

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。



CCTI 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2017年12月31日止年度 全年業績公佈

主席報告

本人謹代表本公司董事會，報告本集團截至2017年12月31日止年度的全年業績。

2017年，本集團錄得收入580,000,000港元，較同比年度減少21.1%。母公司股權擁有人應佔虧損為198,000,000港元，較同比年度增加32.0%。

董事會並不建議派發截至2017年12月31日止年度的末期股息（2016年：不派息）。

業務回顧

2017年是本集團進行改革的另一年。於2017年內，我們採取了下列策略性措施，重整本集團業務方針：

1. 本集團通過於2017年8月出售產品製造營運的交易以完成電訊產品業務重組的重要一步。該交易後，本集團將繼續從事產品貿易業務。本公司從該交易中獲得顯著好處，其中包括：(i)出售處於虧損的製造業務、(ii)免除日後與製造業務有關的開支及成本的財務負擔及(iii)收到的交易代價將進一步改善本集團的財務狀況。

2. 於2017年12月5日，本公司宣佈決定進軍電動汽車業務及與Ideenion Automobil AG（「Ideenion」）（一家總部設於德國的著名設計公司及解決方案供應商）合作設計及開發電動汽車原型。本公司認為，中國汽車市場龐大，加上中國政府不斷推出優惠政策支持電動汽車的使用，因此，電動汽車業務尤其在中國是富有美好的發展前景和巨大的增長潛力。
3. 於2017年12月12日，本公司宣佈計劃進入香港的金融行業，以擴闊收入來源及改善盈利能力。本公司現正在香港申請放債人牌照，如果獲授牌照，本公司將開始在香港從事在增長中的借貸業務。

本公司將投資於上述新發展業務，認為上述措施的好處將於日後實現。本公司現有業務回顧如下：

產品製造營運及產品貿易業務

產品製造營運在通過該交易出售後列作本公司的已終止經營業務處理。由2017年1月1日至2017年8月交易完成期間，產品製造營運產生經營虧損37,000,000港元（2016年：經營虧損74,000,000港元）。已終止業務業績不佳，主要受累於中國勞工短缺、工資及製造成本上漲以及中國政府已不像過去給予外國製造企業任何優惠待遇。

該交易完成後，本集團繼續從事產品貿易業務，並透過外判方式繼續從企業集團獲得該產品及兒童產品的供應。於2017年，該業務錄得經營虧損4,000,000港元（2016年：8,000,000港元），相對業務收入則為414,000,000港元（2016年：510,000,000港元）。

內地房地產業務

在2017年，尤其是鞍山等二、三線城市的樓市氣氛受到中國政府抑制投機活動而推出的降溫措施所影響。此外，樓市更受到當地某些發展商割價促銷及採取低首付以至零首付策略的影響，因而令我們物業單位售價在報告年度仍然受壓。

我們的所有物業發展項目—即置地新城、依雲山莊及中建·俊公館（前稱「依雲花園」）均位於中國遼寧省鞍山市。置地新城及依雲山莊兩個項目已完成發展，而第三個項目—中建·俊公館位於高新區，現時正在發展中。我們的物業項目詳情載列如下：

置地新城

置地新城位於鞍山市鐵西區，該項目享有便利交通及完善綜合配套設施，項目提供舒適設計、較低容積率及較高比例的綠化及公共空間。項目包括住宅大廈、地下停車場及零售店舖，總建築面積約212,000平方米，在面積達69,117平方米的地盤上興建。置地新城分三期發展，包括22座住宅大廈，提供一系列不同面積由一房至四房的住房，合共2,132個住宅單位及商舖。整個置地新城項目已於2013年完成。截至2017年12月31日止，整個項目已累計售出約77%的單位。於2017年，置地新城售出178個單位，總建築面積16,460平方米，實現總售價約人民幣50,000,000元。

依雲山莊

依雲山莊位於鞍山市高新區，該項目定位為豪華住宅社區。自項目首次推出以來，市場對該項目發展反應熱烈，並因其卓越品質、頂尖設計、低容積率、超過42%的綠化比率以及選用優質材料而得到客戶高度讚揚。尤其是優美卓越的水系統（即屋苑中心的人工湖）深受客戶及買家的讚賞。

項目佔地面積74,738平方米，分兩期發展，包括27座低密度公寓低層樓宇、地下停車場及零售店舖，總建築面積126,000平方米。第一期有14座，總建築面積63,000平方米，第二期有13座，總建築面積63,000平方米。依雲山莊提供合共670個平層及複式公寓，包括第一期的291個單位及第二期的379個單位，單位種類範圍廣泛。第一期發展已於2011年完成，截至2017年12月31日為止，已累計售出約67%的單位。第二期於2015年完成，截至2017年12月31日為止，已累計售出約77%的單位。

於2017年，合共售出143個物業單位（包括一個舖位），總建築面積16,463平方米，總售價約人民幣85,000,000元。

中建·俊公館

於2017年，一家中國大型地產集團已開始於鞍山市高新區發展一項集購物、休閒及娛樂的大型綜合中心。我們預期高新區將成為鞍山市創新先導商業及購物中心以及尊貴奢華住宅區。

中建·俊公館位於鞍山市高新區的「DN1」地塊，座落依雲山莊項目旁邊。該地塊地理位置獨一無二，屬區內稀缺土地資源。在面積約83,000平方米的土地上，該項目將發展成為高端物業項目，包括小高層公寓、零售店鋪及停車場，總建築面積達178,000平方米。中建·俊公館將分期發展。第一期已於2017年動工，並將於2018年上半年冬季後恢復施工。計劃於2018年下半年開始預售物業單位。該新發展項目將按市場高端水平定價，毛利率預期高於現有項目。預期中建·俊公館的推出將吸引當地購房者，特別是首次購房人士及希望換房改善居住環境的現有業主應對該項目感到濃厚興趣。

內地金融業務

我們注意到，中國的線上金融服務業的經營及規管環境正在不斷進化及改變，而 P2P（網上點對點金融）業務已相對上受到嚴格規管。因此，我們繼續為內地金融業務修訂策略及商業模式，以應對不斷變化的市場環境，而目前我們只專注於發展內地的線下金融業務。2017 年，該業務錄得收入 10,000,000 港元，產生經營溢利 7,000,000 港元，而 2016 年收入為 8,000,000 港元，經營溢利為 5,000,000 港元。

展望

2018 年，儘管我們對全球經濟前景感到樂觀，但美國持續加息、貿易保護主義抬頭及國際局勢緊張升溫將繼續影響全球經濟。

我們透過出售製造業務已成功對電訊產品業務進行重組及規模重整，並重新調配資源只專注於產品貿易業務。在中美貿易戰風險升溫、客戶經營環境惡化以及工資和原材料價格上升以致影響產品的供應價格的情況下，我們預期產品貿易業務將要面對越來越多的困難和挑戰。我們將密切注意產品貿易分部的經營環境並考慮採取適當的措施應對挑戰。

「房子是用來住的，不是用來炒的」為 2017 年中國樓市調控定下了清晰的基調，重點是壓抑樓市投機活動。預期這項政策的影響將於 2018 年持續，然而，我們對中國物業市場的長遠前景抱樂觀態度。中國共產黨第 19 次全國人民代表大會設定了中國新時代的目標，包括於 2021 年前消滅貧窮，建設小康社會。在以優質可持續居住環境為核心策略下，我們預期中國物業市場長遠是蓬勃發展。預期我們在 2018 年的物業銷售將會增加，這是因為我們重點發展項目即中建·俊公館將於 2018 年下半年推出預售，我們相信該項目將吸引購房者的濃厚興趣，並將產生協同效應而推動依雲山莊物業單位的銷售。我們將會努力提升鞍山項目的銷售量及提高邊際利潤。我們亦將繼續研究在中國其他地方（包括中國東南部）開拓物業業務的機會，在出現合適機會時，我們或會增加土地儲備及收購物業項目。

我們終止收購 Sino Partner Global Limited (一家以歐洲品牌「Apollo」從事製造及銷售超級跑車的公司) 51%股權的建議交易沒有影響我們進入前景美好的電動汽車業務的計劃。該新電動汽車業務進展順利，預期 Ideenion 將於幾個月內完成電動汽車原型的設計。同時，我們正在探討機會加強與 Ideenion 的合作，以利用其技術優勢用於電動汽車業務上。此外，本公司現正尋找擁有在中國生產電動汽車牌照的合適夥伴及製造商。我們相信，與信譽超著的歐洲技術夥伴及在中國擁有製造電動汽車能力和牌照的製造商合作，對該項新創立業務的成功發展十分重要。我們承諾會努力發展電動汽車業務，並對此業務十分樂觀，我們認為電動汽車業務在未來將會成為本集團的收入增長及盈利貢獻的主要動力。

我們不斷積極探索其他新業務機會來擴大收入來源及改善盈利能力。本集團財務狀況穩健而我們的負債比率保持在較低水平。本集團已準備就緒應對未來挑戰，並會抓住新業務商機以提高股東價值。

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，2018年3月28日

財務回顧

財務業績及其他全面收益

百萬港元	2017年	2016年	增加／(減少) 百分比
持續經營業務			
收入	580	735	(21.1%)
融資成本	(11)	(3)	266.7%
來自持續經營業務的除稅前虧損	(183)	(75)	144.0%
所得稅抵免	28	6	366.7%
來自持續經營業務的本年度虧損	(155)	(69)	124.6%
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本年度虧損	(41)	(79)	(48.1%)
本年度虧損	(196)	(148)	32.4%
應佔：			
母公司股權擁有人			
持續經營業務	(157)	(71)	121.1%
已終止經營業務	(41)	(79)	(48.1%)
	(198)	(150)	32.0%
非控股權益	2	2	0.0%
本年度虧損	(196)	(148)	32.4%
除稅後其他全面收益	59	(47)	不適用

財務業績及其他全面收益討論

本集團持續經營業務錄得收入580,000,000港元，減少21.1%，主要由於該產品銷售下跌及物業銷售減少所致。

融資成本11,000,000港元，增加8,000,000港元或266.7%，主要由於發展中建·俊公館導致融資成增加所致。

已終止經營業務指已出售的產品製造營運，截至該交易完成，該終止業務產生淨虧損41,000,000港元。

持續經營業務的除稅前虧損為183,000,000港元，較2016年虧損75,000,000港元增加144.0%。虧損增加主要由於：(i) 2017年1月授出5,940,000,000份股份期權，產生股份期權開支24,000,000港元、(ii)就物業發展項目作出減值撥備及(iii)商譽減值所致。母公司股權擁有人應佔報告淨虧損為198,000,000港元，增加32.0%，主要由於上述開支及撥備所致。

所得稅抵免指出售物業單位及房地產項目減值撥備所產生的遞延稅項抵免。

綜合全面收益表呈列的其他全面淨收益指在換算中國內地附屬公司帳目時，由於人民幣於2017年升值而產生的59,000,000港元未實現匯兌收益（2016年：47,000,000港元匯兌虧損）。

按業務分部劃分的分析

百萬港元	持續經營業務的收入		2016年		百分比變動
	2017年 金額	相對百分比	金額	相對百分比	
產品貿易業務	414	71.4%	510	69.4%	(18.8%)
內地房地產業務	156	26.9%	217	29.5%	(28.1%)
內地金融業務	10	1.7%	8	1.1%	25.0%
總計	580	100.0%	735	100.0%	(21.1%)

百萬港元	持續經營業務的 經營溢利／（虧損）		百分比變動
	2017年	2016年	
產品貿易業務	(4)	(8)	(50.0%)
內地房地產業務	(102)	(61)	67.2%
內地金融業務	7	5	40.0%
總計	(99)	(64)	54.7%

截至2017年12月31日止年度，產品貿易業務的收入為414,000,000港元，減少96,000,000港元或18.8%。該業務分部的經營虧損較2016年減少4,000,000港元或50.0%，主要由於實施成本節約措施以提高效率所致。

於2017年，內地房地產業務錄得收入156,000,000港元，較2016年減少28.1%。該分部的經營虧損為102,000,000港元，增加41,000,000港元，原因是平均售價下跌及對物業項目作出減值撥備所影響。

於回顧年度，內地金融業務錄得收入10,000,000港元（2016年：8,000,000港元），而經營溢利為7,000,000港元（2016年：5,000,000港元），反映該業務於2016年第一個季度開始營運後的首次提供全年貢獻。

按區域劃分的分析

百萬港元	持續經營業務收入				百分比 變動
	2017年		2016年		
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
中國內地及香港	295	50.9%	290	39.5%	1.7%
歐洲	147	25.3%	295	40.1%	(50.2%)
北美洲	117	20.2%	117	15.9%	0.0%
亞太及其他地區	21	3.6%	33	4.5%	(36.4%)
總計	580	100.0%	735	100.0%	(21.1%)

2017年，中國內地及香港已取代歐洲成為本集團的最大市場，貢獻收入295,000,000港元，佔本集團總收入的50.9%，較2016年增加5,000,000港元或1.7%。由於輸往歐洲的電訊產品銷量下跌，歐洲已跌至集團的第二大市場，貢獻收入147,000,000港元，較上年下降50.2%。北美洲市場收入為117,000,000港元，與2016年持平。亞太及其他地區的收入為21,000,000港元，下降36.4%。

資產負債表

百萬港元	2017年	2016年	增加／（減少） 百分比
物業、廠房及設備	9	114	(92.1%)
投資物業	44	299	(85.3%)
商譽	45	80	(43.8%)
發展中物業	447	361	23.8%
可出售物業	596	753	(20.8%)
預付款項、按金及其他應收款項	291	79	268.4%
現金及現金等值項目	222	131	69.5%
流動及非流動附息銀行及其他借款	245	360	(31.9)%
母公司股權擁有人應佔股東權益	1,287	1,386	(7.1%)
- 股本	1,343	1,343	0.0%
- 可換股債券	496	496	0.0%
- 儲備	(552)	(453)	21.9%

財務狀況

於2017年12月31日，物業、廠房及設備以及投資物業結餘之變動主要由於年內出售產品製造營運所致。

於2017年12月31日的商譽為45,000,000港元，減少43.8%，是因為內地線上金融業務已受到相對上嚴格規管而令該業務擴充困難，因而引起商譽減值。

於2017年12月31日的發展中物業為447,000,000港元，是中建·俊公館項目的帳面值。2017年結餘增加是由於年內該項目發展成本增加所致。

可出售物業為596,000,000港元，減少157,000,000港元或20.8%，主要是因為年內出售物業及於2017年上半年就物業減值虧損27,000,000港元所致。

預付款項、按金及其他應收款項為291,000,000港元，較上年增加212,000,000港元，主要是該交易應收代價款的未償還款項。如本公司於2017年11月14日及2017年12月12日刊發的公佈所示，該交易代價餘款的支付日期已延遲至2018年10月31日。

於2017年結日的現金結餘增加91,000,000港元或69.5%至222,000,000港元。現金增加主要是已收取的部份該交易代價所引起。

銀行及其他借款為245,000,000港元，減少115,000,000港元或31.9%，原因是於回顧年度內償還銀行借款淨額所致。

於2017年12月31日的母公司股權擁有人應佔股東權益為1,287,000,000港元，減少7.1%，主要由於2017年錄得虧損淨額所致。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2017年		2016年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	243	15.9%	359	20.5%
融資租賃應付款項	2	0.1%	1	0.1%
借款總額	245	16.0%	360	20.6%
包括可換股債券的股東權益	1,287	84.0%	1,386	79.4%
所運用的資本總額	1,532	100.0%	1,746	100.0%

本集團於2017年的借款總額較2016年減少115,000,000港元。本集團負債比率於2017年12月31日維持較低水平為16.0%，較一年前的負債比率20.6%有所下降，反映集團穩健的財務狀況。

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為190,000,000港元及55,000,000港元（2016年：分別為278,000,000港元及82,000,000港元）。周期性因素對本集團的借款要求並無重大影響。

流動資金及財務資源

百萬港元	2017年	2016年
流動資產	1,815	1,617
流動負債	484	550
流動比率	375.0%	294.0%

本集團的流動比率於2017年大幅提升至375.0%（2016年：294.0%），主要由於來自該交易的財務影響以致流動負債減少以及流動資產增加。該甚高的流動比率表示本集團資產的流動性很高。本集團的現金結餘為285,000,000港元（2016年：238,000,000港元），其中存款總金額63,000,000港元（2016年：107,000,000港元）已作為銀行信貸的抵押。

按本集團現時的現金狀況以及可動用備用銀行信貸額，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2017年12月31日，本集團的資本承擔約為31,000,000港元以發展本公司的新業務。除上文所披露者外，於2017年12月31日，本集團並無重大資本承擔（2016年：無）。

庫務管理

本集團以審慎的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。

於2017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。現金一般以港元及人民幣存放短期存款。於2017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開支。由於港元仍與美元掛鈎，美元匯率風險輕微。

人民幣逆轉過往兩年貶值趨勢，並於2017年有所升值。人民幣升值對本集團的營運並沒有任何重大財務影響。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

除該交易外，於回顧年內，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2017年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資（2016年：沒有）。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團資產中帳面淨值214,000,000港元的若干資產（2016年：1,212,000,000港元）及本集團63,000,000港元的定期存款（2016年：107,000,000港元）已抵押給銀行作為提供銀行信貸額的保證。

於2017年12月31日，本集團資產中帳面淨值458,000,000港元的若干資產已抵押給銀行作為提供企業集團的銀行信貸額的保證。

於2016年12月31日，本公司附屬公司的349,000,000港元資產淨值已抵押給銀行作為提供本集團的銀行信貸額的保證。

或然負債

於2017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2017年12月31日的僱員總數為76人（2016年：1,526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、醫療保險及與表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2017年12月31日，尚未行使的股份期權為5,945,000,000股（2016年：15,000,000股）。

購買、出售或贖回本公司上市股份

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。

企業管治

本公司一向認同股東的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，除下列各項輕微偏離企業管治守則的守則條文外，本公司已於2017年1月1日至2017年12月31日止整個年度一直遵守聯交所上市規則附錄14所載企業管治守則的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條：主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任；及

守則條文第A.4.2條：所有為填補臨時空缺而獲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，已於本公司截至2017年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於2018年4月30日或之前寄發予股東的本公司2017年年報內所載的企業管治報告內披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於整個回顧財政年度一直遵守本公司採納的標準守則所載的規定標準。

審核委員會

本公司已於 2002 年成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即鄒小岳先生、劉可傑先生（「**劉先生**」）及譚競正先生。劉先生及譚競正先生為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會目前由劉先生擔任主席。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表。審核委員會於 2017 年舉行了四次會議。

有關審核委員會的進一步資料，將於 2018 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2017 年年報內所載的企業管治報告內披露。

薪酬委員會

本公司已於 2005 年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生（「**鄒先生**」）、劉可傑先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生和譚毅洪先生。薪酬委員會目前由獨立非執行董事的鄒先生擔任主席。薪酬委員會於 2017 年舉行了兩次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於 2018 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2017 年年報內所載的企業管治報告內披露。

提名委員會

本公司已於 2012 年成立提名委員會（「**提名委員會**」），其特定的權責範圍書符合企業管治守則的守則條文。提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生、劉可傑先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生（「**麥先生**」）和譚毅洪先生。提名委員會目前由麥先生擔任主席。提名委員會於 2017 年舉行了兩次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於 2018 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2017 年年報內所載的企業管治報告內披露。

本公司獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條各自向本公司提呈確認函確認其獨立性，並承諾日後如出現影響其獨立性的任何變化，會於切實可行的情況下盡快知會聯交所及本公司。於本公佈刊發日期，所有獨立非執行董事均仍獲視為獨立。

本公司已遵守了上市規則第3.10(1)、第3.10(2)及第3.10A條，該等規則是關於截至2017年12月31日止財政年度須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

審閱全年業績公佈

有關初步業績公佈所載本集團截至2017年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已得到本集團的核數師安永會計師事務所的同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表草稿所載金額一致。安永會計師事務所就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永會計師事務所概不就初步業績公佈發表任何保證。

刊發全年業績公佈、年報及企業管治報告

本公司截至2017年12月31日止年度的業績公佈已於本公司網站(www.cctl.com/chi/investor/statutory.php)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司的年報、企業管治報告及股東週年大會的通告將寄發予股東，並將於2018年4月30日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

股東週年大會

本公司謹訂於2018年5月25日(星期五)上午10時正假座香港告士打道77-79號富通大廈31樓舉行2018年股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時間依照上市規則規定的方式刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2018年5月21日(星期一)至2018年5月25日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會登記任何股份轉讓。為釐定符合資格出席股東週年大會及在會上投票的權利，所有股份過戶文件連同有關股票及填妥的過戶表格的背頁或另備的過戶表格，必須於2018年5月18日(星期五)下午4時30分前(為股東週年大會前的最後股票註冊日期)交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

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、譚毅洪先生及黎美君女士；非執行董事為徐穎德先生；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，2018年3月28日

全年業績

董事會報告本集團截至2017年12月31日止年度的綜合全年業績連同之前年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	附註	2017年	2016年
持續經營業務			
收入	3, 4	580	735
銷售成本		(553)	(686)
毛利		27	49
其他收入及收益淨額		19	10
銷售及分銷費用		(17)	(22)
行政費用		(94)	(86)
其他費用淨額		(107)	(23)
融資成本	5	(11)	(3)
持續經營業務的除稅前虧損	6	(183)	(75)
所得稅抵免	7	28	6
持續經營業務的年度虧損		(155)	(69)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損	8	(41)	(79)
年度虧損		(196)	(148)
應佔：			
母公司股權擁有人			
持續經營業務		(157)	(71)
已終止經營業務		(41)	(79)
非控股權益		(198)	(150)
		2	2
		(196)	(148)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	10		
基本及攤薄			
- 年度虧損		(0.15港仙)	(0.12 港仙)
- 持續經營業務的虧損		(0.12港仙)	(0.06 港仙)

綜合全面收益表
截至2017年12月31日止年度

百萬港元	2017年	2016年
年度虧損	(196)	(148)
其他全面收益		
在以後期間將重新分類至損益表的除稅後其他全面收益：		
匯兌差額：		
- 換算海外業務	59	(47)
本年度除稅後其他全面收益	59	(47)
本年度全面收益總額	(137)	(195)
應佔：		
母公司股權擁有人	(139)	(197)
非控股權益	2	2
	(137)	(195)

綜合財務狀況表
2017年12月31日

百萬港元	附註	2017年	2016年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	9	114
投資物業		44	299
預付土地租賃支出		-	39
商譽		45	80
非流動資產總額		98	532
流動資產			
存貨		-	38
發展中物業		447	361
可出售物業		596	753
應收帳款及借款	12	195	142
預付款項、按金及其他應收款項		291	79
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產		1	6
已抵押定期存款		63	107
現金及現金等值項目		222	131
流動資產總額		1,815	1,617
資產總額		1,913	2,149
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		1,343	1,343
可換股債券		496	496
儲備		(552)	(453)
非控股權益		1,287	1,386
股東權益總額		33	31
非流動負債		1,320	1,417
附息銀行及其他借款		55	82
遞延稅項負債		54	100
非流動負債總額		109	182
流動負債			
應付帳款及票據	13	241	182
應付稅項		1	7
其他應付款項及應計負債		52	83
附息銀行及其他借款		190	278
流動負債總額		484	550
負債總額		593	732
股東權益及負債總額		1,913	2,149
流動資產淨額		1,331	1,067
總資產減流動負債		1,429	1,599

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報告乃按歷史成本慣例編製，惟按公平價值計量的投資物業及按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產除外。該等財務報表乃以港元（「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。

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香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂	披露主動性
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
載於香港財務報告準則2014 年至2016年週期之年度改 進之香港財務報告準則第 12號之修訂	於其他實體的權益之披露：對香港財務報告準則第12 號範圍的澄清

除下列所述有關香港會計準則第7號及香港會計準則第12號之修訂外，採納以上經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

各項修訂的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第7號之修訂規定實體所作出的披露須可讓財務報表使用者評估融資活動所產生的負債變動（包括現金流量變動及非現金變動）。
- (b) 香港會計準則第12號之修訂澄清實體於評估應課稅溢利是否將可供其利用以扣減暫時性差異時，需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減之應課稅溢利來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括以高於帳面值收回部份資產之情況。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響，原因是本集團於修訂範圍內並無可扣稅暫時性差異或資產。

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，並劃分為以下須呈報經營分部：

- (a) 產品貿易業務分部是指從事銷售及供應電訊、電子及嬰幼兒產品；
- (b) 內地房地產業務分部是指在中國內地從事物業發展及銷售；及
- (c) 內地金融業務分部是指在中國內地從事金融業務。

該等財務報表中呈列的已終止經營業務指已於2017年12月31日止年度內終止經營的電訊及兒童產品製造業務及於2016年終止經營的兒童產品貿易及銷售業務。

管理層分別監控本集團經營分部的業績，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。持續經營業務除稅前經調整溢利／（虧損）經常以本集團持續經營業務除稅前溢利／（虧損）作出計量，惟該計量並不包括融資成本、商譽減值、股權結算股份期權開支、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。

3. 經營分部資料 (續)

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務			持續 經營業務 總額	已終止	對帳調整	總額
	產品 貿易 業務	內地 房地產 業務	內地 金融 業務		產品 製造 營運		
分部收入：							
向外間客戶							
銷售	414	156	10	580	58	(58)	580
其他收入	8	-	-	8	5	7	20
	422	156	10	588	63	(51)	600
經營 (虧損) / 溢利	(4)	(102)	7	(99)	(37)	-	(136)
融資成本	(4)	(7)	-	(11)	(4)	-	(15)
出售附屬公司虧損	(9)	-	-	(9)	-	-	(9)
商譽減值	-	-	(35)	(35)	-	-	(35)
對帳項目：							
總公司及							
其他未分配開支	-	-	-	-	-	(5)	(5)
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	(24)	(24)
除稅前 (虧損) / 溢利	(17)	(109)	(28)	(154)	(41)	(29)	(224)
所得稅抵免				28	-	-	28
本年度虧損				(126)	(41)	(29)	(196)
其他分部資料：							
利息收入	1	-	-	1	-	-	1
非流動資產開支	2	-	1	3	-	-	3
折舊及攤銷	(3)	-	-	(3)	(13)	-	(16)
其他重大非現金項目：							
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	(24)	(24)
投資物業的公平價值虧損	(6)	-	-	(6)	(21)	-	(27)
撇銷物業、廠房及設備	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
可出售物業的減值	-	(27)	-	(27)	-	-	(27)
發展中物業的減值	-	(28)	-	(28)	-	-	(28)
分部資產	379	1,074	118	1,571	-	-	1,571
對帳項目：							
總公司及							
其他未分配資產	-	-	-	-	-	342	342
資產總額	379	1,074	118	1,571	-	342	1,913
分部負債：	379	129	1	509	-	-	509
對帳項目：							
總公司及							
其他未分配負債	-	-	-	-	-	84	84
負債總額	379	129	1	509	-	84	593

3. 經營分部資料 (續)

截至2016年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務				已終止經營業務				對帳調整	總額
	產品貿易業務	內地房地產業務	內地金融業務	持續經營業務總額	兒童產品貿易	產品製造營運	已終止經營業務總額			
分部收入：										
向外間客戶銷售	510	217	8	735	126	159	285	(280)	740	
其他收入	8	-	-	8	-	8	8	-	16	
	<u>518</u>	<u>217</u>	<u>8</u>	<u>743</u>	<u>126</u>	<u>167</u>	<u>293</u>	<u>(280)</u>	<u>756</u>	
經營(虧損)/溢利	(8)	(61)	5	(64)	-	(74)	(74)	-	(138)	
融資成本	(3)	-	-	(3)	-	(5)	(5)	-	(8)	
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)	
除稅前(虧損)/溢利	<u>(11)</u>	<u>(61)</u>	<u>5</u>	<u>(67)</u>	<u>-</u>	<u>(79)</u>	<u>(79)</u>	<u>(8)</u>	<u>(154)</u>	
所得稅抵免				6					6	
本年度虧損				<u>(61)</u>		<u>(79)</u>	<u>(79)</u>	<u>(8)</u>	<u>(148)</u>	
其他分部資料：										
利息收入	2	-	-	2	-	-	-	-	2	
非流動資產										
開支	1	-	-	1	-	-	-	-	1	
折舊及攤銷	(3)	-	-	(3)	-	(27)	(27)	-	(30)	
其他重大非現金項目：										
應收帳款										
減值	1	(3)	-	(2)	-	-	-	-	(2)	
物業、廠房及設備										
減值	(2)	-	-	(2)	-	(7)	(7)	-	(9)	
滯銷及過時存貨的撥備	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)	
投資物業的公平價值虧損	(5)	-	-	(5)	-	(29)	(29)	-	(34)	
分部資產：	487	1,183	141	1,811	-	323	323	-	2,134	
對帳項目：										
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	15	15	
資產總額	<u>487</u>	<u>1,183</u>	<u>141</u>	<u>1,811</u>	<u>-</u>	<u>323</u>	<u>323</u>	<u>15</u>	<u>2,149</u>	
分部負債：	269	208	-*	477	-	148	148	-	625	
對帳項目：										
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	107	107	
負債總額	<u>269</u>	<u>208</u>	<u>-*</u>	<u>477</u>	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>148</u>	<u>107</u>	<u>732</u>	

*少於1百萬港元

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	2017年	2016年
中國內地及香港	295	290
歐洲	147	295
北美洲	117	117
亞太及其他地區	21	33
	580	735

上述持續經營業務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	2017年	2016年
香港	6	6
中國內地	92	526
	98	532

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2017年12月31日止年度，持續經營業務收入中約304,000,000港元（2016年：201,000,000港元）是銷售電訊產品及供應兒童產品給三家（2016年：兩家）客戶的收入金額，分別佔本集團總收入超過10%。

4. 收入

收入指年內扣除退貨及貿易折扣後的銷售貨品發票淨值、利息收入以及銷售物業所得款項。

持續經營業務的收入分析如下：

百萬港元	2017年	2016年
銷售電訊、電子及兒童產品	414	508
銷售物業	155	217
來自應收借款的利息收入	10	8
銀行利息收入	1	2
	580	735

5. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	2017年	2016年
銀行借款的利息	11	3

6. 來自持續經營業務的除稅前虧損

本集團來自持續經營業務的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	2017年	2016年
已出售存貨成本	380	443
已出售物業成本	173	242
折舊	3	3
應收帳款減值淨額	(1)	2
撇銷物業、廠房及設備	2	-
可出售物業的減值	27	-
發展中物業的減值	28	-
物業、廠房及設備減值虧損	-	2
出售附屬公司虧損	9	-
商譽減值	35	-
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產的公平價值虧損	-	2
股權結算股份期權開支	24	-
投資物業公平價值變動	6	5

7. 所得稅開支

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以16.5%（2016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	2017年	2016年
本年度—中國內地		
中國內地土地增值稅	1	4
中國內地企業所得稅	2	-
過往年度撥備不足	1	-
遞延	(32)	(10)
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務本年度稅項抵免總額	(28)	(6)
	<hr/>	<hr/>

8. 已終止經營業務

於2017年8月11日，本公司、中建企業及Estate Express Limited（置迅有限公司）（「認購方」）訂立該協議，據此，訂約各方同意認購方認購中建企業19,998股新發行股份（「認購股份」），而認購方或其指定提名人受讓中建企業結欠本公司的未償還免息貸款約330,000,000港元（「股東貸款」）。在該交易完成後（「完成」），認購方將會實益持有經該等認購股份擴大的中建企業已發行股本總數約99.99%。企業集團從事該等產品製造營運。

完成已於2017年8月11日進行。緊接完成後，認購方直接擁有中建企業的99.99%權益而本公司則間接擁有該公司的0.01%權益，而中建企業及其附屬公司已不再為本公司的附屬公司。

於2016年8月3日，CCT Global與中建富通訂立一份協議，據此，CCT Global同意出售而中建富通同意購買或促使其指定提名人購買Suremark Holdings Limited（「Suremark」）的全部已發行股本，代價為24,000,000港元，交易代價以抵銷本公司當時結欠中建富通的免息貸款24,000,000港元的方式償付。上述交易已於2016年10月14日完成。Suremark及其附屬公司從事兒童產品貿易及銷售業務。

9. 股息

本公司於截至2017年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息（2016年：不派息）。

10. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

本年度每股基本虧損乃根據本年度母公司普通股股權擁有人應佔虧損198,000,000港元（2016年：150,000,000港元）、母公司普通股股權擁有人應佔持續經營業務的虧損157,000,000港元（2016年：71,000,000港元）及年內已發行普通股加權平均數134,278,993,990股（2016年：123,181,459,743股）計算。

由於截至2017年及2016年12月31日止年度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毋須作出調整。

11. 物業、廠房及設備

於截至2017年12月31日止年度，本集團購買固定資產約3,000,000港元（2016年：1,000,000港元）。

12. 應收帳款及借款

百萬港元	2017年	2016年
應收帳款	139	84
應收借款	56	53
應收利息	-	5
	<hr/>	<hr/>
	56	58
	<hr/>	<hr/>
應收帳款及借款總額	195	142
	<hr/>	<hr/>

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的分析如下：

百萬港元	2017年		2016年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	32	23	18	21
31至60日	21	15	24	29
61至90日	13	9	13	15
90日以上	73	53	29	35
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	139	100	84	100
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

本集團給予其貿易客戶平均30至90日的信貸期。

本集團於中國內地金融業務產生的應收借款及應收利息以人民幣計值。信貸期通常為1年內。於2017年12月31日，56,000,000港元（2016年：58,000,000港元）的應收借款及利息尚未到期而且無須減值，這些帳項與兩個擁有良好記錄的客戶有關。應收借款及利息為無抵押、計息及於與客戶商訂的固定期限內償還。

13. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港元	2017年		2016年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	33	14	35	19
31至60日	34	14	28	15
61至90日	25	10	23	13
90日以上	149	62	96	53
	241	100	182	100

於2017年12月31日，應付帳款及票據包括應付中建塑膠製品有限公司（一家中建富通的間接全資附屬公司）的應付帳款5,000,000港元（2016年：24,000,000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。

應付帳款均為免息及一般有介乎30日至120日的信貸付款期。

14. 比較金額

比較綜合損益表已經重列，猶如本年度內的已終止經營業務已於比較期間開始時已經終止。

15. 報告期後事項

於2018年1月25日，本公司根據本公司於2011年5月27日採納的股份期權計劃，向若干合資格參與者（「獲授人」）授出合共5,310,000,000份股份期權（「股份期權」），股份期權讓獲授人以行使價每股股份0.01港元認購本公司股本中合共5,310,000,000股每股面值0.01港元的新普通股股份。

專用詞語

一般詞語

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「中建企業」	指	CCT Enterprise Limited (中建企業有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要透過其附屬公司從事產品製造營運
「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
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時之附屬公司
「CCT Global」	指	CCT Tech Global Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「企業管治守則」	指	上市規則附錄 14 中的《企業管治守則》
「主席」	指	本公司主席
「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，為中建企業及其附屬公司製造並向中建富通集團供應的兒童產品種類
「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 日發行原來的本金總額為 1,095,671,000 港元的零息可換股債券，於本公佈日期，尚未兌換可換股債券的本金總額為 495,671,000 港元
「董事」	指	本公司董事
「企業集團」	指	中建企業及其附屬公司
「電動汽車」	指	電動汽車
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」或「元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事

「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「內地金融業務」	指	由本公司擁有 51% 間接權益的中國合營公司從事的金融業務
「內地房地產業務」	指	於中國內地從事住宅及商業物業開發及銷售業務
「不適用」	指	不適用
「中國」	指	中華人民共和國
「該等產品」	指	室內用無線及有線電話和配件、無線對講機以及其他消費電訊及電子產品
「產品製造營運」	指	企業集團從事製造該等產品及兒童產品的營運
「產品貿易業務」	指	本集團目前從事該等產品的銷售、貿易及供應業務
「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
「該交易」	指	根據日期為 2017 年 8 月 11 日之協議之條款及條件（經日期為 2017 年 11 月 14 日之補充協議修訂及補充）出售產品製造營運，其詳情載於本公司日期為 2017 年 8 月 11 日、2017 年 11 月 14 日及 2017 年 12 月 12 日之公佈
「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

「流動比率」	指	流動資產除以流動負債
「除息稅折舊及攤銷前溢利」	指	在未扣除利息、稅項、折舊及攤銷之前的經營溢利
「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	母公司普通股股權擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股加權平均數
「經營溢利／（虧損）」	指	在未扣除利息、未分配及企業項目以及稅項的經營溢利／（虧損），以顯示業務分部的表現