

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 LAND HOLDINGS LIMITED ( 中 建 置 地 集 團 有 限 公 司 )

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

## 截至 2016 年 6 月 30 日止六個月 未經審核中期業績公佈

### 主席函件

本人謹代表中建置地集團有限公司的董事會，報告本集團截至2016年6月30日止六個月的中期業績。

截至2016年6月30日止的六個月，本公司股東應佔本集團淨虧損為32,000,000港元，而去年同期淨虧損則為35,000,000港元。淨虧損減少主要是因為在2015年12月份發行可換股債券以清償承兌票據而導致融資成本減少所致。

本集團擬保留現金儲備作為業務營運及未來發展之用，因此董事會並不建議就截至2016年6月30日止六個月派發任何中期股息（2015年6月30日：不派息）。

### 業務回顧

#### 電訊產品業務及兒童產品貿易業務

報告期內，電訊產品業務的營業額與去年同期300,000,000港元比較，下跌40.7%至178,000,000港元，營業額下跌主要是由於全球經濟放緩及室內無線電話市場競爭激烈所引起。此外，歐元對美元大幅貶值亦壓抑歐洲 - 即本集團電訊產品的主要市場的需求。然而，兒童產品貿易業務則由於一些客戶需補充存貨而帶動訂單增長，因而令收入增加至87,000,000港元，上升了16.0%或12,000,000港元。

本集團在製造業務的重組及重整規模方面取得顯著進展，因而提高效率和減省成本。受惠於這些措施，電訊產品業務的業績有所改善。截至2016年6月30日止的六個月，製造業務錄得除息稅前虧損6,000,000港元，與2015年同期相比維持不變。然而，如果考慮到分部營業額大幅減少及額外支付重組成本8,000,000港元所帶來的負面影響，製造業務分部在本期間的業績表現實際上是取得了顯著的改善。

惠陽廠房的工人短缺及工資上升問題仍然對管理層構成挑戰，縱使該難題已因本集團持續對製造業務改革及調整規模而趨向相對穩定。

至於兒童產品貿易業務，該業務分部錄得除息稅前溢利1,000,000港元，對比去年同期則為2,000,000港元。經營溢利下降主要是競爭激烈及平均售價降低所致。

於本年度上半年，本集團投資物業包括：(i)之前用作本集團研發中心的深圳寫字樓；及(ii)本集團位於廣東省惠陽市的部份綜合廠房，該部分廠房已出租予中建富通集團用作製造塑膠配件，主要供應電訊產品業務之用。於本期間，本集團投資物業已全部出租，產生的租金收入及公平價值收益可以彌補部份製造業務的成本。由於電訊產品業務的規模調整，本集團位於惠陽的部分廠房及設施已變為過剩。本集團擬將過剩的廠房物業轉為投資物業，並計劃在本年度下半年將該些物業出租給予第三方租戶。預期把過剩廠房物業的用途轉型及出租的計劃將產生額外租金收入、重新評估投資物業可能產生的公平價值收益及相關折舊開支的減少，這些得益都能為製造業務帶來更多財務上的好處。因物業用途轉型而產生的財務好處預期將可進一步節省製造業務的成本並改善該業務的財務表現。

## 內地房地產業務

在2016年上半年，受中央政府的放寬房屋政策及貨幣刺激措施所支持，內地特別是一、二線城市的樓市顯著反彈，在市場環境改善下，我們努力增加鞍山物業項目的銷售。於回顧期內，本集團售出合共103個物業單位，實現合約銷售49,000,000港元，其中大部分出售單位來自置地新城三期和依雲山莊一期項目。依雲山莊二期項目已在2015年下半年推出預售，並深受買家歡迎。截至2016年6月30日止，該新推出項目已預售合共185個單位，預售總金額約125,000,000港元，其中31,000,000港元的預售款項是2016年上半年達成的。雖然本期間合約銷售49,000,000港元，較2015年比對同期的銷售金額62,000,000港元下降21%，倘計及預售款項，本集團的物業銷售及預售總金額合共為80,000,000港元，較同期銷售金額多出18,000,000港元。

儘管成交量增加，由於鞍山市的去庫存進展緩慢及該地樓宇庫存仍然高企，因而令當地樓價仍然疲軟。當地仍有許多債務纏身的開發商繼續割價促銷，藉此減低庫存及套取現金來償還債務，現時的市場狀況對我們物業項目的售價及毛利率均帶來相當大的壓力。因此，本集團房地產業務產生經營虧損23,000,000港元，同比上升283.3%。虧損增加部分是由於物業的合約銷售下降，另一部分是由於毛利率下降所致。

雖然市場環境艱難，本集團已決定開始發展地段編號「DN1」的地塊。該決定反映了我們對鞍山項目的信心，以及在持有該地塊數年後應開發的需要。新項目將命名為「依雲花園」。該項目佔地面積約83,000平方米，將發展為高級優質物業項目，物業種類主要為豪華排屋及別墅。依雲花園的規劃總建築面積下調至約85,000平方米，以降低開發成本及使項目能更有效適應鞍山目前的市場狀態。項目的定價將以市場高端價格釐定，毛利率預計將高於現有項目。本集團已開始為項目進行發展規劃及地盤清理工作。工程將於明年春季開始。

## 互聯網金融業務

回顧期內，本集團持有 51%權益在中國新成立的有限公司已開始提供互聯網金融服務。該新組成的附屬公司在截至 2016 年 6 月 30 日止的六個月錄得營業收入約 3,000,000 港元，貢獻經營溢利約 2,000,000 港元。

除了提供金融諮詢及支援服務，該新創業務已開發一個線上「點對點」(「P2P」) 信貸平台。該 P2P 借貸平台現正處於測試運行的最後階段，預計將在 2016 年下半年開始營運。

## 建議認購本公司新股份

誠如本公司日於 2016 年 6 月 20 日發出之公佈所披露，本公司收到 Poly International Investments Limited (保興國際投資有限公司) (「保興國際」) 的建議 (「該建議」)。據此保興國際聯同其合作伙伴有意動用合共 1,400,000,000 港元的資金認購新股份。倘上述該建議認購達致完成，保興國際及其合作伙伴 (「建議方們」) 有意持有本公司經擴大已發行股本合共超過 50% 的股權。該建議項下的建議認購須在若干先決條件達成後，方可完成，該等先決條件其中包括 (i) 獨立的股東批准向建議方們發行新股份及批准清洗豁免即證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事 (「執行人員」) 根據收購守則規則 26，豁免建議方們就建議認購的進行而導致建議方們須就建議方們及其各自一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面收購要約的豁免 (「清洗豁免」)；及 (ii) 執行人員已就建議認購授予清洗豁免而該豁免未被取消。如果先決條件包括上述獨立的股東批准及執行人員授予清洗豁免的條件未能達成，該建議內的建議認購將不會進行。

於本公佈刊發日期，董事會仍在審閱及考慮該建議，並未有就該建議訂立任何確定性的認購協議。

## 展望

預期未來全球經濟不明朗及波動。目前市場注意力集中於英國公投決定退出歐盟的後果。經濟前景受地緣政治事件、全球經濟放緩的擔憂、美國進一步加息、商品價格低企以及外匯波動等因素所影響。

我們已看到我們在電訊產品業務重組及改革的努力所帶來的顯著正面效果。我們將繼續貫徹執行現有政策，以改善製造業務的生產力和競爭力。我們認為我們在重振工廠業務方面走在正確軌道上，而我們未來將盡努力令製造業務轉虧為盈。

管理層認為在現有傳統銷售渠道下冀能增長兒童產品貿易業務是會面臨困難，故此，公司已於2016年8月3日與中建富通訂立一份有關向中建富通出售兒童產品貿易業務之有條件協議，該協議交易詳情已披露於本公司及中建富通於2016年8月3日發出的聯合公佈內。

我們將繼續穩固我們是鞍山市優質開發商的聲譽，並將努力的增加物業銷售，而且不斷追求我們項目的產品品質和提供卓越的服務。我們預期新開發的依雲花園將會獲得熱烈的市場反應，而且可幫助推動我們在鞍山其他物業項目的銷售。我們對鞍山房地產市場的未來展望持審慎樂觀態度，並預期在市場逐步復甦下能提高我們的銷售額。

本集團將按計劃發展互聯網金融業務。預計中國政府將推出更多規例和措施規範該新業務領域。我們將觀察及遵守任何適用於該業務的新規例和條例，並歡迎互聯網金融行業的健康發展。

最後，我們將繼續發掘其他業務及投資商機，以擴大本集團的營業收入及提高股東價值。

## 致謝

本人謹代表董事會，向董事、管理層及所有僱員，就他們在本期間為面對挑戰作出的奉獻、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感谢。本人亦向我們的股東、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，2016年8月26日

## 財務回顧

### 財務業績及其他全面虧損回顧

百萬港元	截至 6 月 30 日止六個月		增加／(減少) 百分比
	2016 年 (未經審核)	2015 年 (未經審核)	
營業額	<u>317</u>	<u>437</u>	(27.5%)
其他收入及收益	<u>17</u>	<u>11</u>	54.5%
融資成本	<u>4</u>	<u>22</u>	(81.8%)
除稅前虧損	<u>(33)</u>	<u>(35)</u>	(5.7%)
所得稅抵免	<u>2</u>	<u>-</u>	不適用
期內虧損	<u>(31)</u>	<u>(35)</u>	(11.4%)
其他除稅後全面虧損	<u>(8)</u>	<u>-</u>	不適用
應佔：			
母公司股權擁有人	<u>(32)</u>	<u>(35)</u>	(8.6%)
非控股權益	<u>1</u>	<u>-</u>	不適用
期內虧損	<u>(31)</u>	<u>(35)</u>	(11.4%)

本集團營業額與2015上半年度比較下跌27.5%至317,000,000港元，主要是電訊產品業務及內地房地產業務的營業額減少所致，而部分收入減少亦受兒童產品貿易業務的營業收入增加所抵銷。本期間的其他收入及收益包括本集團重估投資物業公平價值收益1,000,000港元，去年同期則沒有錄得公平價值收益，另外租金收入也有所增加。由於發行免息可換股債券以資本化承兌票據以及銀行借款的減少，融資成本與2015上半年度比較因而減少了18,000,000港元或81.8%至4,000,000港元。雖然收入有所下降，但期內母公司股權擁有人應佔虧損則收窄至32,000,000港元，與去年可比同期的虧損減少3,000,000港元或8.6%。

截至2016年6月30日止六個月錄得其他全面虧損8,000,000港元 (2015同期:無)，該虧損是在會計換算內地房地產業務時，由於本期間內人民幣進一步減值而產生的未實現匯兌虧損，該換算虧損已在資本儲備沖銷。

## 按業務劃分的分析

百萬港元	營業額				
	截至 6 月 30 日止六個月				
	2016 年		2015 年		增加／(減少) 百分比
金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比		
電訊產品業務	178	56.2%	300	68.6%	(40.7%)
兒童產品貿易業務	87	27.4%	75	17.2%	16.0%
內地房地產業務	49	15.5%	62	14.2%	(21.0%)
互聯網金融業務	3	0.9%	-	-	不適用
總計	<u>317</u>	<u>100%</u>	<u>437</u>	<u>100.0%</u>	(27.5%)

百萬港元	經營(虧損)／溢利		
	截至 6 月 30 日止六個月		
	2016 年 (未經審核)	2015 年 (未經審核)	增加／(減少) 百分比
電訊產品業務	(6)	(6)	不適用
兒童產品貿易業務	1	2	(50.0%)
內地房地產業務	(23)	(6)	283.3%
互聯網金融業務	2	-	不適用
總計	<u>(26)</u>	<u>(10)</u>	160.0%

各分部的經營業績，是以除息稅前溢利(即未扣除利息及稅項前的經營溢利/(虧損))來呈列。



於本期間，電訊產品業務收入佔本集團總營業額的56.2%，按收入計，此分部仍然是本集團最大的業務分部。分部的營業額為178,000,000港元，與去年同期相比下降40.7%，主要是因為不利的市場環境，受累歐元區經濟呆滯、市場競爭激烈及美元強勢所影響。雖然本期間營業額下降及額外的重組成本支出8,000,000港元，製造業務分部產生除息稅前虧損6,000,000港元，與去年同期一致。製造業務的業績改善是因為管理層努力改革和重組製造業務的成功所推動。兒童產品貿易業務營業額增加至87,000,000港元，佔本集團總營業額的27.4%，較同比營業額75,000,000港元增長16%。該分部銷售增加是受到一些客戶需補充存貨的短期行為所帶動。有關改善是否能於未來持續尚未能確定。在截至2016年6月30日止的上半年度，本業務分部錄得除息稅前溢利1,000,000港元，同比下降50%，是由於平均售價降低所致。

由於物業銷售金額下跌21%及出售價格下降，內地房地產業務錄得較高的除息稅前虧損達23,000,000港元，與去年同期虧損6,000,000港元比較，增加283.3%。

新成立的互聯網金融業務在首數月營運已可貢獻了3,000,000港元收入及2,000,000港元的除息稅前溢利，管理層對該業務表現感到滿意。

#### 按區域劃分的分析

百萬港元	營業額					增加／(減少) 百分比
	截至 6 月 30 日止六個月					
	2016 年	相對	2015 年	相對		
金額 (未經審核)	百分比	金額 (未經審核)	百分比			
歐洲	146	46.1%	192	43.9%	(24.0%)	
亞太及其他地區	104	32.8%	169	38.7%	(38.5%)	
北美洲	67	21.1%	76	17.4%	(11.8%)	
總計	<b>317</b>	<b>100.0%</b>	<b>437</b>	<b>100.0%</b>	<b>(27.5%)</b>	

產品銷售到歐洲即本集團最大的銷售市場，貢獻本集團總營業額46.1%，較去年同期下降24.0%，下跌是由於經營環境困難所致。亞太及其他地區市場為本集團的第二大市場，這些地區貢獻營業額 104,000,000港元，較去年同期下降38.5%，主要是因為中國內地物業銷售減少和該等地區的產品銷售減少所致。北美市場錄得營業額67,000,000港元，較去年同期下降11.8%或9,000,000港元，主要是由於產品銷售往該等地區減少所引起。

### 資本結構及負債比率

百萬港元	2016年6月30日		2015年12月31日	
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (經審核)	相對 百分比
銀行借款	<b>263</b>	<b>14.3%</b>	364	18.7%
股東權益	<b>1,573</b>	<b>85.7%</b>	1,583	81.3%
所運用的資本總額	<b>1,836</b>	<b>100.0%</b>	1,947	100.0%

於2016年6月30日，本集團的負債比率為14.3%（2015年12月31日：18.7%），這改善是由於銀行借款減少所致。集團的低負債比率主要是因為在2015年12月發行可換股債券以清償承兌票據所致，該等可換股債券在會計處理上分類為股本權益入帳並因而顯著增加本公司的股本權益。

於本期間末，本集團未償還銀行借款達263,000,000港元（2015年12月31日：364,000,000港元），用作營運資金的銀行借款的減少與收入下跌相符。於2016年6月30日，集團須於1年內、第2年至第5年到期償還的銀行借款金額，分別為239,000,000港元及24,000,000港元（2015年12月31日：分別為296,000,000港元及68,000,000港元）。本集團的借款需求並沒有重大周期影響。

## 流動資金及財務資源

百萬港元	2016年6月30日 (未經審核)	2015年12月31日 (經審核)
流動資產	1,737	1,813
流動負債	627	660
淨流動資產	<u>1,110</u>	<u>1,153</u>
流動比率	<u>277.0%</u>	<u>274.7%</u>

於2016年6月30日，流動比率為277.0%，較去年年底的流動比率274.7%稍為提高。營運資金與去年底的1,153,000,000港元比較下跌43,000,000港元或3.7%至1,110,000,000港元。本公司流動資金維持強勁。本集團的現金結餘總額為251,000,000港元（2015年12月31日：294,000,000港元），其中109,000,000港元的存款（2015年12月31日：109,000,000港元）並作為銀行信貸的抵押。

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，而且具備充足資源以應付其業務所需以及未來擴展計劃。

### 資本承擔

於2016年6月30日，本集團並無重大資本承擔（2015年12月31日：無）。

### 庫務管理

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

截至2016年6月30日止的六個月，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。現金一般以港元、美元及人民幣存放短期存款。於2016上半年度，本集團的借款主要以港元、美元及人民幣結算，本集團的借款利息主要是以浮動利率釐定。

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，分別為美元及人民幣。由於港元仍然與美元掛鈎，美元匯兌風險極微。

對於人民幣匯兌風險，由於本集團的工廠員工工資及經常開支均以人民幣支付，最近的人民幣貶值對本集團的製造業務有利。本集團已解除大部分之前以人民幣存款抵押港元借款的安排。人民幣貶值對內地房地產業務影響，公司認為是在中國經營業務的部份成本。目前，人民幣匯兌虧損對本集團之損益並無重大影響。此外，本集團因人民幣貶值而錄得有關中國附屬公司的未變現換算虧損，該匯兌虧損通過儲備入賬，並不影響本集團之損益。本集團並未訂立任何高風險外匯衍生工具。

### **重大附屬公司及聯營公司的收購及出售**

回顧期內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

### **重大投資**

於截至 2016 年 6 月 30 日止期間及去年財務狀況表日期，本集團並沒有收購、出售或持有任何重大投資。

### **資產抵押**

於2016年6月30日，本集團資產中帳面淨值1,094,000,000港元的若干資產（2015年12月31日：1,122,000,000港元）、附屬公司的375,000,000港元資產淨值（2015年12月31日：385,000,000港元）及109,000,000港元的定期存款（2015年12月31日：109,000,000港元）已抵押給銀行作為提供本集團營運及營運資金的銀行信貸額的保證。

## 或然負債

於 2016 年 6 月 30 日，本集團並沒有任何重大或然負債（2015 年 6 月 30 日：無）。

## 僱員及薪酬政策

本集團於2016年6月30日的僱員總數為1,723人（2015年12月31日：1,492人）。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2016年6月30日，尚未行使的股份期權為15,000,000股相關股份（2015年12月31日：15,000,000股股份）。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司於期內根據特別授權按每股0.01港元之換股價已向兌換本金額合共420,000,000港元的債券持有人配發及發行合共42,000,000,000股新股份。

除上述配發及發行新股份外，本公司或其任何附屬公司於截至 2016 年 6 月 30 日止六個月期間內沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

## 企業管治

本公司一向認同股東透明度及問責的重要性。董事會深信良好的企業管治能使股東獲得最大利益。本公司努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，本公司於 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期間，除下列各項輕微偏離聯交所《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；
- (2) 第 A.4.2 條： 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，而每名董事應最少每三年輪值告退一次。

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 2016 年 4 月刊發的本公司 2015 年年報內所載的企業管治報告內披露，並將於 2016 年 9 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2016 年中期報告內披露。

### **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，他們已確認於截至 2016 年 6 月 30 日止六個月期間已一直遵守本公司採納的《標準守則》所載的規定標準。

### **中期業績審閱**

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

### **刊發中期業績公佈及中期報告**

本公司截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的業績公佈已於本公司網站（[www.cctland.com/chi/investor/statutory.php](http://www.cctland.com/chi/investor/statutory.php)）及聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）刊登。本公司的中期報告將寄發予股東，並將於 2016 年 9 月 30 日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

## 董事會

於本公佈刊發日期，執行董事為麥紹棠先生、鄭玉清女士、譚毅洪先生、關浣非先生及黎美君女士，而獨立非執行董事為鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生。

承董事會命  
中建置地集團有限公司  
主席  
麥紹棠

香港，2016年8月26日

## 中期業績

本公司董事會欣然宣佈本集團截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的未經審核綜合業績連同 2015 年同期的比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月

百萬港元	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2016 年 (未經審核)	2015 年 (未經審核)
收入	4	317	437
銷售成本		<u>(302)</u>	<u>(410)</u>
毛利		15	27
其他收入及收益		17	11
銷售及分銷費用		(11)	(12)
行政費用		(41)	(38)
其他費用		(9)	(1)
融資成本	5	<u>(4)</u>	<u>(22)</u>
除稅前虧損	6	(33)	(35)
所得稅抵免	7	<u>2</u>	<u>-</u>
期內虧損		<u><b>(31)</b></u>	<u><b>(35)</b></u>
應佔：			
母公司股權擁有人		(32)	(35)
非控股權益		<u>1</u>	<u>-</u>
		<u><b>(31)</b></u>	<u><b>(35)</b></u>
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	9		
基本		<u><b>(0.03 港仙)</b></u>	<u><b>(0.05 港仙)</b></u>
攤薄		<u><b>(0.03 港仙)</b></u>	<u><b>(0.05 港仙)</b></u>



## 簡明綜合全面收益表

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月

百萬港元	截至 6 月 30 日止六個月	
	2016 年 (未經審核)	2015 年 (未經審核)
期內虧損	(31)	(35)
在以後期間將可能重新分類至損益表的 其他除稅後全面虧損： 換算海外業務的匯兌差額	<u>(8)</u>	<u>-</u>
期內全面虧損總額	<u><b>(39)</b></u>	<u><b>(35)</b></u>
應佔：		
母公司股權擁有人	(40)	(35)
非控股權益	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u><b>(39)</b></u>	<u><b>(35)</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

2016年6月30日

百萬港元	附註	2016年6月30日 (未經審核)	2015年12月31日 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	137	151
投資物業		334	333
預付土地租賃支出		39	40
商譽		80	80
已抵押定期存款		4	4
非流動資產總額		<u>594</u>	<u>608</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		46	46
發展中物業		297	-
可出售已落成物業		926	983
應收帳款	11	176	135
預付款項、按金及其他應收款項		36	345
按公平價值列賬及於損益帳處理的財務資產		9	14
已抵押定期存款		105	105
現金及現金等值項目		142	185
流動資產總額		<u>1,737</u>	<u>1,813</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>2,331</b></u>	<u><b>2,421</b></u>
<b>股東權益及負債</b>			
<b>母公司股權擁有人應佔股東權益</b>			
已發行股本		1,343	923
可換股債券		496	916
儲備		(266)	(256)
股東權益總額		<u>1,573</u>	<u>1,583</u>
<b>非流動負債</b>			
附息銀行借款		24	68
遞延稅項負債		107	110
非流動負債總額		<u>131</u>	<u>178</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳款及票據	12	221	234
應付稅項		7	6
其他應付款項及應計負債	13	160	124
附息銀行借款		239	296
流動負債總額		<u>627</u>	<u>660</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>758</b></u>	<u><b>838</b></u>
<b>股東權益及負債總額</b>		<u><b>2,331</b></u>	<u><b>2,421</b></u>
<b>流動資產淨額</b>		<u><b>1,110</b></u>	<u><b>1,153</b></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>1,704</b></u>	<u><b>1,761</b></u>

## 簡明綜合財務報告附註

### 1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報告乃根據香港上市規則附錄 16 所載適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務報告應與本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度的經審核年度財務報告（「2015 年報」）一併閱覽。

### 2. 主要會計政策

編製本未經審核簡明綜合中期財務報告所採用的會計政策及計算方法與編製本集團的 2015 年報所採用者一致。

本公司已由 2016 年 1 月 1 日起，採用下列新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務報告並沒有重大影響。

香港財務報告準則第 10 號、  
香港財務報告準則第 12 號及  
香港會計準則第 28 號(2011 年)  
之修訂 *投資實體：應用合併豁免*

香港財務報告準則第 11 號之修訂 *收購合營經營權益之入帳*

香港會計準則第 1 號之修訂 *披露主動性*

香港會計準則第 16 號及  
香港會計準則第 38 號之修訂 *折舊及攤銷的可接受方法的澄清*

香港會計準則第 27 號(2011 年)  
之修訂 *獨立財務報告之權益法*

香港財務報告準則 2012 年至  
2014 年週期之年度改進 *香港財務報告準則的多項修訂*

### 3. 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，並劃分為以下四個須呈報經營分部：

- (a) 電訊及電子產品分部，從事製造及銷售電訊、電子及兒童產品；
- (b) 兒童產品貿易分部，從事兒童產品貿易；
- (c) 物業發展分部，在中國內地從事住宅及商業物業發展及銷售業務；及
- (d) 互聯網金融業務，提供互聯網金融服務及網上借貸平台。

管理層分別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)乃除息稅前經調整溢利／(虧損)的計量單位。除息稅前經調整溢利／(虧損)經常與集團的除息稅前溢利／(虧損)作出計量，惟該計量並不包括股權結算股份期權費用及總辦事處及總公司開支。

業務分部資產不包括總公司及其他未分配公司資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

業務分部負債不包括遞延稅項負債、應付稅項及總公司及其他未分配公司負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。

### 3. 經營分部資料 (續)

截至 2016 年 6 月 30 日

百萬港元	電訊及電子產品	兒童產品貿易	物業發展	互聯網金融 業務	對帳調整	本集團總額
	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)
<b>分部收入：</b>						
來自外間客戶	178	87	49	3	-	317
其他收入	16	-	1	-	-	17
	<u>194</u>	<u>87</u>	<u>50</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>334</u>
經營 (虧損) / 溢利	(6)	1	(23)	2	-	(26)
融資成本	(3)	(1)	-	-	-	(4)
<b>對帳項目：</b>						
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	(3)	(3)
<b>除稅前 (虧損) / 溢利</b>	<u>(9)</u>	<u>-</u>	<u>(23)</u>	<u>2</u>	<u>(3)</u>	<u>(33)</u>
所得稅抵免	-	-	-	-	-	2
<b>期內虧損</b>	<u>(9)</u>	<u>-</u>	<u>(23)</u>	<u>2</u>	<u>(3)</u>	<u>(31)</u>
<b>其他分部資料：</b>						
利息收入	1	-	-	-	-	1
非流動資產開支	1	-	-	-	-	1
折舊及攤銷	(16)	-	-	-	-	(16)
<b>其他重大非現金項目：</b>						
應收帳款減值	-	-	-	-	-	-
投資物業的公平價值收益	1	-	-	-	-	1

### 3. 經營分部資料(續)

截至 2015 年 6 月 30 日止

百萬港元	電訊及電子產品 截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)	兒童產品貿易 截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)	物業發展 截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)	對帳調整 截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)	本集團總額 截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)
<b>分部資產：</b>					
來自外間客戶	300	75	62	-	437
其他收入	10	-	-	-	10
	<b>310</b>	<b>75</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>447</b>
經營（虧損）／溢利	(6)	2	(6)	-	(10)
融資成本	(7)	-	(15)*	-	(22)
對帳項目：	-	-	-	-	-
股權結算股份期權費用	-	-	-	-	-
總公司及其他未分配開支	-	-	-	(3)	(3)
<b>除稅前（虧損）／溢利</b>	<b>(13)</b>	<b>2</b>	<b>(21)</b>	<b>(3)</b>	<b>(35)</b>
所得稅開支	-	-	-	-	-
<b>期內虧損</b>	<b>(13)</b>	<b>2</b>	<b>(21)</b>	<b>(3)</b>	<b>(35)</b>
<b>其他分部資料：</b>					
利息收入	2	-	-	-	2
非流動資產開支	4	-	-	-	4
折舊及攤銷	(17)	-	-	-	(17)
<b>其他重大非現金項目：</b>					
應收帳款減值	-	-	-	-	-
股權結算股份期權費用	-	-	-	-	-
投資物業的公平價值收益	-	-	-	-	-

\*包括在該期間計入的免息承兌票據因時間流逝而產生的非現金性會計上的估算折現利息開支為 12,000,000 港元。

### 3. 經營分部資料 (續)

於 2016 年 6 月 30 日

百萬港元	電訊及電子產品	兒童產品貿易	物業發展	互聯網金融 業務	對帳調整	本集團總額
	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 (未經審核)
<b>分部資產</b>	867	45	1,265	60	-	2,237
對帳項目：						
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	94	94
<b>總資產</b>	<b>867</b>	<b>45</b>	<b>1,265</b>	<b>60</b>	<b>94</b>	<b>2,331</b>
<b>分部負債</b>	364	21	244	-	-	629
對帳項目：						
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	129	129
<b>負債總額</b>	<b>364</b>	<b>21</b>	<b>244</b>	<b>-</b>	<b>129</b>	<b>758</b>

於 2015 年 12 月 31 日

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
	截至 2015 年 12 月 31 日 (經審核)	截至 2015 年 12 月 31 日 (經審核)	截至 2015 年 12 月 31 日 (經審核)	截至 2015 年 12 月 31 日 (經審核)	截至 2015 年 12 月 31 日 (經審核)
<b>分部資產</b>	941	46	1,308	-	2,295
對帳項目：					
總公司及其他未分配資產	-	-	-	126	126
<b>總資產</b>	<b>941</b>	<b>46</b>	<b>1,308</b>	<b>126</b>	<b>2,421</b>
<b>分部負債</b>	431	17	273	-	721
對帳項目：					
總公司及其他未分配負債	-	-	-	117	117
<b>負債總額</b>	<b>431</b>	<b>17</b>	<b>273</b>	<b>117</b>	<b>838</b>

### 3. 經營分部資料 (續)

#### 地域資料

##### a) 來自外間客戶收入

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
歐洲	146	192
亞太及其他地地區	104	169
北美洲	67	76
	<u>317</u>	<u>437</u>

上述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	2016年 6月30日 (未經審核)	2015年 12月31日 (經審核)
	香港	7
中國內地	583	596
	<u>590</u>	<u>604</u>

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。

#### 有關主要客戶的資料

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，來自製造業務分部及兒童產品貿易分部兩家主要客戶各自的收入分別為 56,000,000 港元及 52,000,000 港元，分別佔本集團總收入的 18% 及 16%。

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，來自製造業務分部及兒童產品貿易分部兩家主要客戶各自的收入分別為 72,000,000 港元及 49,000,000 港元，分別佔本集團總收入的 16% 及 11%。



#### 4. 收入

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

收入的分析如下：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
製造及銷售電訊、電子及兒童產品	265	373
出售物業	48	62
互聯網金融業務	3	-
銀行利息收入	1	2
	<u>317</u>	<u>437</u>

#### 5. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
須於五年內悉數償還的銀行借款的利息	4	9
承兌票據的利息	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>
並非按公平價值計入損益的財務負債的總利息開支	4	10
承兌票據因時間流逝而產生的貼現利息	-	12
	<u>-</u>	<u>12</u>
	<u>4</u>	<u>22</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除下列各項：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
銷售成本	302	410
折舊	15	16
預付土地租賃支出攤銷	1	1

## 7. 所得稅抵免

由於本集團於截至2016年及2015年6月30日止六個月期間並沒有香港利得稅應課稅溢利，故期內並沒有就香港利得稅作出撥備。其他地區的應課稅溢利稅項乃根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
本年度 — 中國內地		
過往年度撥備不足	-	-
中國內地土地增值稅	1	1
遞延稅抵免	(3)	(1)
期內稅項抵免總額	(2)	-

## 8. 股息

董事會不建議派發截至2016年6月30日止六個月的中期股息（2015年6月30日：無）。

## 9. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

期內每股基本及攤薄虧損乃根據期內母公司普通股股權擁有人應佔虧損32,000,000港元（2015年6月30日：35,000,000港元）及期內已發行普通股加權平均數111,650,422,562股（2015年6月30日：66,942,743,992股）計算。

由於截至2016年6月30日止期間尚未行使的股份期權及可換股債券的攤薄對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2015年6月30日止期間尚未行使的股份期權的攤薄對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。

## 10. 物業、廠房及設備

於截至2016年6月30日止六個月，本集團購買固定資產約1,000,000港元（截至2015年6月30日止六個月：4,000,000港元）。

## 11. 應收帳款

於報告期末，根據發票日期的應收帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港元	2016年6月30日 (未經審核)		2015年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	35	20	41	30
31至60日	41	23	43	32
61至90日	72	41	39	29
90日以上	28	16	12	9
	<u>176</u>	<u>100</u>	<u>135</u>	<u>100</u>

本集團給予其貿易客戶平均30至90日的信貸期。

應收帳款包含了製造及貿易業務客戶的應收賬款、中國物業銷售的應收賬款和網上金融業務的應收借款及計提利息。

## 12. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港	2016年6月30日 (未經審核)		2015年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	33	15	44	19
31至60日	40	18	34	14
61至90日	27	12	23	10
90日以上	121	55	133	57
	<u>221</u>	<u>100</u>	<u>234</u>	<u>100</u>

在2016年6月30日，應付帳款及票據中有19,000,000港元(2015年12月31日：7,000,000港元)的結餘是欠付予中建塑膠製品有限公司(一家中建富通的附屬公司)，該欠款是沒有抵押、免息及應於發票發出日期後90日內付款。

應付帳款均為免息及一般有30日至90日的信貸付款期

## 13. 其他應付款項及應計負債

本集團的其他應付款項及應計負債中包括一筆24,000,000港元(2015年12月31日：無)由本公司向中建富通借入的貸款。該貸款為免息、無固定還款期並於有需要時償還。

## 14. 報告期後事項

於 2016 年 8 月 3 日，本公司的全資附屬公司 CCT Tech Global Holdings Limited (「**CCT Global**」) 與中建富通訂立一份協議 (「**該協議**」)，據此 CCT Global 有條件同意出售而中建富通有條件同意購買或促使其指定代名人購買本公司的全資附屬公司 Suremark Holdings Limited (「**目標公司**」) 的全部已發行股本，代價為 24,000,000 港元，將以抵銷本公司結欠中建富通的免息貸款 24,000,000 港元的方式償付 (「**該交易**」)。目標公司透過其附屬公司 Wiltec Industrial Limited 及 Wiltec Industries (HK) Limited 經營兒童產品貿易業務。

於 2016 年 8 月 3 日，CCT Global 與中建富通另外訂立一份產品製造協議 (「**該製造協議**」)，藉此制定本集團於該交易完成日期至 2018 年 12 月 31 日期間為中建富通集團製造和供應兒童產品的條款及條件。

該交易的完成及製造協議的年期的生效須分別待達成若干先決條件，方可作實。截至本公佈刊發日期，該交易尚未完成，而製造協議的年期亦未生效。該協議、該交易、製造協議及協議項下擬進行的交易的詳情已載列於本公司及中建富通在 2016 年 8 月 3 日發出的聯合公佈。

## 專用詞語

### 一般詞語

「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，為本公司的股東
「主席」	指	本公司主席
「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全，玩具及其他相關產品，為本集團現時買賣的兒童產品種類
「兒童產品貿易業務」	指	本集團現時經營的兒童產品貿易及銷售業務
「本公司」	指	中建置地集團有限公司
「可換股債券」	指	本公司於 2015 年 12 月 7 日發行原本的本金總額為 1,095,671,000 港元的一系列零息可換股債券，到期日為發行日期的第三個週年日，該等債券不可贖回及可按每股換股價 0.01 港元（該換股價可根據可換股債券的條款及條件予以調整）兌換成本公司股份
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」或「元」	指	香港法定貨幣港元
「互聯網金融業務」	指	提供互聯網金融服務及線上「點對點」借貸平台

「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「中國內地」	指	中國內地
「內地房地產業務」	指	在中國內地開發及銷售住宅及商業物業的業務
「不適用」	指	不適用
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「電訊產品業務」	指	開發、設計、製造及銷售電訊、電子及兒童產品
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

## 財務詞語

「流動比率」	指	流動資產除以流動負債
「除息稅前溢利」	指	在未扣除利息和稅項之前的經營溢利或虧損
「資本負債比率」	指	借款總額（即銀行借款）除以所運用資本總額（即股東資金總額加借款總額）
「每股虧損」	指	母公司普通股股權持有人應佔虧損除以期內已發行普通股加權平均數