

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2013年12月31日止年度 全年業績公佈

主席函件

本人謹代表中建置地集團有限公司（「本公司」或「中建置地」）董事會（「董事會」），報告本公司及其附屬公司（「本集團」或「集團」）截至2013年12月31日止年度的全年業績。

2013年是中建置地重要的一年，標誌著本集團在業務發展及未來增長方面一個重要的里程碑。本年內，最令人振奮的成績相信是本集團與本集團母公司 — 中建富通集團有限公司（「中建富通」）進行的重組事項。通過此重組事項，在內地的物業發展業務已納入本集團，因而顯著地提升集團的資產、收入及盈利能力。自2013年7月重組事項完成後，本公司的名稱已由《中建科技》更改為《中建置地》，顯示本公司已進入了新的一頁。本集團年內的營業額下跌11.1%至1,193,000,000元，主要受累於電訊產品業務的收入有所減少。儘管營業額下跌，受惠集團生產力提升、成本減省以及物業發展業務第一年的貢獻，本集團2013年的經營虧損為31,000,000元，相對2012年的58,000,000元虧損減少46.6%，業績已見顯著改善。

由於本集團擬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及推薦派發於截至2013年12月31日的末期股息。

業務回顧

回顧年內，本集團主營業務是：(i)製造及銷售電訊、電子及兒童產品（「**電訊產品業務**」）；及(ii)於年內納入至本集團的中國內地物業發展業務。

電訊產品業務

集團更改名稱後，會繼續沿用舊有業務名稱《中建科技》從事電訊產品業務。

本集團2013年的營業額下跌20.5%至1,067,000,000元，主要受累於原設計製造業務（「**ODM**」）及合約生產業務（「**CMS**」）收入均減少所致。惟兒童產品業務的收入增長，抵銷了部份ODM及CMS的收入下跌。由於我們主要的銷售市場的經濟還在放緩，加上消費需求疲弱，導致全年營業額下跌。但我們對收入減少不感意外，並且認為減少是預期之內。近幾年，我們並不以銷售快速增長作為製造業務的目標，反而我們是努力以提升我們的競爭優勢和改善我們的盈利能力為主要任務。有見本集團的業務表現及財務狀況已經改善，足證我們採取此等策略是正確的。

我們的室內無線電話產品於2013年持續銷售良好，而我們年內推出的新穎設計家電話亦獲得了市場的良好反應。至於兒童產品業務方面，本年內嬰兒監察器的銷售額增長96.0%至56,000,000元。其他兒童產品如暖奶器以及嬰兒喂哺及清潔套裝產品的銷量亦錄得增長。

於2013年，工人短缺繼續對集團成本構成壓力。為抵抗成本上升的壓力，我們不斷努力改良生產程序及改善生產力。我們努力不懈推行的成本管理措施已見成效，令成本顯著減省。我們節約及改善行動已成功提升生產力及減省成本，成效明顯並抵銷了成本的上升，因而使本集團的經營毛利從2012年的45,000,000元，增加至2013年的47,000,000元，雖然年內的營業額有所減少。

中國內地物業發展

所有納入至本集團的物業發展項目均是位於中國遼寧省鞍山市，而當地住宅市場是受用家的剛性需求主導。本年內，「置地新城」第三期開發已經完成並已推出市場發售。該項目包括8座住宅樓宇、商舖、停車場及社區設施合共的可銷售總面積大約為108,000平方米。雖然鞍山市物業市場受到中國領導人不斷推行冷卻住房市場的緊縮措施影響而有所放緩，但該項目推出後，仍然得到市場的良好反應。鞍山的發展項目在

2013年仍能公佈令人滿意的業績，為集團業績貢獻半年營業額及經營盈利分別為126,000,000元及3,000,000元。

展望

展望2014年，預期已發展國家將會出現溫和的經濟增長，而發展中的經濟體系的經濟增長則將趨向穩定。儘管美國減少買債計劃預期帶來不明朗因素，惟美國聯邦儲備局承諾繼續維持低利率一段頗長時間，將有助於促進全球經濟增長。隨著全球經濟預期有所改善加上推行經濟改革及城市化，預期中國今年國內消費及經濟均會有穩定增長。

於2014年，我們將繼續在核心業務上發揮我們的競爭優勢，以提升集團長期持續增長的目標。此外，我們將尋求其他具業務及盈利增長前景的新商機。

中建置地中國在鞍山市的房地產市場已建立了一個穩固的根基。數個成功發展的項目已推出市場，並獲得市場良好反應。我們的鞍山房地產項目無論在用料、園林綠化、佈局及設計方面均深受客戶讚賞，並已在鞍山房地產市場建立了良好的聲譽。我們將不斷追求優良的品質及卓越的服務。在2014年，儘管市場競爭仍然激烈，我們將努力加快出售物業單位。我們將重組並加強我們的銷售團隊，提升我們的銷售能力及加強推廣我們的物業項目，以進一步改善鞍山業務部門的銷售額及盈利能力。由於我們對中國內地長遠經濟前景感到樂觀，加上我們強大的項目團隊，我們對鞍山發展項目充滿信心，並預期該業務部門將成為本集團未來重要的增長動力之一。

縱然經營環境仍然充滿挑戰，中建科技在2014年將繼續努力改善製造業務的表現。我們將努力開發及推出符合市場需求的先進及創新產品。我們預期工人短缺仍然構成生產業務的最主要挑戰，原因是聘請及挽留內地工人已越來越難，這問題不但增加成本，亦影響生產。為了抗衡挑戰，我們將繼續努力保持及提高我們的競爭優勢，並繼續採取嚴緊的措施提高生產力和提升效率，並會繼續節省成本。我們於2014年會努力在製造業務上爭取表現。

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，2014年3月25日

財務回顧

財務業績及其他全面收益摘要

百萬元	2013年	2012年	增加／ (減少) 百分比
營業額	<u>1,193</u>	<u>1,342</u>	(11.1%)
毛利	<u>66</u>	<u>45</u>	46.7%
除利息、稅項、折舊及攤銷 前經營盈利	<u>51</u>	<u>38</u>	34.2%
其他費用	<u>(18)</u>	<u>(4)</u>	350.0%
融資成本	<u>(36)</u>	<u>(17)</u>	111.8%
除稅前虧損	<u>(30)</u>	<u>(24)</u>	25.0%
所得稅開支	<u>(1)</u>	<u>(34)</u>	(97.1%)
本年度虧損	<u>(31)</u>	<u>(58)</u>	(46.6%)
其他除稅後全面收益	<u>11</u>	<u>1</u>	1,000.0%

財務業績及其他全面收益討論

本集團於2013年錄得營業額1,193,000,000元，較同比年份錄得的營業額1,342,000,000元，下跌11.1%，下跌的主要原因是ODM及CMS業務收入有所減少所致。兒童產品業務的收入增長以及內地物業發展業務提供的半年收入貢獻，則抵銷了ODM及CMS的部份收入下跌。集團的毛利及除利息、稅項、折舊及攤銷前經營盈利(EBITDA)於2013年繼續得以改善，分別為66,000,000元及51,000,000元，相對2012年錄得的45,000,000元及38,000,000元，分別上升46.7%及34.2%，實在令人鼓舞。受惠集團的效率提升及成本減省措施已見成效以及內地物業發展的第一年收入貢獻，導致集團淨虧損由2012年的58,000,000元，進一步收窄46.6%至2013年的31,000,000元。

其他費用從2012年的4,000,000元增加至2013年的18,000,000元，費用增加主要是由於2013年為改良生產程序及改善生產力及效率而產生的非經常性重組費用，該等費用將會在未來帶來長遠的成本減省及得益。

財務費用於2013年增加111.8%至36,000,000元，主要是指應付中建富通的一間全資附屬公司及應付中建富通的承兌票據引起的利息支出合共14,000,000元，其中的12,000,000元為因會計記帳就一筆結欠中建富通一間全資附屬公司的免息承兌票據而計算的非現金估算利息支出。該筆免息的承兌票據是作為與中建富通進行的重組事項的延遲代價，據此，物業發展業務已納入至本集團。

所得稅撥備從2012年的34,000,000元減少至2013年的1,000,000元。2012年的大部分稅務開支主要是就過往年份的香港稅務審查而產生的一次性和解開支所引起，而2013年的1,000,000元稅務開支，主要指本年度的稅項撥備扣除於2013年出售的鞍山物業單位相關的遞延稅項回撥的淨額。

在綜合全面收益表中的其他全面收益11,000,000元，是指在換算中國內地房地產附屬公司帳目時，由於人民幣升值而產生的未實現匯兌收益。

按業務劃分的分析

百萬元	營業額		營業額		減少百分比
	2013年 金額	相對 百分比	2012年 金額	相對 百分比	
電訊產品業務	1,067	89.4%	1,342	100.0%	(20.5%)
物業發展	126	10.6%	-	-	不適用
總計	1,193	100.0%	1,342	100.0%	(11.1%)

百萬元	經營（虧損）／溢利		減少百分比
	2013年	2012年	
電訊產品業務	(21)	(23)	(8.7%)
物業發展	3	-	不適用
總計	(18)	(23)	(21.7%)

製造及銷售電訊、電子及兒童產品在本年度仍然是本集團最大的業務分部。該業務部門的收入達1,067,000,000元，下降20.5%，主要是由於對ODM及CMS的客戶銷售減少所致。電訊產品業務產生的經營業績，從2012年的經營虧損23,000,000元，略為改善

至2013年的經營虧損21,000,000元。

集團的內部重組事項在2013年7月份完成後，納入的物業發展業務分別貢獻半年收入126,000,000元及經營溢利3,000,000元。計及因重組事項而產生的議價收購利益29,000,000元及扣除利息支出(包括估算的利息)，該業務貢獻除稅前盈利淨額11,000,000元給集團的2013年業績。

按區域劃分的分析

百萬元	營業額		2012年		減少 百分比
	2013年 金額	相對 百分比	金額	相對 百分比	
歐洲	622	52.2%	710	52.9%	(12.4%)
亞太及其他地區	400	33.5%	400	29.8%	-
北美洲	171	14.3%	232	17.3%	(26.3%)
總計	1,193	100.0%	1,342	100.0%	(11.1%)

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52.2%。本年內，銷售往歐洲市場的營業額倒退12.4%至622,000,000元，主要是由於歐洲經濟仍然疲弱，因而導致歐洲客戶推遲訂單所致。來自亞太及其他地區市場的營業額大致沒有改變，仍然錄得400,000,000元，主要是來自內地物業發展的第一年收入貢獻抵銷了電訊產品的收入下跌的淨綜合影響所致。銷售往北美洲市場的營業額下跌26.3%至171,000,000元，主要是受累美國經濟復甦緩慢以及因終止GE特許權業務而停止銷售電話往該市場所致。

財務狀況主要變動的摘要

百萬元	2013年	2012年	增加／(減少) 百分比
資產總額	2,655	1,470	80.6%
流動資產總額	2,104	886	137.5%
存貨	67	88	(23.9%)
發展中物業	141	-	不適用
可出售已落成物業	818	-	不適用
應收帳款	244	306	(20.3%)
預付款項、按金及其他應收款項	309	35	782.9%
流動及非流動已抵押定期存款	193	186	3.8%
現金及現金等值項目	346	263	31.6%
應付帳款及票據	401	309	29.8%
流動及非流動附息銀行及其他 借款	602	479	25.7%
遞延稅項負債	103	6	1,616.7%
承兌票據	960	67	1,332.8%
母公司股權擁有人應佔 股東權益	471	491	(4.1%)

財務狀況討論

本年內，資產總額及流動資產總額分別大幅上升80.6%及137.5%至2,655,000,000元及2,104,000,000元，資產大幅擴張主要是由於鞍山物業發展部門的資產納入集團綜合入帳所致。

回顧年內，存貨結餘減少23.9%，主要是由於製造業務的銷售下降及存貨管理得以改善所致。存貨周轉期進一步改善至25.2天(2012年: 30.5天)。

發展中物業於年末達141,000,000元，主要是指在鞍山物業發展項目的工程開發成本。

於2013年12月31日，可出售已落成物業達818,000,000元，指於年末在鞍山物業發展項目中已落成但仍未出售的物業的成本。

於2013年12月31日，本集團的應收帳款由306,000,000元，減少20.3%至244,000,000元，與銷售額減少一致。

於2013年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項由35,000,000元大幅上升至309,000,000元，主要是該款項結餘包含了集團以前已簽約購入的一幅位於鞍山市的土地使用權的預付款項的公平價值283,000,000元所引起。

流動及非流動資產中已抵押定期存款從2012年年終的186,000,000元上升至2013年年終的193,000,000元。抵押存款中為數合共108,000,000元（相當於人民幣84,000,000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。該安排既可令本集團能繼續利用從借貸得來的港元資金作經營業務用途，亦使集團在製造業務上能受惠於已抵押的人民幣存款因匯率升值而帶來的匯兌利益，從而達到對沖人民幣升值風險的目的。

截至2013年12月31日，現金及現金等值項目增加31.6%至346,000,000元，現金及現金等值項目淨額增加的原因，主要是由於內地物業發展業務的現金納入集團入帳所致。

應付帳款及票據上升29.8%至401,000,000元，主要是由於集團內地物業發展業務的應付帳款納入本集團綜合入帳所致。

流動及非流動付息銀行及其他借款的總額上升25.7%至602,000,000元。銀行借款的淨額增加，主要是由於鞍山項目的銀行借款納入本集團綜合入帳所致。

於2013年12月31日，遞延稅項負債達103,000,000元，其中的97,000,000元是來自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。

於2013年12月31日，應付中建富通及其全資附屬公司的承兌票據合共960,000,000元，主要是指因納入本集團的內地物業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的貸款的總數。

母公司股權擁有人應佔股東權益下降4.1%至年終的471,000,000元，主要是由於母公司股權擁有人應佔的2013年虧損所致。

資本結構及負債比率

百萬元	2013年		2012年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	602	56.1%	477	49.2%
融資租賃應付款項	-	-	2	0.2%
借款總額	602	56.1%	479	49.4%
股東權益	471	43.9%	491	50.6%
所運用的資本總額	<u>1,073</u>	<u>100.0%</u>	<u>970</u>	<u>100.0%</u>

於2013年12月31日，本集團的負債比率增加至56.1%（2012年：49.4%），負債比率增加主要原因是銀行及其他借款淨額於年內有所增加。

截至2013年12月31日，本集團的未償還銀行及其他借款增加至602,000,000元（2012年：479,000,000元），借款增加的主要原因是與鞍山物業發展項目相關的銀行貸款已納入本集團綜合入帳所致。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507,000,000元及95,000,000元（2012年：分別是397,000,000元及82,000,000元）。

上述本集團的銀行及其他借款，其中合共502,000,000元（2012年：379,000,000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（2012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	2013年	2012年
流動資產	2,104	886
流動負債	<u>1,026</u>	<u>824</u>
流動比率	<u>205.1%</u>	<u>107.5%</u>

流動比率大幅急升至205.1%（2012年：107.5%），主要原因是鞍山房地產業務流動資產及負債綜合入帳所致。本集團的現金結餘為539,000,000元，其中193,000,000元

(2012年：186,000,000元)，已用作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2013年12月31日，本集團的資本承擔為2,000,000元（2012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2013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2013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，故我們將面對人民幣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。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年內，除從中建富通納入至本集團的內地物業發展業務外，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

除業務回顧其他部份披露之外，於2013年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資（2012年：沒有）。

資產抵押

於2013年12月31日，本集團資產中帳面淨值1,290,000,000元的若干資產（2012年：499,000,000元）、309,000,000元的本公司附屬公司的資產淨值（2012年：沒有）及集團的193,000,000元的定期存款（2012年：186,000,000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2013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2013年12月31日的僱員總數為3,343人（2012年：4,690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優先認股權。於2013年12月31日，並沒有未行使的優先認股權。

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、出售或贖回任何本公司上市股份。

企業管治

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

本公司董事（「董事」）認為，本公司於2013年1月1日至2013年12月31日期間，除下列各項偏離香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄14所載的《企業管治守則》（「《守則》」）的守則條文外，已一直遵守《守則》的所有守則條文：-

- (1) 第A.2.1條： 主席與行政總裁的角色應有區分；及
- (2) 第A.4.2條： 所有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，已於本公司截至2013年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於2014年4月30日或之前寄發予股東的本公司2013年年報內所載的企業管治報告內披露。

本公司董事進行證券交易的標準守則

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

審核委員會

本公司已於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。在2013年，審核委員會由三名本公司獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）組成，即劉可傑先生（兼任審核委員會主席）、鄒小岳先生及陳力先生，其中一人為合資格會計師，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2013年12月31日止年度的綜合財務報告。審核委員會自成立以來一直定期舉行會議，並在2013年舉行了三次會議。

有關審核委員會的進一步資料，將於2014年4月30日或之前寄發予股東的本公司2013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。在2013年，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（兼任薪酬委員會主席）、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。在2013年，薪酬委員會舉行了兩次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於2014年4月30日或之前寄發予股東的本公司2013年年報內所載的企業管治報告內披露。

提名委員會

本公司已於2012年3月29日成立提名委員會（「**提名委員會**」），其特定的權責範圍書符合《守則》的守則條文。在2013年，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、劉可傑先生及陳力先生，以及兩名執行董事，即麥紹棠先生（兼任提名委員會主席）及譚毅洪先生。在2013年，提名委員會舉行了兩次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於2014年4月30日或之前寄發予股東的本公司2013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

鄒小岳先生、劉可傑先生及陳力先生已根據《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香港聯合交易所有限公司及本公司。在2013年及於本公佈刊發日期，所有本公司的獨立非執行董事均仍被視為獨立。

本公司已遵守了《上市規則》第3.10(1)、第3.10(2)及第3.10 A 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。在2013年及於本公佈刊發日期，董事會包括三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數比例超過三分之一。三名獨立非執行董事為董事會提供充分的獨立判斷、廣博的知識及豐富的經驗，而其中一人具備會計及財務專業知識。

刊發全年業績、年報及企業管治報告

本公司截至2013年12月31日止年度的業績公佈已於本公司網站(www.cctland.com/chi/investor/statutory.php)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司的年報、企業管治報告及股東週年大會（「股東週年大會」）的通告將寄發予股東，並將於2014年4月30日或之前於本公司及香港聯合交易所有限公司網站內刊登。

股東週年大會

本公司謹訂於2014年5月21日（星期三）上午十時正假座香港告士打道77-79號富通大廈31樓舉行2014年股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於稍後依照《上市規則》規定的方式刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2014年5月19日（星期一）至2014年5月21日（星期三）（包括首尾兩日）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背頁或另備的過戶表格，必須於2014年5月16日（星期五）下午四時正前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司執行董事為麥紹棠先生、鄭玉清女士、譚毅洪先生及 William Donald Putt 博士，而本公司獨立非執行董事為鄒小岳先生、劉可傑先生及陳力先生。

承董事會命
主席
麥紹棠

香港，2014年3月25日

全年業績

本公司董事會報告本集團截至2013年12月31日止年度的綜合全年業績連同同比年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2013年12月31日止年度

百萬港元	附註	2013年	2012年
收入	4,5	1,193	1,342
銷售成本		<u>(1,127)</u>	<u>(1,297)</u>
毛利		66	45
其他收入及收益		56	43
銷售及分銷費用		(27)	(32)
行政費用		(71)	(59)
其他費用		(18)	(4)
融資成本	6	<u>(36)</u>	<u>(17)</u>
除稅前虧損	7	(30)	(24)
所得稅開支	8	<u>(1)</u>	<u>(34)</u>
母公司股權擁有人應佔年度虧損		<u>(31)</u>	<u>(58)</u>
母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損	10		
基本		<u>(0.05 港仙)</u>	<u>(0.09 港仙)</u>
攤薄		<u>(0.05 港仙)</u>	<u>(0.09 港仙)</u>

綜合全面收益表
截至2013年12月31日止年度

百萬港元	2013年	2012年
母公司股權擁有人應佔年度虧損	(31)	(58)
在以後期間被重新分類為損益的其他除稅後全面 收益：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>11</u>	<u>1</u>
母公司股權擁有人應佔全面虧損總額	<u>(20)</u>	<u>(57)</u>

綜合財務狀況表
2013年12月31日

百萬港元	附註	2013年	2012年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		261	306
投資物業		178	178
預付土地租賃支出		76	78
商譽		22	22
已抵押定期存款		14	-
非流動資產總額		<u>551</u>	<u>584</u>
流動資產			
存貨		67	88
發展中物業		141	-
可出售已落成物業		818	-
應收帳款	12	244	306
預付款項、按金及其他應收款項		309	35
存款期超過三個月的定期存款		-	8
已抵押定期存款		179	186
現金及現金等值項目		346	263
流動資產總額		<u>2,104</u>	<u>886</u>
資產總額		<u>2,655</u>	<u>1,470</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		654	654
儲備		(183)	(163)
股東權益總額		<u>471</u>	<u>491</u>
非流動負債			
附息銀行及其他借款		95	82
遞延稅項負債		103	6
承兌票據		960	67
非流動負債總額		<u>1,158</u>	<u>155</u>
流動負債			
應付帳款及票據	13	401	309
應付稅項		8	3
其他應付款項及應計負債		110	115
附息銀行及其他借款		507	397
流動負債總額		<u>1,026</u>	<u>824</u>
負債總額		<u>2,184</u>	<u>979</u>
股東權益及負債總額		<u>2,655</u>	<u>1,470</u>
流動資產淨額		<u>1,078</u>	<u>62</u>
總資產減流動負債		<u>1,629</u>	<u>646</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報告乃按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則(「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)、香港公認會計原則及《香港公司條例》的披露規定而編製。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的數目為準。

2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度財務報告首次採納下列新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—政府貸款」
香港財務報告準則第7號修訂本	修訂香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—金融資產及金融負債的抵銷」
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號「過渡指引」
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號修訂本	修訂香港會計準則第1號「財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列」
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合營公司的投資
香港會計準則第36號修訂本	修訂香港會計準則第36號「資產減值：非財務資產的可收回數額的披露」(已提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝採成本
2009年至2011年週期的年度改進	於2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂

除就香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂本及2009年至2011年週期的年度改進，對本集團產生的下述影響外，採納上述該等新訂及經修訂香港會計準則對本財務報告並沒有重大影響。

就採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號提出此改變需要本集團管理層作出重要判斷決定該實體是否被控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」指明綜合財務報表入帳的部份及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號「綜合—

特殊目的之實體」提出的事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須綜合實體的單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權的定義，投資者須：(a) 擁有對投資對象的權力；(b) 就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利；及 (c) 能夠運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些實體受其控制。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修改受本集團所控制投資公司的會計政策。

採納香港財務報告準則第10號對本集團有關2013年1月1日所計入的投資公司的綜合結論並沒有任何影響。

- (b) 香港財務報告準則第12號列出附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第31號「於合營公司的權益」及香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」內。該準則亦引入該等實體之多項新披露規定。
- (c) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本釐清財務報告準則第10號過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (d) 香港財務報告準則第13號提供了公平價值的精確定義、公平價值計量的單一來源及香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不改變本集團須要使用公平價值的情況，但為其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平價值的情況下，應如何應用公平價值提供了指引。香港財務報告準則第13號採用預期適用法應用，且採納該新準則對本集團公平價值計量並沒有重大財務影響。根據香港財務報告準則第13號的指引，計量公平價值的政策已經修訂。
- (e) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益內呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類(或重新使用)至損益的項目(例如換算海外業務的匯兌差額、現金流對沖的變動淨額及可出售財務資產的虧損或收益淨額)與不可重新分類的項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團財務狀況及表現構成影響。本集團已引入該修訂於本財務報告而選擇使用新的標題「損益表」。

- (f) 香港會計準則第36號修訂本取消因香港財務報告準則第13號並沒有需減值的現金產生單位的可收回金額的披露規定。此外，該修訂規定須就於報告期內已獲確認或回撥減值損失的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公平價值減出售成本)的公平值計量的披露規定。該修訂自2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於本財務報告提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團的財務狀況或表現並沒有影響。
- (g) 於2012年6月頒佈2009年至2011年週期的年度改進載列多項準則的修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該修訂並沒有對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號 — 「財務報表的呈列」 — 釐清自願性額外的比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報告的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報告。此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。
 - 香港會計準則第32號 — 「金融工具：呈列」 — 釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按照香港會計準則第12號「所得稅」入帳。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

3. 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並未在本財務報告應用下列已頒佈但未生效的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 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本	金融工具 ⁴ 對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財務報 告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂 ⁴
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) 修訂本	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27號(2011)「投資實體」 ¹
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號修訂本	監管遞延帳戶 ³ 修訂香港會計準則第19號「界定福利計劃：僱員供 款」 ²
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號「金融工具：呈列 – 金融 資產及金融負債的抵銷」 ¹
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號「金融工具：確認及計 量 – 衍生工具更替及對沖會計法的延續」 ¹ 徵費 ¹
香港（國際財務報告詮釋委 員會）詮釋第21號	
2010年至2012年週期的年度 改進	於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂 ²
2011年至2013年週期的年度 改進	於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制性生效日期，但可供採納

本集團正就該新訂及經修訂香港財務報告準則於初始採納時的影響作出評估。目前，本集團認為，該新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

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2個須呈報經營分部：

- (a) 電訊、電子及兒童產品分部從事製造及銷售電訊、電子及兒童產品；及
- (b) 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。

百萬港元	電訊、電子及 兒童產品		物業發展		對帳調整		本集團總額	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
分部收入：								
向外間客戶銷售	1,067	1,342	126	-	-	-	1,193	1,342
其他收入	26	25	1	-	-	-	27	25
	1,093	1,367	127	-	-	-	1,220	1,367
經營(虧損)/溢利	(21)	(23)	3	-	-	-	(18)	(23)
出售若干物業、廠房及設備項 目的(虧損)/收益	(2)	8	-	-	-	-	(2)	8
議價收購利益	-	10	29	-	-	-	29	10
融資成本	(15)	(17)	(21) *	-	-	-	(36)	(17)
對帳項目： 總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	(3)	(2)	(3)	(2)
除稅前(虧損)/溢利	(38)	(22)	11	-	(3)	(2)	(30)	(24)
所得稅開支					(1)	(34)	(1)	(34)
本年度虧損					(4)	(36)	(31)	(58)
其他分部資料：								
利息收入	4	5	-	-	-	-	4	5
非流動資產開支	2	8	-	-	-	-	2	8
折舊及攤銷	(45)	(45)	-	-	-	-	(45)	(45)
其他重大非現金項目：								
應收帳款減值	(1)	-	(4)	-	-	-	(5)	-
滯銷及過時存貨的撥備	(2)	(9)	-	-	-	-	(2)	(9)
出售若干物業、廠房及設備項 目的(虧損)/收益	(2)	8	-	-	-	-	(2)	8
分部資產	1,303	1,466	1,350	-	-	-	2,653	1,466
對帳項目： 總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	2	4	2	4
資產總額	1,303	1,466	1,350	-	2	4	2,655	1,470
分部負債	1,249	970	824	-	-	-	2,073	970
對帳項目： 總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	111	9	111	9
負債總額	1,249	970	824	-	111	9	2,184	979

* 已計入因時間流逝而估算的承兌票據的非現金性貼現利息12,000,000港元。

地域資料

(a) 來自外間客戶收入

百萬港元	2013 年	2012 年
歐洲	622	710
亞太及其他地區	400	400
北美洲	171	232
	1,193	1,342

上述銷售收入資料乃按本集團產品售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	2013 年	2012 年
香港	29	35
中國內地	508	549
	537	584

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

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，來自電訊、電子及兒童產品業務分部三家主要客戶各自的收入分別為 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 27%、12% 及 10%。

於截至 2012 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主要客戶各自的收入分別為 298,000,000 港元及 185,000,000 港元，分別佔本集團總收入的 22% 及 14%。

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。

收入的分析如下：

百萬港元	2013 年	2012 年
收入		
製造及銷售電訊、電子及兒童產品	1,063	1,337
出售物業	126	-
銀行利息收入	4	5
	<u>1,193</u>	<u>1,342</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	2013 年	2012 年
須於五年內悉數償還的銀行借款的利息	22	15
承兌票據的利息	2	2
	<u>24</u>	<u>17</u>
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	24	17
因時間流逝的承兌票據的貼現利息	12	-
	<u>36</u>	<u>17</u>

7. 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	2013 年	2012 年
已出售存貨成本	1,018	1,288
已出售物業成本	107	-
折舊	43	43
預付土地租賃支出攤銷	2	2
滯銷及過時存貨的撥備	2	9
出售若干物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	2	(8)
應收帳款減值	5	-
議價收購利益	(29)	(10)
	<u>(29)</u>	<u>(10)</u>

8. 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%（2012年：16.5%）的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按根據集團經營所在國家的現行稅率而計算。

百萬港元	2013年	2012年
本年度—香港		
過往年度撥備不足 （指過往年份的一次性稅務和解開支）	-	43
本年度—中國內地		
本年度的中國內地企業所得稅撥備	2	-
過往年度撥備過多	-	(9)
中國內地土地增值稅	3	-
遞延稅項回撥	(4)	-
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項支出總額	1	34

9. 股息

本公司於截至2013年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息（2012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31,000,000港元（2012年：58,000,000港元）及年內已發行普通股加權平均數65,413,993,990股（2012年：65,413,993,990股）計算。

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

由於截至2012年12月31日止年度尚未行使的優先認股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。

於2014年1月17日，本公司為鼓勵若干本公司及中建富通的董事對集團作出的服務，已在該天向他們授出合共600,000,000份的優先認股權。

11. 物業、廠房及設備

於截至2013年12月31日止年度，本集團購買固定資產2,000,000港元（2012年：8,000,000港元）及出售固定資產5,000,000港元（2012年：3,000,000港元）。

12. 應收帳款

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡的分析如下：

百萬港元	2013年		2012年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至 30 日	77	32	95	31
31 至 60 日	70	29	84	27
61 至 90 日	50	20	76	25
90 日以上	47	19	51	17
	244	100	306	100

本集團給予其貿易客戶平均30至90日的信貸期。

13. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港元	2013年		2012年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至 30 日	120	30	94	31
31 至 60 日	78	19	72	23
61 至 90 日	43	11	63	20
90 日以上	160	40	80	26
	401	100	309	100

應付帳款及票據包括應付中建富通的全資附屬公司納進控股有限公司的帳款70,000,000港元（2012年：9,000,000港元），此等應付帳款沒有抵押、免息及須於發票日期起計90日內償還。

14. 報告期後事項

於2014年1月17日，本公司為鼓勵若干本公司及中建富通的董事對集團作出的服務，已在該天向他們授出合共600,000,000份的優先認股權。

本公佈將自其刊發之日起計至少一連七日於香港聯合交易所有限公司網站 (www.hkexnews.hk) 之「最新上市公司公告」頁內刊登，並將於本公司網站 (www.cctl.com/chi/investor/statutory.php) 刊登及持續登載。