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

CCT FORTIS HOLDINGS LIMITED
（中建富通集團有限公司）

（於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）
（股份代號：00138）

截至2014年12月31日止年度
全年業績公佈

主席函件

本人謹代表中建富通集團有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」），欣然宣佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至2014年12月31日止年度的全年業績。

2014 年對本集團又是令人振奮及豐收的一年，業務的成績及發展重點將在以下「業務回顧」一節中作出陳述。董事會欣然宣佈本集團在 2014 年取得可觀的盈利增長，主要由於本年內本集團配售中建置地集團有限公司（「**中建置地**」）9.94%已發行股份以及把其餘由集團持有的中建置地股份重新分類入帳所引起收益合共 516,000,000 元所致，2014 年的母公司股權擁有人應佔溢利因而上升至 358,000,000 元，較 2013 年的 232,000,000 元大升 54.3%。

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2015年6月1日（星期一）名列本公司股東名冊的股東派發2014年度末期股息每股0.035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2015年6月15日（星期一）或前後從本公司的可分配儲備中派發。本財政年度的每股普通股總股息合共爲0.065元。(2013股息: 0.165元，當中包括2013年特別中期股息每股0.100元)

業務回顧

本集團本年度之主營業務

回顧年內，本集團主營業務包括：

(a) 持續經營的現有業務，包括：

(i) 香港地產發展及物業買賣業務；
(ii) 物業投資及持有；
(iii) 證券業務；
(iv) 製造及銷售塑膠原部件；

(b) 新成立的 “Blackbird Automotive Group”經營的多面化汽車業務，包括：

(i) 古董車的投資及爲古董車提供修復、護理及維修服務業務；
(ii) 古董車的買賣及貿易業務；

(c) 在配售事項(該事項將於下段作出詳細說明)完成後，由中建置地集團繼續經營但不再在本集團綜合入帳的業務，包括：

(i) 在中國內地從事物業發展業務（「**內地房地產業務**」）；及
(ii) 製造及銷售電訊、電子及兒童產品（「**電訊產品業務**」）。

配售中建置地股份及重新分類餘下中建置地的股份權益

本公司透過幾家間接全資附屬公司擁有合共33,026,391,124股中建置地股份（佔中建置地當時已發行股份約50.49%），因此本公司曾經是中建置地的最終控股公司。於2014年12月5日，本公司根據於2014年12月5日訂立的配售協議（「**配售協議**」）委任滙富金融服務有限公司作爲配售代理，由配售代理按盡力基準配售最多6,500,000,000股中建置地現有股份(相當於中建置地當時已發行股份的9.94%)，每股配售價爲0.015元（「**配售事項**」）。配售事項分兩次進行，每次配售3,250,000,000股中建置地股份，兩次配售分別於2014年12月18日及2014年12月23日完成。自配售完成後，本集團於中建置地的持股量跌至約40.55%，自此之後，本公司不再持有中建置地的多數投票權，因而失去對中建置地的控制權。之後，中建置地集團成員不再成爲本公司的附屬公司。本集團把持有餘下26,526,391,124股中建置地股份其中的16,800,000,000股(即佔中建置地於2014年12月31日全部已發行股份約25.68%)分類爲「非流動資產」並列作「於一家聯營公司的權益」以權

益法入帳。其餘的9,726,391,124股(即佔中建置地於2014年12月31日全部已發行股份約14.87%的權益)則分類爲「流動資產」並列作「按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產」入帳。

中建置地集團從事的電訊產品業務及內地房地產業務在截至配售事項完成日期(即2014年12月23日)止的收入及業績已綜合到本集團帳目入帳並在本集團的2014年綜合損益表中以一項獨立帳目表示。之後，該等繼續由中建置地集團經營的業務的收入和業績就不再綜合到本集團入帳。配售事項及相關會計入帳方法及帳目分類已在本公司於2014年12月5日、2014年12月18日、2014年12月23日及2014年12月30日發出的公佈及於2015年1月9日發出的通函內披露。

持續經營的現有業務

香港地產發展及物業買賣業務

隨着香港政府於 2013 年推出的各項收緊樓市措施，香港物業市場經過一段時間的冷卻及整固後，樓市於 2014 年下半年又再度復甦起來。當中主要以中小型單位及停車位的價格及交投量升幅尤其顯著。繼 2013 年集團的城市金庫項目取得空前成功後，我們於 2014 年繼續尋求具有良好發展及盈利潛力的新項目，並成功收購了兩項主要零售物業項目。首個收購項目位於西環堅尼地城海旁的 5 間地舖連地下所有停車位的商鋪物業（「**西環物業**」）。該物業面對西區海旁，而且鄰近於去年 12 月剛通車之西港島線的港鐵站。該西環物業的總樓面面積約爲 7,820 平方呎，當中 5 間街鋪的總樓面面積約 3,469 平方呎。該物業的購入價約 82,000,000 元 (包括收購價、印花稅及其他交易費用)。一如我們所料，堅尼地城和西區一帶已隨着港鐵西港島線通車後迅速發展，該西環物業的價值自我們購入後已經大幅攀升。第二個物業收購項目位於香港銅鑼灣羅素街 8 號的兩層零售物業，交易亦已於 2014 年 11 月完成。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。該幢大廈已改變成銀座式購物商場。該兩層物業總樓面面積約 9,436 平方呎。管理層計劃將物業出租以賺取可觀的租金回報。由於物業位置優越，我們預期這幢重新改造的銀座式購物商場將吸引高檔零售商戶、餐飲業和服務供應商（如美容中心）願意以較高租金租用。我們很高興看到該兩項物業項目的價值自買入後已經升值。我們對該兩項新項目充滿信心並預期它們將會帶來可觀的回報及盈利表現。由於集團在本年度沒有出售任何物業項目，該業務部門因而產生了經營虧損 23,000,000 元，主要來自項目支出及經營費用。

物業投資及持有業務

我們的物業投資組合包含各種物業，在 2014 年的投資物業包括豪華洋房別墅、兩間小型住宅單位、寫字樓、零售店舖及停車位，所有物業均座落香港。該等物業的價格繼過去數年的大幅升值後，它們的價值於 2014 年仍然穩定增長。公司把握小型單位價格在年內急漲的套現機會，我們在 2014 年已出售了兩間小型住宅單位並獲得滿意的利潤。本年內，本集團租出更多投資物業，並爲集團帶來合共 14,000,000 元的租金收入，較 2013 年的租金收入 7,000,000 元增加了 7,000,000 元。物業投資及持有業務在本年內的表現依然理想，並爲我們提供 18,000,000 元的經營溢利，當中包括把投資物業於本年末重估而錄得的未實現公平價值收益 14,000,000 元，而在 2013 年，該分部業績的經營溢利則爲 100,000,000 元，主要是來自物業的未實現價值重估收益。以上提及的分部業績尚未包括由中建置地擁有並在期內改作出租用途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，該物業所產生的收入及收益已計算入電訊產品業務內。

證券業務

在配售事項完成前，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，按固定利率收取利息。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。配售事項完成後，本公司將持有餘下之 9,726,391,124 股中建置地股份重新分類爲「流動資產」並以「按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產」入帳，因而使本公司的證券業務組合得以擴大。此等股份在配售事項完成時，按當時股價每股 0.018 元計算折合市值約 175,000,000 元入帳。此等股份於年末再按中建置地在年末的每股收市價 0.017 元調整，因而導致證券業務產生了未實現公平價值虧損約 9,700,000 元，並已於 2014 年的綜合損益表入帳，導致本業務分部產生經營虧損 13,000,000 元。

塑料原部件的製造業務

此業務分部從事生產塑膠原部件，其中大部分是供應給中建科技集團(中建置地集團屬下的生產集團部門)用作製造電訊、電子及兒童產品。

2014 年原部件業務的營業額下降至 122,000,000 元，按年下跌 6.9%，主要受電訊產品業務的營業額下跌所影響。本年內該業務分部繼續受勞工短缺及勞動成本上升等主要問題所困擾，加上營業額的下跌，因而令該原部件部門產生 45,000,000 元的經營虧損，同比年度的虧損則爲 35,000,000 元。

新成立的 “Blackbird Automotive Group”從事的多元化汽車綜合業務

剛於 2014 年始創立的 Blackbird Automotive，從事古董車的買賣、投資及復修服務而演化爲多元化的汽車綜合業務。除了主力從事收藏類古董車的商業活動外，Blackbird Automotive 亦透過各種渠道及出版刊物積極推廣及展示這些珍貴的古董車。結合我們在古董車的多面業務及對細節及品牌的專業眼光，Blackbird Automotive 的目標是要在汽車領域上成爲蜚聲國際的領導公司。

Blackbird 的定位是富有國際競爭能力的公司，憑著我們獨特架構和能力，使我們在汽車業界能成爲個人及公司客戶獨一無二和包羅萬有的汽車服務中心。Blackbird 的國際團隊由極富經驗的評估師和業務代表組成，專誠爲客戶搜羅、檢驗及促成古董車及富有重要歷史價值的汽車的買賣及貿易，無論是爲增加客戶個人收藏或給予客戶一個難得的投資機會，Blackbird 的優秀團隊都能盡力爲客戶效勞。Blackbird 本身已經收藏一批經精挑細選的稀有和富有歷史價值的古董車，憑著 Blackbird 的良好信用和在古董車業界的聲譽，它能爲本身或客戶搜羅及採購珍貴罕有的汽車。

在業務成立的初期，Blackbird 已投資購入了 9 部古董車，而且於年中公司在出售一輛法拉利古董車給予一名歐洲客戶後開始其古董車貿易生意。Blackbird 收藏的古董車分別在香港、歐洲及美國存放及展示，但如有需要，這些車輛可隨時轉運到世界各地任何一處。

隨著新一年的開始，公司準備根據古董車在國際市場不斷升值的趨勢，把公司古董車存貨的出售價重新估值及上調後再推出市場。已經有若干認真的收藏家對公司的古董車收藏感到興趣並提出查詢。另外，Blackbird Automotive 在 2015 年初曾爲客戶搜購了六部法拉利古董車而賺取了滿意的佣金。

Blackbird 於 2014 年 10 月曾與一家位於洛杉磯專爲保時捷 Porsche 911 系列汽車提供修復服務的公司就擔任該公司代理一事進行洽談，在 2014 年 11 月中談判成功，Blackbird Automotive 已獲委任該業務在香港及澳門地區之獨家代理及服務中心。就此項業務拓展，我們舉辦了一項活動，邀請了一群經精心挑選的客戶參加。在活動中我們接到逾 10 張委託服務訂單，之後亦收到更多的查詢。

公司亦已開始評估及制定其業務策略。在 2015 年，Blackbird 計劃開拓汽車寄售／代售服務，預期這項新業務將擴大公司的客戶基礎以及擴濶其商務活動範圍。此外，公司的網站內容將會不斷演化，而創新業務的開拓料可進一步提升古董車貿易部門的知名度。

Blackbird Automotive 於 2014 年第二季在港島柴灣區一間佔地 6,000 平方呎的物業開啓 Blackbird Heritage Motorworks 的古董車修復及保養設施。在這個精品服務中心，一班經過細心挑選及合共擁有超過 100 年經驗的專業技師，專誠爲客戶提供超越一般維修標準的汽車護理、修復及保養等服務。

Blackbird 計劃在 2015 年上半年投資擴充其汽車服務設施，料將加強爲客戶的古董及收藏汽車提供服務的能力，屆時新增空間將可以提供車身噴漆及修護等服務和提供一個適合古董車儲存的地方。

公司每季以優質印刷出版定名爲《*Blackbird Automotive Journal*》的古董車雜誌，這雜誌對公司古董車業務帶來輔助，該雜誌不但可傳達公司對古董車的哲學和理念，同時亦可發展我們與全球汽車製造商的重要聯盟。這刊物以公司自有的獨特美術觀感爲 Blackbird Automotive 建立獨到的理念及形象，亦同時向全球讀者呈現公司的名字，從而幫助公司的業務。通過這渠道，公司在實體及網上數碼媒體發展及創造的內容，供客戶在雜誌刊登廣告。

於 2014 年第四季，公司與全球其中一所最具規模的出版與發行商進行訂立協同夥伴關係的磋商，同時亦有計劃開發專屬該汽車刊物的網站，網站預期於 2015 年上半年推出。

除了出版雜誌外，Blackbird Automotive 亦爲原設備(OEM)製造商提供專業設計及創新服務，包括概念構思及製作創新活動及汽車發佈會，以至提供極高質素的拍攝及錄影服務。2014 年我們曾參與的活動包括：寶馬 BMW 2 Series Active Tourer 系列於香港會議展覽中心舉行的新車發佈會、麥拿倫及勞斯來斯陳列室的開幕儀式，以及爲保時捷香港中心提供攝影及錄影服務。該等活動使 Blackbird Automotive 迅速在汽車活動服務行業內成爲領導供應商，而公司現正積極與區內其他知名的汽車零售商洽商及推介公司服務。

Blackbird Automotive 就獲得 Amalgam Fine Model Cars 公司（一家製造模型汽車的公司）委任爲該公司在中國內地、香港及澳門市場的代理而引以爲榮。汽車模型銷售代理與本公司的汽車貿易、修復和維修業務相輔相成，因爲公司的客戶同樣是 Amalgam 公司的理想目標客戶群。此外，Blackbird 亦正與古董車業務有協同作用的產品公司洽談合作，冀在 2015 年上半年增加協同產品的組合。

不再綜合入帳的業務

電訊產品業務

中建置地集團屬下的中建科技集團於 2014 年繼續從事電訊產品業務。本年內受累困難經營環境下，中建科技集團產品銷售的營業額下跌 9.2%至 969,000,000 元。由於中建科技室內無線電話的主要市場復甦緩慢，導致消費需求疲弱。激烈的市場競爭亦令中建科技承受產品減價的壓力。儘管如此，中建科技管理層認爲價格競爭不是上策，亦不會對中建科技有利，原因是價格競爭短期內只會對中建科技的盈利能力造成傷害，但對其製造業務不會帶來任何長遠利益。爲了抗衡競爭，中建科技繼續通過不斷提高產品質素、改良功能、推出新穎設計的創新產品，冀望改善其長期競爭力。中建科技亦不斷將產品種類多元化，並擴展至企業及商業用的室內無線電話。這些新開發產品的毛利率比傳統的家用室內無線電話高，推出後得到市場關注。至於兒童產品業務方面，我們在嬰兒監察器、暖奶器及其他嬰兒餵哺及護理產品的銷售平穩，另外，我們推出的數碼暖奶器亦獲得市場的良好反應。然而，受累於環球市場疲弱及競爭加劇，中建科技 2014 年的營業額因而受挫，導致其產品銷售額顯著減少。

在支出成本方面，廣東省的工人短缺及當地最低工資不斷上升的問題仍然困擾中建科技的製造業務。爲了短期克服此難題，年內中建科技需大幅增加廠房工人的工資，並大量聘請非熟練工人及臨時工人以塡補空缺，導致生產成本增加，效率亦因而受到影響。爲著長遠解決勞工短缺問題，中建科技管理層已努力不懈改良產品的設計和優化生產工序，以提高生產力。此外，中建科技管理層亦繼續不斷施行減省成本措施，此等措施的成效已經抵銷了部份因工資成本增加所帶來的影響。2014年未經計入深圳寫字樓重估收益（於下面段落詳述）調整前的經營虧損增加至25,000,000元，相對同比年度的虧損則爲18,000,000元。

於 2014 年上半年，中建科技管理層決定將研究及開發（「**研發**」）部門由深圳研發中心遷往中建科技位於惠陽的工廠。遷移的行動已在 2014 年內完成。縱使遷移行動會產生若干一次性的遷移及重組成本，但中建科技管理層認爲此舉長遠將可節省經常性開支及改善研發和生產部門之間的溝通，從而提高工作效率。遷移行動讓中建科技擁有的本來用作研發中心的深圳寫字樓物業可以騰出來出租給予第三方收取租金收入。因此，該寫字樓物業在本年內已按會計準則重新分類爲投資物業，而按照本年末該物業的專業估價計算的未實現公平價值收益 45,000,000 元亦在本年度的損益表入帳，並已包括在電訊產品業務的業績內。

中國內地物業發展

所有在2013年由本集團納入至中建置地集團的物業發展項目均是位於中國遼寧省鞍山市。自從本集團於2007年在鞍山市成立內房業務至今，集團旗下專責內房業務的中建置地在當地的房地產市場已建立了良好的聲譽。中建置地開發的所有項目都非常成功，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。

年內，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，在中央政府對房地產市場持續的收緊政策主導下，房地產的需求已受不利影響，而國家在金融範疇的改革亦令資金流動性收緊及信貸減少，因而導致內地多個城市的住宅市場之成交價及成交量均大幅下滑，情況以二線城市如鞍山市的房地產市場尤其顯著。受到存貨高企及負債比率上升的壓力，許多其他當地房地產發展商紛紛減價以刺激銷售，期望資金加快回籠以應付它們龐大的債務。由於中建置地在鞍山市物業項目的借貸比率不高，故此擁有較爲彈性的持貨能力。因此，中建置地決定不會跟隨其他當地房地產發展商爲求促銷而大幅讓利割價求售的做法。這是因爲中建置地對本身內房項目的品質及國內房地產市場的長遠前景充滿信心。中建置地管理層展望中國對高質素住房的長遠需求將大於供應，更相信內地房地產市場長遠將會復甦。然而，中建置地的內房業務無可避免受年內疲弱的國內住房市場的不利影響，導致 2014 年物業銷售額下跌。雖然市場疲弱，內地房地產業務於 2014 年仍能取得營業額 65,000,000 元，該業務於 2013 年全年度在本集團則錄得 161,000,000 元的營業額。因物業銷售下降，內地房地產業務在 2014 年全年度產生了經營虧損 15,000,000 元，相對於 2013 年全年度之經營溢利則爲 8,000,000 元。儘管內房市場仍然面對下行風險，年內中建置地仍開始興建「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，合共總樓面面積約 63,000 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置地的聲譽，有助以後推售鞍山市的物業項目。

資金籌集活動

於 2014 年 11 月，本公司的主要股東資本動力國際有限公司以配售形式，配售 75,000,000 股現有本公司股份予獨立第三方，並同時認購了 75,000,000 股本公司新發行股份，配售及認購價均爲每股 0.9 元。認購事項得來的款項淨額約 66,000,000 元，所得款根據在本公司於 2014 年 11 月 12 日的公佈的資金計劃用途已用作本集團的一般營運資金。

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2015年帶來重重挑戰。然而，我們預期美國經濟復甦步伐將會加快，今年內加息的機會存在。另一方面，歐洲即使實施新一輪的刺激措施，經濟復甦預期仍然緩慢。其他地區如中東及歐洲的地緣政治以至本地的政治爭拗的結果難以預測，這些政治問題或會不時對環球金融市場產生動盪。中國則堅決走平穩可持續發展的道路，決心重整國內經濟由依賴出口，改爲透過國內消費來帶動經濟增長。

在2015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)進一步改善及拓展集團的主營業務包括香港地產發展及物業買賣、物業投資及證券業務；(3)努力拓展及擴大Blackbird Automotive集團的多元化汽車業務；及(4)爭取新的業務商機。我們將繼續在不同的主要業務領域中發揮競爭優勢，致力令集團取得長遠而穩定的增長，並將進一步尋找能爲集團帶來業務增長及盈利貢獻的新的業務機遇。

雖然香港政府不斷對樓市推行逆周期措施，但我們對新收購的香港物業項目充滿信心。由於物業的位置優越，它們具備良好的升值潛力。我們將利用本身的專業管理才能以提升物業項目的租金回報及價值，預期它們將帶來可觀的盈利表現。我們將繼續發掘有良好發展潛質的新項目。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，能把握最佳時機挑選優良潛質的物業項目。我們相信此業務部門前景良好，並能爲集團做出令人鼓舞的成果。

我們相信整體物業價格及租金回報在未來仍會持續温和上漲。長遠而言，我們對香港房地產市場充滿信心。隨著集團出租更多物業，預期我們的投資物業將會帶來更多租金收入，料該業務在未來年度將帶來令人滿意的租金回報及穩固的盈利貢獻。

由於本年內有大批中建置地股份被重新分類爲持作出售證券，因此本集團的證券業務組合大幅增加。預期在該等股份出售時，料可爲集團貢獻大額的收入及現金流，尤其是如果中建置地的股價將來繼續上升的話。

我們對 Blackbird Automotive 多元化的汽車業務目前的發展步伐感到極爲興奮和鼓舞。我們承諾繼續拓展及發展 Blackbird 集團，在不久的將來務求將該業務建立成爲全球汽車領域的領導者之一。我們相信該創新業務將爲集團未來的營業額及盈利增長打開新路向。

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，就他們在本年度面對多重挑戰下仍對本集團堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。我們亦向我們的股東、投資者、銀行、客戶及供應商，對本集團不斷的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席
麥紹棠

香港，2015 年 3 月 31 日

財務回顧

2014 財務業績及其他全面收益摘要

百萬元	**2014**	2013	增加／（減少）百分比
持續經營業務			
營業額	**208**	690	(69.9%)
其他收入及收益	**574**	182	215.4%
攤佔一家聯營公司的利潤	**1**	-	不適用
持續經營業務除稅前溢利	**397**	319	24.5%
所得稅支出	**(2)**	(58)	(96.6%)
持續經營業務本年度溢利	**395**	261	51.3%
不再綜合入帳的業務			
不再綜合入帳的業務本年度虧損	**(66)**	(60)	10.0%
本年度溢利	**329**	201	63.7%
母公司股權擁有人應佔溢利/(虧損):			
持續經營業務	**395**	263	50.2%
不再綜合入帳的業務	**(37)**	(31)	19.4%
	358	232	54.3%
母公司普通股股權持有人應佔每股			
基本及攤薄盈利			
-本年度溢利	**0.51 港元**	0.38 港元	34.2%
-持續經營業務溢利	**0.57 港元**	0.43 港元	32.6%
每股股息	**0.065 港元**	0.165 港元	(60.6%)
其他除稅後全面(虧損)/收益	**(13)**	18	不適用

2014 財務業績及其他全面收益討論

由中建置地集團繼續從事的電訊產品業務及內地房地產業務截至配售事項完成日期止期間的收入及業績已綜合到本集團帳項內入帳並在本集團的綜合損益表中以一項獨立帳項表示。之後，該等繼續由中建置地集團經營的業務就不再綜合到本集團入帳。2013 年的同比業績也因此重列。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，受到本年沒有出售物業項目的影響，本集團的營業額只有 208,000,000 元，較同比年度的 690,000,000 元大幅減少 69.9%。

雖然如此，本集團年內錄得的母公司股權擁有人應佔溢利達 358,000,000 元，相對 2013 年的應佔溢利 232,000,000 元，增加 54.3%。利潤大幅增加主要是出售附屬公司帶來 516,000,000 元的出售收益所致，該等收益分類爲「其他收入」入帳，其中收益包含已實現和未實現收益，分別是由配售事項引起的已實現收益 84,000,000 元以及把本集團餘下於中建置地的股份權益重新分類的相關會計處理所引起的未實現收益 432,000,000 元。本集團在配售事項完成後攤佔重新分類爲聯營公司的中建置地的利潤爲 1,000,000 元。本集團在 2014 年截至配售事項完成之日應佔不再綜合到本集團入帳的中建置地集團從事的業務的淨虧損爲 66,000,000 元，而應佔該等業務在同比年度的虧損則是 60,000,000 元。

於綜合全面收益表入帳的其他全面虧損爲 13,000,000 元，指的是：(i)在換算國內房地產業務帳目爲港元因 2014 年人民幣減值而產生的未實現匯兌虧損 20,000,000 元，(ii)由於本年度出售附屬公司而釋放相關的匯兌波動儲備金額 29,000,000 元，(iii)由於物業改變用途，由自用變更爲投資物業的除稅後未實現公平價值收益 72,000,000 元貸方入帳到資產重估儲備，以及(iv)由於本年度出售附屬公司而將相關的資產重估儲備金額 36,000,000 元作出重新分類。2013 年則因人民幣升值而錄得未實現匯兌收益 18,000,000 元。

按業務劃分的分析

持續經營業務的營業額					
	2014		2013		
百萬元	金額	相對百分比	金額	相對百分比	增加／（減少）百分比
香港地產發展及物業買賣	**48**	**23.1%**	554	80.3%	(91.3%)
物業投資及持有	**14**	**6.7%**	7	1.0%	100.0%
證券業務	**1**	**0.5%**	2	0.3%	(50.0%)
原部件業務	**122**	**58.7%**	131	19.0%	(6.9%)
古董車投資及服務	**1**	**0.5%**	-	-	不適用
古董車買賣及貿易	**25**	**12.0%**	-	-	不適用
業務分部間交易	**(3)**	**(1.5%)**	(4)	(0.6%)	(25.0%)
總計	**208**	**100.0%**	690	100.0%	(69.9%)

持續經營業務的經營(虧損)/溢利			
百萬元	**2014**	2013	增加／（減少）百分比
香港地產發展及物業買賣	**(23)**	246	不適用
物業投資及持有	**18**	100	(82.0%)
證券業務	**(13)**	2	不適用
原部件業務	**(45)**	(35)	28.6%
古董車投資及服務	**(6)**	-	不適用
古董車買賣及貿易	**1**	-	不適用
總計	**(68)**	313	不適用

分部經營 (虧損) /溢利是指在未扣除財務費用及稅項前的經營表現。

由於本年內沒有物業項目出售，因此香港地產發展及物業買賣業務收入大跌 91.3%至 48,000,000 元。本年的營業額是因爲在 2013 年拆售城市金庫舖位而在 2014 年進行的間隔工作的相關收入結轉到本年進帳所產生。2014 年該業務分部產生 23,000,000 元業務虧損，主要是項目支出(包括城市金庫舖位的裝修及分隔開支)及經營費用引起。2013 年則因爲出售城市金庫商舖單位而錄得重大銷售收入及經營溢利。

於 2014 年，物業投資業務表現仍然令人滿意，該業務分部年內錄得經營溢利 18,000,000 元，2013 年的經營溢利則爲 100,000,000 元。經營溢利下跌是由於重估投資物業組合所帶來的未實現公平價值收益大幅減少，雖然租金收入增加已彌補部分減幅。

本集團的證券業務在回顧年內產生 13,000,000 元經營虧損(2013: 經營溢利 2,000,000 元)，主要是指分類爲持作出售的 9,726,391,124 股中建置地股份於年末按市價調整帳面值而產生未實現公平價值虧損 10,000,000 元所致。

原部件業務部門收入下跌 6.9%至 122,000,000 元，主要受供應原部件給中建科技集團的電訊產品業務的收入減少所致。受收入下跌及成本上漲影響，原部件業務分部產生經營虧損 45,000,000 元，較去年飆升 28.6%。

新成立的古董車投資及服務業務分部的收入及經營虧損分別爲 1,000,000 元和 6,000,000 元。收入是指古董車服務收入，而虧損主要由開業支出及行政費用引起。

2014 年內已出售了一部買入作轉售用途的古董車，該古董車買賣業務貢獻收入 25,000,000 元及經營溢利 1,000,000 元。

按區域劃分的分析

	持續經營業務的營業額				
	2014		2013		
百萬元	**金額**	**相對百分比**	金額	相對百分比	增加／（減少）百分比
中國內地及香港	**183**	**88.0%**	690	100.0%	(73.5%)
歐洲	**25**	**12.0%**	-	-	不適用
總計	**208**	**100.0%**	690	**100.0%**	(69.9%)

營業額按區域劃分的分析不包括不再綜合入帳的電訊產品業務及內地房地產業務的收入。本集團大部份收入均在中國內地及香港發生。收入的大幅減少是由於在 2014 年沒有任何物業項目出售有關，部份減少由新創立的古董車業務所帶來的收入所彌補。

財務狀況主要變動的摘要

百萬元	**2014**	2013	增加／（減少）百分比
非流動資產			
物業、廠房及設備	**408**	597	(31.7%)
投資物業	**958**	881	8.7%
商譽	**-**	55	不適用
於一家聯營公司的權益	**286**	-	不適用
應收承兌票據	**986**	-	不適用
持作投資的古董車	**21**	-	不適用
已抵押定期存款	**50**	65	(23.1%)
流動資產			
持作出售的物業存貨	**381**	-	不適用
持作出售的古董車	**139**	-	不適用
按公平價值列帳及於損益表處理的財務資產	**165**	2	8,150%
已抵押定期存款	**56**	235	(76.2%)
現金及現金等值項目	**122**	643	(81.0%)
流動負債			
流動附息銀行及其他借款	**470**	811	(42.0%)
股東權益及非流動負債			
非流動附息銀行及其他借款	**612**	452	35.4%
非控股權益	**-**	164	不適用
母公司股權擁有人應佔股東權益	**2,551**	2,032	25.5%

財務狀況討論

兩個資產負債表日期財務狀況的重大轉變主要原因是在配售事項完成後，中建置地集團不再在本集團綜合入帳所致，以及把本集團在中建置地的餘下股份權益重新分類的相關會計處理所引起。以下討論集中本集團（不包括中建置地集團）在2014財務狀況的主要變動。

物業、廠房及設備結餘於 2013 及 2014 年末期間的變動是由於：(i) 緊接配售事項完成後，中建置地集團的物業、廠房及設備帳項結餘被撇除；(ii)因中建置地集團成員不再是本公司的附屬公司而使一項出租予中建置地附屬公司作爲辦公室用途的寫字樓物業由物業、廠房及設備帳重新分類而轉到投資物業帳；(iii)於年內購入一個本港物業作爲古董車服務中心；及(iv)扣除年內折舊費用所致。

投資物業結餘增加是由於：(i)上述寫字樓物業由物業、廠房及設備帳轉入投資物業並以公平價值入帳；(ii)年內增購一項投資物業；及(iii)重估投資物業錄得的未實現公平價值收益所致。

與集團在中建置地投資相關而產生的商譽 55,000,000 元，已於 2014 年撇銷。

聯營公司權益是指 16,800,000,000 股中建置地股份，在配售事項完成後被重新分類爲於聯營公司權益。該資產的結餘 286,000,000 元是指 16,800,000,000 股中建置地股份在年末已扣除減值撇帳後的帳面值。

應收中建置地的承兌票據 986,000,000 元是在配售事項完成後確認入帳。之前年度，該等承兌票據在中建置地集團成員綜合入帳到本集團時已被沖銷，直至該集團在配售事項完成後不再綜合到本集團入帳止。

年內購入持作投資的古董車合共 21,000,000 元，集團有意將該等古董車持作長期投資用途。

持作出售的物業存貨於 2014 年 12 月 31 日達 381,000,000 元，是指羅素街 8 號的物業及西環物業兩項零售物業的買入成本。

於 2014 年，由 Blackbird Automotive Group 購入作爲出售用途的持作出售的古董車按成本計爲 139,000,000 元。

流動資產項下的「按公平價值列帳及於損益表處理的財務資產」增加是由於緊接配售事項完成後，9,726,391,124 股中建置地股份分類爲「按公平價值列帳及於損益表處理的財務資產」。該等持作出售的股份的價值已按年末的收市價調整。

於 2014 年 12 月 31 日，現金及現金等值項目的結餘減少至 122,000,000 元。除了因撇除中建置地集團的現金結餘外，現金結餘的減少主要原因是用於拓展本集團新成立業務及擴充持續經營業務的資金、提供給予中建置地的現金貸款的相對承兌票據應收款及年內支付股息，部份減少由銀行借款的增加、以先舊後新形式認購本公司股份以及配售事項所產生得來的資金所抵銷。

母公司股權擁有人應佔股東權益增加 25.5%，由年初的 2,032,000,000 元增至年終的 2,551,000,000 元，主要原因是中建置地集團不再綜合入賬、本集團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

	2014		2013	
百萬元	**金額**	**相對百分比**	金額	相對百分比
銀行借款	**1,080**	**29.7%**	1,263	38.3%
融資租賃應付款項	**2**	**0.1%**	-	0.0%
借款總額	**1,082**	**29.8%**	1,263	38.3%
股東權益	**2,551**	**70.2%**	2,032	61.7%
所運用的資本總額	**3,633**	**100.0%**	3,295	100.0%

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的負債比率約爲 29.8%（2013：38.3%）。負債比率改善主要原因是中建置地集團於 2014 年不再綜合入帳所致。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團未償還銀行借款達 1,082,000,000 元（2013：1,263,000,000 元）。當中約 68%銀行借款爲長期借款，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，有 149,000,000 元港元貸款（2013：248,000,000 元）是以相同等值的人民幣存款及債券作抵押，是對沖人民幣升值的風險所作的安排。

於 2014 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，分別爲 470,000,000 元、358,000,000 元及 254,000,000 元（2013：分別爲 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週期增減。

流動資金及財務資源

百萬元	**2014**	2013
流動資產	**1,012**	2,439
流動負債	**611**	1,530
流動比率	**165.6%**	159.4%

於 2014 年 12 月 31 日，本集團流動比率爲 165.6%（2013：159.4%）。該比率反映本集團的財務狀況在剔除中建置地集團的帳目後繼續屬健康水平。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的現金結餘達 228,000,000 元（2013：943,000,000 元），其中人民幣存款折合 106,000,000 元（2013：300,000,000 元）用作抵押港元貸款。現金結餘年內重大轉變已在本「財務回顧」一節中的「財務狀況討論」分節中作出解釋。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 12 月 31 日，本集團的資本承擔爲 40,000,000 元（2013: 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。爲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2014年年內，本集團的收入主要以美元、人民幣及歐元(主要與古董車業務相關)結算。支出主要以港元、美元、人民幣及歐元結算。現金一般作港元、美元及人民幣的短期存款。於2014年年內，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款主要爲浮息借款。

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三大貨幣，分別爲以美元、人民幣及歐元結算的收入及以人民幣結算的成本。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，因此管理層認爲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，故我們將面對將來人民幣可能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爲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。雖然人民幣在 2014 年的減值抵銷了我們過去部分未實現匯兌收益，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好。

雖然在去年及2015年第一季歐元對美元已貶值不少，但由於本集團大部分古董車買賣均以歐元結算，歐元收入的匯兌風險將由歐元支出抵銷，因此本集團目前面對的歐元匯兌風險並不重大。

我們將繼續注視匯兌風險，惟不會採用任何高風險的衍生工具。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

緊接配售事項完成後，本集團不再持有中建置地的超過半數的投票權。自此以後，中建置地集團不再成爲本公司的附屬公司。於 2014 年 6 月，本公司收購由麥紹棠先生控制的私人公司，該私人公司持有兩個位於柴灣明報工業大廈的地舖，收購詳情已在本公司於 2014 年 5 月 9 日的公佈及 2014 年 5 月 30 日的通函內披露。於回顧年內，除上述收購及出售外，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

除於財務回顧中的其他部份所披露之外，於 2014 年 12 月 31 日，本集團並沒有持有任何重大投資（2013：沒有）。

資產抵押

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的資產中有帳面淨值約 1,757,000,000 元的若干資產（2013：2,160,000,000 元）及約 106,000,000 元的定期存款（2013：300,000,000 元）均已抵押給銀行作爲保証集團的銀行貸款。於本年年末，沒有任何一間本集團附屬公司的資產抵押給予銀行，但 2013 年則有一間附屬公司的淨資產值約 309,000,000 元抵押給予銀行作爲保証集團的銀行貸款。

或然負債

於 2014 年 12 月 31 日，或然負債是指本公司爲已在配售事項完成後不再是本公司附屬公司的中建置地集團成員的銀行商業貸款提供擔保而引起的或然負債 157,000,000 元(2013：沒有)。

僱員及薪酬政策

本集團於 2014 年 12 月 31 日的僱員總數爲 1,043 人（2013：4,384 人）。變動主要是由於配售事項完成後，本集團已不再包括中建置地集團的僱員在內。本集團薪酬政策建基於公平原則，爲僱員提供具推動力、以表現爲主且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於 2014 年 12 月 31 日，本公司並沒有已授出但尚未行使的股份期權。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於 2014 年 11 月，本公司的主要股東資本動力國際有限公司配售 75,000,000 股本公司現有股份並同時認購 75,000,000 股本公司新發行股份，配售及認購價均爲每股 0.9 元。認購事項得來的款項淨額約 66,000,000 元，所得款根據原有計劃用作本集團的一般營運資金。

除上述配售及先舊後新認購事宜外，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。

企業管治

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

本公司董事（「**董事**」）認爲，本公司於 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期間，除下列各項偏離香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）《證券上市規則》（「《**上市規則**》」）附錄 14 所載的《企業管治守則》（「《**守則**》」）的守則條文外，已一直遵守《守則》的所有守則條文：-

(1) 第A.2.1條： 主席與行政總裁的角色應有區分；及

(2) 第A.4.2條： 所有爲塡補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事應最少每三年輪値告退一次。

有關該等偏離事項的詳情及各自經過深思熟慮得出的理由以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本公司截至2014年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於2015年4月30日或之前寄發予股東的本公司2014年年報內所載的企業管治報告內披露。

本公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比《上市規則》附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《**標準守則**》」）的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於整個回顧財政年度已一直遵守本公司採納的《標準守則》所載的規定標準。

審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據《上市規則》的規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會由三名本公司獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）組成，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生。譚先生爲合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會目前由譚先生擔任主席。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至2014年12月31日止年度的綜合財務報告。審核委員會自成立以來一直定期舉行會議，並在2014年舉行了三次會議。

有關審核委員會的進一步資料，將於2015年4月30日或之前寄發予股東的本公司2014年年報內所載的企業管治報告內披露。

薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並根據《上市規則》的規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生組成。薪酬委員會目前由鄒先生擔任主席。在2014年，薪酬委員會舉行了一次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於2015年4月30日或之前寄發予股東的本公司2014年年報內所載的企業管治報告內披露。

提名委員會

本公司已於2012年3月29日成立提名委員會（「**提名委員會**」），其特定的權責範圍書符合《守則》的守則條文。提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生組成。提名委員會目前由麥先生擔任主席。在2014年，提名委員會舉行了一次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於2015年4月30日或之前寄發予股東的本公司2014年年報內所載的企業管治報告內披露。

本公司獨立非執行董事

譚競正先生、陳力先生及鄒小岳先生的三位獨立非執行董事已根據《上市規則》第3.13條各自向本公司提呈確認函確認其獨立性，並承諾日後如出現影響其獨立性的任何變化，會於切實可行的情況下盡快知會聯交所及本公司。於本公佈刊發日期，所有本公司的獨立非執行董事均仍被視爲獨立。

本公司已遵守了《上市規則》第3.10(1)、第3.10(2)及第3.10A條，該等規則是關於截至2014年12月31日止年度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。

刊發全年業績、年報及企業管治報告

本公司截至2014年12月31日止年度的業績公佈已於本公司網站www.cct-fortis.com/chi/investor/announcements.php及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。本公司的年報、企業管治報告及股東週年大會（「**股東週年大會**」）的通告將寄發予股東，並將於2015年4月30日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

審閱全年業績公佈

本集團的核數師 - 安永會計師事務所已同意就本集團於全年業績公佈所載截至2014年12月31日止年度的數字與本集團在本年度綜合財務報表所列的數字爲一致。安永會計師事務所就此履行的工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行的保證委聘工作，因此安永會計師事務所不會就截至2014年12月31日止年度的全年業績公佈作出任何保證。

股東週年大會

本公司謹訂於2015年5月21日（星期四）上午十時四十五分假座香港告士打道77-79號富通大廈31樓舉行2015年股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於稍後依照《上市規則》規定的方式刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

1. 爲釐定股東出席股東週年大會並在會上投票的資格：

交回股份過戶文件的最後時限： 2015 年 5 月 18 日（星期一）下午 4 時正

暫停辦理股份過戶登記： 2015 年 5 月 19 日（星期二）至 2015 年 5 月 21 日（星期四）（包括首尾兩日）

記錄日期： 2015 年 5 月 21 日（星期四）

2. 爲釐定股東收取擬派末期股息的權利：

交回股份過戶文件的最後時限： 2015 年 5 月 27 日（星期三）下午 4 時正

暫停辦理股份過戶登記： 2015 年 5 月 28 日（星期四）至 2015 年 6 月 1 日（星期一）（包括首尾兩日）

記錄日期： 2015 年 6 月 1 日（星期一）

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

董事會

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

承董事會命
中建富通集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2015年3月31日

全年業績

本公司董事會欣然宣佈本集團截至2014年12月31日止年度的綜合業績連同2013年年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

百萬港元	*附註*	**2014**	2013
持續經營業務			
收入	*3,4*	**208**	690
銷售成本		**(229)**	(381)
毛(損)/利		**(21)**	309
其他收入及收益	*4*	**574**	182
銷售及分銷費用		**(2)**	(43)
行政費用		**(77)**	(85)
其他費用		**(60)**	(29)
融資成本	*5*	**(18)**	(15)
攤佔一家聯營公司的利潤		**1**	-
持續經營業務除稅前溢利	*6*	**397**	319
所得稅開支	*7*	**(2)**	(58)
持續經營業務本年度溢利		**395**	261
已終止業務			
已終止業務本年度虧損	*8*	**(66)**	(60)
本年度溢利		**329**	201
應佔：			
母公司股權擁有人		**358**	232
非控股權益		**(29)**	(31)
		329	201
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	*10*		
基本及攤薄			
- 本年度盈利		**0.51 港元**	0.38 港元
- 持續經營業務盈利		**0.57 港元**	0.43 港元

有關年內應付及擬派股息的詳情，已於財務報告附註9披露。

綜合全面收益表

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

百萬港元	**2014**	2013
本年度溢利	**329**	201
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	**(20)**	18
因出售附屬公司釋放匯兌波動儲備	**(29)**	-
其他除稅後全面/(虧損)收益淨額其後將可能重新分類至損益表	**(49)**	18
其他除稅後全面收益其後不會重新分類至損益表：		
除稅後物業重估收益	**72**	-
因出售附屬公司對資產重估儲備重新分類	**(36)**	-
其他除稅後全面收益淨額其後不會重新分類至損益表	**36**	-
本年度其他除稅後全面(虧損)/收益	**(13)**	18
本年度全面收益總額	**316**	219
應佔：		
母公司股權擁有人	**345**	244
非控股權益	**(29)**	(25)
	316	219

綜合財務狀況表

2014年12月31日

百萬港元	附註	**2014**	2013
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**408**	597
投資物業		**958**	881
收購物業、廠房及設備的預付款項		**11**	-
預付土地租賃支出		**-**	95
商譽		**-**	55
於一家聯營公司的權益		**286**	-
應收承兌票據		**986**	-
持作投資的古董車		**21**	-
可出售財務資產		**4**	13
持至到期日債券		**52**	-
其他應收款項		**24**	71
遞延稅項資產		**-**	1
已抵押定期存款		**50**	65
非流動資產總額		**2,800**	1,778
流動資產			
存貨		**12**	78
發展中物業		**-**	117
可出售已落成物業		**-**	712
持作出售的物業存貨		**381**	-
持作出售的古董車存貨		**139**	-
應收帳款	*12*	**56**	268
預付款項、按金及其他應收款項		**81**	331
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產		**165**	2
持至到期日債券		**-**	53
已抵押定期存款		**56**	235
現金及現金等值項目		**122**	643
流動資產總額		**1,012**	2,439
資產總額		**3,812**	4,217

綜合財務狀況表（續）

2014年12月31日

百萬港元	附註	**2014**	2013
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		**83**	61
儲備		**2,439**	1,950
擬派末期股息	*9*	**29**	21
		2,551	2,032
非控股權益		**-**	164
股東權益總額		**2,551**	2,196
非流動負債			
附息銀行及其他借款		**612**	452
遞延稅項負債		**38**	39
非流動負債總額		**650**	491
流動負債			
應付帳款及票據	*13*	**23**	350
應付稅項		**63**	69
其他應付款項及應計負債		**55**	253
預收帳款		**-**	47
附息銀行及其他借款		**470**	811
流動負債總額		**611**	1,530
負債總額		**1,261**	2,021
股東權益及負債總額		**3,812**	4,217
流動資產淨額		**401**	909
總資產減流動負債		**3,201**	2,687

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。該等財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表的適用規定（按載列於香港公司條例（第622章）附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，該等財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前公司條例（第32章）的規定而作出披露）。財務報告乃按歷史成本編製，惟按公平價值計量的投資物業、持作投資的古董車、若干可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除外。本財務報告乃以港元(「**港元**」)呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近百萬元之數目爲準。

2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列經修訂準則和一項新詮釋。

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年）修訂本	*投資實體*
香港會計準則第 32號修訂本	*抵銷金融資產及金融負債*
香港會計準則第 39號修訂本	*衍生工具的更替及對沖會計的延續*
香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋第 21號	*徵費*
2010年至2012年週期之年度改進所包括的香港財務報告準則第 2號修訂本	*歸屬條件之界定*[1]
2010年至2012年週期之年度改進所包括的香港財務報告準則第 3號修訂本	*業務合併中或然代價之入賬*[1]
2010年至2012年週期之年度改進所包括的香港財務報告準則第 13號修訂本	*短期應收及應付款項*
2011年至2013年週期之年度改進所包括的香港財務報告準則第 1號修訂本	*有效香港財務報告準則之涵義*

[1] 由2014年7月1日起生效

除了僅與一間實體的首份香港財務報告準則財務報告相關的香港財務報告準則第 1 號修訂之外，各修訂及詮釋的性質及影響描述如下：

(a) 香港財務報告準則第 10 號修訂包括投資實體之定義，並爲符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號（2011 年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第 12 號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第 10 號所界定之投資實體，故該等修訂不會對本集團產生任何影響。

(b) 香港會計準則第 32 號修訂爲抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第 32 號的抵銷標準於結算系統（例如中央結算所系統）之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂不會對本集團產生任何影響。

(c) 香港會計準則第 39 號修訂就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規或推行法例或法規而直接或間接被更替爲主要交易對方的情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下的持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推行法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對方取代其原交易對方成爲各訂約方的新交易對方；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟爲進行結算而變動交易對方直接應佔的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度均未更替任何衍生工具，故該等修訂不會對本集團產生任何影響。

(d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 21 號釐清根據相關法例所識別，一間實體於引發付款的活動發生時確認徵費責任。詮釋亦釐清，根據相關法例，徵費責任僅在一段時間內發生引發付款的活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任，故該詮釋不會對本集團產生任何影響。

(e) 香港財務報告準則第 2 號修訂釐清涉及表現及服務條件（即歸屬條件）界定的多項事宜，包括(i)一項表現條件必須包含一項服務條件；(ii)當交易對方提供服務時，必須達到表現目標；(iii)表現目標可與一實體的經營或活動相關，或與同一集團內的另一實體的經營或活動相關；(iv)一項表現條件可以是市場或非市場條件；及(v)倘若不管任何原因，交易對方於歸屬期內停止提供服務，則服務條件沒有達到。該修訂不會對本集團產生任何影響。

(f) 香港財務報告準則第 3 號修訂釐清業務合併產生而並非分類爲權益的或然代價安排隨後應按公平值計入損益計量，而不管其是否於香港財務報告準則第 9 號或香港會計準則第 39 號之範圍內。該修訂不會對本集團產生任何影響。

(g) 香港財務報告準則第 13 號修訂釐清沒有票面利率的短期應收及應付款項在貼現影響不大的情況下可以按發票金額計量。該修訂不會對本集團產生任何影響。

3. 經營分部資料

爲方便管理，本集團根據其產品及服務規劃爲不同業務單位，並劃分爲以下須呈報經營分部：

(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) 證券業務分部是指從事買賣證券及持有證券及財資產品；

(d) 原部件分部是指從事製造及銷售塑膠原部件；

(e) 古董車投資及服務分部是指投資及持有古董車以及爲古董車提供修復、護理及維修服務業務；

(f) 古董事買賣分部是指古董車的買賣及貿易；

(g) 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（已於2014年12月31日止年度終止（附註(8)））；及

(h) 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（已於2014年12月31日止年度終止（附註(8)））。

管理層監控其經營分部的業績，目的爲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，惟該計量並不包括財務開支、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爲基礎管理。

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爲基礎管理。

截至2014年12月31日止年度

	持續經營業務							已終止業務				
百萬港元	香港地產發展及物業買賣	物業投資及持有	證券業務	原部件	古董車投資及服務	古董車買賣及貿易	持續經營業務總額	中國內地物業發展	電訊、電子及兒童產品	已終止業務總額	對帳調整	總額
分部收入:												
向外間客戶銷售	48	11	1	122	1	25	208	65	969	1,034	(103)	1,139
其他收入	-	5	-	2	-	-	7	5	30	35	3	45
各分部之間交易產生收入	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	(3)	-
	48	19	1	124	1	25	218	70	999	1,069	(103)	1,184
經營(虧損）/溢利	(23)	18	(13)	(45)	(6)	1	(68)	(15)	20*	5	(17)	(80)
融資成本							(18)			(50)	29	(39)
對帳項目：												
總公司及其他未分配開支							(16)			(6)	(12)	(34)
出售附屬公司的收益							520			-		520
出售物業、廠房及設備項目的虧損							-			(1)		(1)
於一家 聯營公司的權益的減值損失							(17)			-		(17)
出售可出售財務資產的虧損							(4)			-		(4)
除稅前溢利／（虧損）							397			(52)		345
所得稅開支							(2)			(14)		(16)
本年度溢利／（虧損）							395			(66)		329
其他分部資料：												
利息收入	-	-	-	4	-	-	4	-	5	5	-	9
非流動資產開支	-	165	-	2	32	-	199	-	9	9	-	208
折舊	-	(8)	-	(5)	(1)	-	(14)	-	(49)	(49)	-	(63)
攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
其他重大非現金項目：												
於一家聯營公司的權益的減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
投資物業的公平價值收益	-	14	-	-	-	-	14	-	45	45	-	59
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	-	-	(10)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	(10)
攤佔一家聯營公司的利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
分部資產	386	1,344	218	208	36	139	2,331	-	-	-	-	2,331
對帳項目：												
總公司及其他未分配資產	–	–	–	–	–	–	–	-	-	-	1,195	1,195
按權益法入帳於一家聯營公司的權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	286	286
資產總額	386	1,344	218	208	36	139	2,331	-	-	-	1,481	3,812
分部負債	110	546	245	137	-	-	1,038	-	-	-	-	1,038
對帳項目：												
總公司及其他未分配負債	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	223	223
負債總額	110	546	245	137	-	-	1,038	-	-	-	223	1,261

*包括深圳物業的未實現重估公平價值收益45,000,000港元。

截至2013年12月31日止年度

	持續經營業務							已終止業務				
百萬港元	香港地產發展及物業買賣	物業投資及持有	證券業務	原部件	古董車投資及服務	古董車買賣及貿易	持續經營業務總額	中國內地物業發展	電訊、電子及兒童產品	已終止業務總額	對帳調整	總額
分部收入:												
向外間客戶銷售	554	3	2	131	–	–	690	161	1,067	1,228	(113)	1,805
其他收入	1	–	–	3	–	–	4	–	14	14	3	21
各分部之間交易產生的收入	–	4	–	–	–	–	4	–	–	–	(4)	–
	555	7	2	134	–	–	698	161	1,081	1,242	(114)	1,826
經營溢利／（虧損）	246	100	2	(35)	–	–	313	8	(18)	(10)	2	305
融資成本							(15)			(37)	14	(38)
對帳項目：												
總公司及其他未分配開支							16			(6)	(16)	(6)
出售附屬公司的收益							33			–		33
出售物業、廠房及設備項目的虧損							(23)			(2)		(25)
可出售財務資產的減值虧損							(5)			–		(5)
除稅前溢利／（虧損）							319			(55)		264
所得稅開支							(58)			(5)		(63)
本年度溢利／（虧損）							261			(60)		201
其他分部資料：												
利息收入	–	–	–	2	–	–	2	–	5	5	–	7
非流動資產開支	–	239	–	1	–	–	240	–	2	2	–	242
折舊	–	(8)	–	(14)	–	–	(22)	(1)	(40)	(41)	(1)	(64)
攤銷	–	–	–	–	–	–	–	–	(3)	(3)	–	(3)
其他重大非現金項目：												
應收帳款減值	–	–	–	–	–	–	–	(4)	(1)	(5)	–	(5)
滯銷及過時存貨的撥備	–	–	–	–	–	–	–	–	(2)	(2)	–	(2)
投資物業的公平價值收益	–	124	–	–	–	–	124	–	–	–	–	124
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)	–	–	–	–	(1)
分部資產	172	1,173	67	232	–	–	1,644	1,187	1,174	2,361	(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	67	232	–	–	1,644	1,187	1,174	2,361	212	4,217
分部負債	110	511	48	141	–	–	810	272	839	1,111	(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	48	141	–	–	810	272	839	1,111	100	2,021

地域資料

(a) 來自外間客戶收入

百萬港元	**2014**	2013
中國內地及香港	**183**	690
歐洲	**25**	-
	208	690

上述持續經營業務的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**	2013
香港	**1,659**	1,188
中國內地	**25**	440
	1,684	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12月31日止年度，來自持續經營業務中原部件銷售部門及古董車的買賣及貿易部門各自的一家主要客戶的收入分別爲96,000,000港元及25,000,000港元，分別佔本集團持續經營業務總收入的46%及12%。

於截至2013年12月31日止年度，來自持續經營業務中原部件銷售部門一家主要客戶的收入爲105,000,000港元，佔本集團持續經營業務總收入的15%。

4. 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) 、扣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。

持續經營業務的收入、其他收入及收益的分析如下：

百萬港元	**2014**	2013
收入		
製造及銷售塑膠原部件	**118**	129
證券投資已實現銷售收益淨額	**1**	2
出售物業	**48**	554
出售古董車	**25**	-
投資物業租金收入	**11**	3
古董車服務收入	**1**	-
銀行利息收入	**4**	2
	208	690
其他收入及收益		
投資物業的公平價值收益	**14**	124
匯兌收益淨額	**-**	4
出售附屬公司的收益	**520**	33
出售投資物業收益淨額	**1**	-
承兌票據利息收入	**29**	14
其他	**10**	7
	574	182

5. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	**2014**	2013
須於五年內悉數償還的銀行借款的利息	**6**	5
須於五年後悉數償還的銀行借款的利息	**12**	10
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	**18**	15

6. 除稅前溢利

本集團的持續經營業務除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

百萬港元	**2014**	2013
已出售存貨成本	**145**	152
已出售物業成本	**56**	227
已出售古董車成本	**24**	-
折舊	**14**	23
土地及樓宇經營租約的最低付款額	**6**	6
核數師酬金	**2**	3
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金)		
工資及薪金	**14**	9
退休金計劃供款	**1**	1
	15	10
外幣匯兌淨差額	**5**	(4)
投資物業的公平價值收益	**(14)**	(124)
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	**10**	1
可出售財務資產的減值虧損	**-**	5
於一家聯營公司的權益的減值虧損	**17**	-
出售附屬公司的收益	**(520)**	(33)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	**-**	23
投資物業租金收入總額	**(11)**	(3)
出售可出售財務資產的虧損	**4**	-

7. 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%（2013：16.5%）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	**2014**	2013
本年度—香港:		
本年	**-**	54
過往年度撥備不足/(超額撥備)	**2**	(8)
本年度—其他地區		
本年度的中國內地企業所得稅撥備	**-**	-
過往年度超額撥備	**(1)**	-
遞延	**1**	12
本年度持續經營業務的稅項支出總額	**2**	58

8. 已終止業務

誠如本公佈的主席函件「業務回顧」一節「配售中建置地股份及重新分類餘下中建置地的股份權益」分節中披露，在配售事項完成後，中建置地集團成員不再成爲本公司的附屬公司。因此，在截至配售事項完成日止，中建置地集團的主營業務即電訊產品業務及內地房地產業務已綜合到本集團入帳並在本集團的截至2013年12月31日及2014年12月31日止的綜合損益表中以一項獨立帳目表示。在配售事項完成後，中建置地集團的帳目不再綜合入帳到本集團。

期內直至配售事項完成止，本集團應佔中建置地集團的業績如下：

百萬港元	**由2014年1月1日至2014年12月23日**	截至2013年12月31日
收入	**1,034**	1,228
銷售成本	**(992)**	(1,149)
毛利	**42**	79
其他收入及收益	**79**	27
銷售及分銷費用	**(29)**	(29)
行政費用	**(84)**	(77)
其他費用	**(10)**	(18)
融資成本	**(50)**	(37)
已終止業務除稅前虧損	**(52)**	(55)
所得稅開支	**(14)**	(5)
已終止業務期內/年度虧損	**(66)**	(60)
應佔虧損		
母公司股權擁有人	**(37)**	(31)
非控股權益	**(29)**	(29)
已終止業務期內/年度虧損	**(66)**	(60)
已終止業務每股虧損		
基本及攤薄	**0.06港元**	0.05港元

已終止業務每股基本及攤薄虧損計算如下:

百萬港元	**2014**	2013
已終止業務母公司普通股股權擁有人應佔虧損用於計算每股基本及攤薄虧損	**(37)**	(31)

	股份數目	
	2014	2013
年內已發行普通股加權平均數目用於計算每股基本及攤薄虧損	**695,788,743**	606,144,907

9. 股息

百萬港元	**2014**	2013
已派中期股息 - 每股普通股0.030港元 (2013: 0.030港元)	**23**	18
特別中期股息 - 每股普通股0.100港元	**-**	61
擬派末期股息 - 每股普通股0.035港元 (2013: 0.035港元)	**29**	21
總額	**52**	100

本年度擬派的末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

10. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃根據本年度母公司普通股股權擁有人應佔盈利358,000,000港元（2013：盈利232,000,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數695,788,743股（2013：606,144,907股）計算。

由於截至2014年12月31日止年度，中建置地尚未行使的優先認股權對該年內所呈列的每股基本盈利金額具反攤薄影響，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2013年12月31日止年度並沒有具潛在攤薄效應的普通股股份，故此對2013年12月31日止年度的每股基本盈利金額無須作出調整。

11. 物業、廠房及設備

於截至2014年12月31日止年度，本集團購買固定資產約147,000,000港元（2013：3,000,000港元）。年內，本集團出售固定資產約 1,000,000 港元 (2013：109,000,000港元)。

12. 應收帳款

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

	2014		2013	
百萬港元	**結餘**	**百分比**	結餘	百分比
現時至 30 日	**11**	**20**	94	35
31 至 60 日	**11**	**20**	73	27
61 至 90 日	**11**	**20**	52	20
90 日以上	**23**	**40**	49	18
	56	**100**	268	100

本集團給予其貿易客戶平均 30 至 90 日的信貸期。

13. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港元	**2014** 結餘	**2014** 百分比	2013 結餘	2013 百分比
現時至 30 日	**10**	**44**	125	36
31 至 60 日	**7**	**30**	72	20
61 至 90 日	**3**	**13**	34	10
90 日以上	**3**	**13**	119	34
	23	**100**	350	100

應付帳款爲免息及沒有抵押。

14. 比較數額

綜合損益表及綜合全面收益表的比較數字已經重列，於年內終止的業務（附註8）猶如已於同比年初經已終止處理。另外，若干比較數字經重新分類，以貫徹本年度之呈報方式。

15. 報告期後事項

(a) 於2015年1月23日，本公司一間從事證券業務的間接全資附屬公司即中建電訊證券有限公司與獨立第三方代理人簽訂一份配售協議，由代理人按盡力基準以每股配售價0.018港元配售最多6,380,000,000股中建置地股份，即佔於2015年1月23日中建置地已發行股份約9.75%。截至本公佈刊發日期，未有配售股份根據該新配售協議成功獲配售。

(b) 本公司於2014年8月28日公佈，一間本公司間接全資附屬公司 - 龍國有限公司與獨立第三方賣家簽訂一份臨時買賣協議以購入位於香港嘉業街18號明報工業大廈2樓10號至13號單位（「**該物業**」），交易代價（包括購入價、釐印費及其他相關費用）總金額約爲51,700,000港元。該物業將用作Blackbird Automotive 集團擴充其古董車維修服務中心之用，收購已於2015年1月7日完成交易。