



CCF FORTIS

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138

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。

於2014年上半年，本集團的營業額下降至505,000,000元，較去年同期錄得的694,000,000元減少27.2%。雖然營業額下滑，期內母公司股權擁有人應佔虧損卻收窄至31,000,000元，同比下降11.4%。業績的改善主要來自中建置地擁有的深圳寫字樓物業的重估收益所致，期內該物業改變用途，由自用改變為出租物業。

中期股息

董事會宣佈，將自本公司的可分派儲備中，派發2014年中期股息每股0.03港元(2013年6月30日：每股0.03港元)。中期股息每股0.03港元，將於2014年9月26日(星期五)或前後，派付予於2014年9月12日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2014年9月10日(星期三)至2014年9月12日(星期五)(包括首尾兩日)，暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會登記任何股份轉讓。為符合資格收取中期股息每股0.03港元，所有股份過戶文件連同有關股票及填妥的背頁或另備之過戶表格，必須於2014年9月8日(星期一)下午四時正前，交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

業務回顧

於回顧期內，本集團的業務範圍已擴展至古董車業務，主要業務包括：(i)在香港經營的物業發展及物業買賣業務；(ii)物業投資及持有業務；(iii)在中國內地經營的物業發展業務；(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；(vi)證券業務；(vii)新成立的古董車投資業務；及(viii)新開拓的古董車買賣業務，各業務於2014年上半年的業務回顧已載於下文。



香港物業發展及買賣業務

隨著香港政府於2013年推出的各項緊縮樓市措施，香港物業市場已有所放緩。雖然物業市場放緩，繼城市金庫項目於2013年取得空前成功後，我們繼續尋求購入具有良好盈利潛力的新項目。因此，我們已於本期內購入位於西環堅尼地城華寶大廈的5間地舖連地下所有停車位的商舖物業，該物業面對西區海旁，而且鄰近未來西港島線的港鐵站。該華寶大廈物業的購入價約82,000,000元（包括收購價、印花稅及其他交易費用）。該物業的總建築面積約為7,820平方呎，當中5間街舖的總建築面積約3,469平方呎。我們預期堅尼地城和西區一帶將隨著港鐵西港島線於本年底通車後迅速發展，這很可能帶動該區零售物業的價值上升。除此以外，本集團亦已於2014年2月訂立了兩份臨時買賣協議，以收購位於羅素街8號18樓及19樓的兩層零售物業，該兩層物業總建築面積約9,436平方呎。羅素街8號是一幢樓高29層的大廈，座落於銅鑼灣最繁華的購物及旅遊區的中心地帶，鄰近知名的大型商場包括時代廣場及希慎廣場。該幢大廈5樓以上原用作出租服務式公寓，但將改變成銀座式購物商場，該物業將以交吉形式出售，由於物業位置優越，我們預期這幢新改造的銀座式購物商場將吸引高檔零售商戶、餐廳經營者和服務提供商戶（如美容中心和診所）以較高租金租用。該兩層物業的交易將於本年底完成。我們很高興看到該等物業項目的價值自買入或簽訂買賣協議以來已經升值。我們對該新項目充滿信心並預期它們將會帶來可觀的盈利表現。由於集團今年上半年沒有出售任何物業，因而該業務部門產生經營虧損3,000,000元，主要來自其經營費用。

物業投資及持有業務

雖然香港物業市場受政府緊縮措施影響而放緩，我們擁有的投資物業組合包括豪華洋房別墅，兩間小型住宅單位、寫字樓及零售店舖物業繼過去數年錄得重大升值後，它們的價值於2014年上半年依然企穩。本期內，本集團已租出更多香港投資物業，並為集團帶來合共5,000,000元的租金收入，較去年同期的租金增加了4,000,000元。香港投資物業組合本期內的表現依然理想，隨著期內租金收入的增加，該業務為我們提供2,000,000元的經營溢利，相對2013年同期間則錄得2,000,000元的經營虧損。以上提及的分部業績尚未包括由中建置地擁有的深圳寫字樓物業產生的租金收入及未實現價值重估收益，該物業於期內已改作出租用途，其所產生的收入及收益已計入電訊產品業務的經營業績內。

中國內地物業發展

本集團於2007年在國內成立物業發展業務，而該業務已於2013年7月透過集團重組納入至中建置地集團經營，中建所有的物業發展項目均位於中國遼寧省鞍山市。從本集團於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。所有中建發展的項目都很成功，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贊賞。

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。儘管如此，在政策主導下，房地產的投機及投資活動已有效地被打擊，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開發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，導致購買意欲低迷。由於中建的內地物業項目借貸比率不高，故此中建置地擁有較為彈性的持貨能力。因此，中建置地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至割價求售的做法。中建置地相信中國對高質量住房的長遠需求將大於供應，更相信內房市場在未來將會復甦，因此，中建置地對其內房項目及內房市場的長遠前景充滿信心。雖然如此，中建置地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年同期則錄得92,000,000元的營業額。受累物業銷售顯著下跌，該業務2014年上半年產生了經營虧損6,000,000元，去年同期則錄得7,000,000元的經營溢利。雖然內地房地產市場疲弱，期內中建置地仍然開始興建「依雲山莊」第二期項目，該項目包括13座住宅樓房單位、商鋪和停車場物業，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，更能進一步提高中建的聲譽，有助中建以後推售鞍山市的物業項目。



電訊產品業務

報告期內，中建置地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蘇緩慢及市場競爭激烈所致。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市場佔有率而採取的低價策略所帶來的激烈競爭。中建科技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中建科技造成短期傷害，對其製造業務不會帶來任何長期利益。相反，中建科技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，以達到改善長期競爭力的目的。然而，受累於環球市場疲弱及競爭加劇，營業額因而短期受創，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，中建科技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，本期間未調整前的經營虧損上升至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，業績表現是可以接受的。

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，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，而該物業的大部份已於期內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。因為改變用途，該寫字樓物業已按會計準則被重新分類為投資物業，並按照本期末進行的專業估值而於上半年為本集團進帳未實現公平價值收益達55,000,000元。該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經營溢利41,000,000元。

塑料部件的製造

此業務分部從事生產塑膠零部件，其中大部分是供應給中建置地用作製造電訊、電子及兒童產品。

今年上半年，原部件業務的營業額為58,000,000元，同比下跌14.7%。主要是由於電訊產品業務的營業額下跌所致。年內該業務繼續受勞工短缺及勞動成本上升等主要問題所困擾，加上營業額的顯著下跌，因而令該業務期內產生29,000,000元的經營虧損，去年同期虧損則為12,000,000元

證券業務

鑒於股票市場的大幅波動，本集團已於過去數年大幅縮減證券業務的規模。於期末，我們持有的投資組合主要是以人民幣結算的低風險債券，該批債券的金額約52,000,000元，以固定利率收取利息。該批人民幣債券已抵押給銀行，以取得等值的港元貸款，此安排旨在對沖人民幣對港元的升值風險。於2014年上半年，證券業務錄得經營虧損2,000,000元，主要是因人民幣貶值引致該批人民幣債券產生未實現匯兌損失所致。

新開拓的古董車投資和買賣業務

誠如本公司2013年的年報及於2014年5月30日刊發的通函所述，本集團已經於本年初以「Blackbird」商標開拓了古董車的投資及買賣業務。我們發現古董車的升值能力強勁，尤其是賽車型和跑車型的古董車的表現最好，而且在過去10年均跑贏其他如黃金、酒、郵票和錢幣等收藏品。我們同時注意到古董車的需求正在上升。我們欣然看到中建已在古董車業務上建立了良好的基礎，Blackbird已於期內購入了7輛賽車型及跑車型的古董車其總價值約96,000,000元。我們很高興得知該批古董車的價值自購入後在短時間內已經上升。這7輛古董車當中，部份用作買賣用途，其餘則持有作長遠投資用途。為了建立更全面的古董汽車業務，本集團已於本期內向麥紹業先生（即本公司的主席及行政總裁）購入他擁有的一家香港私人公司的全部股權及受讓有關的股東貸款。該私人公司擁有兩間位於柴灣的地舖，其中一間地舖將作經營古董車修復及保養中心，藉此擴大我們的古董車業務，另一間地舖則繼續以市值租金出租予麥先生的家族公司，以賺取經常性租金收入。該交易已於2014年6月完成。古董汽車業務於截至2014年6月止六個月期間錄得經營虧損1,000,000元，主要是期內產生的業務費用支出。我們對這項新拓展的業務感到非常振奮，相信該業務將會為集團帶來巨大的商業潛力，並為本集團未來的收入和盈利增長開闢一個新的途徑。



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，同時美國經濟復蘇步伐將會加快而歐洲經濟表現亦將出現改善的跡象。

在經營環境充滿挑戰的背景下，我們將繼續重整集團，以抗衡在部份主要業務 — 例如是製造業務 — 所面對的種種挑戰。與此同時，我們將繼續尋找、捕捉及發展新的商業機遇。

我們對新購入的香港物業項目充滿信心，該批物業的位置和質量俱佳。我們將探討不同的方案以求進一步提升物業的質量及價值。我們欣然見到該批物業自購入以來及待完成交易期間已經升值。我們將運用我們在物業業務的實力，希望可以延續2013年城市金庫項目創下的輝煌成績，為集團未來帶來滿意的盈利表現。

我們注意到香港政府去年推出的樓市緊縮措施所帶來的影響於報告期後已逐漸減弱，而且住宅物業市場的交投量和價格均有所回升，尤其是小型住宅無論在一手市場或二手市場的供應均出現緊張，而來自置業者 — 尤其是首次置業者 — 的需求却非常強勁，因此中、小型住宅物業的價格升幅最為顯著。有見及此，我們已抓住這個機會，並已在報告期後簽訂協議出售兩間本來用作出租用途的小型住宅單位（其中一間位於沙田銀禧花園，另一間則在九龍美孚新村）。該兩項物業的價值較原始購入價已上升約28%，而出售交易完成時將變現合共約2,000,000元的收益。我們相信整體物業價格近期將繼續上升，但升幅或祇會溫和。我們有信心香港物業市場長遠將繼續蓬勃發展。隨著更多的物業得予出租，預期我們的投資物業組合將會提供更多的租金收入，並預期該業務在未來幾年間將帶來良好的盈利及理想的回報。

儘管鞍山市住宅市場近期顯著放緩，但長遠來說，中建置地對在當地的物業項目的未來前景仍然感到樂觀。中建置地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其毛利。中建置地已重組並加強其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。中建置地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中建置地集團的財務狀況，並預期未來該業務將為中建置地集團帶來可觀的收入及現金流。

我們對中建置地的製造業務前景感覺仍然正面，雖然經營環境仍然充滿挑戰，中建置地將繼續重整集團，以抗衡在製造業務上所面對的挑戰。中建置地將會不斷採取措施以提高競爭力，並竭盡所能節省成本。中建置地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。中建置地亦將繼續尋求擴大收入及改善盈利能力的機會。中建置地把深圳研發中心轉變為出租物業便是一個很好的例子，此舉長遠不僅能節省經常性開支，而租金收入亦能擴大其收入基礎，而且中建置地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。

我們對新開拓的古董車業務感到振奮，我們很高興見到「Blackbird」古董車業務能於短時間內在古董車領域上打響名堂。Blackbird已於報告期後出售一輛古董車並在交易中取合理的回報，Blackbird計劃在今年底前另外購入及出售幾部古董車。此外，我們在柴灣已成立一所古董車修復和保養中心，該中心由資深技術人員組成的專業團隊主理，專誠為我們的特選客戶提供包括古董修復和保養等服務。我們致力建立、發展和擴大多元化的古董汽車業務，目標是要成為古董車領域的先驅及在地區內成為古董車市場的領導者。我們期望這項新開拓的汽車業務在未來年間能為集團提供強勁的收入、溢利和現金流。

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，就他們在本期間對本集團的堅定承擔、忠誠的支持及勤奮的工作表現，表示衷心的感謝。我們亦向我們的股東、銀行、投資者、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)/收益摘要

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
財務業績			
營業額	505	694	(27.2%)
其他收入及收益	65	26	150.0%
除稅前虧損	(37)	(41)	(9.8%)
所得稅支出	(2)	(4)	(50.0%)
除稅後虧損	(39)	(45)	(13.3%)
應佔虧損：			
母公司股權擁有人	(31)	(35)	(11.4%)
非控股權益	(8)	(10)	(20.0%)
	(39)	(45)	(13.3%)
每股虧損	(0.050) 港元	(0.058) 港元	(13.8%)
每股股息	0.030 港元	0.030 港元	-
其他除稅後全面(虧損)/收益	(18)	6	不適用

財務業績及其他全面(虧損)/收益討論

截至2014年6月30日止六個月期間，本集團的營業額達505,000,000元，較2013年同期的694,000,000元減少27.2%。收入的下跌主要是中建置地集團的製造業務收入及國內的物業銷售減少所致。期內母公司股權擁有人應佔虧損為31,000,000元，與同比期間35,000,000元比較，下降11.4%。本期虧損的減少主要是由於中建置地集團把深圳寫字樓由自用改為出租物業而使本集團能確認一筆公平價值收益達55,000,000元所致。

由於深圳寫字樓的重估收益分類入帳到綜合損益表的「其他收入及收益」帳項內，令本期間該收入類別增加了150.0%至65,000,000元。

期內中建置地授出合共600,000,000份優先認股權，該股權結算優先認股權費用2,000,000元已於損益表內入帳。

於綜合全面收益表入帳的其他全面虧損達 18,000,000 元，是指於期內在換算中國內地房地產附屬公司的帳目時，受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		增加／(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		
香港地產發展及物業買賣	-	-	-	-	不適用
物業投資及持有	7	1.4%	3	0.4%	133.33%
中國內地物業發展	41	8.1%	92	13.3%	(55.4%)
電訊產品業務	450	89.1%	593	85.5%	(24.1%)
原部件業務	58	11.5%	68	9.8%	(14.7%)
證券業務	-	-	1	0.1%	不適用
古董車投資	-	-	-	-	不適用
古董車買賣	-	-	-	-	不適用
業務分部間交易	(51)	(10.1%)	(63)	(9.1%)	(19.0%)
總計	505	100.0%	694	100.0%	(27.2%)

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
香港地產發展及物業買賣	(3)	(1)	200.0%
物業投資及持有	2	(2)	不適用
中國內地物業發展	(6)	7	不適用
電訊產品業務	41	(7)	不適用
原部件業務	(29)	(12)	141.7%
證券業務	(2)	-	不適用
古董車投資	-	-	不適用
古董車買賣	(1)	-	不適用
總計	2	(15)	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。

2014年上半年，香港地產發展及物業買賣業務並沒有物業出售，因而產生經營虧損3,000,000元，屬期內產生的經營支出。

物業投資及持有部門於2014年上半年表現仍然理想，該部門期內錄得經營溢利2,000,000元，2013年同期則產生經營虧損2,000,000元，轉變主要是由於集團所擁有的投資物業的租金收入增加所致。該分部業績並沒有計入因深圳寫字樓於本期內轉為出租物業所帶來的租金收入及重估公平價值收益，因該等收入及收益已納入電訊產品業務業績計算。

受累中央政府對住宅物業市場不斷推出的調控措施，壓抑置業人士的購買欲令市場疲弱，因而導致國內物業發展業務銷售減少。該業務在2014年上半年向中建置地貢獻合約銷售收入41,000,000元，相對2013年同比期間則在本集團錄得銷售收入92,000,000元。該業務產生即期經營虧損6,000,000元，去年同期則錄得的經營溢利7,000,000元，主要受售房金額大跌影響。

期內，電訊產品業務錄得經營溢利41,000,000元，相反去年同期則錄得經營虧損7,000,000元，主要是由於深圳寫字樓因改變用途轉為出租物業而為本集團帶來的重估公平價值收益55,000,000元所致。撇除該公平價值收益，該業務分部的經營虧損由2013年上半年的7,000,000元增加至2014年上半年的14,000,000元，主要受累營業額下跌、工資成本上升及因須聘請大量新僱及臨時工人導致工人效率下降的綜合影響。

原部件部門期內供應原部件主要給電訊產品業務使用，該部門收入下跌14.7%至58,000,000元，與電訊產品業務的收入減少一致。面對與電訊產品業務相同的困難經營環境，原部件業務部門期內產生經營虧損29,000,000元，相對去年同期的12,000,000元，虧損增加141.7%。

證券業務錄得2,000,000元經營虧損，主要是期內人民幣債券的匯兌虧損及其他證券投資的未實現虧損所引起。期末以後，人民幣匯率已有所反彈，並預期該未實現匯兌虧損於下半年將部份或全數可被回撥。

期內，新成立的古董車買賣業務錄得經營虧損1,000,000元，主要是工資及開支所引起。

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		增加／(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	54.2%	359	51.7%	(23.7%)
亞太及其他地區	162	32.1%	250	36.0%	(35.2%)
北美洲	69	13.7%	85	12.3%	(18.8%)
總計	505	100.0%	694	100.0%	(27.2%)

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54.2%。期內，銷售往歐洲市場的營業額倒退23.7%至祇有274,000,000元，主要是電訊及兒童產品銷售下跌。來自亞太及其他地區市場的營業額佔本集團總營業額32.1%及貢獻營業額162,000,000元，同比下跌35.2%。主要是由於電訊產品及內地物業的銷售同時下跌的綜合影響所致。銷售往北美洲市場的營業額亦下跌18.8%至69,000,000元。各區域的銷售均見下跌，主要是受本中期報告中「業務回顧」一節中所陳述的艱難經營環境所引起。



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
非流動資產			
物業、廠房及設備	672	597	12.6%
投資物業	1,030	881	16.9%
預付土地租賃支出	60	95	(36.8%)
持至到期日債券	52	—	不適用
古董車	21	—	不適用
已抵押定期存款	64	65	(1.5%)
其他應收款項	47	71	(33.8%)
流動資產			
存貨	67	78	(14.1%)
發展中物業	119	117	1.7%
可出售已落成物業	658	712	(7.6%)
物業存貨	82	—	不適用
古董車存貨	75	—	不適用
預付款項、按金及其他應收款項	422	331	27.5%
持至到期日債券	—	53	不適用
已抵押定期存款	233	235	(0.9%)
現金及現金等值項目	255	643	(60.3%)
流動負債			
流動付息銀行借款	738	811	(9.0%)
股東權益及非流動負債			
非流動付息銀行借款	538	452	19.0%
非控股權益	148	164	(9.8%)
母公司股權擁有人應佔股東權益	2,095	2,032	3.1%

財務狀況討論

於2014年6月30日，本集團的物業、廠房及設備結餘為672,000,000元，增加12.6%。增加由下列綜合原因引起(i)購入位於香港柴灣明報工業大廈11號地舖將用作古董車修復及維修設施；(ii)期內中建置地的深圳寫字樓由自用改變為出租用途，而其帳面值需由物業、廠房及設備帳重新分類轉撥到投資物業帳；及(iii)期內折舊費用所致。

本集團於2014年6月30日的持有的投資物業的結餘達1,030,000,000元，較2013年12月31日增加了149,000,000元或16.9%。增加由下列綜合原因引起(i)購入位於香港柴灣明報工業大廈8號地舖入帳；(ii)計入期內由物業、廠房及設備帳及預付土地租賃支出帳重新分類為投資物業的中建置地深圳寫字樓的帳面值以及(iii)深圳物業在本期末所確認的重估公平價值收益。

預付土地租賃支出期內減少至60,000,000元，下跌36.8%。主要是上述中建置地深圳寫字樓的預付土地租賃支出重新分類至投資物業帳所引起。

分類為非流動資產的持至到期日債券是指在2014年初購入的三年期人民幣債券，以代替期內到期在2013年年底分類為流動資產的兩年期的人民幣債券。

物業存貨結餘達82,000,000元，是指該華寶大廈物業的收購總價(包括交易費用如印花稅及律師費用)。

分類為非流動的古董車結餘達21,000,000元，是指作長線投資用途而購入的古董車的成本。

分類為非流動資產的其他應收款項47,000,000元是指在一年以後到期的應收款項部份，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融資的應收貸款款項；及(iii)其他應收貸款。該應收款項結餘下降33.8%，主要是其他應收帳中的即期部份重新分類到流動資產所致。

回顧期內，存貨結餘減少14.1%，主要是由於生產業務的銷售下降及存貨管理改善所影響。期內的存貨周轉期仍維持於較低的合理水平，大約是28.3天(2013年12月31日：31.0天)。

發展中物業的結餘期內增加1.7%至期末的119,000,000元，主要是由於位於鞍山市的未完成物業發展項目在期內增加的工程開發成本開支所致。

於2014年6月30日，可出售已落成物業達658,000,000元，主要在鞍山市已落成但仍未出售的物業的成本。

期末，買賣用途的古董車結餘達75,000,000元，是指購入作買賣的古董車的成本。期後已售出一部古董車並錄得合理利潤。



預付款項、按金及其他應收款項由2013年12月31日的331,000,000元增加27.5%至2014年6月30日的422,000,000元。上升原因主要是由於購入兩層位於羅素街8號物業的按金及非流動資產帳的其他應收款項的即期部份重新分類到流動資產所引起。預付款項、按金及其他應收款項結餘中亦包括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192,000,000元。

已抵押的定期存款從2013年12月31日的300,000,000元減少至2014年6月30日的297,000,000元。抵押存款中為數合共達211,000,000元(相當於人民幣169,000,000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2014年6月30日，現金及現金等值項目的結餘減少60.3%至255,000,000元，現金結餘淨額有所減少，主要原因是期內用於本集團經營及發展業務的資金支出及支付股息所致。

流動及非流動付息銀行借款總額從2013年12月31日的1,263,000,000元增加至2014年6月30日的1,276,000,000元，增幅1.0%。銀行借款的淨額增加，是由於期內新增的按揭貸款、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。

期內，非控股權益減少主要是非控股股東的應佔中建置地集團期內虧損所引起。

母公司股權擁有人應佔股東權益增加3.1%，由期初的2,032,000,000元增至期末的2,095,000,000元。主要是期內因購入位於柴灣的兩個地舖而發行及配發新股支付代價以及扣除期內淨虧損及支付股息的綜合影響所致。

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	1,276	37.9%	1,263	38.3%
借款總額	1,276	37.9%	1,263	38.3%
股東權益	2,095	62.1%	2,032	61.7%
所運用的資本總額	3,371	100.0%	3,295	100.0%

於2014年6月30日，本集團的負債比率約為37.9%（2013年12月31日：38.3%）。負債比率輕微減少，主要原因是銀行借款及股東權益於期內增加的淨影響所致。

於2014年6月30日，本集團未償還銀行借款達1,276,000,000元（2013年12月31日：1,263,000,000元）。當中約57.8%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42.2%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，1,028,000,000元（2013年12月31日：1,015,000,000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（2013年12月31日：248,000,000元）則是以相同等值的人民幣存款及債券作抵押，作為對沖人民幣升值的風險而借入的港元借款。

於2014年6月30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借款，分別為738,000,000元、275,000,000元及263,000,000元（2013年12月31日：分別為811,000,000元、218,000,000元及234,000,000元）。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	2,155	2,439
流動負債	1,343	1,530
流動比率	160.5%	159.4%

於2014年6月30日，本集團流動比率為160.5%（2013年12月31日：159.4%）。該比率反映本集團的財務狀況實屬健康。

於2014年6月30日，本集團的現金結餘達552,000,000元（2013年12月31日：943,000,000元），其中297,000,000元（2013年12月31日：300,000,000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)。部分資本承擔將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

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

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，鑒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

於回顧期內，除收購由麥先生持有兩間位於香港柴灣明報工業中心的地舖的私人公司外，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

除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，本集團的資產中帳面淨值2,070,000,000元的若干資產(2013年12月31日：1,886,000,000元)、本集團一間附屬公司的淨資產金額296,000,000元(2013年12月31日：309,000,000元)及集團的297,000,000元的定期存款(2013年12月31日：300,000,000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4,418人(2013年12月31日：4,438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2014年6月30日，本公司並沒有已授出但尚未行使的優先認股權。



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	3	505	694
銷售成本		(496)	(652)
毛利		9	42
其他收入及收益	4	65	26
銷售及分銷費用		(14)	(15)
行政費用		(73)	(67)
其他費用		(6)	(13)
融資成本		(18)	(14)
除稅前虧損	5	(37)	(41)
所得稅開支	6	(2)	(4)
期內虧損		(39)	(45)
應佔：			
母公司股權擁有人		(31)	(35)
非控股權益		(8)	(10)
		(39)	(45)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	8		
基本		(0.050 港元)	(0.058 港元)
攤薄		(0.050 港元)	(0.058 港元)

有關期內應付及擬派股息的詳情，已於財務報告附註7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	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
期內虧損	(39)	(45)
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)/收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(18)	6
期內全面虧損總額	(57)	(39)
應佔：		
母公司股權擁有人	(40)	(29)
非控股權益	(17)	(10)
	(57)	(39)



簡明綜合財務狀況表

2014年6月30日

百萬元	附註	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		672	597
投資物業		1,030	881
預付土地租賃支出		60	95
商譽		55	55
古董車		21	-
可出售財務資產		6	13
持至到期日債券		52	-
其他應收款項		47	71
遞延稅項資產		1	1
已抵押定期存款		64	65
非流動資產總額		2,008	1,778
流動資產			
存貨		67	78
發展中物業		119	117
可出售已落成物業		658	712
物業存貨		82	-
古董車存貨		75	-
應收帳款	10	243	268
預付款項、按金及其他應收款項		422	331
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產		1	2
持至到期日債券		-	53
已抵押定期存款		233	235
現金及現金等值項目		255	643
流動資產總額		2,155	2,439
資產總額		4,163	4,217

簡明綜合財務狀況表(續)

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)
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	12	76	61
儲備		2,019	1,971
		2,095	2,032
非控股權益		148	164
股東權益總額		2,243	2,196
非流動負債			
付息銀行借款		538	452
遞延稅項負債		39	39
非流動負債總額		577	491
流動負債			
應付帳款及票據	11	320	350
應付稅項		68	69
其他應付款項及應計負債		170	253
預收帳款		47	47
付息銀行借款		738	811
流動負債總額		1,343	1,530
負債總額		1,920	2,021
股東權益及負債總額		4,163	4,217
流動資產淨額		812	909
總資產減流動負債		2,820	2,687



簡明綜合股東權益變動表

截至2014年6月30日止6個月

母公司股權持有人應佔

百萬港元	已發行股本 (未經審核)	股份溢價 (未經審核)	資本撥備 (未經審核)	可分派撥備 (未經審核)	投資重估撥備 (未經審核)	優先股撥備 (未經審核)	資本撥回撥備 (未經審核)	匯兌波動撥備 (未經審核)	累計虧損 (未經審核)	總計 (未經審核)	非控股權益 (未經審核)	股東權益總額 (未經審核)
於2014年1月1日	61	12	745	1,122	2	-	24	78	(12)	2,032	164	2,196
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(31)	(40)	(17)	(57)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
發行股本	15	110	-	-	-	-	-	-	-	125	-	125
股權結算優先認股權安排	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	1	2
已派2013年末期股息	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	(21)	-	(21)
於2014年6月30日	76	122	745	1,101	2	1	24	67	(43)	2,095	148	2,243
於2013年1月1日	61	12	745	1,217	2	-	24	104	(332)	1,833	253	2,086
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	6	(35)	(29)	(10)	(39)
已派2012年末期股息	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	(21)	-	(21)
於2013年6月30日	61	12	745	1,196	2	-	24	110	(367)	1,783	243	2,026

簡明綜合現金流動表

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	(253)	(84)
用於投資活動的現金流量淨額	(26)	(263)
(用於)／來自融資活動的現金流量淨額	(87)	294
現金及現金等值項目減少淨額	(366)	(53)
於期初的現金及現金等值項目	643	459
匯率變動的影響淨額	(22)	5
於期終的現金及現金等值項目	255	411
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	144	260
購入後於3個月內到期的非抵押定期存款	111	151
	255	411



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
香港會計準則第32號修訂本

香港會計準則第39號修訂本

香港(國際財務報告詮釋委員會)
詮釋第21號

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**」

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**」

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**」
徵費

3. 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，期內八個須呈報經營分部於下列所述：

- (a) 香港地產發展及物業買賣分部是指在香港從事地產發展及物業銷售業務；
- (b) 物業投資及持有分部是指從事物業投資及持有業務；
- (c) 中國物業發展分部是指在中國內地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；
- (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；
- (g) 古董車投資業務分部是指購入古董車作長線投資；及
- (h) 古董車買賣業務分部是指從事古董車買賣業務。

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。



3. 經營分部資料(續)

2014年

百萬港元	香港地產發展 及物業買賣 (未經審核)	物業投資及 持有 (未經審核)	中國內地 物業發展 (未經審核)	電腦、電子及 兒童產品 (未經審核)	原部件 (未經審核)	證券業務 (未經審核)	古董車投資 (未經審核)	古董車買賣 (未經審核)	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
分部收入：										
向外間客戶銷售	-	5	41	450	9	-	-	-	-	505
其他收入	-	-	1	3	1	-	-	-	1	6
各分部之間交易產生的收入	-	2	-	-	49	-	-	-	(51)	-
	-	7	42	453	59	-	-	-	(50)	511
經營(虧損)/溢利	(3)	2	(6)	41*	(29)	(2)	-	(1)	-	2
融資成本	-	(6)	(5)	(6)	(1)	-	-	-	-	(18)
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)
出售附屬公司的收益	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4
可出售財務資產減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
除稅前(虧損)/溢利	(3)	(4)	(11)	35	(26)	(2)	-	(1)	(25)	(37)
所得稅開支									(2)	(2)
期內虧損									(27)	(39)
其他分部資料：										
利息收入	-	-	-	2	2	-	-	-	-	4
非流動資產開支	-	-	-	4	1	-	-	8	-	13
折舊及攤銷	-	(3)	-	(21)	(7)	-	-	-	-	(31)

* 已計入中建置地深圳寫字樓物業的未變現的重估物業收益。

3. 經營分部資料(續)

2013年

百萬港元	香港地產發展 及物業買賣 (未經審核)	物業投資及 持有 (未經審核)	中國內地 物業發展 (未經審核)	電訊、電子及 兒童產品 (未經審核)	原部件 (未經審核)	證券業務 (未經審核)	古董車投資 (未經審核)	古董車買賣 (未經審核)	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
分部收入：										
向外間客戶銷售	-	1	92	593	7	1	-	-	-	694
其他收入	-	19	-	2	3	-	-	-	-	24
各分部之間交易產生的收入	-	2	-	-	61	-	-	-	(63)	-
	-	22	92	595	71	1	-	-	(63)	718
經營(虧損)/溢利	(1)	(2)	7	(7)	(12)	-	-	-	-	(15)
融資成本	(1)	(5)	(1)	(6)	(1)	-	-	-	-	(14)
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
可出售財務資產減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
除稅前(虧損)/溢利	(2)	(7)	6	(13)	(13)	-	-	-	(12)	(41)
所得稅開支									(4)	(4)
期內虧損									(16)	(45)
其他分部資料：										
利息收入	-	-	-	2	1	-	-	-	-	3
非流動資產開支	-	239	-	-	1	-	-	-	-	240
折舊及攤銷	-	(5)	-	(22)	(7)	-	-	-	-	(34)
其他重大非現金項目：										
應收帳款減值	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)



3. 經營分部資料(續)

2014年6月30日

百萬港元	香港地產發展 及物業買賣 (未經審核)	物業投資 及持有 (未經審核)	中國內地 物業發展 (未經審核)	電訊、電子 及兒童產品 (未經審核)	原部件 (未經審核)	證券業務 (未經審核)	古董車投資 (未經審核)	古董車買賣 (未經審核)	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
分部資產	188	1,147	1,100	1,154	210	53	21	235	(62)	4,046
對帳項目：										
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	117	117
資產總額	188	1,147	1,100	1,154	210	53	21	235	55	4,163
分部負債	172	523	153	801	143	50	-	23	(62)	1,803
對帳項目：										
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	117	117
負債總額	172	523	153	801	143	50	-	23	55	1,920

2013年12月31日

百萬港元	香港地產發展 及物業買賣 (經審核)	物業投資 及持有 (經審核)	中國內地 物業發展 (經審核)	電訊、電子 及兒童產品 (經審核)	原部件 (經審核)	證券業務 (經審核)	古董車投資 (經審核)	古董車買賣 (經審核)	對帳調整 (經審核)	本集團總額 (經審核)
分部資產	172	1,173	1,187	1,174	232	67	-	-	(72)	3,933
對帳項目：										
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	284	284
資產總額	172	1,173	1,187	1,174	232	67	-	-	212	4,217
分部負債	110	511	272	839	141	48	-	-	(72)	1,849
對帳項目：										
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	172	172
負債總額	110	511	272	839	141	48	-	-	100	2,021

3. 經營分部資料(續)

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	162	250
北美洲	69	85
	505	694

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	2014年	2013年
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)
香港	1,381	1,188
中國內地	457	440
	1,838	1,628

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

於截至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大客戶各自的收入為147,000,000港元及57,000,000港元，分別佔本集團總收入的29%及11%。

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大客戶各自的收入分別為198,000,000港元及82,000,000港元，分別佔本集團總收入的29%及12%。



4. 其他收入及收益

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)
投資物業的公平價值收益	55	-
匯兌收益	-	2
出售附屬公司的收益	4	-
其他	6	24
	65	26

5. 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	463	577
已出售物業成本	33	75
折舊	30	33
預付土地租賃支出攤銷	1	1

6. 所得稅開支

由於本集團於截至2014年及2013年6月30日止6個月並沒有香港利得稅的應課稅溢利，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本集團經營所在國家的現行稅率而計算。

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 - 其他地區	-	2
過往年度撥備不足	1	-
中國土地增值稅	1	2
期內稅項支出總額	2	4

7. 股息

董事會宣佈，將自本公司的可分派儲備中，派發2014年中期股息每股0.03港元(2013年6月30日：每股0.03港元)。中期股息將於2014年9月26日(星期五)或前後，派付予於2014年9月12日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。本公司將於2014年9月10日(星期三)至2014年9月12日(星期五)(包括首尾兩日)暫停股東登記。

8. 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31,000,000港元(截至2013年6月30日止6個月：35,000,000港元)及期內已發行普通股加權平均616,172,531股(2013年6月30日：606,144,907股)計算。

由於截至2014年6月30日止6個月期間，本公司一間附屬公司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盈利金額無須作出調整。

9. 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13,000,000港元(截至2013年6月30日止6個月：240,000,000港元)。



10. 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	69	28	94	35
31至60日	68	28	73	27
61至90日	55	23	52	20
90日以上	51	21	49	18
	243	100	268	100

本集團給予其貿易客戶平均30至90日的信貸期。

11. 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	63	20	125	36
31至60日	61	19	72	20
61至90日	43	13	34	10
90日以上	153	48	119	34
	320	100	350	100

12. 股本

百萬元	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)
法定：		
2,000,000,000股(2013年12月31日：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：		
757,394,907股(2013年12月31日：606,144,907股) 每股面值0.10港元的普通股	76	61

年內涉及本公司已發行股本的交易摘要如下：

	已發行每股 面值0.10港元 的普通股數量	已發行股本 百萬港元	股份溢價帳 百萬港元	總額 百萬港元
於2014年1月1日	606,144,907	61	12	73
新增發行股份(附註)	151,250,000	15	110	125
於2014年6月30日	757,394,907	76	122	198

附註：本公司發行及配發的151,250,000新股是作為購入一家香港私人公司的全部股權的代價，該公司持有兩間位於香港柴灣明報工業中心的地舖。

13. 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)。



14. 資產抵押

於2014年6月30日，本集團的銀行借款以下列資產抵押：

- (a) 以本集團位於香港的投資物業作為抵押，其於報告期末的帳面總值約為1,030,000,000港元(2013年12月31日：787,000,000港元)；
- (b) 以本集團位於香港及中國內地的若干租賃土地及樓宇作為抵押，其於報告期末的帳面總值約為583,000,000港元(2013年12月31日：511,000,000港元)；
- (c) 以本集團位於中國內地的租賃土地作為抵押，其於報告期末的帳面總值約為61,000,000港元(2013年12月31日：97,000,000港元)；
- (d) 以本集團的持至到期日債券作為抵押，其報告期末的帳面總值約為52,000,000港元(2013年12月31日：53,000,000港元)；
- (e) 以本集團位於中國內地的若干可出售已落成物業作為抵押，其報告期末的帳面總值約為262,000,000港元(2013年12月31日：438,000,000港元)；
- (f) 以本集團位於香港的物業存貨作為抵押，其報告期末的帳面總值約為82,000,000港元(2013年12月31日：沒有)；
- (g) 以本集團金額約297,000,000港元(2013年12月31日：300,000,000港元)的若干定期存款作為抵押；及
- (h) 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)。

15. 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	11	—
第2至第5年(包括首尾2年)	14	—
	25	—

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業，租期由1年至2年不等。

於2014年6月30日，本集團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



16. 承擔

除上文附註 15(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

17. 關連人士交易

(a) 本集團主要管理人員的薪酬：

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)
短期僱員福利	8	8

(b) 本集團已於本期內向麥紹棠先生(即本公司的主席及行政總裁)購入他擁有的一家香港私人公司的全部股權及受讓有關的股東貸款，該私人公司擁有兩間位於香港柴灣明報工業中心的地舖。

18. 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。

19. 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
	個人	公司	總數	全部已發行 股本的概約 百分比
				(%)
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實益持有之合共446,025,079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446,025,079股本公司股份的權益。



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置地的股份及相關股份的權益及淡倉

(i) 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			佔中建置地 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
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2014年6月30日控制本公司全部已發行股本中約60.00%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。

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置地的股份及相關股份的權益及淡倉(續)

(ii) 根據中建置地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		每股 行使價	尚未行使 的優先 認股權份數	相關 股份總數	佔中建置地
	授出日期	優先認股權的行使期				全部已發行 股本的概約 百分比
			港元			(%)
譚毅洪	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	275,000,000	275,000,000	0.42
鄭玉清	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	300,000,000	300,000,000	0.46
William Donald Putt	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01
譚競正	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
鄧小岳	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01	5,000,000	5,000,000	低於0.01

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「董事於股份及相關股份的權益」一節及下文「中建置地的優先認股權計劃」一節所披露者外，本公司、或其任何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（包括彼等各自之配偶及十八歲以下之子女）可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

主要股東的權益

於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
		(%)
Capital Force International Limited (附註)	96,868,792	12.79
New Capital Industrial Limited (附註)	171,357,615	22.62
Capital Winner Investments Limited (附註)	177,798,672	23.47

附註：Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited均為麥紹棠先生控制的公司。麥先生於該等股份的權益亦已於上文「董事於股份及相關股份的權益」一節中披露。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士於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

在本公司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。

於2014年6月30日，並沒有根據2011計劃授出而尚未行使的任何優先認股權的存在。於截至2014年6月30日止六個月內，亦沒有任何優先認股權曾根據2011計劃被授出、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根據中建置地2011計劃的條款及條件授出的優先認股權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。



中建置地的優先認股權計劃(續)

中建置地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中建置地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中建置地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，根據中建置地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：

參與人性名或類別	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
	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				
執行董事								
譚毅洪(附註1)	-	275,000,000	-	-	275,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01
鄭玉清(附註1)	-	300,000,000	-	-	300,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01
William Donald Putt(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			
獨立非執行董事								
譚毅正	-	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
鄒小岳(附註2)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01
	-	15,000,000	-	-	15,000,000			
其他合資格參與人								
劉可傑(附註3)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01
	-	5,000,000	-	-	5,000,000			
	-	600,000,000	-	-	600,000,000			

附註：

1. 譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士亦同為中建置地的執行董事。
2. 陳力先生及鄒小岳先生同為中建置地及本公司的獨立非執行董事。
3. 劉可傑先生是中建置地的獨立非執行董事。

中建置地的優先認股權計劃(續)

中建置地2011計劃(續)

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

中建置地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。

根據中建置地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中建置地股份總數為600,000,000股，佔於2014年6月30日及本中期報告日期中建置地全部已發行股本約0.92%。根據中建置地現時的股本結構，倘該等尚未行使的優先認股權獲全面行使，將導致中建置地需額外發行600,000,000股普通股股份和令中建置地增加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日期間共召開兩次股東大會，就是已於2014年5月21日舉行的2014年股東週年大會及已於2014年6月17日就批准一項關連交易而舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)。因其他商務安排，陳力先生未能出席股東週年大會及股東特別大會而鄒小岳先生則未能出席股東特別大會，但兩個股東大會上已經最少有一位獨立非執行董事出席會議。

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)

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

審核委員會

譚競正(主席)

陳力

鄒小岳

薪酬委員會

鄒小岳(主席)

譚競正

陳力

麥紹棠

譚毅洪

提名委員會

麥紹棠(主席)

譚毅洪

譚競正

陳力

鄒小岳

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
「本公司」	指	中建富通集團有限公司
「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0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

財務詞語

「資本負債比率」	指	借貸總額(即銀行借貸)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

