執行董事。

本公司的優先認股權計劃(續)

2011計劃(續)

緊接授出現有尚未行使的優先認股權的前一天，股份於聯交所每日報價表所列的收市價為每股股份0.01港元。

於期內授出的股權結算優先認股權的公平價值為2,401,000港元，該價值於授出優先認股權當日以柏力克－舒爾斯期權定價模式作出估計，並考慮優先認股權授出後的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

派息率(%)	0.00%
預期波幅(%)	44.70%
歷史波幅(%)	44.70%
無風險利率(%)	1.37%
優先認股權的估計(年)	5.00
加權平均股價(每股港元)	0.01

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

計算公平價值時並沒有計及已授出優先認股權的其他特性。

根據2011計劃授出而尚未行使的優先認股權在行使時可予發行的本公司股份總數為600,000,000股，佔於2014年6月30日及本中期報告日期本公司全部已發行股本約0.92%。根據本公司現時的股本結構，倘該等尚未行使的優先認股權獲全面行使，將導致本公司需額外發行600,000,000股普通股股份和令本公司增加6,000,000港元的股本。



## 其他資料

### 購買、出售或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司於截至2014年6月30日止六個月期間內沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

### 企業管治

本公司一向認同股東透明度及問責的重要性。董事會深信良好的企業管治能使股東獲得最大利益。本公司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，本公司於截至2014年1月1日至2014年6月30日期間已一直遵守《守則》的所有守則條文：

#### 守則條文第A.2.1條

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

本公司主席與行政總裁的角色並沒有如守則條文第A.2.1條所載者區分，因此本公司於截至2014年6月30日止六個月期間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。

## 企業管治(續)

### 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。

### 守則條文第A.6.7條

守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事應出席本公司股東大會。

本公司於截至2014年1月1日至2014年6月30日期間召開了一次股東大會，就是已於2014年5月21日舉行的2014年股東週年大會。因其他商務安排，陳力先生未能出席股東週年大會，但於股東週年大會上，其餘兩位獨立非執行董事已出席會議。

有關本公司企業管治常規的其他資料，已於2014年4月刊發的本公司2013年年報內所載的企業管治報告內披露。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比《上市規則》附錄10所載的《標準守則》的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2014年6月30日止六個月期間已一直遵守本公司採納的《標準守則》所載的規定標準。



### 中期報告審閱

審核委員會已審閱本集團截至2014年6月30日止六個月的中期報告(當中包括本集團的未經審核簡明綜合財務報表)。

### 董事會及各個董事會委員會

#### 執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

鄭玉清(副主席)

譚毅洪

William Donald Putt

#### 獨立非執行董事

鄒小岳

劉可傑

陳力

#### 審核委員會

劉可傑(主席)

鄒小岳

陳力

#### 薪酬委員會

鄒小岳(主席)

劉可傑

陳力

麥紹棠

譚毅洪

#### 提名委員會

麥紹棠(主席)

譚毅洪

鄒小岳

劉可傑

陳力

#### 公司秘書

譚毅洪



# 專用詞語

## 一般詞語

「2011計劃」	指	本公司於2011年5月27日有條件地採納並於2011年5月30日起生效的優先認股權計劃
「股東週年大會」	指	股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司，為本公司最終控股公司
「中建富通餘下集團」	指	中建富通及其附屬公司(本集團除外)
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「守則」	指	《上市規則》附錄14中的《企業管治守則》
「主席」	指	本公司主席
「本公司」	指	中建置地集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則



「不適用」	指	不適用
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「研發」	指	研究及開發
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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	借貸總額(即銀行借款)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「每股虧損」	指	母公司普通股股權持有人應佔期內虧損除以期內已發行普通股加權平均數
「流動比率」	指	流動資產除以流動負債



