

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 2018 年 6 月 30 日止六個月 未經審核中期業績公佈

主席報告

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2018年6月30日止六個月的中期業績。

截至2018年6月30日止六個月，母公司股權擁有人應佔本集團淨虧損縮少至33,000,000港元，與去年同期淨虧損149,000,000港元比較，減少77.9%。淨虧損減少主要是因為本集團主營業務業績有所改善所致。本期間淨虧損的33,000,000港元之中，18,000,000港元（2017年：24,000,000港元）的虧損是因為期內發行股份期權所引起的以股權結算的股份支付金額。

董事會不建議就截至2018年6月30日止六個月派發任何中期股息（2017年：不派息）。

業務回顧

現有業務

產品貿易業務

本公司認為於2017年8月出售處於虧損的產品製造營運是一項重要的行動，該策略性行動已重組及優化了持續經營的產品貿易業務的整體成本架構，並提升其效率及競爭力。

於2018年上半年，產品貿易業務一方面受到中美貿易磨擦升級以及室內無線電話需求下降，而另一方面則受到勞工及原材料短缺而導致生產成本上升所累。由於經營環境惡化，產品貿易業務的營業額降至193,000,000港元，與2017年上半年的營業額270,000,000港元比較，減少77,000,000港元或28.5%。雖然營業額減少，產品貿易業務錄得經營溢利1,000,000港元，相比2017年上半年經營虧損則為36,000,000港元，其中35,000,000港元是由已終止經營的產品製造營運引起。本公司認為，經營表現改善是因為本公司持續採取措施以重組及復原產品貿易業務所致。

內地房地產業務

2018年上半年，「房子是用來住的，不是用來炒的」的政策繼續為中國樓市調控定下清晰的基調，政策重點是壓抑樓市投機活動。因此，內地房地產市場仍受到緊縮措施的影響。

於回顧期內，本公司繼續出售現有項目，即置地新城及依雲山莊項目的物業單位。本期內收入為52,000,000港元，較去年同期的93,000,000港元下降44.1%，下降主要由於樓市調控措施、鞍山甚高的庫存及期內本公司沒有推出新項目所致。

命名為「中建•俊公館」的DN1項目第一期工程已於冬季過後在2018年4月恢復施工。管理層對項目施工進度符合已獲批的發展計劃感到滿意。位於鞍山市高尚優越住宅區的中建•俊公館將發展成為一個高端地產項目，該項目包括均衡戶型的小高層公寓、零售店舖及停車場。項目提供豪華舒適的居住環境，預計將超出市場預期。本公司籌備於2018年下半年推出該項目預售，並已計劃多項廣告及推廣活動，將不時推出以提升市場對該項目的興趣。該新項目將按市場高端水平定價，毛利率預期將較現有項目為高。市場對該新項目的初步反應及評價是正面及令人鼓舞的。預期該新項目的推出不但能吸引潛在住宅買家的強烈興趣，亦對促進現有已完成項目物業單位的銷售有所幫助。

內地金融業務

由於我們內地金融業務已將重點轉移至線下金融業務，因此該生意沒有受到近期中國網上點對點金融借貸危機的影響。內地金融業務的表現已趨穩定，截至2018年6月30日止六個月，內地金融業務錄得收入5,000,000港元，並貢獻經營溢利4,000,000港元。該業務於截至2017年6月30日止的六個月期間錄得相同水平的收入及經營溢利。

擴展計劃

電動汽車業務

本公司進軍電動汽車業務的計劃取得良好進展，本公司已聘請Ideenion Automobil AG（一家總部設於德國的著名設計公司及解決方案供應商）為本公司設計及開發電動汽車原型。Ideenion已向本公司提供實物模型，讓本公司可目測汽車的模型而對設計提出更精確的意見。本公司計劃開發一部迎合中國市場具備高智能的運動型多用途汽車（「SUV」），原因是SUV在中國汽車市場很受歡迎。本公司正密切地與Ideenion進行微調原型的設計工作，預計汽車原型將於2018年下半年完成。同時，本公司正找尋合適的投資者以及擁有在中國生產電動汽車牌照的製造商，並已與他們進行初步討論，但並未達成任何具體的合作計劃。待電動汽車實物原型完成後，我們將與投資者及中國製造商作進一步磋商。

香港放債人業務

本公司進軍香港金融業務已取得良好進展，並已於2018年5月取得放債人牌照。本公司已開展借貸業務並正尋找潛在客戶。本公司在尋找借款人時格外審慎，原因是為了盡量把本公司的信貸風險降低以及遵守所有適用的放債人牌照許可條件。預計本公司將於2018年從放債人業務中賺取利息收益。

展望

展望未來，受到中美貿易戰升級、美元強勢、利息上升及地緣政治風險的籠罩，全球經濟前景仍然是不明朗。

面對日增的困難和挑戰，本公司將繼續努力改善產品貿易業務的表現。本公司將研究令產品種類擴大及多元化的可能性，並將努力尋求新客戶，冀望開拓收入來源及提升產品貿易業務的盈利能力。我們相信產品貿易業務的成本架構已有所改善，而此改善有助該業務面對當前的經營困難及挑戰。我們將密切留意該生意經營環境的發展，並將考慮各種可行策略以應對目前挑戰。

基於預期住房需求將會與中國居民的收入及財富增長掛鉤而繼續增長，我們對中國物業市場的長遠前景充滿信心。我們預期中國物業市場將會長遠蓬勃發展。儘管我們認為中國政府短期內不會放寬現行的物業緊縮措施，然而，當今正值中國政府需要處理與美國的貿易矛盾的時候，我們預期不會有進一步的樓控措施推出。我們將努力提升鞍山項目的銷售量及提高我們的邊際利潤。我們將繼續研究在中國其他地區拓展房地產業務的機會，在出現合適機會時或會增加土地儲備及收購物業項目。

我們將繼續積極探索及尋求新生意商機，冀開拓收入來源及提升盈利能力。本集團財務狀況穩健，而資本負債比率仍處於較低水平。本集團已準備就緒應對未來挑戰，並會把握新的業務商機，冀提高股東價值。

致謝

本人謹代表董事會，向董事、管理層及所有僱員，就他們於期內為面對挑戰作出的奉獻、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。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，2018年8月30日

財務回顧

財務業績回顧

百萬港元	截至 6 月 30 日止六個月		增加／ (減少) 百分比
	2018 年 (未經審核)	2017 年 (未經審核) (經重列)	
持續經營業務			
營業額	<u>250</u>	<u>368</u>	(32.1%)
其他收入及收益	<u>15</u>	<u>16</u>	(6.3%)
融資成本	<u>5</u>	<u>6</u>	(16.7%)
持續經營業務的除稅前虧損	(32)	(112)	(71.4%)
所得稅抵免	<u>1</u>	<u>3</u>	(66.7%)
持續經營業務的期內虧損	(31)	(109)	(71.6%)
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內虧損	<u>-</u>	<u>(38)</u>	不適用
期內虧損	<u>(31)</u>	<u>(147)</u>	(78.9%)
應佔：			
母公司股權擁有人	(33)	(149)	(77.9%)
非控股權益	<u>2</u>	<u>2</u>	0.0%
期內虧損	<u>(31)</u>	<u>(147)</u>	(78.9%)

本集團2018上半年的營業額為250,000,000港元，與2017上半年的368,000,000港元比較，減少32.1%。營業額減少是由於：(i)內地房地產業務營業額減少41,000,000港元及(ii)產品貿易業務營業額減少77,000,000港元所致。

雖然產品貿易業務正面臨日漸增加的困難和挑戰，2018上半年母公司股權擁有人應佔虧損為33,000,000港元，減少116,000,000港元或77.9%。虧損大幅減少主要受惠本集團現有業務經營表現的改善。

非控股權益應佔淨溢利指從事內地金融業務的中國附屬公司的少數股東所攤佔的淨溢利。

已終止經營業務是指本公司於2017年8月出售的產品製造營運，於截至2017年6月30日止六個月該營運產生38,000,000港元淨虧損。

按業務分部劃分的分析

持續經營業務營業額					
截至 6 月 30 日止六個月					
百萬港元	2018 年		2017 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) (經重列)	相對 百分比	
產品貿易業務	193	77.2%	270	73.3%	(28.5%)
內地房地產業務	52	20.8%	93	25.3%	(44.1%)
內地金融業務	5	2.0%	5	1.4%	0.0%
總計	<u>250</u>	<u>100.0%</u>	<u>368</u>	<u>100.0%</u>	(32.1%)

持續經營業務經營(虧損)／溢利			
截至 6 月 30 日止六個月			
百萬港元	2018 年	2017 年	增加／ (減少) 百分比
	(未經審核)	(未經審核) (經重列)	
產品貿易業務	1	(1)	不適用
內地房地產業務	(18)	(81)	(77.8%)
內地金融業務	4	4	0.0%
總計	<u>(13)</u>	<u>(78)</u>	(83.3%)

產品貿易業務

於2018上半年，按營業額計算，產品貿易業務仍然是本集團最大的業務分部，佔本集團總營業額77.2%（2017上半年：73.3%）。產品貿易業務的營業額為193,000,000港元，與2017上半年的270,000,000港元營業額比較，減少28.5%，原因是受累經營環境惡化。儘管營業額減少，2018上半年該生意錄得經營溢利1,000,000港元（2017上半年：經營虧損1,000,000港元）。另外，產品製造營運於2017上半年引起經營虧損35,000,000港元，但2018上半年並無錄得該等虧損，是因為本公司已於2017年8月終止產品製造營運。

內地房地產業務

由於鞍山的物業庫存量仍然甚高，加上本公司於2018上半年並無推出新項目，內地房地產業務的營業額為52,000,000港元，與2017上半年相比，減少41,000,000港元或44.1%。然而，該分部的經營虧損為18,000,000港元，減少63,000,000港元或77.8%。虧損減少主要是由於2018上半年沒有對物業項目作出減值撥備所致。

內地金融業務

內地金融業務於2018上半年的經營溢利為4,000,000港元，相對營業額為5,000,000港元，該業務經營溢利及收入均維持與2017上半年相同的水平。

按區域劃分的分析

百萬港元	持續經營業務營業額					增加／ (減少) 百分比
	截至 6 月 30 日止六個月		2017 年		增加／ (減少) 百分比	
	2018 年	2017 年	金額	相對		
金額	相對	金額	相對	金額	相對	
(未經審核)	百分比	(未經審核)	百分比	(未經審核)	百分比	
		(經重列)				
中國內地及 香港	138	55.2%	225	61.1%	(38.7%)	
歐洲	41	16.4%	68	18.5%	(39.7%)	
北美洲及其他地區	71	28.4%	75	20.4%	(5.3%)	
總計	250	100.0%	368	100.0%	(32.1%)	

於 2018 上半年，中國內地及香港仍然是本集團的最大市場，貢獻本集團營業額 138,000,000 港元，佔總營業額 55.2%，而 2017 上半年貢獻本集團營業額 225,000,000 港元，佔總營業額 61.1%。來自這些市場地區的收入貢獻有所減少，是因為物業及產品銷售有所減少所引起。2018 上半年，歐洲的營業額貢獻為 41,000,000 港元，佔總營業額的 16.4%，而 2017 上半年為 68,000,000 港元，佔 18.5%。歐洲的營業額貢獻減少，主要是電訊產品銷售減少所致。2018 上半年銷售到北美洲及其他地區的主要是電訊產品及兒童產品，該等地區貢獻 71,000,000 港元的營業額，佔總營業額 28.4%。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2018年6月30日		2017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	178	12.4%	243	15.9%
融資租賃應付款項	1	0.0%	2	0.1%
借貸總額	179	12.4%	245	16.0%
股東權益	1,260	87.6%	1,287	84.0%
運用的資本總額	1,439	100.0%	1,532	100.0%

於2018年6月30日，本集團的資本負債比率為12.4%（2017年12月31日：16.0%），資本負債比率減少是由於在本期間本集團的銀行借款及股東權益減少的綜合淨影響所致。

於2018年6月30日，未償還銀行及其他借款總額為179,000,000港元（2017年12月31日：245,000,000港元）。本集團的銀行及其他借款全部為短期銀行借款。

於2018年6月30日，本集團於1年內到期的銀行及其他借款為179,000,000港元（2017年12月31日：於1年內及2至5年內到期的銀行及其他借款分別為190,000,000港元及55,000,000港元）。週期性因素對本集團的借款需求並無重大影響。

流動資金及財務資源

百萬港元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
流動資產	1,664	1,815
流動負債	416	484
淨流動資產	<u>1,248</u>	<u>1,331</u>
流動比率	<u>400.0%</u>	<u>375.0%</u>

於2018年6月30日，本集團的流動比率為400.0%（2017年12月31日：375.0%），反映本集團的財務狀況穩健，流動資金充裕。於2018年6月30日，現金結餘總額為211,000,000港元（2017年12月31日：285,000,000港元）。於2018年6月30日的存款中共有35,000,000港元（2017年12月31日：63,000,000港元）存款用作銀行信貸的抵押。

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，而且擁有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2018年6月30日，本集團的資本承擔為18,000,000港元以發展本公司的新業務。除上文所披露者外，於2018年6月30日，本集團並無重大資本承擔（2017年12月31日：31,000,000港元）。

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的資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

本集團的庫務政策目的是把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，故本集團現時沒有任何重大利率風險。本集團現時沒有任何重大匯兌風險。我們將繼續監察匯兌風險，但我們無意參與任何高風險的外匯衍生工具。

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。

報告期後事項

於截至2018年6月30日止財政期間後，沒有影響本集團的任何重大事項發生。

資產抵押

於2018年6月30日，本集團資產中帳面淨值214,000,000港元的若干資產（2017年12月31日：214,000,000港元）及本集團35,000,000港元的定期存款（2017年12月31日：63,000,000港元）已抵押給銀行作為提供本集團營運資金的銀行信貸額的擔保。除上文所披露者外，本集團並沒有其他資產抵押。

或然負債

於2018年6月30日，本集團並沒有任何重大或然負債（2017年12月31日：無）。

僱員及薪酬政策

本集團於2018年6月30日的僱員總數為85人（2017年12月31日：76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亦可能獲授股份期權。於回顧期內，本公司於2018年1月25日根據本公司的股份期權計劃授出5,310,000,000份股份期權。於2018年6月30日，尚未行使的股份期權為9,955,000,000份（2017年12月31日：尚未行使的股份期權有5,945,000,000份）。

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截至2018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2018年1月1日至2018年6月30日期間，除輕微偏離下列《企業管治守則》的守則條文外，已一直遵守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，不應由同一人擔任；及

守則條文第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2018年4月刊發的本公司2017年年報內所載的企業管治報告內披露，並將於2018年9月30日或之前寄發予股東的本公司2018年中期報告內披露。

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 2018 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2018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 2018 年 6 月 30 日止六個月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 2018 中期報告將寄發予股東，並於 2018 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、譚毅洪先生及黎美君女士；及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 8 月 30 日

中期業績

本公司董事會欣然宣佈本集團截至 2018 年 6 月 30 日止六個月的未經審核綜合業績連 2017 年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至 2018 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	
		2018 年 (未經審核)	2017 年 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收入	4	250	368
銷售成本		(240)	(361)
毛利		10	7
其他收入及收益		15	16
銷售及分銷費用		(7)	(9)
行政費用		(45)	(58)
其他費用		-	(62)
融資成本	5	(5)	(6)
持續經營業務的除稅前虧損	6	(32)	(112)
所得稅抵免	7	1	3
持續經營業務的期內虧損		(31)	(109)
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內虧損	9	-	(38)
期內虧損		(31)	(147)
應佔：			
母公司股權擁有人			
持續經營業務		(33)	(111)
已終止經營業務		-	(38)
非控股權益		(33)	(149)
		2	2
		(31)	(147)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	10		
基本及攤薄			
— 期內虧損		(0.02 港仙)	(0.11 港仙)
— 持續經營業務的虧損		(0.02 港仙)	(0.08 港仙)

簡明綜合全面收益表
截至 2018 年 6 月 30 日止六個月

百萬港元	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年 (未經審核)	2017 年 (未經審核)
期內虧損	(31)	(147)
在以後期間將重新分類至損益表的除稅後其他全面 (虧損) / 收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(12)	19
期內全面虧損總額	<u>(43)</u>	<u>(128)</u>
應佔：		
母公司股權擁有人	(45)	(130)
非控股權益	2	2
	<u>(43)</u>	<u>(128)</u>

簡明綜合財務狀況表

2018年6月30日

百萬元	附註	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	8	9
投資物業		46	44
商譽		45	45
非流動資產總額		<u>99</u>	<u>98</u>
流動資產			
發展中物業		466	447
可出售物業		533	596
應收帳款及借款	12	153	195
預付款項、按金及其他應收款項		300	291
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產		1	1
已抵押定期存款		35	63
現金及現金等值項目		176	222
流動資產總額		<u>1,664</u>	<u>1,815</u>
資產總額		<u>1,763</u>	<u>1,913</u>
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		(579)	(552)
		<u>1,260</u>	<u>1,287</u>
非控股權益		35	33
股東權益總額		<u>1,295</u>	<u>1,320</u>
非流動負債			
附息銀行及其他借款		-	55
遞延稅項負債		52	54
非流動負債總額		<u>52</u>	<u>109</u>
流動負債			
應付帳款及票據	13	185	241
應付稅項		2	1
其他應付款項及應計負債		19	52
合約負債		31	-
附息銀行及其他借款		179	190
流動負債總額		<u>416</u>	<u>484</u>
負債總額		<u>468</u>	<u>593</u>
股東權益及負債總額		<u>1,763</u>	<u>1,913</u>
流動資產淨額		<u>1,248</u>	<u>1,331</u>
總資產減流動負債		<u>1,347</u>	<u>1,429</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 2017 年 12 月 31 日止年度的經審核年度財務報告（「2017 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 2017 年報所採用者一致。

本公司已由 2018 年 1 月 1 日起，採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第 2 號之修訂	以股份為基礎付款的交易分類及計量
香港財務報告準則第 4 號之修訂	一併應用香港財務報告準則第 9 號金融工具及香港財務報告準則第 4 號保險合約
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第 15 號之修訂	香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約之收入之澄清
香港會計準則第 40 號之修訂本	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
2014 年至 2016 年週期之年度改進	香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 28 號之修訂本

除下文所闡述有關香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 15 號及香港財務報告準則第 15 號之修訂之影響外，採納以上經修訂準則對未經審核簡明綜合中期財務報表沒有重大財務影響。

變動之性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第 9 號財務工具

於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第 9 號財務工具取代香港會計準則第 39 號財務工具：確認及計量，新準則匯集財務工具三方面的會計處理，即是：分類與計量、減值及對沖會計處理。本集團已根據過渡要求追溯應用香港財務報告準則第 9 號於 2018 年 1 月 1 日存在的項目。有關分類及計量之影響及減值規定概述如下：

(a) 分類及計量

除應收帳款外，根據香港財務報告準則第 9 號，本集團對財務資產最初確認時按其公平價值進行計量，但對不是以公平價值計入損益的財務資產是按其公平價值加上交易成本進行計量。

根據香港財務報告準則第 9 號，債務財務工具之後的計量是按公平價值計入損益、以攤銷成本或以公允值計入其他全面收益處理，有關分類乃基於兩個標準：本集團管理資產的業務模式以及工具的合約現金流量是否代表未償還本金的「純粹本金及利息的支付」（「純支付本息標準」）。

本集團債務財務資產新的分類及計量方式如下：

- *按攤銷成本列帳的債務工具*是指在業務模式內收取符合純支付本息標準的合約現金流量為目的而持有的財務資產。
- *以公平價值計入其他全面收益的債務工具*是指於終止確認時其收益或虧損結轉至損益的債務工具。此類別之財務資產指符合純支付本息標準及在業務模式中收取合約現金流量及出售為目標之本集團非上市債務工具。

其他財務資產的分類及之後的計量方式載列如下：

- *以公平價值計入其他全面收益的股本工具*是指於停止確認時沒有收益或虧損結轉至損益的股本工具。此類別只包括本集團打算在可預見的將來持有而且在資產最初確認或過渡期時本集團不可撤銷地選擇按此類別分類的資本工具。以公平價值計入其他全面收益的財務工具毋須遵守香港財務報告準則第 9 號下的減值評估規定。
- *以公平價值計入損益的上市股權工具*，包含本集團於資產最初確認或過渡期時沒有不可撤銷地選擇以公平價值計入其他全面收益分類的有價股權工具。此類別亦包括現金流量特徵不符合純支付本息標準的債務工具，或並非在業務模式內以收取合約現金流量或同時為收取合約現金流量及出售資產為目的而持有的債務工具。本集團已將其上市股權工具分類為以公平價值計入損益的財務資產。

本集團業務模式的評估已於 2018 年 1 月 1 日的最初應用日期時進行，其後追溯應用於 2018 年 1 月 1 日前尚未終止確認的財務資產。評估債務工具合約現金流量是否只僅包括本金及利息應根據資產最初確認時的事實及情況進行。

本集團財務負債的會計處理與根據香港會計準則第 39 號對財務負債的會計處理大致相同。香港財務報告準則第 9 號規定將或然代價負債視作按公平價值計量的財務工具，該等負債的公平價值變動應於損益表內確認，上述規定與香港會計準則第 39 號相同。

根據香港財務報告準則第 9 號，嵌入式衍生工具將不再與主體財務資產分開列示。反之，財務資產根據其合約條款及本集團的業務模式分類。嵌入財務負債及非金融主體合約內的衍生工具的會計處理，與香港會計準則第 39 號的要求沒有變動。

採納香港財務報告準則第 9 號對本集團的中期財務資料中財務資產的分類及計量沒有重大影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第 9 號要求，未根據香港財務報告準則第 9 號按公平價值計入損益入帳的應收帳款及借款以及其他應收款項的減值，需根據預期信貸損失方式（按十二個月基準或帳齡全期基準）進行記錄，本集團採用簡化方法並根據於所有應收帳款及借款的剩餘年期估計所有現金短缺的現值來記錄預期資產全期損失。此外，本集團應用一般方法並根據未來十二個月內其他資產可能違約事件進行估計及紀錄預期信貸損失。採納香港財務報告準則第 9 號對本集團的財務資產減值沒有重大影響。

香港財務報告準則第 15 號：客戶合約之收入

於 2014 年 7 月頒佈的香港財務報告準則第 15 號建立一個新的五個步驟模式以確認客戶合約收入入帳。在香港財務報告準則第 15 號項下，收入是向客戶轉讓貨品或服務時某一公司實體預期有權獲得的金額作確認入帳。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按性質及按量化的披露規定，包括分解收入總額、有關履約責任的資料、各期間合約資產及負債帳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。在準則最初應用時，規定需全面追溯應用準則的全文或追溯應用修訂方式。於 2016 年 6 月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第 15 號之修訂，以處理識別履約責任執行問題、主事人與代理人及知識產權特許應用指引以及過渡等問題。該等修訂目的是幫助實體在採納香港財務報告準則第 15 號時，確定更一致的準則應用並降低應用準則所引起的成本及複雜性。本集團將於 2018 年 1 月 1 日起採納香港財務報告準則第 15 號。

本集團的主要業務包括銷售電訊及電子產品及供應嬰幼兒產品、內地房地產業務及內地金融業務。本集團採納香港財務報告準則第 15 號所產生的影響概述如下：

(a) 銷售電訊及電子產品及供應嬰幼兒產品

收入確認時間

目前，銷售電訊及電子產品及供應嬰幼兒產品收入是於產品所有權的重大風險及回報轉讓給予客戶時確認。於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團於本集團根據不同貨運條款將產品送至買方時確認電訊及電子產品及供應嬰幼兒產品的銷售收入。採納香港財務報告準則第 15 號對收入確認時間並無重大影響。

銷售電訊及電子產品的浮動代價

本集團就若干電子產品型號向特定客戶提供退貨及回扣的權利。目前，本集團按已收或應收代價的公平價值，扣除退貨及交易回扣確認銷售貨品的收入。由於本集團並無確認退貨權服務的履約責任，故一旦客戶取得貨品的控制權後，本集團即確認所有收入。對於客戶的交易回扣，本集團目前在客戶購買特定產品時提供回扣，這些回扣將於銷售後的下一個月份確認而每月的回扣金額不大。採納香港財務報告準則第 15 號對於 2018 年 1 月 1 日的期初保留溢利並無重大影響。

(b) 內地房地產業務

收入確認時間

於採納香港財務報告準則第 15 號前，已竣工物業的銷售收入於物業所有權的重大風險及回報轉讓給予買方時確認，但限於本集團須沒有保留一般與所有權有關的管理權或對已竣工物業的實際控制權，即是說當相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議交付予買方且可合理保證能收回相關應收款項時收入才可確認。根據香港財務報告準則第 15 號，已竣工物業的銷售收入是於物業控制權轉讓給予買方時確認。受合同限制對本集團沒有其他用途而本集團按義務完成進度有權得到付款的物業，本集團根據義務的履行進度時間，按投入法計算的履約進度確認收入。本集團已評估，本集團所用的銷售協議於很大程度上是標準化的，如果屬在物業建成前使用標準買賣協議進行的買賣，根據香港財務報告準則第 15 號，本集團無權按義務完成進度獲得付款，因此，銷售收入並不符合按時間進度確認的條件。在本集團向買方交付物業之時本集團才會確認已竣工物業的銷售收入。採納香港財務報告準則第 15 號對收入確認的時間並無重大影響。

銷售佣金

與物業買方簽訂買賣協議後，本集團會向銷售代理支付佣金。於採納香港財務報告準則第 15 號後，對獲取合同包括銷售佣金的額外成本如可收回，將會資本化為資產，並按系統基準予以攤銷，有關基準與向客戶轉讓相關物業一致。目前，本集團把銷售佣金資本化為資產，直至相關已竣工物業收入確認的同時才將資本化佣金於損益內確認為支出。因此，採納香港財務報告準則第 15 號對相關期間的銷售佣金並無重大影響。

已竣工物業銷售的融資部份

香港財務報告準則第 15 號要求，倘財務影響屬重大，物業開發商須將合同的融資部份與收入分開處理，但如付款與交付物業之期間少於一年則需按實際情況權衡而定。於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團就收到已收客戶的銷售所得款項含有重大融資部份的利息確認為合約負債。本集團選擇使用實際權衡之方式對時間期限為一年或以下與客戶的重大融資部份不作確認影響。此外，已將客戶的未確認收入的銷售款項從其他應付款項及應計負債帳重新分類至合約負債帳。採納香港財務報告準則第 15 號對 2018 年 1 月 1 日的期初保留溢利並無重大影響。過往分類為其他應付款項及應計負債的預收款項 31,000,000 港元已於 2018 年 1 月 1 日重新分類至合約負債。

(c) 內地金融業務

來自香港財務報告準則第 9 號金融工具範圍內合約權利或責任的利息收入並未在香港財務報告準則第 15 號範圍內，因此，確認該分類的收入沒有影響。

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，並劃分為以下三個須呈報經營分部：

- (a) 產品貿易業務分部是指電訊及電子產品貿易及供應嬰幼兒產品的經營；
- (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。

已終止經營業務指電訊、電子及兒童產品製造營運，已於截至2017年12月31日止年度終止經營。

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）經常與本集團的除稅前溢利／（虧損）作出計量，惟該計量並不包括股權結算股份期權開支、總辦事處及總公司開支。

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。

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 2018 年 6 月 30 日止期間

百萬港元	產品貿易業務 (未經審核)	內地房地產業務 (未經審核)	內地金融業務 (未經審核)	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
分部收入：					
向外間客戶銷售	193	52	5	-	250
其他收入	8	-	-	7	15
	<u>201</u>	<u>52</u>	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>265</u>
經營（虧損）／溢利	1	(18)	4	-	(13)
融資成本	(3)	(2)	-	-	(5)
對帳項目：					
股權結算股份期權開支	-	-	-	(18)	(18)
總公司及其他未分配開支	-	-	-	4	4
除稅前（虧損）／溢利	<u>(2)</u>	<u>(20)</u>	<u>4</u>	<u>(14)</u>	<u>(32)</u>
所得稅抵免	-	-	-	1	1
期內（虧損）／溢利	<u>(2)</u>	<u>(20)</u>	<u>4</u>	<u>(13)</u>	<u>(31)</u>
其他分部資料：					
折舊	(1)	-	-	-	(1)
其他重大非現金項目：					
投資物業的公平價值收益	2	-	-	-	2

3. 經營分部資料 (續)

截至 2017 年 6 月 30 日止期間 (經重列)

百萬港元	持續經營業務			持續經營業務總額 (未經審核)	已終止經營	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
	產品貿易 業務 (未經審核)	內地房地產 業務 (未經審核)	內地金融 業務 (未經審核)		產品製造 營運 (未經審核)		
分部收入：							
向外間客戶銷售	270	93	5	368	152	(152)	368
其他收入	16	-	-	16	5	-	21
	286	93	5	384	157	(152)	389
經營 (虧損) / 溢利	(1)	(81)	4	(78)	(35)	-	(113)
融資成本	(2)	(4)	-	(6)	(3)	-	(9)
對帳項目：							
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	(24)	(24)
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	(4)	(4)
除稅前 (虧損) / 溢利	(3)	(85)	4	(84)	(38)	(28)	(150)
所得稅抵免	-	-	-	-	-	3	3
期內虧損	(3)	(85)	4	(84)	(38)	(25)	(147)
其他分部資料：							
利息收入	1	-	-	1	-	-	1
非流動資產開支	1	-	-	1	-	-	1
折舊及攤銷	(1)	-	-	(1)	(12)	-	(13)
其他重大非現金項目：							
可出售物業減值	-	(27)	-	(27)	-	-	(27)
發展中物業減值	-	(28)	-	(28)	-	-	(28)
投資物業的公平價值虧損	(7)	-	-	(7)	(21)	-	(28)

3. 經營分部資料（續）

於 2018 年 6 月 30 日

百萬港元	產品貿易業務 (未經審核)	內地房地產業務 (未經審核)	內地金融業務 (未經審核)	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
分部資產：	227	1,031	122	-	1,380
對帳項目					
總公司及					
其他未分配資產	-	-	-	383	383
資產總額	227	1,031	122	383	1,763
分部負債：	269	143	2	-	414
對帳項目					
總公司及					
其他未分配負債	-	-	-	54	54
負債總額	269	143	2	54	468

於 2017 年 12 月 31 日

百萬港元	產品貿易業務 (經審核)	內地房地產業務 (經審核)	內地金融業務 (經審核)	對帳調整 (經審核)	本集團總額 (經審核)
分部資產：	379	1,074	118	-	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	342	1,913
分部負債：	379	129	1	-	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	84	593

3. 經營分部資料 (續)

地域資料

(a) 對外客戶收入

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核) (經重列)
中國內地及香港	138	225
歐洲	41	68
北美洲及其他地區	71	75
	<u>250</u>	<u>368</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	2018年 6月30日 (未經審核)	2017年 12月31日 (經審核)
	香港	4
中國內地	95	92
	<u>99</u>	<u>98</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2018年6月30日止六個月，產品貿易業務分部的一名主要客戶，產生的收入為73,000,000港元，佔本集團總收入的29%。

截至2017年6月30日止六個月，產品貿易業務分部的一名主要客戶，產生的收入為102,000,000港元，佔本集團總收入的28%。

4. 收入

收入指期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總額。

持續經營業務的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核) (經重列)
百萬港元		
銷售電訊、電子產品及及供應兒童產品	193	269
銷售物業	52	93
應收借款的利息收入	5	5
銀行利息收入	-	1
	<u>250</u>	<u>368</u>

收入分類

本集團客戶合約之所有收入均於特定時間確認。

5. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核) (經重列)
百萬港元		
銀行借款的利息	<u>5</u>	<u>6</u>

6. 持續經營業務的除稅前虧損

本集團持續經營業務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	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核) (經重列)
銷售成本	240	361
折舊	1	1
預付土地租賃支出攤銷	-	1
	<u> </u>	<u> </u>

7. 所得稅抵免

由於本集團於截至2018年及2017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	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)
本期間—中國內地		
中國內地土地增值稅	1	2
遞延稅項抵免	(2)	(5)
期內稅項抵免總額	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>

8. 股息

董事會不建議派發截至2018年6月30日止六個月的中期股息（2017年6月30日：不派息）。

9. 已終止經營業務

於2017年8月11日，本公司與中建企業有限公司（「中建企業」，於該交易（定義見下文）前為本公司的一家間接全資附屬公司）及Estate Express Limited（置迅有限公司）（「置迅」，一名獨立第三方）訂立一份協議（「協議」）。據此，置迅將認購中建企業有限公司99.99%的股本權益，而本公司將於收到全部330,000,000港元代價後向置迅轉讓股東貸款330,000,000港元及與該貸款相關的所有權利。根據協議擬進行的交易（「該交易」）已於2017年8月11日完成，於該交易後，中建企業及其附屬公司（「企業集團」）不再為本公司的附屬公司。

本集團於截至2017年6月30日止期間應佔企業集團的業績呈列如下：

百萬港元	截至2017年 6月30日止六個月
收入	157
費用	(192)
融資成本	(3)
	<hr/>
除稅前虧損	(38)
所得稅開支	-
	<hr/>
已終止經營業務的期內虧損	(38)
	<hr/>
已終止經營業務的每股虧損：	
基本及攤薄	(0.03港仙)
	<hr/>

計算已終止經營業務每股基本及攤薄虧損乃根據：

百萬港元	截至2017年 6月30日止六個月
用於計算每股基本及攤薄盈利的 已終止經營業務母公司普通股股權擁有人應佔虧損	(38)
	<hr/>
	截至2017年 6月30日止六個月 股份數目
用於計算每股基本及攤薄虧損的 期內已發行普通股 加權平均數	134,278,993,990
	<hr/>

9. 已終止經營業務（續）

企業集團於截至2017年6月30日止期間所產生的淨現金流量如下：

百萬港元	截至 2017 年 6月30日止六個月
經營活動	(5)
投資活動	13
融資活動	(24)
現金流出淨額	<u>(16)</u>

10. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

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33,000,000港元（2017年6月30日：149,000,000港元）、母公司普通股股權擁有人應佔持續經營業務的虧損及期內已發行普通股加權平均數134,278,993,990股（2017年6月30日：134,278,993,990股）計算。

由於截至2018年及2017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毋須作出調整。

11. 物業、廠房及設備

於截至2018年6月30日止六個月，本集團並沒有購買固定資產（截至2017年6月30日止六個月：1,000,000港元）。

12. 應收帳款及借款

百萬港元	2018年 6月30日 (未經審核)	2017年 12月31日 (未經審核)
應收帳款	97	139
應收借款	56	56
	<u>153</u>	<u>195</u>

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	2018年6月30日 (未經審核)		2017年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	24	25	32	23
31至60日	29	30	21	15
61至90日	14	14	13	9
91至120日	13	13	47	34
120日以上	17	18	26	19
	<u>97</u>	<u>100</u>	<u>139</u>	<u>100</u>

本集團給予其貿易客戶平均30至120日的信貸期。

應收帳款包含了產品貿易業務客戶的應收帳款、中國內地物業銷售的應收帳款和內地金融業務的應收借款。

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	2018年6月30日 (未經審核)		2017年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	23	12	33	14
31至60日	31	17	34	14
61至90日	24	13	25	10
91至120日	17	9	33	14
120日以上	90	49	116	48
	185	100	241	100

在2018年6月30日，應付帳款及票據包括4,000,000港元（2017年12月31日：5,000,000港元）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，該帳款是沒有抵押、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30日至120日的信貸付款期。

14. 比較呈列

比較簡明綜合損益表經已重新呈列，猶如在2017年8月11日已終止經營的業務（附註9）於比較期間開始時已經終止。此外，若干比較金額已重新分類，以符合本期的呈報方式。

專用詞彙

一般詞彙

「董事會」	指	董事會
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司（股份代號：00138），一家於聯交所主板上市的公司，為本公司主要股東
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	中建置地集團有限公司（股份代號：00261），一家於聯交所主板上市的公司
「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
「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	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「中國內地」	指	中國內地
「內地金融業務」	指	本集團持有 51% 權益的一間合營企業於中國內地從事的金融業務
「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
「標準守則」	指	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

「不適用」	指	不適用
「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開發、設計及貿易以及供應兒童產品予中建富通集團的業務
「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	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

財務詞語

「流動比率」	指	流動資產除以流動負債
「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
「經營溢利／ （虧損）」	指	在未扣除利息和稅項之前的經營溢利或虧損
「2018 上半年」	指	2018 年上半年
「2017 上半年」	指	2017 年上半年