



CCFLAND

中建置地集團有限公司

Stock Code : 261

2014

目錄

002	主席函件
005	董事及高級管理層
008	財務回顧
015	公司資料
016	企業管治報告
028	董事會報告書
041	獨立核數師報告
043	綜合損益表
044	綜合全面收益表
045	綜合財務狀況表
046	綜合股東權益變動表
047	綜合現金流量表
049	財務狀況表
050	財務報告附註
112	其他資料
114	5年財務摘要
115	專用詞語

主席函件

本人謹代表本公司董事會，報告本集團截至2014年12月31日止年度的全年業績。

2014年是本公司經歷過最具挑戰年份之一。在困難的營商環境下，本集團年內的收入及開支均受到不利影響。受到集團核心業務收入下降所拖累，本集團年內的營業額按年減少13.3%，由1,193,000,000元下跌至1,034,000,000元。本年度淨虧損為53,000,000元。

本集團仍處於虧損，因而需保留現金儲備作為業務營運及未來業務發展之用，因此本年度董事會並不建議派發於截至2014年12月31日的末期股息（2013年：沒有派息）。

中建富通在本公司持股權益的變動

中建富通透過幾間間接全資附屬公司曾持有合共33,026,391,124股本公司股份，佔本公司當時已發行股份約50.49%，因此中建富通曾經是本公司的最終控股公司。本年內，中建富通的全資附屬公司Jade Assets Company Limited以每股配售價0.015元配售合共6,500,000,000股本公司股份予獨立第三方承配人，該批股份佔本公司當時已發行股份約9.94%。配售股份分兩次進行。而兩次配售股份已分別於2014年12月18日及2014年12月23日完成交易。自配售完成後，中建富通於本公司的持股量跌至40.55%，因而不再擁有本公司的大多數投票權。自此以後，本公司及其附屬公司因此不再成為中建富通的附屬公司，而本集團的帳目亦不再在中建富通的帳目內綜合入帳。董事會預期中建富通在本公司的股權改變及本集團不再在中建富通集團綜合入帳不會對本集團的運作造成重大的影響。

業務回顧

回顧年內，本集團主營業務是：(i) 製造及銷售電訊及電子產品及其他原設計製造及原設備製造產品（「電訊產品業務」）；(ii) 兒童產品的貿易及銷售（「兒童產品貿易業務」）；及(iii) 於2013年7月由中建富通納入本集團在中國內地的物業發展業務（「內地房地產業務」）。

電訊產品業務及兒童產品貿易業務

於2014年，本集團屬下的中建科技集團繼續從事電訊產品業務及兒童產品貿易業務。本年內，受累於困難的經營環境，電訊產品及兒童產品銷售下跌9.2%至969,000,000元。由於本集團電訊產品的主要市場復甦緩慢，導致消費需求疲弱，而激烈的市場競爭亦令中建科技承受減低產品售價的壓力。儘管如此，中建科技認為價格競爭不是上策亦不會對其生產業務有利，原因是此策略短期內只會對中建科技的盈利能力造成傷害，但對公司的製造業務不會帶來任何長遠利益。為了抗衡競爭，我們會通過不斷提高產品質素、改良功能、推出新穎設計及具競爭力的創新產品，盡力改善我們的長期競爭力。我們亦不斷努力將產品種類多元化，並已推出企業及商務用的室內無線電話。這些新開發產品的毛利率比傳統的家用室內無線電話為高，推出後，已得到市場關注。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用品的銷售平穩，另外，我們推出的數碼暖奶器亦獲得了市場的良好反應。然而，受累於環球市場疲弱及競爭加劇，中建科技2014年的銷售因而受制，導致本年度的銷售額減少。

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。為了短期克服此難題，年內我們需大幅增加工人的工資，並大量招聘非熟練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產品的設計及優化生產工序，籍以提高生產力。此外，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年電訊產品業務未計入深圳寫字樓重估收益(在下面段落詳述)調整前的經營虧損達21,000,000元，相對同比年度的虧損則為22,000,000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公司在惠陽的工廠。遷移的行動已在2014年內完成。縱使遷移行動產生了若干一次性的遷移及重組成本，但管理層認為此舉長遠將可節省經常性開支及改善研發與生產部門之間的溝通，從而提高工作效率。遷移行動讓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為投資物業，而且按照本年末對該物業的專業估價計算出來的未實現公平價值收益45,000,000元亦已在本年度綜合損益表入帳。深圳物業的公平價值收益扭轉了電訊產品業務在除融資成本及稅項前的經營業績，由2013年的經營虧損22,000,000元，扭轉成為本年度經調整後的經營溢利24,000,000元。

中國內地物業發展

所有在2013年由中建富通納入至本集團的物業項目均是座落於中國遼寧省鞍山市。自從中建富通集團於2007年在鞍山市成立內房業務至今，中建置地在當地的房地產市場已建立了良好的聲譽。所有中建置地發展的項目都非常成功，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。

本年內，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，在中央政府不斷推出針對房地產市場的收緊政策主導下，內地房地產的需求已受到影響，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，期望加快資金回籠以應付它們龐大的債務。由於我們在鞍山市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，我們決定不跟隨其他當地房地產發展商為求促銷而大幅讓利割價求售的做法，這是因為我們對本身內房項目的質素及國內房地產市場的長遠前景充滿信心。我們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，我們的內房業務無可避免受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，內地房地產業務仍然取得65,000,000元營業額，而該業務於2013年的對比年度在中建富通集團則錄得161,000,000元的營業額。因物業銷售下跌，我們的房地產業務在2014年全年產生了經營虧損22,000,000元。自該業務於2013年7月納入本集團後，業務在2013年下半年提供的經營溢利則為3,000,000元。雖然內房市場仍面對下行風險，年內我們開始興建「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，更能進一步提高我們的聲譽，有助我們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經濟措施，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，由依賴出口改為透過國內消費來刺激經濟增長。

我們的製造業務於2015年將仍然繼續受到極富挑戰性的經營環境所影響。我們目前所面對的大部份困難和挑戰皆是我們不能控制的。緩慢的全球經濟復甦步伐(尤其是歐洲市場)、競爭激烈的經營環境及上升的生產成本將繼續對我們的電訊產品業務造成不利影響。縱然經營環境仍然充滿挑戰，我們將繼續重整集團，透過不斷改良集團產品的設計及優化生產工序，冀藉此提高長期效率及生產力，以抗衡我們在業務上所面對的挑戰。我們將會不斷採取措施以提高競爭力和盡最大能力節省成本。我們亦將繼續提高現有產品的質素、功能及設計，並將推出新產品及擴充產品系列。我們將繼續發掘及尋求新商機以擴大收入來源及改善盈利能力。

近期國內住宅市場仍然面對緊縮政策，集團在鞍山市的物業項目短期內將難免仍然受到不利的經營環境所影響。雖然面對艱難的營商環境，我們一方面不斷提升公司是一家優質的實力內房發展商的聲譽，另一方面我們亦努力在2015年加快出售物業，但不打算大幅降價以致蠶食我們的毛利。我們已重組並加強我們鞍山的銷售團隊，並將於2015年陸續推出一連串有效的市場推廣及宣傳活動，重點配合銷售工作。我們亦將尋求融資機會，希望增加項目的現金流及進一步改善本集團的財務狀況。

憑藉我們堅毅不屈的管理團隊及穩健的財務基礎，我們相信本集團有能力克服不明朗的環球經濟環境下產生的外來壓力及挑戰。我們將繼續在核心業務上發揮我們的競爭優勢，籍以達成集團長期持續增長的目標。此外，我們將尋求其他擁有良好業務發展及盈利增長前景的新商機。按著這個方針，管理層將積極發掘及尋找新業務的商機，冀望將業務多元化及提高公司股東的價值。

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各種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

董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，61歲，自2002年8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38年。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主要股東中建富通的主席、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富通若干附屬公司的董事。麥先生持有電機工程文憑。

鄭玉清女士，61歲，自2002年8月起出任執行董事。鄭女士亦為本公司的副主席。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35年經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為本公司的主要股東中建富通的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市，她亦為本公司及中建富通若干附屬公司的董事。鄭女士持有工商管理文憑。

譚毅洪先生，61歲，自2002年8月起出任執行董事及集團財務董事。他自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37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。譚先生亦為本公司的主要股東中建富通的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市，他亦為本公司及中建富通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。

William Donald PUTT博士，77歲，自2003年9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42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博士亦為本公司的主要股東中建富通的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。他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

鄒小岳先生，59歲，自2002年8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。鄒先生亦為本公司的主要股東中建富通的獨立非執行董事，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御濠娛樂控股有限公司(前稱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。

劉可傑先生，56歲，自2002年8月起出任本公司獨立非執行董事。劉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。劉先生在會計及財務管理方面擁有豐富經驗。劉先生為香港執業會計師。他亦分別為勝獅貨櫃企業有限公司及輝煌科技(控股)有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份分別在聯交所主板及創業版上市。劉先生持有專業會計碩士學位，並為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

陳力先生，50歲，自2004年9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。陳先生亦為本公司的主要股東中建富通的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。他於2014年10月28日獲委任為首華財經網絡集團有限公司的執行董事，該公司的股份於聯交所創業版上市。他曾經為Global Digital Creations Holdings Limited(環球數碼創意控股有限公司*)之副總裁，該公司的股份於聯交所創業版上市，他亦曾擔任多家中國著名電訊公司及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。

* 公司中文名稱僅供識別之用

高級管理層

吳燕芬女士，53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25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。吳女士亦於2007年於美國哈佛大學修讀商業管理課程。

陳傳樂先生，60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31年經驗並於精益製造及六西格瑪管理方面擁有深厚知識。

陳紹聰先生，41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17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。

曾昭其先生，54歲，自2014年8月起出任中建科技集團的物料總監。曾先生主管中建科技集團製造業務的物料採集、採購、生產及物料控制的職能。曾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30年經驗。他持有香港公開大學頒授的工商管理碩士學位及為英國皇家採購與供應學會會員。

何耀康先生，46歲，於2000年1月加入本集團。何先生為中建置地的高級財務總監。他為本集團財務及會計部的主管。何先生擁有逾24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。

梁灝然先生，44歲，於2013年3月重新加入中建富通集團。梁先生現為中建富通集團的法務總監。他負責就中建富通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

2014年財務業績及其他全面收益摘要

百萬元	2014年	2013年	增加／(減少) 百分比
營業額	1,034	1,193	(13.3%)
毛利	43	66	(34.8%)
除利息、稅項、折舊及攤銷前經營盈利	45	51	(11.8%)
其他收入及收益	106	56	89.3%
其他費用	(31)	(18)	72.2%
融資成本	(47)	(36)	30.6%
除稅前虧損	(43)	(30)	43.3%
所得稅開支	(10)	(1)	900.0%
本年度虧損	(53)	(31)	71.0%
除稅後其他全面收益	-	11	不適用

2014年財務業績及其他全面收益討論

本集團於2014年錄得營業額1,034,000,000元，較2013年錄得的營業額1,193,000,000元，按年下跌13.3%。下跌的主要原因是本集團主營業務受困難及極具挑戰性的經營環境而影響收入。因主要市場復甦緩慢而令到消費市場疲弱、競爭加劇及勞工成本增加等因素，電訊產品業務的表現因而受損。另一方面，內地房地產業務的銷售則受到中國政府不斷推行冷卻房屋市場的緊縮措施及收緊國內流動資金及信貸所帶來的不利影響。公佈的淨虧損由2013年的31,000,000元，增加至2014年的53,000,000元。淨虧損已計入深圳寫字樓物業因年內由自用變為出租物業而帶來的未實現公平價值收益45,000,000元。該重估收益45,000,000元在綜合損益表分類為「其他收入及收益」入帳，連同獲中建富通豁免的一筆承兌票據27,000,000元，於2014年把「其他收入及收益」提高89.3%至106,000,000元。

其他費用從2013年的18,000,000元增加至2014年的31,000,000元，費用增加主要是與電訊產品業務相關的商譽減值而產生的非經常撇帳支出22,000,000元。

融資成本於2014年增加30.6%至47,000,000元，主要是指應付予中建富通的一間全資附屬公司及應付予中建富通的承兌票據引起的利息支出合共29,000,000元，其中的24,000,000元是一筆結欠中建富通一間全資附屬公司的免息承兌票據按適用會計準則計算的非現金估算利息支出。該筆免息承兌票據是作為償付與中建富通進行的重組事項而納入本集團的物業發展業務的延遲代價。

所得稅開支由2013年的1,000,000元大幅增加至10,000,000元，主要是因深圳寫字樓物業的公平價值收益而確認的遞延稅項負債所致。

在綜合全面收益表中的其他全面淨收益為零元，指的是在本年內深圳寫字樓物業因轉變用途由自用而變為收租物業所產生的除稅後公平價值收益19,000,000元，在資產重估儲備貸方入帳，但在扣除換算中國內地房地產附屬公司帳目時因人民幣減值而產生的未實現匯兌虧損19,000,000元後的淨金額為零元。

按業務劃分的分析

百萬元	營業額		2013年		減少百分比
	2014年 金額	相對百分比	金額	相對百分比	
電訊產品業務	798	77.2%	874	73.3%	(8.7%)
兒童產品貿易業務	171	16.5%	193	16.1%	(11.4%)
內地房地產業務	65	6.3%	126	10.6%	(48.4%)
總計	1,034	100.0%	1,193	100.0%	(13.3%)

百萬元	經營溢利／(虧損)*		
	2014年	2013年	增加百分比
電訊產品業務	24	(22)	不適用
兒童產品貿易業務	3	1	200.0%
內地房地產業務	(22)	3	不適用
總計	5	(18)	不適用

* 經營溢利／(虧損)是指除融資成本、商譽減值、總公司支出及稅前的經營表現。

電訊產品業務在本年度仍然是本集團最大的業務分部。該業務分部的收入達798,000,000元，下降8.7%，主要是由於營商環境困難令銷售減少所致。於2014年，電訊產品業務錄得的經營溢利(包括深圳物業的未實現公平價值收益45,000,000元)達24,000,000元，2013年該業務則產生經營虧損22,000,000元。

兒童產品貿易業務的表現令人滿意。雖然銷售下跌，此業務於2014年產生經營溢利3,000,000元，2013年則錄得經營溢利1,000,000元。

內地房地產業務於2014年貢獻全年收入65,000,000元，於2013年則錄得半年收入126,000,000元。受累中國內地疲弱的物業市場，該物業分部於2014年產生經營虧損22,000,000元，2013年則錄得經營溢利3,000,000元，包括因重組事項把物業發展業務納入至本集團而在該年產生的議價收購利益29,000,000元。

按區域劃分的分析

百萬元	營業額				
	2014年		2013年		減少百分比
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
歐洲	554	53.5%	622	52.2%	(10.9%)
亞太及其他地區	319	30.9%	400	33.5%	(20.3%)
北美洲	161	15.6%	171	14.3%	(5.8%)
總計	1,034	100.0%	1,193	100.0%	(13.3%)

所有按地區的銷售於年內均下跌。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53.5%。本年內，銷售往歐洲市場的營業額倒退10.9%至554,000,000元，主要是由於歐洲經濟仍然疲弱令消費意慾降低及市場競爭加劇所致。來自亞太及其他地區市場的營業額較2013年的400,000,000元下跌20.3%至319,000,000元，主要是來自該地區的電訊產品及物業收入下跌的綜合影響所致。銷售往北美洲市場的營業額進一步下跌5.8%至161,000,000元。

綜合財務狀況表主要變動的概覽

百萬元	2014年	2013年	增加／(減少) 百分比
物業、廠房及設備	178	261	(31.8%)
預付土地租賃支出	41	76	(46.1%)
投資物業	333	178	87.1%
商譽	—	22	不適用
發展中物業	292	141	107.1%
可出售已落成物業	739	818	(9.7%)
預付款項、按金及其他應收款項	312	309	1.0%
流動及非流動已抵押定期存款	193	193	—
現金及現金等值項目	208	346	(39.9%)
流動及非流動附息銀行及其他借款	530	602	(12.0%)
遞延稅項負債	115	103	11.7%
承兌票據	985	960	2.6%
母公司股權擁有人應佔股東權益	420	471	(10.8%)

綜合財務狀況表主要變動的討論

於2014年12月31日，本集團的物業、廠房及設備結餘減少31.8%至約178,000,000元，預付土地租賃支出結餘亦同時減少46.1%至41,000,000元。兩項結餘同時大幅減少主要是深圳寫字樓物業由自用改變為出租用途而重新分類為投資物業以及扣除年內折舊費用所致。

本集團的投資物業由2013年12月31日的178,000,000元增加至2014年12月31日的333,000,000元。增加是由於上述深圳物業的重新分類至投資物業及該物業的未實現公平價值收益的綜合原因引起。

本集團於2013年12月31日的商譽為22,000,000元，該項商譽與電訊產品業務相關，該商譽於2014年因確認減值而需撤帳。減值虧損的產生是由於電訊產品業務的過去及預期財務表現較理想為低。

發展中物業於2014年末達292,000,000元，相對2013年末的141,000,000元增加107.1%。增加主要是依雲山莊第二期項目於2014年開始發展而產生新增工程開發成本所致。

於2014年12月31日，可出售已落成物業的帳面值達739,000,000元，較前年的818,000,000元減少9.7%。減少主要是由於已落成物業於年內出售所引起。

截至2014年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項由309,000,000元輕微上升至312,000,000元，該款項結餘主要包含了集團已簽約購入位於鞍山市的一幅土地使用權之預付款項的帳面值278,000,000元。

流動及非流動已抵押定期存款於2014年年終達193,000,000元。抵押存款中為數合共107,000,000元(相當於人民幣86,000,000元)的人民幣存款，已抵押給予一家銀行用以獲得等值的港元借款。該安排讓集團可對沖人民幣升值對集團製造業務的匯兌風險。

截至2014年12月31日，現金及現金等值項目減少39.9%至208,000,000元，現金淨額減少的原因，主要是用於本集團主營業務的資金及銀行借款淨償還所致。

流動及非流動附息銀行及其他借款的總額減少12.0%至530,000,000元。銀行借款的淨額減少，主要是由於本集團年內償還部分銀行借款所致。

於2014年12月31日，遞延稅項負債達115,000,000元，其中的93,000,000元是來自於2013年納入本集團的鞍山物業項目按物業公平價值調整而估算的遞延稅項。將來出售有關物業及計算實質稅項開支時，相關的遞延稅項負債將被回撥至損益表。

截至2014年12月31日，應付予中建富通及其全資附屬公司的承兌票據合共985,000,000元，主要是指因納入本集團的內地房地產發展業務及兒童產品業務的延遲支付代價的貸款以及中建富通給予本集團主要用於內地房地產發展業務的貸款的總數。

母公司股權擁有人應佔股東權益下降10.8%至年終的420,000,000元，主要是由於母公司股權擁有人應佔的2014年虧損所致。

資本結構及負債比率

百萬元	2014年		2013年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	529	55.7%	602	56.1%
融資租賃應付款項	1	0.1%	-	-
借款總額	530	55.8%	602	56.1%
股東權益	420	44.2%	471	43.9%
所運用的資本總額	950	100.0%	1,073	100.0%

於2014年12月31日，本集團的負債比率輕微減少至55.8%（2013年：56.1%），負債比率減少主要原因是部分銀行及其他借款於年內淨償還所致。

截至2014年12月31日，本集團的未償還銀行及其他借款減少至530,000,000元（2013年：602,000,000元），主要原因是償還部分銀行貸款所致。本集團須於一年內、第二年至第五年到期的未償還借款，分別是475,000,000元及55,000,000元（2013年：分別是507,000,000元及95,000,000元）。

上述本集團的銀行及其他借款，其中合共430,000,000元（2013年：502,000,000元）是為應付本集團日常業務及投資所需而借入，其餘的100,000,000元（2013年：100,000,000元）的借款則是以人民幣存款作抵押，為對沖人民幣升值的風險而借入的港元借款。本集團的借款需求並無重大周期增減。

流動資金及財務資源

百萬元	2014年	2013年
流動資產	2,041	2,104
流動負債	1,032	1,026
流動比率	197.8%	205.1%

流動比率輕微減少至197.8%（2013年：205.1%）。本集團的現金結餘為401,000,000元，其中193,000,000元（2013年：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以及備用銀行信貸額的可動用資金，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12月31日，本集團的資本承擔為2,000,000元(2013年：2,000,000元)，資本承擔將部份以內部資源支付，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2014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，由於本集團電訊產品業務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建築開發成本均以人民幣支付，本集團國內發生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住房單位所得的人民幣收入所抵銷。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，並已將該批人民幣以存款方式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。雖然人民幣在2014年的減值對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俏。

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

於2014年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2013年：沒有)。

資產抵押

於2014年12月31日，本集團資產中帳面淨值963,000,000元的若干資產(2013年：1,290,000,000元)、289,000,000元的本公司附屬公司的資產淨值(2013年：309,000,000元)及集團的193,000,000元的定期存款(2013年：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的信貸的保證。

或然負債

於2014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2014年12月31日的僱員總數為3,404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。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2014年12月31日，尚未行使的股份期權約有600,000,000股。

高級管理層薪酬

截至2014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	2
2,000,001元至2,500,000元	1
	6

公司資料

公司名稱

中建置地集團有限公司

董事會

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

公司秘書

譚毅洪

主要往來銀行

南洋商業銀行

華僑永亨銀行有限公司

恒生銀行有限公司

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.cctland.com

股份代號

261

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2014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2014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。

麥紹棠先生目前同時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麥先生在內。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。

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。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至 2014 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现；
- 確保實行審慎及有效的監控及風險管理措施；
- 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；
- 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(續)

職責、責任及貢獻(續)

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2014年12月31日止財政年度，董事會已舉行十五次會議。

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2014年12月31日止財政年度，本公司已於2014年5月21日舉行了一次股東大會。董事(親身或透過電話)出席董事會會議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	14/15	1/1
鄭玉清	15/15	1/1
譚毅洪	15/15	1/1
William Donald Putt	15/15	0/1
鄒小岳	15/15	1/1
劉可傑	15/15	1/1
陳力	15/15	0/1

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。

董事可取得適時及相關的資訊，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(續)

董事會的組成

於本年度報告日期，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)、鄭玉清女士(同時擔任副主席)、譚毅洪先生及 William Donald Putt 博士及三名獨立非執行董事，即鄧小岳先生、劉可傑先生及陳力先生。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。

各獨立非執行董事均獲委任，任期為三年。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，其他董事(包括獨立非執行董事)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。

本公司已接獲本公司三名獨立非執行董事於截至2014年12月31日止財政年度根據《上市規則》第3.13條就其獨立性發出的年度確認函。董事會已評估他們的獨立性，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2014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)條、第3.10(2)條及第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。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事會(續)

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定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2014年12月31日止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	✓	
鄭玉清	✓	
譚毅洪	✓	✓
William Donald Putt	✓	
鄒小岳	✓	✓
劉可傑	✓	✓
陳力	✓	

各董事在2014年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。

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)三分之一(或最接近三分之一的人數)的董事(主席及董事總經理除外)須於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，並將符合資格於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.cctland.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。

薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生、劉可傑先生及陳力先生，以及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生。薪酬委員會主席目前由獨立非執行董事鄒先生擔任。

於截至2014年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行兩次會議。薪酬委員會於2014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) 審閱本集團董事及高級管理層包括年內聘請的高級管理層之薪酬方案，並向董事會提出建議；
- (iii) 審閱本公司根據股份期權計劃授出600,000,000股股份期權，詳情已載於董事會報告書，並向董事會提出批准授出的建議；及
- (iv) 審閱本公司獨立非執行董事的薪酬。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就其薪酬或授予其股份期權參與討論和更改決策(如有)。

董事會委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

在2014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	出席／舉行會議次數
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
陳力	2/2
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2

本集團為董事及高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。董事薪酬是根據董事的技能、學識、經驗和表現以及公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，經批准的股份期權計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及高級管理層在內的合資格參予人。

審核委員會

本公司已於2002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告；(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。

審核委員會由三名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即劉可傑先生、鄒小岳先生及陳力先生，其中劉先生為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會主席目前由獨立非執行董事劉先生擔任。審核委員會所有成員均具備必要的相關行業或法律、會計及財務經驗，可就董事會策略及其他有關事宜提供意見。審核委員會所有成員可完全自由地與外聘核數師及本公司全體僱員聯繫。

審核委員會獲供給充足資源以履行其職責。

董事會委員會(續)**審核委員會(續)**

於截至2014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2014年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2013年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書及財務報告，以及相關業績公佈；
- (ii) 2014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2014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	出席／舉行會議次數
劉可傑	3/3
鄒小岳	3/3
陳力	3/3

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。本公司認為增加董事會多元化是推動實現公司策略性目標及可持續發展的一項關鍵要素。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。提名委員會將不時檢討《董事會多元化政策》，以確保其持續的有效性。

董事會委員會(續)

提名委員會(續)

提名委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生、劉可傑先生及陳力先生，以及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生。提名委員會主席目前由麥先生擔任。

於截至2014年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會於2014年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 評核本公司獨立非執行董事的獨立性；及
- (iii) 檢討董事會繼任計劃。

在2014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	出席／舉行會議次數
鄒小岳	1/1
劉可傑	1/1
陳力	1/1
麥紹棠	1/1
譚毅洪	1/1

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。

於截至2014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2014年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
麥紹棠	2/2
鄭玉清	2/2
譚毅洪	2/2
William Donald Putt	2/2
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
陳力	2/2

核數師酬金

於截至2014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	1,500
非審核服務：	
稅務合規服務	70
其他服務	-
合計	1,570

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2014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

股東可根據百慕達《1981年公司法》要求召開股東特別大會。

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。

在股東大會提出建議的權利

根據本公司的公司細則第103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，有關發出該等書面通知的最短期限須至少為七(7)天，倘該等書面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2014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設計及開發、製造及銷售電訊、電子及兒童產品及在中國內地從事的物業發展業務。除此以外，本集團主要業務的性質於年內並沒有重大改變。

業績

本集團截至2014年12月31日止年度的虧損及本公司與本集團於該日的業務狀況已載於財務報告第43至111頁。

5年財務摘要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績、資產及負債的概要已載於第114頁，乃摘錄自經審核財務報告並經過適當的重列／重新分類。該概要並非經審核財務報告的一部份。

物業、廠房及設備及投資物業

本集團物業、廠房及設備及投資物業於年內的變動詳情已分別載於財務報告附註14及15。

股本及股份期權

本公司法定股本及已發行股本於年內並沒有變動。股份期權於年內的變動詳情載於財務報告附註32。

先購權

根據本公司的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已分別載於財務報告附註33及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於2014年12月31日，本公司根據百慕達1981年公司法規定並沒有可供分派儲備。本公司股份溢價帳金額為238,000,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

年內，本集團沒有作出任何慈善捐款(2013年：254,000港元)。

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：

	銷售額		採購額	
	2014年	2013年	2014年	2013年
最大客戶	31%	27%		
五大客戶總額	61%	57%		
最大供應商			12%	9%
五大供應商總額			33%	24%

本公司主要股東中建富通擁有本集團五大供應商其中一家的控股權益(2013年：一家)。

除以上所披露者外，本公司董事或其任何聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股本5%以上的股東並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

鄭玉清

譚毅洪

William Donald Putt

獨立非執行董事：

鄒小岳

劉可傑

陳力

根據本公司的公司細則，William Donald Putt 博士及鄒小岳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(但由麥紹棠先生同時擔任的主席及董事總經理職位則毋須輪值告退，及於釐定根據本公司的公司細則須告退的董事人數時亦不會計算在內)須根據本公司的公司細則最少每三年在本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的詳細履歷載於本年報第5至第7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)則不可於一年內終止的服務合約。

董事於合約的權益

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的合約中直接或間接擁有重大權益。

股份期權計劃

於本公司及中建富通各自在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計劃的目的是為使本公司能夠授出股份期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股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日本公司已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期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股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該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股份期權。於2014年1月17日，本公司已根據2011計劃向本公司的董事及合資格參與人授出合共600,000,000股股份期權，據此董事及合資格參與人可以行使價每股0.01港元認購股份。於本年報日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為5,941,399,399股，佔本財務報告的批准日期本公司全部已發行股本約9%。

股份期權計劃(續)

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股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於期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%限額的股份期權，本公司須預先刊發(倘本公司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)通函並尋求股東(倘本公司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%的股份期權才可獲予授出。

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股份期權，須獲本公司的獨立非執行董事(倘本公司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，但本身同屬股份期權獲授人的本公司及其控股公司的獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。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股份期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(倘本公司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)通函並尋求股東(倘本公司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。

授出股份期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。授出股份期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)該等股份期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股份期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股份期權時酌情施加上述限制。

股份期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，指董事會建議授出股份期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。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司的股東大會上投票的權利。

股份期權計劃(續)

2011 計劃

於2014年12月31日，根據中建置地2011計劃授出而尚未行使、註銷或失效的股份期權為600,000,000股。

根據2011計劃授出予董事及合資格參與人的股份期權於年內的變動如下：

參與人姓名或類別	股份期權股數				於2014年 12月31日 尚未行使	股份期權的 授出日期	股份期權 的行使期	股份期權的 行使價 每股 港元
	於2014年 1月1日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效				
執行董事								
鄭玉清	-	300,000,000	-	-	300,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01
譚毅洪	-	275,000,000	-	-	275,000,000	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.01
William Donald Putt	-	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								
鄧小岳	-	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	-	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								
譚競正(附註)	-	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：譚競正先生是中建富通的獨立非執行董事。

股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

於年內授出的股權結算股份期權的公平價值為2,401,000港元，該價值於授出股份期權當日以柏力克－舒爾斯期權定價模式作出估計，並考慮股份期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
股份期權的估計年期(年)	5.00
加權平均股價(每股港元)	0.01

股份期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股份期權的其他特性。

於2014年12月31日，根據2011計劃授出而尚未行使的股份期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12月31日本公司全部已發行股本約0.92%。倘該等尚未行使的股份期權獲全面行使，本公司將需額外發行600,000,000股普通股股份及將需增加6,000,000港元的股本。

報告期後，本公司的董事鄭玉清女士及譚毅洪先生於2015年1月27日行使合共575,000,000股本公司股份期權。於股份期權行使日期當天的每股加權平均股價為0.016港元。因此，根據2011計劃於本財務報告的批准日期尚未行使的股份期權為25,000,000股，而尚未行使的股份期權可予發行的本公司股份總數為25,000,000股，佔於本財務報告的批准日期本公司全部已發行股本約0.04%。

董事於股份及相關股份的權益

於2014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2014年12月31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			總數	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)
	個人	公司			
麥紹棠(附註)	-	26,526,391,124	26,526,391,124		40.55
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26,526,391,124股股份。根據《證券及期貨條例》，由於麥紹棠先生於2014年12月31日控制中建富通全部已發行股本中約54.60%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。

(ii) 根據2011計劃授出股份期權之相關股份的好倉：

董事姓名	股份期權的 授出日期	股份期權 的行使期	每股 行使價 港元	尚未行使的 股份期權 股數	相關股份 總數	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比 (%)
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
鄒小岳	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12月31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	54.60
譚毅洪	500,000	–	500,000	0.06
William Donald Putt	591,500	–	591,500	0.07

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，該等私人公司的股份均由麥先生全資實益擁有。根據《證券及期貨條例》，由於麥先生有權在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「股份期權計劃」一節及「董事於股份及相關股份的權益」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。

中建富通在本公司持股權益的變動

中建富通曾經是本公司的最終控股公司，該公司透過其間接全資附屬公司曾持有合共33,026,391,124股本公司股份，佔本公司當時全部已發行股份約50.49%。本年內，中建富通的全資附屬公司Jade Assets Company Limited成功以每股配售價0.015港元配售6,500,000,000股本公司股份，該批股份佔本公司當時全部已發行股份約9.94%。配售分兩次進行，而兩次配售股份分別於2014年12月18日及2014年12月23日完成交易。自配售完成後，中建富通於本公司持有的股份已減少至40.55%，因而不再持有本公司大多數的投票權。因此，在該配售事項完成後，本公司及其附屬公司不再成為中建富通的附屬公司，而本集團的帳目亦不再在中建富通的帳目內綜合入帳。

主要股東的權益

於2014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2014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 (%)
中建富通(附註1)	26,526,391,124	40.55
CCT Technology Investment Limited(附註1及2)	16,800,000,000	25.68
Jade Assets Company Limited(附註2)	13,100,000,000	20.03
CCT Capital International Holdings Limited(附註1及3)	9,726,391,124	14.87
CCT Telecom Securities Limited(附註3)	9,726,391,124	14.87
Lee Hung Sing	6,500,000,000	9.94

附註：

1. 所披露的權益指由CCT Technology Investment Limited及CCT Capital International Holdings Limited透過下文附註2及3所載附屬公司間接擁有之26,526,391,124股股份。CCT Technology Investment Limited及CCT Capital International Holdings Limited均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13,100,000,000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。
3. CCT Telecom Securities Limited為CCT Capital International Holdings Limited的全資附屬公司。

主要股東的權益(續)

於2014年12月31日於股份的好倉：(續)

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。

關連交易及持續關連交易

於截至2014年及2013年12月31日止兩個年度，本公司及其若干間接全資附屬公司與中建富通(本公司的主要股東)及其若干附屬公司(本集團除外)進行下列關連交易及持續關連交易。

百萬港元	附註	截至12月31日止年度	
		2014年	2013年
中建富通的全資附屬公司：			
持續關連交易：			
採購原部件	(i)	101.8	112.5
廠房租金收入	(ii)	6.0	6.0
寫字樓租金支出	(iii)	1.3	1.3
中建富通：			
持續關連交易：			
管理資訊系統服務費	(iv)	6.0	6.0
關連交易：			
認繳附屬公司的新發行股份	(v)	-	900.0

附註：

- (i) 本集團向中建富通一間全資附屬公司購買原部件。於2012年10月9日，本公司與中建富通訂立一項新製造協議(「原部件製造協議」)，以重新釐定原部件製造協議所載的條款及條件。該原部件製造協議由2013年1月1日至2015年12月31日止為期三年。據此，中建富通同意透過中建富通及其附屬公司(本集團除外)(「中建富通餘下集團」)為本集團製造若干用以生產電訊及電子產品的塑膠外殼、原部件及其他原部件產品及模具。

採購價乃按直接物料成本再加不多於250%的提成釐定。

- (ii) 本公司的間接全資附屬公司CCT Enterprise Limited(「CCT Ent.」)就提供位於中國內地惠陽的廠房向中建富通的間接全資附屬公司Shine Best Developments Limited(「Shine Best.」)收取位於惠陽的廠房租金收入，租金乃根據Shine Best與CCT Ent於2011年9月30日訂立由2012年1月1日至2014年12月31日止為期三年的租賃協議(「惠陽租賃協議」)所載的條款及條件釐定。

關連交易及持續關連交易 (續)

附註：(續)

- (iii) 中建富通間接全資附屬公司金立投資有限公司(「金立」)就提供位於香港的寫字樓向本公司收取寫字樓租金，租金乃根據分別由本公司與金立於2011年9月30日訂立的由2012年1月1日至2014年12月31日止為期三年的租賃協議(「香港租賃協議」)所載的條款及條件釐定。
- (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，費用乃根據本公司與中建富通於2011年9月30日訂立的由2012年1月1日至2014年12月31日止為期三年的協議(「管理資訊系統服務協議」)所載的條款及條件釐定。
- (v) 於2013年4月19日，本公司與中建富通及CCT Land (China) Holdings Limited(「該房地產公司」)簽訂一份認繳協議以認繳該房地產公司99.995%股份及受讓相關股東貸款664,000,000港元，總代價為900,000,000港元，由本公司發出的承兌票據作為償付延遲支付的代價。該承兌票據為沒有抵押、免息及須於票據日期起計3年到期償還。該房地產公司及其附屬公司(「該房地產集團」)的主要業務是在中國內地從事住宅及商業房產發展業務。該認繳協議及有關該認繳協議項下擬進行的事項已於2013年7月8日舉行的股東特別大會上經本公司獨立股東批准，而該認繳股份已在2013年7月15日完成。

本公司已遵守上市規則第14A章的定義披露上述關連及持續關連交易。

根據原部件製造協議進行的交易稱為「原部件製造交易」。根據惠陽租賃協議、香港租賃協議及管理資訊系統服務協議進行的交易合稱為「行政交易」。

有關集團的持續關連交易，本公司獨立非執行董事已審閱並確認：

- (a) 上文附註(i)所載截至2014年12月31日止年度的原部件製造交易總值並沒有超出上限400,000,000港元；
- (b) 上文附註(ii)、(iii)及(iv)所載截至2014年12月31日止年度各項行政交易的年度代價並沒有超出上限分別為9,000,000港元、1,400,000港元及10,000,000港元；
- (c) 原部件製造交易及行政交易均於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (d) 原部件製造交易及行政交易均按一般商業條款進行；及
- (e) 原部件製造交易及行政交易已根據規管有關交易的協議條款進行，屬公平及合理，並符合股東及本公司的整體利益。

本公司已委聘其核數師安永會計師事務所，遵照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出載有本集團所披露上述持續關連交易的核證結論的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2014年1月1日至2014年12月31日止期間，除偏離《守則》的守則條文第A.2.1條及第A.4.2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

陳力先生於2014年10月28日獲委任為首華財經網絡集團有限公司的執行董事，該公司的股份於聯交所創業版上市。

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%。

核數師

截至2014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
2015年3月31日

獨立核數師報告



致中建置地集團有限公司列位股東：

(於百慕達註冊成立的有限公司)

吾等已審核載於第43至111頁的中建置地集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報告。該等財務報告包括於2014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及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要及其他附註解釋。

董事對綜合財務報告的責任

貴公司董事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規定編製真實公平的綜合財務報告，以及實施董事認為必要的內部監控，以使呈列的綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤導致的重大失實陳述。

核數師的責任

吾等負責根據審核工作發表對此等綜合財務報告的意見。本報告乃根據百慕達1981年公司法第90條的規定，僅向全體股東報告。除此以外，本報告概不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則作出審核。該等準則規定吾等必須遵守道德規定以及策劃及進行審核工作，以合理確保綜合財務報告並無重大失實陳述。

審核工作包括進行搜集與綜合財務報告所載數額及披露事項有關的審核憑證的程序。選用程序乃基於核數師的判斷，其中包括評估綜合財務報告所載由於欺詐或錯誤導致重大失實陳述的風險。評估該等風險時，核數師會考慮與公司編製真實公平的綜合財務報告有關的內部監控事宜，以設計合適的審核程序，但並非就該公司內部監控的成效發表意見。審核工作亦包括評估所採用的會計政策是否合適以及董事所作會計估計是否合理，亦包括評估綜合財務報告整體的呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充分及恰當的審核憑證，作為審核意見的基礎。

致中建置地集團有限公司列位股東：
(於百慕達註冊成立的有限公司)

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公平地反映 貴公司及 貴集團於2014年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已根據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
2015年3月31日

綜合損益表

截至2014年12月31日止年度

百萬港元	附註	2014年	2013年
收入	5	1,034	1,193
銷售成本		(991)	(1,127)
毛利		43	66
其他收入及收益		106	56
銷售及分銷費用		(29)	(27)
行政費用		(85)	(71)
其他費用		(31)	(18)
融資成本	7	(47)	(36)
除稅前虧損	6	(43)	(30)
所得稅開支	10	(10)	(1)
母公司股權擁有人應佔年度虧損	11	(53)	(31)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	13		
基本		(0.08 港仙)	(0.05 港仙)
攤薄		(0.08 港仙)	(0.05 港仙)

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

百萬港元	2014年	2013年
母公司股權擁有人應佔年度虧損	(53)	(31)
其他全面收益		
在以後期間被重新分類為損益的除稅後其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(19)	11
在以後期間不會被重新分類為損益的除稅後其他全面收益：		
除稅後物業重估收益	19	-
本年度除稅後其他全面收益總額	-	11
母公司股權擁有人應佔全面收益總額	(53)	(20)

綜合財務狀況表

2014年12月31日

百萬港元	附註	2014年	2013年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	178	261
投資物業	15	333	178
預付土地租賃支出	16	41	76
商譽	17	-	22
已抵押定期存款	24	14	14
非流動資產總額		566	551
流動資產			
存貨	19	65	67
發展中物業	20	292	141
可出售已落成物業	21	739	818
應收帳款	22	246	244
預付款項、按金及其他應收款項	23	312	309
已抵押定期存款	24	179	179
現金及現金等值項目	24	208	346
流動資產總額		2,041	2,104
資產總額		2,607	2,655
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	31	654	654
儲備	33(a)	(234)	(183)
股東權益總額		420	471
非流動負債			
付息銀行及其他借款	27	55	95
遞延稅項負債	29	115	103
承兌票據	30	985	960
非流動負債總額		1,155	1,158
流動負債			
應付帳款及票據	25	442	401
應付稅項		7	8
其他應付款項及應計負債	26	108	110
付息銀行及其他借款	27	475	507
流動負債總額		1,032	1,026
負債總額		2,187	2,184
股東權益及負債總額		2,607	2,655
流動資產淨額		1,009	1,078
總資產減流動負債		1,575	1,629

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

綜合股東權益變動表

截至2014年12月31日止年度

百萬港元	母公司股權擁有人應佔							
	已發行股本	股份溢價帳	資本儲備	股份期權儲備	資產重估儲備*	匯兌波動儲備	累積虧損	總計
於2013年1月1日	654	238	733	-	-	2	(1,136)	491
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(31)	(31)
本年度其他全面收益：								
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	11	-	11
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	11	(31)	(20)
於2013年12月31日及 2014年1月1日	654	238*	733*	-*	-*	13*	(1,167)*	471
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(53)	(53)
本年度其他全面收益：								
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)
除稅後物業重估收益	-	-	-	-	19	-	-	19
本年度全面收益總額	-	-	-	-	19	(19)	(53)	(53)
股權結算股份期權安排	-	-	-	2	-	-	-	2
於2014年12月31日	654	238*	733*	2*	19*	(6)*	(1,220)*	420

* 此等儲備帳包括於綜合財務狀況表的綜合虧損234,000,000港元(2013年：183,000,000港元)。

* 資產重估儲備是由於2014年12月31日止年度內一個自用物業改變用途，轉為投資物業並以公平價值入帳所引起。

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

百萬港元	附註	2014年	2013年
來自經營業務的現金流量			
除稅前虧損		(43)	(30)
按下列各項作出調整：			
融資成本	7	47	36
利息收入	5	(4)	(4)
折舊	6	40	43
預付土地租賃支出攤銷	6	1	2
投資物業的公平價值收益	6	(45)	-
應收款項減值	6	-	5
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	1	2
商譽減值	6	22	-
滯銷及過時存貨的撥備	6	-	2
議價收購利益	6	-	(29)
獲豁免承兌票據	6	(27)	-
股權結算股份期權費用	6	2	-
		(6)	27
存貨減少		2	19
發展中物業增加		(154)	(117)
可出售已落成物業減少		63	86
應收帳款(增加)/減少		(2)	104
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(9)	33
應付帳款及票據增加/(減少)		44	(63)
其他應付款項及應計負債減少		(5)	(66)
(用於)/來自經營業務的現金		(67)	23
已收利息		4	4
已付利息		(20)	(24)
退回香港利得稅		-	2
已付中國內地稅項		(5)	(5)
用於經營業務的現金流量淨額		(88)	-
來自投資活動的現金流量			
認繳附屬公司股份	34	-	69
購入物業、廠房及設備項目		(8)	(2)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		-	3
已抵押定期存款增加		-	(7)
超過三個月到期的定期存款減少		-	8
(用於)/來自投資活動的現金流量淨額		(8)	71

百萬港元	附註	2014年	2013年
(用於)／來自投資活動的現金流量淨額		(8)	71
來自融資活動的現金流量			
新增銀行借款		186	182
新增信託收據借款淨額		84	78
償還銀行借款及信託收據借款		(338)	(313)
新發的承兌票據		58	57
償還承兌票據		(30)	–
(用於)／來自融資活動的現金流量淨額		(40)	4
現金及現金等值項目淨額(減少)／增加		(136)	75
於年初的現金及現金等值項目		346	263
匯率變動的影響淨額		(2)	8
於年終的現金及現金等值項目		208	346
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	24	119	248
於獲得後三個月內到期的非抵押定期存款		89	98
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		208	346

財務狀況表

2014年12月31日

百萬港元	附註	2014年	2013年
資產			
非流動資產			
對附屬公司的投資	18	1,324	1,339
流動資產			
應收附屬公司款項	18	85	57
預付款項、按金及其他應收款項	23	1	1
現金及現金等值項目	24	-	1
流動資產總額		86	59
資產總額		1,410	1,398
股東權益及負債			
已發行股本	31	654	654
儲備	33(b)	(234)	(218)
股東權益總額		420	436
非流動負債			
承兌票據	30	985	960
非流動負債總額		985	960
流動負債			
其他應付款項及應計負債	26	5	2
流動負債總額		5	2
負債總額		990	962
股東權益及負債總額		1,410	1,398
流動資產淨額		81	57
總資產減流動負債		1,405	1,396

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

財務報告附註

2014年12月31日

1. 公司資料

年內，本集團主要從事以下主要業務：

- 製造及銷售電訊、電子及兒童產品；及
- 發展及銷售物業。

中建富通集團有限公司(「中建富通」)曾為本公司的最終控股公司，該公司為於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。於2014年12月，中建富通透過配售方式已減低在本公司的股東權益至低於50%。因此，中建富通不再擁有本公司的大多數投票權，而本集團的成員亦不再是中建富通的附屬公司。據此，中建富通已不再是本公司的最終控股公司。

2.1 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除外。本財務報告乃以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近百萬元之數目為準。

綜合基準

綜合財務報告包括本集團截至2014年12月31日止年度之財務報告。附屬公司的財務報告與本公司的財務報告的報告期間相同，並採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績乃由收購日期(即本集團取得控制權當天，直至該控制權終止為止)綜合列帳。

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。先前於其他全面損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溢利(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，並為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。

2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

- (b) 香港會計準則第32號修訂為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為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為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,惟為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)一詮釋第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。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為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。

2.3. 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例的新披露規定

本集團並無於該等財務報告內採納下列已頒佈但尚未生效之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10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 ²
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28號(2011年)之修訂	投資實體：應用合併豁免 ²
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合資經營權益之入賬 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
香港會計準則第1號之修訂	披露主動性 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受之方法的釐清 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(2011年)之修訂	獨立財務報表中的權益法 ²
2010年至2012年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
2011年至2013年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
2012年至2014年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2016年1月1日或之後開始實體首次於其年度財務報表採納香港財務報告準則時生效，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響於截至2015年12月31日止年度之綜合財務報告之若干資料之呈列及披露。本集團正在評估此等變動之影響。

預期有關適用於本集團之香港財務報告準則的進一步資料如下：

2.3. 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例的新披露規定(續)

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段合併以取代香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號之所有以往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團預期自2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料在接近該準則落實日期將會公佈。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。當投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認損益。對於不構成業務涉及資產的交易，該交易所產生的損益於投資者的損益中確認，僅限於該聯營公司或合資公司的不相關的投資者權益。該等修訂將追溯應用。本集團預期於2016年1月1日採納該等修訂。

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28號(2011年)的狹窄範圍修訂引入投資實體之入賬規定的釐清。該等修訂亦提供特殊情況下的解決辦法，減少應用該等準則的成本。

香港財務報告準則第11號之修訂規定共同經營權益的收購方(當中共同經營活動構成一項業務)必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清，當購入同一共同經營的額外權益並維持共同控制時，之前持有的權益不重新計量。此外，香港財務報告準則第11號加入了範圍排除以具體說明當享有共同控制的各方，包括報告實體，共同控制同一最終控制方時，不應用該等修訂。該等修訂適用於收購共同經營初始權益及收購同一共同經營任何額外權益。該等修訂預期不會對本集團於2016年1月1日採納以後的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新五個步驟模式，適用於來自客戶合約之收入。在香港財務報告準則第15號項下，收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分解收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。本集團預期於2017年1月1日採納香港財務報告準則第15號，以及目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號之修訂旨在進一步鼓勵公司應用專業判斷以決定於其財務報告披露什麼資料。例如，該等修訂清楚表明重要性適用於整個財務報告，以及載入不重要資料會限制財務披露的成效。此外，該等修訂釐清公司應使用專業判斷以決定資料於財務披露中何處及以什麼順序呈列。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收入反映經營業務(其中資產是一部分)所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收入法不能被用於折舊物業、廠房及設備，而僅可在非常有限的情況下使用以攤銷無形資產。該等修訂將追溯應用。由於本集團仍未使用收入法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂自2016年1月1日採納後預期不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

2.3. 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例的新披露規定(續)

頒佈於2014年1月的香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進載列若干香港財務報告準則之修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自2015年1月1日採納該等修訂。預期概無任何該等修訂將對本集團產生重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體必須披露在應用香港財務報告準則第8號的合計準則時管理層所作出的判斷，包括已合計的經營分部的簡介以及用以評估分部是否具類似的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅須在對賬呈報予主要經營決策者時予以披露。

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以主導投資對象相關活動的既存權利)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对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。

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表內。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，根據香港財務報告準則第5號「持作出售及終止經營之非流動資產」並非分類為持作出售。

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度擁有人承擔的負債，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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，先前持有的股權權益應按收購日期的公平價值重新計量，及其收益或虧損於損益帳內確認。

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。或然代價被列為一項資產或負債，是一項金融工具，按其根據香港會計準則第39號的規定，按公平價值的其後變動確認為損益或其他全面收益。倘若或然代價不在香港會計準則第39號的範圍內，其須根據香港財務報告準則入帳。倘將或然代價分類為權益，則毋需作出重新計量，其後計量需於股東權益中入帳。

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持有的被收購方股權的公平價值的總和，超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨額的公平價值，於重新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。商譽帳面值須每年作減值測試，若任何事件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。本集團會於每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至本集團各現金產生單位或多組現金產生單位，該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來的協同效益，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值乃按評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於帳面值時，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間回撥。

倘商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位業務已出售，則於釐定出售業務收盈或虧損時，將出售業務相關的商譽計入該業務帳面值。在此情況下出售的商譽，乃按出售業務與所保留現金產生單位部份的相對價值計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平價值計量

本集團於各報告期末按公平價值計量其投資物業。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價值的估值方法，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價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，或需要對資產(存貨、財務資產及投資物業除外)進行年度減值測試，則估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或其公平價值扣除銷售成本的較高者計算，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。

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中與資產減值相符的相關費用類別扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

非財務資產減值(續)

於每個報告期末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，則會估計可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計有變時，方會回撥先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過倘過往年度並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)。回撥的減值虧損於產生期間計入損益表。

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或倘其構成分類為持作銷售出售組別的一部份時，該項目將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入帳。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及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相關成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。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的個別資產並據此對其作出折舊計提。

折舊以直線法於每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以成本撇減去其剩餘價值計算。就此目的所用的主要年率如下：

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	20%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本會按合理基準分配至各部份，而各部份會分別計算折舊。

至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並作出適當調整。

倘出售物業、廠房及設備項目包括任何初始確認的重要部份或預期日後使用或出售該項目而不會帶來未來經濟利益，則會撤銷確認有關項目。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出售所得款項淨額與帳面值的差額。

在建工程指建設中的樓宇，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建築工程的直接成本及相關借貸資金的資本化借款成本。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本升值(並非作生產或供應貨品或服務或行政用途，或於日常業務過程中出售)的土地及樓宇權益。該等物業首先按成本值(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業則按反映報告期末市況的公平價值列帳。

投資物業公平價值變動所產生的盈虧於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業時產生的盈虧於報廢或出售的年度於損益表予以確認。

若本集團佔用的物業由自用物業轉變為投資物業，本集團根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策於更改用途日將該物業入帳，而於當日有關該物業的賬面值及公平值的差額根據於上文「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策按重估入帳。

存貨

存貨按成本或可實現淨值的較低者入帳。成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則會包括直接材料、直接工資及適當比例之間接成本。可實現淨值按估計售價減任何估計完成及出售所需成本計算。

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銷售物業。

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。

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讓予本集團的租約均入帳列為融資租約。當融資租約開始時，所租賃資產成本乃按最低租約款項的現值撥充資本，並連同債務(不包括利息部份)入帳，以反映購買與融資情況。按撥充資本的融資租約持有的資產(包括根據融資租約的預付土地租賃支出)列入物業、廠房及設備內，並於資產租期或估計可使用年期的較短者分期折舊。該等租約的融資成本會自損益表扣除，以於租期內按固定比率扣除費用。

以融資性質的融資租賃收購的資產按融資租約入帳，惟按估計可使用年期折舊。

資產擁有權所附帶的絕大部份回報及風險仍屬出租人所有的租約入帳列為經營租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約租出的資產則列為非流動資產，而根據經營租約應收的租金以直線法於租期內計入損益表。如本集團為承租人，根據經營租約應付的租金以直線法於租期內於損益表內扣除。

根據經營租約的預付土地租賃支出首先按成本值列帳，其後則以直線法於租期內確認。

財務資產

本集團的財務資產包括應收及其他應收帳款、按金、存款期超過3個月的定期存款，已抵押定期存款及現金及銀行結存。

本集團根據收購資產的目的於最初時將其金融資產劃分為貸款及應收款項。其買賣的財務資產概於交易日予以確認。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中沒有報價的非衍生財務資產。貸款及應收款項首次按公平價值加財務資產任何購買應佔交易成本入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減減值撥備計量。

如果有客觀證據顯示有貸款或一組貸款出現減值，本集團會適當地確認其貸款減值虧損。減值撥備會按個別重大貸款作出評估或全體地按每組具有相似信貸風險特性的組別貸款，包括該被評估沒有減值撥備的個別餘額作出評估。

若在往後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則可透過調整撥備帳目增加或減少先前確認的減值虧損。倘往後要作出回撥，回撥金額則計入其他收入及收益中。

2.4 主要會計政策概要(續)

撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產的一部份或一組同類財務資產的一部份(如適用))主要在下列情況將撤銷確認(即從本集團的綜合損益表中刪除):

- 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,或須根據一項「通過」安排承擔向第三方在並沒有嚴重延誤的情況下全數支付所得現金流量的責任;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的絕大部份風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓收取該項資產所得現金流量的權利或訂立一項「通過」安排,需就此評估是否某程度上保留了該項資產擁有權的風險及回報。倘並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報,且沒有轉讓該項資產的控制權,則本集團應持續將該項資產確認入帳,條件為本集團須持續參與該項資產。在該情況下,本集團亦確認附帶責任。已轉讓資產及附帶責任以反映本集團保留的權利及責任的基準計算。

財務負債

首次確認及計量

財務負債於首次確認時分類為貸款及借款,或分類為在實際對沖中獲指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有財務負債初步按公平價值確認,及就貸款及借款而言,以直接應佔交易成本的淨額確認。

本集團的財務負債包括應付帳款及票據、其他應付款項、應計負債、承兌票據及付息銀行及其他借款。

其後計量

財務負債根據其分類的其後計量如下:

貸款及借款

在首次確認後,付息貸款及借款其後以實際利息法按攤銷成本計量,惟倘折現影響不大,則以成本列帳。有關盈虧於負債撤銷確認時以及進行實際利息法攤銷時在損益表確認入帳。

計算攤銷時將考慮任何收購折扣或溢價,並包括屬實際利率必要部份的費用或成本。實際利息法攤銷在損益表入帳列為融資成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

財務擔保合約

本集團作出的財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約首次按其公平價值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。首次確認後，本集團按(i)報告期末的現有責任所須開支的最佳估計金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

撤銷確認財務負債

當負債責任已獲履行、取消或屆滿，本集團即撤銷確認財務負債。

倘同一貸款人按大致不同的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視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，而有關帳面值的差額會於損益表確認。

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，則財務資產及財務負債均可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

撥備

當過往的事件導致而須承擔的現時義務(法律性或推定責任引申的)，而且該義務的履行很可能導致經濟利益流出本集團，及該義務的金額能夠可靠地計量，本集團將其確認為撥備。

當折現的影響重大時，撥備金額為於報告日預期日後用以償付有關義務所需支出的現值。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅計入損益表的「融資成本」帳項內。

2.4 主要會計政策概要(續)

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，按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量。

遞延稅項按於報告期末資產及負債的稅基與其於財務報告中的帳面值的所有暫時差額以負債法計提撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自於進行交易(該交易並非商業合併)時首次確認的商譽或資產或負債，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
- 有關對附屬公司的投資的相關應課稅暫時差額，倘回撥暫時差額的時間可受控制及暫時差額於可見將來可能不會回撥。

倘若有應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時差額以及未動用的稅務減免及未動用的稅務虧損時，則會將所有可扣稅的暫時差額及未被動用的稅項資產與稅務虧損結轉確認為遞延稅項資產，惟下文所述者除外：

- 可扣稅的暫時差額的相關遞延稅項資產來自進行並不屬於業務合併的交易時首次確認的資產或負債，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
- 有關對附屬公司的投資的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於有可能在可見將來回撥暫時差額以及有應課稅溢利可供暫時差額抵銷時確認。

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。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重估，及於有足夠應課稅溢利以容許回撥所有或部份遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按已實現資產或清還負債期間的預期適用稅率衡量，根據於報告期末已生效或實際生效的稅率(及稅法)計量。

倘可合法將有關同一課稅實體及同一稅局的即期稅項資產及即期稅項負債以及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

政府補貼

倘有合理保證可獲得政府補貼，且符合所有附帶條件，則政府補貼可按公平值確認。倘補貼與支出項目有關，則有系統地將補貼與擬補償的成本配對，在所需期間確認為收入。

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以鼓勵及獎賞合資格參與人為本集團業務的成功作出貢獻。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付的形式獲得報酬，而僱員以提供服務作為獲得股本工具的代價(「股本結算交易」)。

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－舒爾斯模式釐定，有關詳情載於財務報告附註32。

股本結算交易的成本乃於表現及／或服務條件達成的期間內確認為僱員福利費用，並會令股本相應增加。直至歸屬日期止於報告期末就股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。期內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，此舉會增加以股份支付的總公平價值，或有利於僱員(按修改日期所計量)。

倘以股本結算的回報被取消，其將被視作已於取消日期歸屬，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，如以新回報取代已取消回報，並於授出日期指定為取代回報，則已取消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。

於計算每股盈利時，未行使股份期權的攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

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強積金計劃的僱員設立一項定額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自損益表扣除。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。

本集團於中國內地經營的附屬公司僱員須參加成為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按有關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。

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)的借款成本可資本化為資產成本的一部份。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，則該等借款成本將停止資本化。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，從已資本化的借款成本中扣除。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。

外幣

財務報告以本公司的功能及呈報貨幣港元呈報。本集團旗下公司各自決定其功能貨幣，而各公司的財務報告項目均以所定功能貨幣計值。本集團旗下公司記錄的外幣交易首先按交易日的有關功能貨幣匯率換算入帳。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重新換算。經結算或換算貨幣項目所產生的匯兌差額撥入損益表處理。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用首次交易日期的匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目則採用釐定公平價值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目以公平價值計量所產生的收益或虧損與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換然之，於其他全面收入或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於報告期末，有關公司的資產與負債按報告期末的滙率換算為本公司的呈報貨幣，而其損益表則按該年度的加權平均滙率換算為港元。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於損益表確認。

海外業務因賬面金額的資產及收購所產生的任何公平值調整均視作海外業務的資產及負債，並按當時結算滙率確認。

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滙率換算為港元。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滙率換算為港元。

研究及開發成本

所有研究及開發成本於發生時計入損益帳。

開發新產品項目所產生的開支會資本化及延遲入帳，只有當本集團能證明完成該無形資產在技術上具有可行性以使其能夠使用或出售，該無形資產如何能產生經濟利益及有足夠的資源以完成該資產的開發以及於該資產開發階段的支出能夠可靠地計量。若果不符合上述標準，該開發新產品項目所產生的成本即被視為開支。

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，以及可隨時兌換為已知數額現金、價值波動風險較微及一般於購入後3個月內到期的短期、高度流動投資，減去須按通知償還並屬於本集團現金管理的必要部份的銀行透支。

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，包括定期存款及存款期3個月或少於3個月的定期存款。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

當經濟利益將極可能流入本集團且可準確計算收入時，方會確認收入，並按下列基準入帳：

- (a) 就銷售貨品而言，當擁有權大部份風險及回報轉予買家，而本集團並沒有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) 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，即相關物業之施工已完成，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。
- (c) 租金收入以時間比例於租期內入帳；及
- (d) 就利息收入而言，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。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

- (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、附屬公司或同系姊妹公司)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) 實體是為本集團或與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。

3. 重大會計判斷及估計

本集團編製財務報告時，管理層須作出判斷、估計與假設，有關判斷、估計與假設的收入、開支、資產與負債及相關披露的報告金額，以及或然負債的披露，均有影響。鑒於有關假設與估計的不確定性，所得結果可能會導致需要於未來對受影響資產或負債的帳面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策時，除涉及對財務報告內已確認金額影響最大的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

經營租約承擔 — 本集團為出租人

本集團的投資物業組合內包含商用物業租約。經評估該等安排的條款及條件後，本集團決定保留該等按經營租約出租的物業擁有權的所有重大風險及回報。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

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，並已制定有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本升值(或上述兩者)的物業。因此，本集團會考慮物業可否產生大致獨立於本集團持有的其他資產的現金流量。

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開入帳。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。

會就個別物業判斷是否因輔助設施非常重要而不符合資格列為投資物業。

估計涉及的不確定性

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存在或需重大調整下一個財政年度的資產及負債帳面值的重大風險。

商譽減值

本集團至少每年檢查一次商譽有否減值。釐定商譽有否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。本集團須就估計使用價值而估計預期自現金產生單位產生的日後現金流量以及選取合適的折現率以計算有關現金流量的現值。詳情請參閱財務報告附註17。

非財務資產的減值(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。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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計涉及的不確定性(續)

投資物業公平價值的估計

在缺乏活躍市場上同類物業現行價格的情況下，本集團會考慮來自各種來源的信息，其中包括：

- (a) 活躍市場上不同性質、狀況或位置物業的現行價格，及為反映該等差異而進行的調整；
- (b) 較不活躍市場上同類物業的近期價格，及為反映以該等價格進行交易日以來經濟狀況的任何變化而進行的調整；及
- (c) 基於未來現金流量的可靠估計，及根據任何現有租約及其他合約的條款及(倘可能)處於相同位置及狀況的同類物業的現行市場租金等外部證據，以及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率而進行的折現現金流量預測。

於2014年12月31日投資物業的賬面值為333,000,000港元(2013年：178,000,000港元)。有關用於公平值計量的重要假設及敏感性分析的詳情載於財務報表附註15。

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務虧損確認入帳。在計算可予確認的遞延稅項資產數額時，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2014年12月31日，沒有有關已確認稅務虧損的遞延稅項資產(2013年：零)。於2014年12月31日，本集團未確認的稅務虧損為33,000,000港元。其他詳情載於財務報告附註29。

發展中物業及可出售已落成物業的估值

發展中物業及可出售已落成物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。估計可變現淨值為估計售價減去銷售費用及估計完工成本釐定，根據最可靠資料而估計出來。

土地增值稅

在中華人民共和國(「中國」)的土地增值稅是按土地的升值價值，即出售物業所得款項減去可扣減支出，包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支以介乎30%至60%的累進方法計算。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計涉及的不確定性(續)

土地增值稅(續)

本集團在中國內地從事物業發展業務的附屬公司須繳納土地增值稅。然而，由於中國內地各個城市實施不同的稅項項目，本集團與當地稅務機關就一些已完工物業發展項目的土地增值稅申報仍未完成。因此，釐定土地增值及其相關稅項的金額需要作出重大判斷，而在日常業務過程中仍然未能確定最終的稅項金額。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出該等估算期間的利潤或虧損及土地增值稅的計提撥備。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位，並劃分為以下須呈報經營分部：

- (a) 電訊及電子產品分部從事製造及銷售電訊及電子產品及其他原設計製造及原設備製造產品；
- (b) 兒童產品貿易分部從事兒童產品的貿易及銷售；及
- (c) 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應付稅項、遞延稅項負債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	電訊及電子產品		兒童產品貿易		物業發展		對帳調整		本集團總額	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
分部收入：										
向外間客戶銷售	798	874	171	193	65	126	-	-	1,034	1,193
其他收入	27	25	2	1	5	1	-	-	34	27
	825	899	173	194	70	127	-	-	1,068	1,220
經營溢利／(虧損)	24*	(22)	3	1	(22)	3	-	-	5	(18)
出售若干物業、廠房及 設備項目的虧損	(1)	(2)	-	-	-	-	-	-	(1)	(2)
議價收購利益	-	-	-	-	-	29	-	-	-	29
商譽減值	(22)	-	-	-	-	-	-	-	(22)	-
獲豁免承兌票據	-	-	-	-	27	-	-	-	27	-
融資成本	(15)	(15)	-	-	(32) [#]	(21) [#]	-	-	(47)	(36)
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	(5)	(3)	(5)	(3)
除稅前(虧損)／溢利	(14)	(39)	3	1	(27)	11	(5)	(3)	(43)	(30)
所得稅開支							(10)	(1)	(10)	(1)
本年度虧損							(15)	(4)	(53)	(31)
其他分部資料：										
利息收入	4	4	-	-	-	-	-	-	4	4
非流動資產開支	8	2	-	-	-	-	-	-	8	2
折舊及攤銷	(40)	(44)	(1)	(1)	-	-	-	-	(41)	(45)
其他重大非現金項目：										
應收帳款減值	-	(1)	-	-	-	(4)	-	-	-	(5)
股權結算股份期權費用	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-
投資物業的公平價值收益	45	-	-	-	-	-	-	-	45	-
獲豁免承兌票據	-	-	-	-	27	-	-	-	27	-
滯銷及過時存貨的撥備	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	(2)
出售若干物業、廠房及 設備項目的虧損	(1)	(2)	-	-	-	-	-	-	(1)	(2)

* 已計入投資物業的未實現重估收益45,000,000港元。

已計入因時間流逝而估算的一筆承兌票據的貼現利息24,000,000港元(2013年：12,000,000港元)。

4. 經營分部資料(續)

百萬港元	電訊及電子產品		兒童產品貿易		物業發展		對帳調整		本集團總額	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
分部資產	1,229	1,245	50	58	1,327	1,350	-	-	2,606	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	1,229	1,245	50	58	1,327	1,350	1	2	2,607	2,655
分部負債	890	880	21	28	1,151	1,165	-	-	2,062	2,073
對帳項目：										
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	125	111	125	111
負債總額	890	880	21	28	1,151	1,165	125	111	2,187	2,184

地域資料

(a) 來自外間客戶收入

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
中國內地	192	220
歐洲	554	622
亞太及其他地區	127	180
北美洲	161	171
	1,034	1,193

上述銷售收入資料乃按本集團產品及物業售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
香港	7	29
中國內地	545	508
	552	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。

4. 經營分部資料(續)

有關主要客戶的資料

於截至2014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(2013年：三家)主要客戶各自的收入分別為319,000,000港元及105,000,000港元(2013年：317,000,000港元、139,000,000港元及119,000,000港元)，分別佔本集團總收入的31%及10%(2013年：27%、12%及10%)。

5. 收入

收入亦即集團本年度的營業額，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。

來自以下業務的收入已計入營業額：

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
製造及銷售電訊、電子及兒童產品	965	1,063
出售物業	65	126
銀行利息收入	4	4
	1,034	1,193

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	附註	本集團	
		2014年	2013年
已出售存貨成本		930	1,018
已出售物業成本		61	107
折舊	14	40	43
預付土地租賃支出攤銷	16	1	2
商譽減值*	17	22	–
土地及樓宇經營租約的最低租金付款額		4	2
議價收購利益**	34	–	(29)
研究及開發成本：			
本年度支出		23	32
核數師酬金		1	1
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		199	200
退休金計劃供款***		10	11
		209	211
股權結算股份期權費用	32	2	–
應收帳款減值淨額*	22	–	5
滯銷及過時存貨撥備		–	2
出售若干物業、廠房及設備項目虧損淨額*		1	2
外幣匯兌淨差額		4	(2)
政府補貼**/†		(5)	(4)
租金收入總額**		(8)	(6)
投資物業公平價值變動**	15	(45)	–
獲豁免承兌票據**		(27)	–

* 已列入綜合損益表的「其他費用」內。

** 已列入綜合損益表的「其他收入及收益」內。

*** 沒收供款對本年度本集團就退休計劃供款的影響，以及可用以減低未來年度供款的沒收供款金額並不重大。

† 截至2014年12月31日止年度，本集團就有關若干廠房及機器的提升獲得政府補貼。於2014年12月31日，就該補貼沒有未符合的條件或任何或然事項(2013年：沒有)。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
須於5年內悉數償還的銀行借款的利息	18	22
承兌票據的利息	5	2
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	23	24
因時間流逝的承兌票據的貼現利息	24	12
	47	36

8. 董事及行政總裁酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)附表11第78條及參照前身香港公司條例(第32章)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	
	2014年	2013年
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的其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5	5
股權結算股份期權費用	2	—
	7	5
	8	6

年內，根據中建置地的股份期權計劃，若干董事就其對本集團的服務獲授予股份期權，詳情已載於財務報告附註32。該期權的公平價值於歸屬期間確認在損益表。該期權的公平價值是按授出日期計量而金額亦已包括在本年度財務報告有關上述董事及行政總裁酬金的披露。

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
2014年	
鄒小岳	240
劉可傑	240
陳力	240
	720
2013年	
鄒小岳	240
劉可傑	240
陳力	240
	720

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2013年：零)。

(b) 執行董事及行政總裁

百萬港元	薪金、津貼及 實物利益	股權結算 股份期權費用	酬金總額
2014年			
麥紹棠—行政總裁	3	—	3
譚毅洪	1	1	2
鄭玉清	1	1	2
William Donald Putt	—	—	—
	5	2	7
2013年			
麥紹棠—行政總裁	3	—	3
譚毅洪	1	—	1
鄭玉清	1	—	1
William Donald Putt	—	—	—
	5	—	5

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(2013年：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(2013年：3位)，其中1位(2013年：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(2013年：2位)非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
薪金、津貼及實物利益	3	3

酬金處於下列範圍以內的非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的數目如下：

	僱員數目	
	2014年	2013年
1,000,001 港元 – 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	–	–
2,000,001 港元 – 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%(2013年：16.5%)的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	2014年	2013年
本集團：		
本年度 – 中國內地		
本年度的中國內地企業所得稅撥備	1	2
過往年度撥備不足	2	–
中國內地土地增值稅	1	3
遞延(附註29)	6	(4)
本年度稅項支出總額	10	1

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虧損的稅項開支與實際稅率的稅項開支的對帳，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對帳如下：

本集團 — 2014年

百萬港元	香港		中國(不包括香港)		總額	
		%		%		%
除稅前(虧損)/溢利	(63.2)		20.2		(43.0)	
按法定稅率計算的稅項	(10.4)	16.5	5.1	25.0	(5.3)	12.3
毋須課稅收入	(4.8)	7.6	(0.6)	(3.0)	(5.4)	12.6
不獲扣稅費用	5.6	(8.9)	0.9	4.5	6.5	(15.1)
未獲確認的稅務虧損	8.4	(13.3)	3.0	15.0	11.4	(26.5)
對以前期間當期所得稅的調整	0.1	(0.2)	1.6	7.9	1.7	(4.0)
土地增值稅	-	-	1.4	7.0	1.4	(3.3)
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	(1.1)	1.7	11.4	56.4	10.3	(24.0)

本集團 — 2013年

百萬港元	香港		中國(不包括香港)		總額	
		%		%		%
除稅前虧損	(2.6)		(27.0)		(29.6)	
按法定稅率計算的稅項	(0.4)	16.5	(6.8)	25.0	(7.2)	24.3
毋須課稅收入	(5.3)	203.0	(0.6)	2.2	(5.9)	19.9
不獲扣稅費用	4.0	(154.1)	0.8	(2.9)	4.8	(16.2)
未獲確認的稅務虧損	1.3	(50.0)	5.0	(18.5)	6.3	(21.3)
對以前期間當期所得稅的調整	0.2	(7.7)	0.2	(0.7)	0.4	(1.4)
土地增值稅	-	-	2.8	(10.3)	2.8	(9.4)
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	(0.2)	7.7	1.4	(5.2)	1.2	(4.1)

11. 本年度母公司股權擁有人應佔虧損

截至2014年12月31日止年度的母公司股權擁有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報告內入帳的虧損18,000,000港元(2013年: 55,000,000港元), 其中包括已於本公司財務報告入帳的應收若干附屬公司款項的減值11,000,000港元(2013年: 38,000,000港元(附註33(b)))。

12. 股息

本公司於截至2014年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息(2013年: 不派息)。

13. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

本年度每股基本及攤薄虧損乃根據本年度母公司普通股股權擁有人應佔虧損53,000,000港元(2013年: 31,000,000港元)及年內已發行普通股加權平均數65,413,993,990股(2013年: 65,413,993,990股)計算。

由於截至2014年12月31日止年度尚未行使的股份期權對該年度內所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響, 故此每股基本虧損金額無須作出調整。

由於截至2013年12月31日止年度並沒有可攤薄的普通股股份, 故此每股基本虧損金額無須作出調整。

14. 物業、廠房及設備

本集團

百萬港元	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
2014年12月31日							
於2014年1月1日：							
成本	446	205	153	92	13	3	912
累計折舊	(230)	(177)	(147)	(87)	(10)	-	(651)
帳面淨值	216	28	6	5	3	3	261
於2014年1月1日，							
扣除累計折舊	216	28	6	5	3	3	261
添置	1	3	-	3	1	-	8
出售	-	-	(1)	-	-	-	(1)
本年度折舊撥備	(22)	(11)	(4)	(2)	(1)	-	(40)
重估盈餘	1	-	-	-	-	-	1
轉帳至投資物業(附註15)	(51)	-	-	-	-	-	(51)
於2014年12月31日，							
扣除累計折舊	145	20	1	6	3	3	178
於2014年12月31日：							
成本	387	204	151	93	14	3	852
累計折舊	(242)	(184)	(150)	(87)	(11)	-	(674)
帳面淨值	145	20	1	6	3	3	178

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

百萬港元	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
2013年12月31日							
於2013年1月1日：							
成本	457	241	160	93	14	3	968
累計折舊	(216)	(198)	(153)	(86)	(9)	–	(662)
帳面淨值	241	43	7	7	5	3	306
於2013年1月1日：							
扣除累計折舊	241	43	7	7	5	3	306
添置	1	–	–	–	1	–	2
認購附屬公司股份(附註34)	–	–	–	–	1	–	1
出售	–	(3)	–	–	(2)	–	(5)
本年度折舊撥備	(26)	(12)	(1)	(2)	(2)	–	(43)
於2013年12月31日：							
扣除累計折舊	216	28	6	5	3	3	261
於2013年12月31日：							
成本	446	205	153	92	13	3	912
累計折舊	(230)	(177)	(147)	(87)	(10)	–	(651)
帳面淨值	216	28	6	5	3	3	261

於2014年12月31日，本集團的汽車總值內包括按融資租賃持有的一架汽車帳面淨值為1,000,000港元(2013年：沒有)。

於2014年12月31日，本集團若干帳面淨值約145,000,000港元(2013年：216,000,000港元)的樓宇用作本集團獲授若干一般銀行信貸的抵押(附註27(a)(i))。

15. 投資物業

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
於1月1日的帳面值	178	178
由自用物業轉入(附註14)	51	-
由預付土地租賃支出轉入(附註16)	59	-
公平價值調整淨收益(附註6)	45	-
於12月31日的帳面值	333	178

本集團的投資物業位於中國內地，並以中期租約持有。

本集團的投資物業包括在中國內地的商業物業及工業物業。本公司董事已根據該投資物業的性質、特點和財產風險確定其為商業及工業物業。本集團的投資物業於2014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進行重新估值，重估值為333,000,000港元。每年，本集團董事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。本集團的財務董事已與估值師討論一年進行兩次的中期及年度財務報告的估值基準及結果。

商業物業以經營租約租予獨立第三方，進一步詳情概要載於財務附註37(a)。

工業物業以經營租約租予中建富通的間接全資附屬公司，進一步詳情概要載於財務報告附註37(a)及附註39(a)(ii)。

於2014年12月31日，本集團的投資物業已作為本集團所獲授若干一般銀行信貸的抵押(附註27(a)(ii))。

15. 投資物業(續)

公平價值等級

下表列示本集團投資物業的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2014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	-	-	155	155
工業物業	-	-	178	178
	-	-	333	333

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：				
工業物業	-	-	178	178

年內，第一層及第二層之間的公平價值計量沒有任何轉撥，而第三層的公平價值計量亦沒有任何轉入或轉出(2013年：沒有)。

15. 投資物業(續)

公平價值等級(續)

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	工業物業
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年1月1日的帳面值	-	178
由自用物業轉入(附註14)	51	-
由預付土地租賃支出轉入(附註16)	59	-
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整淨收益(附註6)	45	-
於2014年12月31日的帳面值	155	178

下表概述估值投資物業所採用的估值方法及主要資料的數據：

	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	加權平均數(每平方米)	
			2014年	2013年
商業物業	直接比較法	單位平均價值(每平方米)	34,625 港元	不適用
工業物業	直接比較法	單位平均價值(每平方米)	2,738 港元	2,780 港元

本集團已在投資物業現時用的計量日考慮其最高及最佳用途。

投資物業的公平價值採用直接比較法來確定。根據直接比較法，該物業公平價值的估計是參考近期類似物業的接近交易。

單位平均價值的大幅增加/(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	
	2014年	2013年
於1月1日的帳面值	78	80
重估盈餘	24	-
轉帳至投資物業(附註15)	(59)	-
	43	80
年內確認	(1)	(2)
於12月31日的帳面值	42	78
計入預付款項、按金及其他應收款項即期部份	(1)	(2)
非即期部份	41	76

租賃土地位於中國內地，並以中期租約持有。

於2014年及2013年12月31日，本集團的租賃土地已作為本集團所獲授一般銀行信貸的抵押(附註27(a)(iii))。

17. 商譽

百萬港元	本集團
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年1月1日：	
成本	23
累計減值	(1)
帳面淨值	22
於2014年1月1日，除累計減值後成本	22
年內減值	(22)
於2014年12月31日成本及帳面淨值	-
於2014年12月31日	
成本	23
累計減值	(23)
帳面淨值	-

17. 商譽(續)

商譽減值測試

透過商業合併收購的商譽已分配至電訊及電子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，電訊及電子產品業務現金產生單位的使用價值分別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。電訊及電子產品業務的現金流量預測的適用折現率分別為10.3%(2013年：13.0%)。電訊及電子產品業務的財政預算現金流量預測5年期間後的增長率以3.0%(2013年：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2014年12月31日及2013年12月31日，計算電訊及電子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：

銷售增長率	—	預算本公司若干產品的銷售增長率乃根據管理層的過往經驗、公司過往的趨勢以及市場預期而釐定。
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。

根據年度商譽減值測試，由於電訊及電子產品業務的現金產生單位的可收回額減少至380,000,000港元，該業務確認22,000,000港元減值虧損。減值虧損的產生是由於電訊及電子產品業務的現金產生單位的過去及預期表現較理想為低。

18. 對附屬公司的投資

百萬港元	本公司	
	2014年	2013年
非上市股份，按成本 向附屬公司貸款	256 1,311	256 1,315
減值*	1,567 (243)	1,571 (232)
	1,324	1,339

* 若干應收附屬公司結餘的總帳面值243,000,000港元(2013年：232,000,000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，已確認的減值虧損增加11,000,000港元(2013年：38,000,000港元)。

18. 對附屬公司的投資(續)

應收附屬公司款項計入本公司的流動資產為85,000,000港元(2013年:57,000,000港元),此等應收附屬公司款項為沒有抵押、免息及須於一年內償還。

預付附屬公司款項計入上述對附屬公司的投資款項為沒有抵押,免息及沒有指定還款期。董事認為,預付附屬公司款項被視為對附屬公司準股本貸款。

主要附屬公司詳情如下:

名稱	註冊成立地點/ 註冊及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本的面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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 [^]	-	100	物業發展
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 [^]	-	100	物業發展
CCT Marketing Limited	英屬處女群島/香港	1美元普通股	-	100	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	-	100	採購電訊產品、原材料及原部件
CCT Tech Advanced Products Limited*	香港	2港元普通股	-	100	研發電訊及電子產品
東莞偉迪電子有限公司*	中國/中國內地	18,500,000港元 註冊資本 [^]	-	100	持有投資物業
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 [^]	-	100	製造電訊產品
Wiltec Industries (HK) Limited*	英屬處女群島/香港	2美元普通股	-	100	銷售兒童產品

[^] 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。

* 並非由安永香港或安永環球網絡內其他成員事務所審核。

上表列示本公司的附屬公司,而董事認為本年度業績或組成本集團資產淨額的主要部份主要受該等附屬公司影響。董事認為,詳列其他附屬公司將會導致內容過度冗長。

19. 存貨

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
原材料	13	14
在製品	10	11
製成品	42	42
	65	67

20. 發展中物業

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
預期在正常營運週期內及收回計入流動資產的預期以下期間落成的發展中物業： 一年內	292	141

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。

21. 可出售已落成物業

本集團所有可出售已落成物業均位於中國內地，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2014年12月31日，集團若干的可出售已落成物業的帳面值約為443,000,000港元(2013年：818,000,000港元)用作本集團一般銀行信貸的抵押(附註27(a)(iv))。

22. 應收帳款

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
應收帳款	252	250
減值	(6)	(6)
	246	244

22. 應收帳款(續)

本集團與其電訊、電子及兒童產品客戶的貿易條款主要為信貸，惟新客戶一般需要預付貨款除外。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。有關本集團的物業發展業務方面，應收帳款是根據物業的買賣協議的條款支付。本集團擬保持嚴格監控其未償還應收款項，並設有信貸監控部門務求將信貸風險減至最低。逾期欠款由高級管理層定期審閱。於報告期末，本集團有若干集中信貸風險，原因是本集團應收最大客戶及五大客戶款項分別佔本集團應收帳款的45% (2013年：23%) 及71% (2013年：59%)。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			
	2014年		2013年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	83	34	77	32
31至60日	82	33	70	29
61至90日	50	20	50	20
90日以上	31	13	47	19
	246	100	244	100

應收帳款減值撥備變動如下：

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
於1月1日	6	1
已確認減值(附註6)	1	5
減值虧損回撥(附註6)	(1)	—
於12月31日	6	6

於上述應收帳款減值撥備中包括對6,000,000港元(2013年：6,000,000港元)的個別應收帳款減值撥備，該等應收帳款的帳面值為6,000,000港元(2013年：6,000,000港元)。

22. 應收帳款(續)

未被視為已減值的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
未逾期亦未減值	234	224
逾期但未減值 – 6個月內	12	20
	246	244

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。有關本集團的物業發展業務方面，本公司在評估其客戶信譽及報告期後結餘後，認為該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就此等結餘作出減值撥備。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

百萬港元	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
預付款項	288	288	1	1
按金及其他應收款項	24	21	–	–
	312	309	1	1

於2014年12月31日，上述結餘包括有關本集團的物業發展業務於中國內地購入的土地使用權的預付款項約278,000,000港元(2013年：283,000,000港元)。

以上資產並沒有逾期或減值。計入上述結餘的財務資產乃為近期並沒有拖欠記錄的應收款項。

24. 現金及現金等值項目以及已抵押定期存款

百萬港元	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
現金及銀行結存	119	248	–	1
定期存款	282	291	–	–
	401	539	–	1
減：已抵押定期存款(附註27)：				
用作長期借款的抵押	(14)	(14)	–	–
用作短期借款及銀行信貸的抵押	(179)	(179)	–	–
現金及現金等值項目	208	346	–	1

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值的現金及現金等值項目以及已抵押定期存款為183,000,000港元(2013年：260,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中國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匯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。

25. 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			
	2014年		2013年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	175	39	120	30
31至60日	56	13	78	19
61至90日	47	11	43	11
90日以上	164	37	160	40
	442	100	401	100

於2014年12月31日，應付帳款及票據包括應付中建富通的全資附屬公司中建塑膠製品有限公司的帳款47,000,000港元，該應付帳款為沒有抵押、免息及須於發票日期起計90日內償還。

於2013年12月31日，應付帳款及票包括應付中建富通全資附屬公司Fortis Group Limited(前稱納進控股有限公司)(「Fortis」)的帳款70,000,000港元。該應付帳款為沒有抵押、免息及已於年內償還。

應付帳款為免息，且一般須於60日內償還。

26. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	本集團		本公司	
		2014年	2013年	2014年	2013年
其他應付款項	(a)	21	28	–	–
應計負債	(b)	72	71	5	2
預收帳款		15	11	–	–
		108	110	5	2

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

附註：

- (a) 於2013年12月31日，本集團的其他應付款項包括應付Fortis 5,000,000港元，此等其他應付款項為沒有抵押、免息及已於年內償還。
- (b) 於2014年12月31日，本集團及本公司的應計負債包括應付中建富通有關承兌票據(附註30)的利息5,000,000港元(2013年：2,000,000港元)，此等應計負債為沒有抵押、免息及須於報告期末起計5個工作日內償還。

27. 附息銀行及其他借款

本集團

	2014年			2013年		
	實際合約 利率(%)	到期	百萬港元	實際合約 利率(%)	到期	百萬港元
流動						
融資租約應付款項(附註28)	–	–	–	–	–	–
銀行借款 – 有抵押	1.66–9.00	2015年	475	1.70–9.23	2014年	507
			475			507
非流動						
融資租約應付款項(附註28)	3.78	2016年至2017年	1	–	–	–
銀行借款 – 有抵押	5.25–6.15	2016年至2017年	54	5.25–6.55	2015年至2017年	95
			55			95
			530			602

27. 附息銀行及其他借款(續)

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
分析為：		
銀行借款的償還期限如下：		
1年內或按通知	475	507
第2年	41	41
第3至第5年(包括首尾兩年)	13	54
	529	602
其他借款的償還期限如下：		
1年內	-	-
第2年	1	-
	1	-
	530	602

附註：

(a) 本集團若干銀行借款以下列各項資產抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港及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145,000,000港元(2013年：216,000,000港元)(附註14)；
- (ii) 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333,000,000港元(2013年：178,000,000港元)(附註15)；
- (iii) 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：78,000,000港元)(附註16)；
- (iv) 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443,000,000港元(2013年：818,000,000港元)(附註21)；
- (v) 以本集團金額122,000,000港元(2013年：122,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註24)；及
- (vi) 抵押本公司附屬公司289,000,000港元(2013年：309,000,000港元)的資產淨值。

此外，中建富通於報告期末已就本集團不超過157,000,000港元(2013年：157,000,000港元)的若干銀行借款提供擔保。

- (b) 於報告期末，本集團的貿易銀行信貸額度為325,000,000港元(2013年：325,000,000港元)，其中99,000,000港元(2013年：99,000,000港元)已被動用，該等信貸乃以本集團金額71,000,000港元(2013年：71,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註24)。
- (c) 本集團帳面值141,000,000港元(2013年：117,000,000港元)、294,000,000港元(2013年：299,000,000港元)及95,000,000港元(2013年：186,000,000港元)的銀行及其他借款分別以港元、美元及人民幣計值。

28. 融資租約應付款項

本集團租用一架汽車作業務用途。該等租約於過往年度列為融資租約。

於2014年12月31日，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

應付款項：

1年內

於第2年

最低融資租約付款總額

未來融資費用

總融資租約應付款項淨額

列為流動負債的部份(附註27)

非流動部份(附註27)

最低租約 付款額 2014年	最低租約 付款額的現值 2014年
0.3	0.3
0.5	0.5
0.8	0.8
-	-
0.8	-
(0.3)	-
0.5	-

29. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

本集團

百萬港元	因業務合併 而產生的 公平價值調整	超出有關 折舊的 折舊撥備	重估投資物業	總額
於2013年1月1日的遞延稅項負債總額	5	1	–	6
因認繳附屬公司股份而產生的遞延稅項(附註34)	101	–	–	101
年內計入損益表的遞延稅項(附註10)	(4)	–	–	(4)
於2013年12月31日及2014年1月1日的遞延稅項負債總額	102	1	–	103
年內(計入)/扣除損益表的遞延稅項(附註10)	(4)	(1)	11	6
年內扣除全面收益表的遞延稅項	–	–	6	6
於2014年12月31日的遞延稅項負債總額	98	–	17	115

本集團於香港產生的稅務虧損為14,000,000港元，該等稅務虧損可無限期於產生該稅務虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。本集團亦於中國內地產生稅務虧損為19,000,000港元，該等可用作抵銷未來應課稅溢利的稅務虧損將於1至5年內屆滿。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，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息將被徵收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稅率。本集團的適用稅率為5%或10%。本集團因而須就收取於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日後產生的盈利而分派的股息繳納預扣稅項。

於2014年及2013年12月31日，就本集團於中國內地成立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。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37,000,000港元(2013年：50,000,000港元)。

30. 承兌票據

百萬港元	附註	本集團及本公司	
		2014年	2013年
第一張票據	(a)	67	67
第二張票據	(b)	860	836
第三張票據	(c)	-	57
第四張票據	(d)	38	-
第五張票據	(e)	13	-
第六張票據	(f)	7	-
		985	960

附註：

- (a) 於2012年3月28日，本公司發行一張受益人為中建富通的承兌票據67,000,000港元（「第一張票據」）以作為從中建富通收購兒童產品業務的代價。第一張票據的利率3%，每年付息一次。未償還本金額加應計利息將於承兌票據日期起計的第五週年內償還，即2017年3月28日。於2014年12月31日內，第一張票據的應計利息2,000,000港元（2013年：2,000,000港元）。
- (b) 於2013年7月15日，本公司發行一張受益人為Jade Assets Company Limited，一間中建富通的全資附屬公司的承兌票據900,000,000港元（「第二張票據」）以支付納入物業發展業務至本集團的代價，有關交易詳情已載於財務報告附註39(a)(v)。第二張票據的票據為免息，未償還本金額將於第二張票據日期起計的第三週年內償還，即2016年7月15日。第二張票據的帳面值是按估算利率折現計算。
- (c) 於2013年12月27日，本公司發行一張受益人為中建富通的承兌票據57,000,000港元（「第三張票據」）以作為中建富通以現金57,000,000港元借款給本公司的代價。第三張票據的利率3%，每年付息一次。未償還本金額加應計利息將於第三張票據日期起計的第三週年內償還，即2016年12月27日。於2014年12月31日內，第三張票據的應計利息為2,000,000港元（2013年：零）。於2014年12月31日內，面值30,000,000港元第三票據獲提前償還，餘下的27,000,000港元則獲中建富通豁免。
- (d) 於2014年3月6日，本公司發行一張受益人為中建富通的承兌票據38,000,000港元（「第四張票據」）以作為中建富通以現金38,000,000港元借款給本公司的代價。第四張票據的利率3%，每年付息一次。未償還本金額加應計利息將於承兌票據日期起計的第三週年內償還，即2017年3月6日。於2014年12月31日內，第四張票據的應計利息1,000,000港元。
- (e) 於2014年6月9日，本公司發行一張受益人為中建富通的承兌票據13,000,000港元（「第五張票據」）以作為中建富通以現金13,000,000港元借款給本公司的代價。第五張票據的利率3%，每年付息一次。未償還本金額加應計利息將於承兌票據日期起計的第三週年內償還，即2017年6月9日。於2014年12月31日內，第五張票據的應計利息200,000港元。
- (f) 於2014年9月4日，本公司發行一張受益人為中建富通的承兌票據7,000,000港元（「第六張票據」）以作為中建富通以現金7,000,000港元借款給本公司的代價。第六張票據的利率3%，每年付息一次。未償還本金額加應計利息將於承兌票據日期起計的第三週年內償還，即2017年9月4日。於2014年12月31日內，第六張票據的應計利息70,000港元。
- (g) 每一張承兌票據提前還款都無需支付罰款。

31. 股本

股份

百萬港元	本公司	
	2014年	2013年
法定：		
120,000,000,000股(2013年：120,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	1,200	1,200
已發行及繳足：		
65,413,993,990股(2013年：65,413,993,990股)每股面值0.01港元的普通股	654	654

於本年度及過往年度，均沒有任何涉及本公司已發行普通股股本的交易。

股份期權

本公司的股份期權計劃及根據該計劃發行的股份期權的詳情載於財務報告附註32。

32. 股份期權計劃

於本公司及中建富通各自在2011年5月27日舉行的股東週年大會(「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股份期權計劃(「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本公司股份(「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股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對本集團及／或本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「投資實體」)(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：

- 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)；
- 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
- 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。

32. 股份期權計劃(續)

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日本公司已發行股份總數的10%。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期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股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該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股份期權。於2014年1月17日，本公司已根據2011計劃向本公司的董事及合資格參與人授出合共600,000,000股股份期權，據此董事及合資格參與人可以行使價每股0.01港元認購股份。於本年報日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為5,941,399,399股，佔本財務報告的批准日期本公司全部已發行股本約9%。

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股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於期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%限額的股份期權，本公司須預先刊發(倘本公司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)通函並尋求股東(倘本公司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%的股份期權才可獲予授出。

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股份期權，須獲本公司的獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(倘本公司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，但本身同屬股份期權獲授人的本公司及其控股公司的獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。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股份期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)，本公司須預先刊發(倘本公司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)通函並尋求股東(倘本公司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。

授出股份期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。授出股份期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)該等股份期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股份期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股份期權時酌情施加上述限制。

股份期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，指董事會建議授出股份期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；及
- (iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司的股東大會上投票的權利。

32. 股份期權計劃(續)

2011 計劃

於2014年12月31日，根據中建置地2011計劃授出而尚未行使、註銷或失效的股份期權為600,000,000股。

根據2011計劃本年度未完成的股份期權如下：

	2014年		2013年	
	加權 平均行使價 每股港元	期權數目	加權 平均行使價 每股港元	期權數目
於1月1日	-	-	-	-
年內授出	0.01	600,000,000	-	-
於12月31日	0.01	600,000,000	-	-

於報告期末未完成的股份期權的行使價及行使日期如下：

2014年

期權數目	行使價*	行使期
	每股港元	
600,000,000	0.01	17/1/2014-16/1/2024

* 股份期權的行使價需就供股或發行紅股，或其他類似行動對本公司的股本帶來變動而作出調整。

於年內授出的股權結算股份期權的公平價值為2,401,000港元，該價值於授出股份期權當日以柏力克－舒爾斯期權定價模式作出估計，並考慮股份期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
股份期權的估計(年)	5.00
加權平均股價(每股港元)	0.01

股份期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。

32. 股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

計算公平價值時並沒有計及已授出股份期權的其他特性。

於2014年12月31日，根據2011計劃授出而尚未行使的股份期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12月31日本公司全部已發行股本約0.92%。倘該等尚未行使的股份期權獲全面行使，本公司將需額外發行600,000,000股普通股股份及將需增加6,000,000港元的股本。

報告期後，本公司的董事鄭玉清女士及譚毅洪先生於2015年1月27日行使合共575,000,000股本公司股份期權。於股份期權行使日期當天的每股加權平均股價為0.016港元。因此，根據2011計劃於本財務報告的批准日期尚未行使的股份期權為25,000,000股，而尚未行使的股份期權可予發行的本公司股份總數為25,000,000股，佔於本財務報告的批准日期本公司全部已發行股本約0.04%。

33. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年及過往年度的儲備金額及其變動已於財務報告第46頁的綜合股東權益變動表呈列。

(b) 本公司

百萬港元	特別儲備	股份溢價帳	股份期權儲備	累計虧損	總額
於2013年1月1日	(56)	238	–	(345)	(163)
本年度虧損及全面收益總額	–	–	–	(55)	(55)
於2013年12月31日及2014年1月1日	(56)	238	–	(400)	(218)
本年度虧損及全面收益總額	–	–	–	(18)	(18)
股權結算股份期權費用(附註32)	–	–	2	–	2
於2014年12月31日	(56)	238	2	(418)	(234)

34. 業務合併

於2013年4月19日，本公司與中建富通訂立一項協議以認繳CCT Land (China) Holdings Limited（「該房地產公司」）的99.995%股份及受讓該房地產公司結欠中建富通的股東貸款。該認繳及受讓於2013年7月15日完成後，該房地產公司及其附屬公司（「該房地產集團」）已成為本公司的附屬公司。該房地產集團主要在中國內地從事物業發展及銷售業務。該重組事項已根據經修訂的香港財務報告準則第3號業務合併入帳，認繳是本集團的策略之一，從而推動本集團業務的多元化發展及擴闊收入來源，以改善其盈利能力。認繳及受讓股東貸款的代價是以第二張票據形式支付合共900,000,000港元。有關第二張票據的詳情載於財務報告附註30。

於該完成日期，該房地產集團可識別資產及負債的公平價值如下：

百萬港元	附註	確認的公平價值
物業，廠房及設備	14	1
發展中物業		483
可出售已落成物業		445
應收帳款		47
收購土地的預付款項		280
預付款項、按金及其他應收款項		24
現金及現金等值項目		69
應付帳款		(155)
可收回款項、其他應付款項及應計負債		(61)
應付稅項		(3)
附息銀行及其他借款		(176)
遞延稅項負債 [#]	29	(101)
總可識別資產淨值的公平價值		853
已計入綜合損益表的其他收入及收益的議價收購利益	6	(29)
以第二張票據方式支付*		824

[#] 遞延稅項負債是各項可識別資產淨值於完成日期的公平價值調整按中國內地適用稅率而計算。

* 第二張票據的代價824,000,000港元是指於完成日期該張票據的公平價值，即第二張票據的現值。

當該認繳股份完成後，已確認議價收購利益29,000,000港元。該議價收購利益主要是由於在完成日期房地產集團若干可識別資產的公平價值有所增加所致。

於完成日期，應收帳款及預付款項、按金及其他應收款項的公平價值總額分別為47,000,000港元及24,000,000港元。

34. 業務合併(續)

有關認繳該房地產集團股份的現金流分析如下：

	百萬港元
現金代價	-
已收購現金及銀行結餘	69
現金及現金等值淨流入並列入來自投資活動的現金流量	69

自該認繳股份完成後，於2013年12月31日止年度，該房地產集團貢獻集團收入126,000,000港元及於集團綜合虧損內產生5,000,000港元虧損。

如合併於2013年年初時執行，集團截至2013年12月31日止年度的收入及虧損分別為1,228,000,000港元及36,000,000港元。

35. 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	
	2014年	2013年
就附屬公司獲授的銀行信貸而向銀行提供的公司擔保	743	650

於2014年12月31日，本公司向銀行提供公司擔保而令附屬公司獲授的銀行信貸已動用約480,000,000港元(2013年：378,000,000港元)。

36. 抵押資產

本集團以本集團資產抵押的銀行借款的詳情載於財務報告附註27。

37. 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(財務報告附註15)，租期3年。該租約的條款一般亦要求租客支付擔保按金並根據當時現行市況定期調整租金。

於2014年12月31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	本集團	
	2014年	2013年
1年內	7	2
第2至第5年(包括首尾兩年)	5	—
	12	2

(b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租約安排租用若干辦公室物業，租期由2年至3年不等。

於2014年12月31日，本集團及本公司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	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
1年內	2	1	1	—
第2至第5年(包括首尾兩年)	1	1	—	—
	3	2	1	—

38. 承擔

除上文附註37(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔項目：

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
已訂約惟尚未撥備： 樓宇	2	2

於報告期末，本公司並沒有任何重大承擔。

39. 關連人士交易

(a) 除財務報告其他部份所載者外，本集團於本年內與中建富通及其附屬公司(本集團除外)(「中建富通餘下集團」)進行下列交易：

百萬港元	附註	2014年	2013年
中建富通的全資附屬公司：			
持續關連交易			
採購原部件	(i)	101.8	112.5
廠房租金收入	(ii)	6.0	6.0
寫字樓租金支出	(iii)	1.3	1.3
中建富通：			
持續關連交易			
管理資訊系統服務費	(iv)	6.0	6.0
關連交易			
認繳附屬公司的新發行股份	(v)	—	900.0
獲豁免關連交易			
發行承兌票據	(vi)	58.0	57.0
獲豁免承兌票據	(vi)	27.0	—
承兌票據利息	(vii)	5.0	2.0

附註：

- (i) 本集團向中建富通的一間全資附屬公司購買原部件。於2012年10月9日，本公司與中建富通訂立一項新製造協議(「原部件製造協議」)，以重新釐定原部件製造協議所載的條款及條件，該原部件製造協議由2013年1月1日至2015年12月31日止為期三年。據此，中建富通同意透過中建富通餘下集團為本集團製造若干用以生產電訊及電子產品的塑膠外殼、原部件及其他原部件產品及模具。該塑膠外殼、原部件及其他原部件產品的採購價乃按直接物料成本再加不多於250%的提成釐定。而該用於生產電訊及電子產品的模具乃按總成本再加不多於50%的提成釐定。
- (ii) 本公司的間接全資附屬公司CCT Enterprise Limited(「CCT Ent.」)就提供位於中國內地惠陽的廠房向中建富通的間接全資附屬公司Shine Best Developments Limited(「Shine Best」)收取廠房租金收入，租金乃根據Shine Best與CCT Ent於2011年9月30日訂立的由2012年1月1日至2014年12月31日止為期三年的租賃協議(「惠陽租賃協議」)所載的條款及條件釐定。
- (iii) 中建富通的間接全資附屬公司金立投資有限公司(「金立」)就提供位於香港的寫字樓向本公司收取寫字樓租金，租金乃根據分別由本公司與金立於2011年9月30日訂立的由2012年1月1日至2014年12月31日止為期三年的租賃協議(「香港租賃協議」)所載的條款及條件釐定。
- (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，費用乃根據本公司與中建富通於2011年9月30日訂立的由2012年1月1日至2014年12月31日止為期三年的協議(「管理資訊系統服務協議」)所載的條款及條件釐定。
- (v) 於2013年4月19日，本公司與中建富通及CCT Land (China) Holdings Limited(「該房地產公司」)簽訂一份認繳協議以認繳該房地產公司99.995%股份及受讓相關股東貸款664,000,000港元，總代價為900,000,000港元，由本公司發出的第二張承兌票據作為償付延遲支付的代價。該第二張承兌票據為沒有抵押、免息及須於該第二張票據日期起計3年到期償還。其詳情已載於財務報告附註34。
- (vi) 於2013年12月23日，本公司與中建富通簽訂一份協議以獲得貸款57,000,000港元，並由本公司發出的第三張承兌票據作為償付延遲支付的代價。該第三張承兌票據的條款已於財務報告附註30中概括。截至2014年12月31日止年度，本公司已償還30,000,000港元，餘下的27,000,000港元則獲中建富通豁免。
- 於2014年3月3日、2014年6月6日及2014年9月4日，本公司與中建富通簽訂多份協議以分別獲得貸款38,000,000港元、13,000,000港元及7,000,000港元，並由本公司發出的第四張、第五張及第六張承兌票據作為償付延遲支付的代價。第四張、第五張及第六張承兌票據的條款已於財務報告附註30中概括。
- (vii) 截至2014年12月31日止年度，發行予中建富通的承兌票據已計入利息支出5,000,000港元(2013年：2,000,000港元)。有關承兌票據的詳情已載於財務報告附註30。

根據上市規則第14A章的定義，(i)至(v)項的關連人士交易亦構成關連交易。

39. 關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士的未償還結餘如下：

本集團與聯營公司於報告期末的結餘詳情於財務報告附註25、附註26及附註30中披露。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
短期僱員福利	13	12

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報告附註8。

(d) 於2014年12月31日，中建富通於報告期末已就本集團不超過157,000,000港元(2013年：157,000,000港元)的若干銀行借款提供擔保，進一步詳情載於財務報告附註27(a)。

40. 按類別劃分財務工具

本集團及本公司於2014年及2013年12月31日的所有財務資產及負債分別為貸款及應收款項與按攤銷成本列帳的財務負債。

41. 財務工具的公平價值及其等級架構

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、定期存款、即期的附息銀行及其他借款、應收帳款、應付帳款及票據、計入財務資產的預付款項、按金及其他應收款項以及計入財務負債的其他應付款項及應計負債的公平價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具為短期到期性質。

財務資產及負債的公平價值乃包含於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。以下方法和假設用於估計公平價值：

承兌票據、非即期附息銀行及其他借款及已抵押定期存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。承兌票據、非即期附息銀行及其他借款及已抵押定期存款的公平價值的賬面值接近其公平價值。本集團於2014年12月31日的附息銀行及其他借款的不履約風險獲評估為不重大。

42. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要財務工具包括銀行借款、融資租約及現金及短期存款。持有該等財務工具主要旨在為本集團的經營籌集資金。此外，本集團亦有從業務經營直接產生的應收帳款及應付帳款等各類其他財務資產及負債。

本集團財務工具所涉及的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。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。

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借款有關。本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險，如有需要，將會考慮對沖重大利率風險。

下表列示在全部其他變數維持不變的情況下，本集團除稅前虧損對利率出現合理可能變動時的敏感度分析(透過對浮息借款的影響)。

		本集團	
		基點 增加/(減少)	除稅前虧損 增加/(減少) 百萬港元
2014年			
港幣		100	1
港幣		(100)	(1)
人民幣		100	1
人民幣		(100)	(1)
美元		100	3
美元		(100)	(3)
2013年			
港幣		100	1
港幣		(100)	(1)
人民幣		100	1
人民幣		(100)	(1)
美元		100	3
美元		(100)	(3)

42. 財務風險管理的目的及政策(續)

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買賣或開支。於本年度，本集團並沒有運用任何財務工具作對沖用途。

於2014年，倘人民幣兌港元合理可能上升／(下降)3.59% (2013年：2.51%)，將導致本集團的除稅前虧損(由於貨幣資產及負債的公平價值發生變動)增加／(減少)6,000,000港元(2013年：5,000,000港元)。

信貸風險

本集團僅與享譽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後，方可落實。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財務資產(包括銀行結餘、存款、應收帳款及其他應收款項)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

由於本集團僅與享譽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。

本集團的財務資產(應收帳款除外)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的信貸風險的進一步定量數據，已於財務報告附註22中披露。

流動資金風險

本集團運用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺的風險。該工具考慮金融工具及財務資產(例如應收帳款)的到期日以及來自經營業務的現金流量預測。

本集團的目的是要充分利用銀行借款、其他付息借款及融資租約等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，本集團亦安排了備用銀行融資，以供不時之需。

42. 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集團根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

於2014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至第5年	
應付帳款及票據	442	-	-	442
其他應付款項及應計負債	88	-	-	88
付息銀行及其他借款	494	44	14	552
承兌票據	5	904	130	1,039
	1,029	948	144	2,121

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至第5年	
應付帳款及票據	401	-	-	401
其他應付款項及應計負債	97	-	-	97
付息銀行及其他借款	534	46	58	638
承兌票據	4	4	1,030	1,038
	1,036	50	1,088	2,174

42. 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。

於2014年12月31日

百萬港元	本公司			總額
	1年內或按通知	第2年	第3至第5年	
就附屬公司獲授信貸額而向銀行作出的擔保(附註35)	480	-	-	480
承兌票據	5	904	130	1,039
	485	904	130	1,519

於2013年12月31日

百萬港元	本公司			總額
	1年內或按通知	第2年	第3至第5年	
就附屬公司獲授信貸額而向銀行作出的擔保(附註35)	378	-	-	378
承兌票據	4	4	1,030	1,038
	382	4	1,030	1,416

42. 財務風險管理的目的及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目的為保障本集團以維持經營為基準運作的能力，以及維持健康的資本比率，從而支持其業務及增加股東價值。

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、向股東返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2014年及2013年12月31日止年度沒有任何改變。

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。於報告期末，本集團的資本負債比率如下：

百萬港元	本集團	
	2014年	2013年
付息銀行及其他借款	530	602
借款總額	530	602
資本總額	420	471
資本及借款總額	950	1,073
資本負債比率	55.8%	56.1%

43. 財務報告的批准

本財務報告已經董事會於2015年3月31日核准及授權刊發。

其他資料

投資物業於2014年12月31日的詳情如下：

地點	地段編號	用途	年期	本集團應佔權益
位於中國廣東省惠陽市淡水鎮三和開發區 一幢廠房綜合大樓	0302002	工業	中期租約	100%
中國深圳市羅湖區深華商業大廈裙樓5樓501至513單位	不適用	商業	中期租約	100%

發展中物業於2014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
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	63,000	在建中	100%

可出售已落成物業於2014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
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	6,000	18,000	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	28,000	84,000	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	28,000	43,000	已落成	100%

尚未動工地塊於2014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
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%

5 年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度的業績與資產及負債的摘要，乃摘錄自本集團的已公佈經審核財務報告，並經適當重列／重新分類。

業績

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
收入	1,034	1,193	1,342	1,553	1,573
銷售成本	(991)	(1,127)	(1,297)	(1,506)	(1,465)
毛利	43	66	45	47	108
其他收入及收益	106	56	43	28	57
銷售及分銷成本	(29)	(27)	(32)	(57)	(49)
行政費用	(85)	(71)	(59)	(102)	(103)
其他費用	(31)	(18)	(4)	(69)	(7)
融資成本淨額	(47)	(36)	(17)	(11)	(8)
除稅前虧損	(43)	(30)	(24)	(164)	(2)
所得稅開支	(10)	(1)	(34)	(1)	(3)
母公司股權擁有人應佔本年度虧損	(53)	(31)	(58)	(165)	(5)

資產及負債

百萬港元	於12月31日				
	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
資產總額	2,607	2,655	1,470	1,595	1,698
負債總額	(2,187)	(2,184)	(979)	(1,047)	(985)
	420	471	491	548	713

專用詞語

一般詞語

「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，為本公司的主要股東
「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
「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
「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 日起生效的股份期權計劃

「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「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 0.01 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	借款總額(即銀行及其他借款)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年度虧損除以於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

