



CCFLAND

中建置地集團有限公司

Stock Code : 261

2013





目錄

002	主席函件
006	董事及高級管理層
009	財務回顧
016	公司資料
017	企業管治報告
028	董事會報告書
038	獨立核數師報告
040	綜合損益表
041	綜合全面收益表
042	綜合財務狀況表
043	綜合股東權益變動表
044	綜合現金流量表
046	財務狀況表
047	財務報告附註
109	其他資料
110	5年財務摘要
111	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ODM及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



董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，60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37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控股公司中建富通的主席、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，60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34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，60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36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，76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41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，58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，55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，49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。他曾經為中國一家著名電訊公司的高級管理人員，現為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。



高級管理層

吳燕芬女士，52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24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，59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30年經驗並於精益製造及六西格瑪管理方面有深厚知識。

黎志強先生，58歲，自2009年9月起出任中建科技集團的物料總監。黎先生主管中建科技集團製造業務的物料採集及採購職能。黎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34年經驗。他持有美國阿拉巴馬州 Columbia Southern University 頒授的工商管理碩士學位。

黃子堅先生，60歲，於2013年8月重新加入中建科技集團。黃先生現出任製造總監，負責中建科技集團的電訊及電子產品製造業務。黃先生主要於香港、中國及加拿大從事電訊產品製造業，擁有逾29年豐富經驗。他於1978年畢業於加拿大麥馬斯特大學，獲頒授工程學士學位。

陳紹聰先生，40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16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。

何耀康先生，45歲，於2000年1月加入本集團。何先生為本公司一家主要附屬公司的高級財務總監。他為本集團財務及會計部的主管。他亦為本公司若干附屬公司的董事。何先生擁有逾23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，43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

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	1,193	1,342	(11.1%)
毛利	66	45	46.7%
除利息、稅項、折舊及攤銷前經營盈利	51	38	34.2%
其他費用	(18)	(4)	350.0%
融資成本	(36)	(17)	111.8%
除稅前虧損	(30)	(24)	25.0%
所得稅開支	(1)	(34)	(97.1%)
本年度虧損	(31)	(58)	(46.6%)
其他除稅後全面收益	11	1	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				
	2013年		2012年		減少百分比
	金額	相對百分比	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		
	2013年	2012年	減少百分比
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				
	2013年		2012年		%
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	減少百分比
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%
流動及非流動付息銀行及其他借款	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	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。

流動及非流動附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	1,073	100.0%	970	100.0%

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	1,026	824
流動比率	205.1%	107.5%

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。

高級管理層薪酬

截至2013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	2
1,000,001元至2,000,000元	4
2,000,001元至2,500,000元	1
	7



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

永亨銀行有限公司

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2013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2013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 2013 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 2013 年 12 月 31 日止財政年度，董事會已舉行九次會議。

董事會(續)**職責、責任及貢獻(續)**

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2013年12月31日止財政年度，本公司已分別於2013年5月22日及2013年7月8日舉行了兩次股東大會。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	9/9	2/2
鄭玉清	9/9	2/2
譚毅洪	9/9	2/2
William Donald Putt	9/9	0/2
鄒小岳	9/9	1/2
劉可傑	9/9	2/2
陳力	9/9	0/2

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，即鄒小岳先生、劉可傑先生及陳力先生。

各董事(包括獨立非執行董事)已於2012年與本公司簽訂委任書，據此他們的任期已定為由2012年4月1日起計為期三年，並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，而主席及董事總經理(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。

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。



董事會(續)

董事會的組成(續)

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2013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)、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2013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2013年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及義務相關。

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小岳先生擔任。



董事會委員會(續)

薪酬委員會(續)

於截至2013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2013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) 審閱年內聘請的高級管理層的薪酬方案；
- (iii) 審閱本公司獨立非執行董事的薪酬；及
- (iv) 審閱高級管理層成員薪酬方案的修訂，並向董事會提出建議。

在2013年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
陳力	2/2
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2

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表；(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。

董事會委員會(續)**審核委員會(續)**

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。審核委員會主席目前由獨立非執行董事劉可傑先生擔任。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。

於截至2013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2013年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2012年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書及財務報表，以及相關業績公佈；
- (ii) 2013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2013年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
劉可傑	3/3
鄒小岳	3/3
陳力	3/3



董事會委員會(續)

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。本公司認為使董事會多元化是推動實現其策略性目標及可持續發展的關鍵要素。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。

在2013年，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紹棠先生擔任。

於截至2013年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行兩次會議。提名委員會於2013年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數及組成；
- (ii) 評核本公司獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 檢討董事會繼任計劃；及
- (iv) 採納《董事會多元化政策》。

在2013年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員姓名	出席次數
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
陳力	2/2
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2

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2013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2013年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席次數
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2013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	1,200
非審核服務：	
稅務合規服務	67
其他服務	300
合計	1,567



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提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2013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。

投資者關係

有關透過電子方式與股東溝通的公司細則修訂案，已獲股東於2013年5月22日舉行的2013股東週年大會上通過。已修訂的本公司組織章程大綱及公司細則已於本公司網站及聯交所網站刊登。



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2013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。繼內地物業發展業務於年內被納入至本集團後，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2013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40至108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110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載於財務報告附註14及15。

股本

本公司法定股本及已發行股本於年內並沒有變動。

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2013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。本公司股份溢價賬金額為238,000,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款為254,000港元(2012年：144,000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：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2013年	2012年	2013年	2012年
最大客戶	27%	22%		
五大客戶總額	57%	61%		
最大供應商			9%	11%
五大供應商總額			24%	28%

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(2012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，鄭玉清女士及譚毅洪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(主席及董事總經理除外)須根據本公司的公司細則在本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。所有董事(包括獨立非執行董事)已簽訂委任書，據此他們的任期已定為由2012年4月1日起計為期三年，且他們(主席及董事總經理除外)亦須根據本公司的公司細則在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6至第8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。

優先認股權計劃

於本公司及中建富通(本公司最終控股公司)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計劃的目的乃為使本公司能夠授出優先認股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優先認股權計劃授出的所有優先認股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%。根據上述該等優先認股權計劃的條款已經失效或註銷的優先認股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優先認股權計劃授出的全部尚未行使優先認股權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出優先認股權會導致超過該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優先認股權。於2014年1月17日，本公司已根據2011計劃向本公司的合資格參與人授出合共600,000,000份優先認股權，據此合資格參與人可以行使價每股0.01港元認購股份。於本年度報告日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為5,941,399,399股，佔本年度報告日期本公司全部已發行股本約9.08%。

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優先認股權計劃向任何一位合資格參與人授出的優先認股權(包括已行使、註銷及尚未行使的優先認股權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於認股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%限額的優先認股權，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%的優先認股權才可獲予授出。



優先認股權計劃(續)

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優先認股權，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，但本身同屬優先認股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優先認股權給自己。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優先認股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。

授出優先認股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。授出優先認股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)該等優先認股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優先認股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優先認股權時酌情施加上述限制。

優先認股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，指董事會建議授出優先認股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。

本公司的優先認股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。

於2013年12月31日，並沒有根據2011計劃授出而尚未行使的優先認股權存在。於本年度內，並沒有任何優先認股權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。

董事的權益

於2013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2013年12月31日在股份及相關股份的權益及淡倉

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)	–	33,026,391,124		33,026,391,124	50.49
鄭玉清	18,000,000	–		18,000,000	0.03
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33,026,391,124股股份。根據《證券及期貨條例》，由於麥紹棠先生於2013年12月31日控制中建富通全部已發行股本中約50.03%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。

(b) 於2013年12月31日在一家相聯法團 — 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	294,775,079		303,250,731	50.03
譚毅洪	500,000	–		500,000	0.08
William Donald Putt	591,500	–		591,500	0.10

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294,775,079股中建富通股份，該等公司的股份均由麥紹棠先生實益擁有。根據《證券及期貨條例》，由於麥紹棠先生有權在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294,775,079股中建富通股份的權益。



董事的權益(續)

除上文所披露者外，於2013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「優先認股權計劃」一節及「董事的權益」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。

主要股東的權益

於2013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**2013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)	33,026,391,124	50.49
CCT Technology Investment Limited(附註2)	33,026,391,124	50.49
Jade Assets Company Limited	29,326,391,124	44.83

附註：

1. 所披露的權益指由CCT Technology Investment Limited透過下文附註2所載附屬公司間接擁有之33,026,391,124股股份。CCT Technology Investment Limited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29,326,391,124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。

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2013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2013年及2012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(本公司的最終控股公司)及其若干附屬公司(本集團除外)進行下列重大交易。

百萬港元	附註	截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
同系姊妹公司：			
持續關連交易			
採購原部件	(i)	112.5	144.8
廠房租金收入	(ii)	6.0	6.0
寫字樓租金支出	(iii)	1.3	1.3
銷售電子兒童產品	(iv)	-	18.5
最終控股公司：			
持續關連交易			
管理資訊系統服務費	(v)	6.0	6.0
關連交易			
收購附屬公司	(vi)	-	67.0
認繳新發行股份	(vii)	900.0	-

附註：

- (i) 集團向一間同系姊妹公司購買原部件，該同系姊妹公司為中建富通的全資附屬公司。就有關採購該等原部件於2009年10月30日，本公司與中建富通訂立一項製造協議，該協議已於2012年12月31日結束。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。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日訂立的租賃協議(「香港租賃協議」)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)

- (iv) 根據於2011年9月30日本公司與中建富通訂立一項製造協議(「電子兒童產品製造協議」)，集團向當時若干同系姊妹公司出售兒童電子產品。據此，本公司同意透過本公司及其附屬公司為中建富通餘下集團提供設計、開發、製造及供應若干用以生產電子兒童產品的原部件及模具。銷售價格乃根據該電子兒童產品製造協議所載的條款及條件釐定。根據於2012年2月1日訂立的協議(其詳情已載於下文附註(vi))，在有關的兒童產品業務已轉讓給予本公司後，上述該等交易將不再構成本公司的持續關連交易。
- (v) 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日訂立的協議(「管理資訊系統服務協議」)所載的條款及條件釐定。
- (vi) 於2012年2月1日，本公司與中建富通訂立一項協議，由本公司向中建富通收購Witec Industries Investment Limited(「WIL」)的全部股權及股東貸款，總代價約為67,000,000港元，該代價由本公司發出的承兌票據方式延期支付。該票據由發行日起計為期5年，年利率為3%，每年付息一次。WIL及其附屬公司(「WIL集團」)主要從事製造及銷售兒童產品。是次收購目的是要從中建富通收購全部WIL權益，令本集團業務可擴展至兒童產品業務而變得更多元化。於2012年3月有關收購完成後，WIL集團成員已成為本公司的全資附屬公司，因此，載於上文附註(v)中的交易此後不再構成本公司的持續關連交易。
- (vii) 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2013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300,000,000港元；
- (b) 上文附註(ii)、(iii)及(v)所載截至2013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8,000,000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。

關連交易及持續關連交易 (續)

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.38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2013年1月1日至2013年12月31日期間，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。

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2013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
2014年3月25日



獨立核數師報告

 EY 安永

致中建置地集團有限公司

(前稱「中建科技國際有限公司」)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40至108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2013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責或承擔任何責任。

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
(前稱「中建科技國際有限公司」) 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2013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
2014年3月25日



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	5	1,193	1,342
銷售成本		(1,127)	(1,297)
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	7	(36)	(17)
除稅前虧損	6	(30)	(24)
所得稅開支	10	(1)	(34)
母公司股權擁有人應佔年度虧損	11	(31)	(58)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	13		
基本		(0.05 港仙)	(0.09 港仙)
攤薄		(0.05 港仙)	(0.09 港仙)

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	11	1
母公司股權擁有人應佔全面虧損總額	(20)	(57)



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	14	261	306
投資物業	15	178	178
預付土地租賃支出	16	76	78
商譽	17	22	22
已抵押定期存款	24	14	–
非流動資產總額		551	584
流動資產			
存貨	19	67	88
發展中物業	20	141	–
可出售已落成物業	21	818	–
應收帳款	22	244	306
預付款項、按金及其他應收款項	23	309	35
存款期超過三個月的定期存款	24	–	8
已抵押定期存款	24	179	186
現金及現金等值項目	24	346	263
流動資產總額		2,104	886
資產總額		2,655	1,470
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)	(183)	(163)
股東權益總額		471	491
非流動負債			
附息銀行及其他借款	27	95	82
遞延稅項負債	29	103	6
承兌票據	30	960	67
非流動負債總額		1,158	155
流動負債			
應付帳款及票據	25	401	309
應付稅項		8	3
其他應付款項及應計負債	26	110	115
附息銀行及其他借款	27	507	397
流動負債總額		1,026	824
負債總額		2,184	979
股東權益及負債總額		2,655	1,470
流動資產淨額		1,078	62
總資產減流動負債		1,629	646

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

綜合股東權益變動表

截至2013年12月31日止年度

母公司股權擁有人應佔

百萬港元	已發行股本	股份溢價帳	資本儲備	優先認 股權儲備	匯兌 波動儲備	累積虧損	總計
於2012年1月1日	654	238	733	6	1	(1,084)	548
本年度虧損	-	-	-	-	-	(58)	(58)
本年度其他全面收益：							
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	1	-	1
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	1	(58)	(57)
於優先認股權到期後的優先認股權 儲備轉撥	-	-	-	(6)	-	6	-
於2012年12月31日及 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	654	238*	733*	-*	13*	(1,167)*	471

* 此等儲備帳包括於綜合財務狀況表的綜合虧蝕183,000,000港元(2012年：163,000,000港元)。



綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

百萬港元	附註	2013年	2012年
來自經營業務的現金流量			
除稅前虧損		(30)	(24)
按下列各項作出調整：			
融資成本	7	36	17
利息收入	5	(4)	(5)
折舊	6	43	43
預付土地租賃支出攤銷	6	2	2
應收款項減值	6	5	-
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	6	2	(8)
滯銷及過時存貨的撥備	6	2	9
議價收購利益	6	(29)	(10)
		27	24
存貨減少		19	36
發展中物業增加		(117)	-
可出售已落成物業減少		86	-
應收帳款減少		104	17
預付款項、按金及其他應收款項減少		33	5
應付帳款及票據、預收帳款、其他應付款項及應計負債減少		(129)	(186)
來自／(用於)經營業務的現金		23	(104)
已收利息		4	5
已付利息		(24)	(15)
年內已購儲稅卷		-	(8)
退回香港利得稅		2	2
已付中華人民共和國(「中國」)稅項		(5)	-
用於經營業務的現金流量淨額		-	(120)
來自投資活動的現金流量			
認繳股份／收購附屬公司	34	69	20
購入物業、廠房及設備項目		(2)	(7)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		3	11
已抵押定期存款(增加)／減少		(7)	114
超過三個月到期的定期存款減少		8	-
來自投資活動的現金流量淨額		71	138

百萬港元	附註	2013年	2012年
來自投資活動的現金流量淨額		71	138
來自融資活動的現金流量			
新增銀行借款		182	140
新增信託收據借款淨額		78	18
償還銀行借款		(313)	(234)
新發的承兌票據		57	-
來自/(用於)融資活動的現金流量淨額		4	(76)
現金及現金等值項目淨額增加/(減少)		75	(58)
於年初的現金及現金等值項目		263	320
匯率變動的影響淨額		8	1
於年終的現金及現金等值項目		346	263
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	24	248	168
於獲得後三個月內到期的非抵押定期存款		98	95
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		346	263



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			
對附屬公司的投資	18	1,396	557
流動資產			
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	3
流動資產總額		2	4
資產總額		1,398	561
股東權益及負債			
已發行股本	31	654	654
儲備	33(b)	(218)	(163)
股東權益總額		436	491
非流動負債			
承兌票據	30	960	67
非流動負債總額		960	67
流動負債			
其他應付款項及應計負債	26	2	3
流動負債總額		2	3
負債總額		962	70
股東權益及負債總額		1,398	561
流動資產淨額		-	1
總資產減流動負債		1,396	558

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

財務報告附註

2013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。

董事認為，本公司的母公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司Jade Assets Company Limited，而本公司的最終控股公司則為中建富通集團有限公司(前稱中建電訊集團有限公司)(「中建富通」)，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。

2.1 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則除外。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。

綜合基準

綜合財務報告包括本集團截至2013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。

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

本集團已在本年度財務報告首次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	地表探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。

2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

- (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。附屬公司的披露的詳情載列於財務報告附註18。
- (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)一詮釋第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，但為其在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。香港財務報告準則第13號對投資物業的公平價值的額外披露，以及財務工具的公平價值的披露，分別載列於財務報告附註15及41。
- (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)的公平價值計量的披露規定。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。



2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(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。

2.3 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、香港會計準則第39號修訂本

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

香港財務報告準則第14號

香港會計準則第19號修訂本

香港會計準則第32號修訂本

香港會計準則第39號修訂本

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

2011年至2013年週期的年度改進

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號之修訂⁴

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

監管遞延帳戶³

修訂香港會計準則第19號僱員福利「界定福利計劃：僱員供款」²

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

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

於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂²

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

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則(續)

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。

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能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對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。

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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平價值計量(續)

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、投資物業及商譽除外)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。

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。



2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

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，本公司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、承兌票據及附息銀行及其他借款。

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,附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。

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。

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)

以股份支付

本公司設有優先認股權計劃，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，未行使優先認股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，該等供款自動回撥本集團。

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滙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值盈虧的項目的滙兌差額，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。

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。

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。

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

管理層會根據獨立合資格估值師按直接比較法的基準進行的物業估值評估本集團投資物業的公平價值。根據直接比較法，其公平價值是參考近期類此物業的接近交易而估計。

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2013年12月31日，沒有有關已確認稅務虧損的遞延稅項資產(2012年：零)。於2013年12月31日，本集團未確認的稅務虧損為408,000,000港元(2012年：380,000,000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。

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。



4. 經營分部資料(續)

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

* 已計入因時間流逝而估算的一筆承兌票據的非現金性貼現利息12,000,000港元。

4. 經營分部資料(續)

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

地域資料

(a) 來自外間客戶收入

百萬港元	本集團	
	2013年	2012年
中國內地	220	191
歐洲	622	710
亞太及其他地區	180	209
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	本集團	
	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財務工具。



4. 經營分部資料(續)

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。

來自以下業務的收入已計入營業額：

百萬港元	本集團	
	2013年	2012年
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
	1,193	1,342

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	
		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	14	43	43
預付土地租賃支出攤銷	16	2	2
土地及樓宇經營租約的最低租金付款額		2	3
議價收購利益**	34	(29)	(10)
研究及開發成本：			
本年度支出		32	38
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		200	258
退休金計劃供款***		1	1
		201	259
應收帳款減值*	22	5	-
滯銷及過時存貨撥備		2	9
出售若干物業、廠房及設備項目虧損淨額*		2	-
出售若干物業、廠房及設備項目收益淨額**		-	(8)
外幣匯兌淨差額		(2)	3
租金收入總額**	39(a)(ii)	(6)	(6)

* 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。



7. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	本集團	
	2013年	2012年
須於5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
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	-
	36	17

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	
	2013年	2012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
退休金計劃供款	-	-
	5	5
	6	6

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
2013年	
鄒小岳	240
劉可傑	240
陳力	240
	720
2012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(2012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	退休金計劃 供款	酬金總額
2013年			
麥紹棠(「麥先生」)一行致總裁	3	-	3
譚毅洪	1	-	1
鄭玉清	1	-	1
William Donald Putt	-	-	-
	5	-	5
2012年			
麥先生一行致總裁	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(2012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(2012年：3位)，其中1位(2012：1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(2012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	
	2013年	2012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	
	2013年	2012年
1,000,001 港元 — 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元 — 2,000,000 港元	1	1
2,000,001 港元 — 2,500,000 港元	—	—
	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% (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根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	2013年	2012年
本集團：		
本年度 — 香港		
過往年度撥備不足	—	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(附註29)	(4)	—
本年度稅項支出總額	1	34

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 — 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)

本集團 — 2012年

百萬港元	香港		中國(不包括香港)		總額	
		%		%		%
除稅前虧損	(6.8)		(17.4)		(24.2)	
按法定稅率計算的稅項	(1.1)	16.5	(4.4)	25.0	(5.5)	22.7
毋須課稅收入	(0.6)	8.8	(2.8)	16.1	(3.4)	14.0
不獲扣稅費用	1.1	(16.2)	1.2	(6.9)	2.3	(9.5)
未獲確認的稅務虧損	0.7	(10.4)	6.6	(37.9)	7.3	(30.2)
對以前期間當期所得稅的調整	42.9	(631.0)	(9.6)	55.4	33.3	(137.5)
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	43.0	(632.3)	(9.0)	51.7	34.0	(140.5)

在2008年2月底，本公司收到香港稅務局(「稅務局」)就本集團於過往年度的稅務事宜進行覆核而發出的函件。在2012年9月，經過與稅務局的一輪協商後，本集團最終與稅務局就2001/2002年至2010/2011年課稅年度的稅項已達成全部及最終和解金額合共43,000,000港元。此支出已於2012年12月31日的綜合損益表內確認。在2013年1月，稅務局亦已就2001/2002至2010/2011年課稅年度發出稅務和解的最終評估金額合共43,000,000港元，該稅務和解支出已於2013年2月以本集團在過往年度購買的儲稅券合共43,000,000港元所支付，因此，該等儲稅券已與本公司在2012年12月31日綜合財務狀況報表中入帳的應付稅務和解支出互相抵銷。



11. 本年度母公司股權擁有人應佔虧損

截至2013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55,000,000港元(2012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38,000,000港元(2012年：50,000,000港元(附註33(b)))。

12. 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)。

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。進一步詳情請參閱附註32。

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
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
認繳附屬公司股份(附註34(a))	–	–	–	–	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



14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

百萬港元

2012年12月31日

於2012年1月1日：

	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
成本	418	292	170	94	12	9	995
累計折舊	(197)	(241)	(163)	(86)	(8)	–	(695)
帳面淨值	221	51	7	8	4	9	300
於2012年1月1日， 扣除累計折舊	221	51	7	8	4	9	300
添置	6	–	1	1	–	–	8
收購附屬公司(附註34(b))	33	5	2	1	3	–	44
出售	(2)	–	–	(1)	–	–	(3)
轉移	6	–	–	–	–	(6)	–
本年度折舊撥備	(23)	(13)	(3)	(2)	(2)	–	(43)
於2012年12月31日， 扣除累計折舊	241	43	7	7	5	3	306
於2012年12月31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2012年12月31日，本集團的汽車總值內包括按融資租賃持有的固定資產賬面淨值為3,000,000港元。

於2013年12月31日，本集團若干帳面淨值約216,000,000港元(2012年：241,000,000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	
	2013年	2012年
於1月1日及12月31日的帳面值	178	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工業物業。本集團的投資物業於2013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。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。

此等投資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2013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))。

本集團投資物業的進一步詳情如下：

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 一幢總建築面積約67,000平方米的廠房綜合大樓	0302002	工業	中期租約	100%



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。

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)
工業物業	直接比較法	單位平均價值(每平方米)	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	
	2013年	2012年
於1月1日的帳面值	80	68
收購附屬公司(附註34(b))	-	14
	80	82
年內確認	(2)	(2)
於12月31日的帳面值	78	80
計入預付款項、按金及其他應收款項即期部份	(2)	(2)
非即期部份	76	78

租賃土地位於中國內地，並以中期租約持有。

於2013年及2012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	
	2013年	2012年
於1月1日及12月31日：		
成本	23	23
累計減值	(1)	(1)
帳面淨值	22	22

商譽減值測試

透過商業合併收購的商譽已分配至電訊、電子及兒童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、電子及兒童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、電子及兒童產品業務的現金流量預測的適用折現率分別為13.0% (2012：11.5%)。電訊、電子及兒童產品業務的財政預算現金流量預測5年期間後的增長率分別以3.0% (2012：3.0%)推斷，該增長率並沒有超過該行業的長期平均增長率。



17. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

於2013年12月31日及2012年12月31日，計算電訊、電子及兒童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。

18. 對附屬公司的投資

百萬港元	本公司	
	2013年	2012年
非上市股份，按成本	256	256
向附屬公司貸款	1,372	495
減值*	1,628 (232)	751 (194)
	1,396	557

* 若干應收附屬公司結餘的總帳面值232,000,000港元(2012年：194,000,000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38,000,000港元(2012：50,000,000港元)。

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。

18. 對附屬公司的投資(續)

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
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	
	2013年	2012年
原材料	14	17
在製品	11	16
製成品	42	55
	67	88

20. 發展中物業

百萬港元	本集團	
	2013年	2012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	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2013年12月31日，集團若干的可出售已落成物業的帳面值約為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	
	2013年	2012年
應收帳款	250	307
減值	(6)	(1)
	244	306

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23% (2012年：36%)及59% (2012年：78%)。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			
	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

應收帳款減值撥備變動如下：

百萬港元	本集團	
	2013年	2012年
於1月1日	1	2
已確認減值(附註6)	5	-
撇銷不能收回的金額	-	(1)
於12月31日	6	1

於上述應收帳款減值撥備中包括對6,000,000港元(2012年：1,000,000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(2012年：7,000,000港元)。於2012年，個別應收帳款減值與財政有困難的客戶有關，預計只能收回部份應收款項。



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	
	2013年	2012年
未逾期亦未減值	224	266
逾期但未減值 – 6個月內	20	34
	244	300

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	
	2013年	2012年	2013年	2012年
預付款項	288	4	1	1
按金及其他應收款項	21	31	–	–
	309	35	1	1

於2013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283,000,000港元。

於2012年，本集團其他應收款項包括應收中建富通的全資附屬公司納進控股有限公司(「納進」)的帳款11,000,000港元，此等其他應收帳款為沒有抵押、免息及已於年內支付。

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	
	2013年	2012年	2013年	2012年
現金及銀行結存	248	168	1	3
定期存款	291	289	–	–
	539	457	1	3
減：已抵押定期存款(附註27)：				
用作長期借款的抵押	(14)	–	–	–
用作短期借款及銀行信貸的抵押	(179)	(186)	–	–
存款期超過3個月的定期存款	–	(8)	–	–
現金及現金等值項目	346	263	1	3

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值的現金及銀行結存為260,000,000港元(2012年：189,000,000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			
	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的帳款70,000,000港元(2012年：9,000,000港元)，此等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。



26. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	本集團		本公司	
		2013年	2012年	2013年	2012年
其他應付款項	(a)	39	30	-	-
應計負債	(b)	71	85	2	3
		110	115	2	3

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

附註：

(a) 其他應付款項包括應付納進5,000,000港元(2012年：零)，此等其他應付款項為沒有抵押、免息及沒有指定還款期。

(b) 應計負債包括應付中建富通有關承兌票據(附註30)的利息2,000,000港元(2012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

	2013年			2012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)	-	-	-	4.83-5.25	2013年	1
銀行借款 — 有抵押	1.70-9.23	2014年	507	1.71-7.05	2013年	396
			507			397
非流動						
融資租約應付款項(附註28)	-	-	-	4.83	2014年至 2015年	1
銀行借款 — 有抵押	5.25-6.55	2015年至 2017年	95	2.31-7.05	2014年至 2017年	81
			95			82
			602			479

27. 附息銀行及其他借款(續)

百萬港元	本集團	
	2013年	2012年
分析為：		
銀行借款的償還期限如下：		
1年內或按通知	507	396
第2年	41	21
第3至第5年(包括首尾兩年)	54	60
	602	477
其他借款的償還期限如下：		
1年內	-	1
第2年	-	1
	-	2
	602	479

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216,000,000港元(2012年：241,000,000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178,000,000港元(2012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78,000,000港元(2012年：80,000,000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818,000,000港元(附註21)；
- (v) 以本集團金額122,000,000港元(2012年：115,000,000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309,000,000港元的資產淨值。

此外，本公司最終控股公司於報告期末已就本集團不超過157,000,000港元(2012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(2012年：325,000,000港元)，其中99,000,000港元(2012年：158,000,000港元)已被動用，該等信貸乃以本集團金額71,000,000港元(2012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117,000,000港元(2012年：132,000,000港元)、299,000,000港元(2012年：296,000,000港元)及186,000,000港元(2012年：51,000,000港元)的銀行及其他借款分別以港元、美元(「美元」)及人民幣計值。



28. 融資租約應付款項

本集團租用若干汽車作業務用途。該等租約於過往年度列為融資租約。

於2012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	最低租約 付款額 2012年	最低租約 付款額的現值 2012年
應付款項：		
1年內	1	1
於第2年	1	1
最低融資租約付款總額	<u>2</u>	<u>2</u>
未來融資費用	-	
總融資租約應付款項淨額	<u>2</u>	
列為流動負債的部份(附註27)	<u>(1)</u>	
非流動部份(附註27)	<u>1</u>	

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	總額
於2012年1月1日的遞延稅項負債總額	–	1	1
因收購附屬公司而產生的遞延稅項(附註34(b))	5	–	5
於2012年12月31日及2013年1月1日的遞延稅項負債總額	5	1	6
年內，因認繳附屬公司股份而產生的遞延稅項(附註34(a))	101	–	101
年內計入損益表的遞延稅項負債(附註10)	(4)	–	(4)
於2013年12月31日的遞延稅項負債總額	102	1	103

本集團於香港產生的稅務虧損為200,000,000港元(2012年：192,000,000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208,000,000港元(2012年：188,000,000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派宣的股息將被徵收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滙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50,000,000港元(2012：零)。



30. 承兌票據

百萬港元	附註	本集團及本公司	
		2013年	2012年
第一張票據	(a)	67	67
第二張票據	(b)	836	—
第三張票據	(c)	57	—
		960	67

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」）。第一張票據的利息率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2013年12月31日內，第一張票據的應計利息2,000,000港元（2012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」）。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。
- (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」）。第三張票據的利息率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。

31. 股本

股份

百萬港元	本公司	
	2013年	2012年
法定：		
120,000,000,000股（2012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（2012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，概沒有任何涉及本公司已發行普通股股本的交易。

優先認股權

本公司的優先認股權計劃及根據該計劃發行的優先認股權的詳情載於財務報告附註32。

32. 優先認股權計劃

於本公司及中建富通(本公司最終控股公司)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優先認股權計劃(「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優先認股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優先認股權計劃授出的所有優先認股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%。根據上述該等優先認股權計劃的條款已經失效或註銷的優先認股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優先認股權計劃授出的全部尚未行使優先認股權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出優先認股權會導致超過該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優先認股權。於2014年1月17日，本公司已根據2011計劃向本公司的合資格參與人授出合共600,000,000份優先認股權，據此合資格參與人可以行使價每股0.01港元認購股份。於本年度報告日期，根據2011計劃項下尚可授出的股份總數為5,941,399,399股，佔本年度報告日期本公司全部已發行股本約9.08%。



32. 優先認股權計劃(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優先認股權計劃向任何一位合資格參與人授出的優先認股權(包括已行使、註銷及尚未行使的優先認股權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於認股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%限額的優先認股權，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%的優先認股權才可獲予授出。

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優先認股權，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，但本身同屬優先認股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優先認股權給自己。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優先認股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。

授出優先認股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。授出優先認股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)該等優先認股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優先認股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優先認股權時酌情施加上述限制。

優先認股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，指董事會建議授出優先認股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。

32. 優先認股權計劃(續)

本公司的優先認股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。

於2013年12月31日，並沒有根據2011計劃授出而尚未行使的優先認股權存在。於本年度內，並沒有任何優先認股權曾根據2011計劃授出、行使、註銷或失效。

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43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	優先認股權 儲備	累計虧損	總額
於2012年1月1日	(56)	238	6	(296)	(108)
本年度全面虧損總額	-	-	-	(55)	(55)
於優先認股權到期後的優先認股權儲備轉撥	-	-	(6)	6	-
於2012年12月31日及2013年1月1日	(56)	238	-	(345)	(163)
本年度全面虧損總額	-	-	-	(55)	(55)
於2013年12月31日	(56)	238	-	(400)	(218)



34. 業務合併

(a) 認繳該房地產集團的股份

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13號入帳，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
預付土地租賃支出		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
應付帳款及票據		(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*	30	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。

34. 業務合併(續)

(a) 認繳該房地產集團的股份(續)

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

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，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。

(b) 收購 WIIL 集團

於2012年2月1日，本公司與中建富通訂立一項協議，由本公司向中建富通收購 Witec Industries Investment Limited (「WIIL」) 的全部股權及股東貸款。於2012年3月28日有關收購完成後，WIIL 及其附屬公司(「WIIL 集團」)已成為本公司的全資附屬公司。WIIL 集團主要從事製造及銷售兒童產品。收購是本集團的策略之一，憑藉本集團強大的製造能力及規模經濟效益，從而改善其經營效率。收購代價是以第一張票據方式延期支付合共約67,000,000港元。第一張票據的詳情載於財務報表附註30中披露。



34. 業務合併(續)

(b) 收購 WIIL 集團(續)

於收購日，WIIL 集團可識別資產及負債的公平價值如下：

百萬港元	附註	於收購時確認的 公平價值
物業，廠房及設備	14	44
預付土地租賃支出	16	14
存貨		6
應收帳款		29
預付款項、按金及其他應收款項		11
已抵押定期存款		83
現金及現金等值項目		20
可收回款項		1
應付帳款及票據		(32)
其他應付款項及應計負債		(12)
遞延稅項負債	29	(5)
附息銀行及其他借款		(82)
總可識別資產淨值的公平價值		77
已計入綜合損益表的其他收入及收益的議價收購利益	6	(10)
以第一張票據方式支付	30	67

當收購 WIIL 集團完成後，已確認識議價收購利益 10,000,000 港元。該議價收購利益主要是由於在完成日期 WIIL 集團若干可識別資產的公平價值有所增加所致。

於收購日，應收款項及預付款項、按金及其他應收款項總額的公平價值分別為 29,000,000 港元及 11,000,000 港元。

34. 業務合併(續)**(b) 收購 WIL 集團(續)**

有關收購 WIL 集團的現金流分析如下：

	百萬港元
現金代價	—
已收購現金及銀行結餘	20
現金及現金等值淨流入並列入來自投資活動的現金流量	20

自收購後，於2012年12月31日止年度，WIL 集團貢獻集團159,000,000港元的收入及於集團的綜合虧損內貢獻3,000,000港元的盈利。

如合併於2012年年初時執行，集團於2012年12月31日止年度的收入及虧損分別為1,387,000,000港元及60,000,000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	
	2013年	2012年
就附屬公司獲授的銀行信貸而向銀行提供的公司擔保	650	653

於2013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378,000,000港元(2012年：492,000,000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2013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	
	2013年	2012年
1年內	2	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1年至2年不等。

於2013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	
	2013年	2012年	2013年	2012年
1年內	1	1	-	-
第2至第5年(包括首尾兩年)	1	-	-	-
	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	
	2013年	2012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	2013年	2012年
同系姊妹公司：			
持續關連交易			
採購原部件	(i)	112.5	144.8
廠房租金收入	(ii)	6.0	6.0
寫字樓租金支出	(iii)	1.3	1.3
銷售電子兒童產品	(iv)	-	18.5
最終控股公司：			
持續關連交易			
管理資訊系統服務費	(v)	6.0	6.0
關連交易			
收購WIIIL集團	(vi)	-	67.0
認繳房地產集團的新發行股份	(vii)	900.0	-
獲豁免關連交易			
發行承兌票據	(viii)	57.0	-



39. 關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 集團向一間同系姊妹公司購買原部件，該同系姊妹公司為中建富通的全資附屬公司。就有關採購該等原部件於2009年10月30日，本公司與中建富通訂立一項製造協議，該協議已於2012年12月31日結束。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。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。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日訂立的租賃協議（「香港租賃協議」）所載的條款及條件釐定。
- (iv) 根據於2011年9月30日本公司與中建電訊訂立一項製造協議（「電子兒童產品製造協議」），集團向當時若干同系姊妹公司出售兒童電子產品。據此，本公司同意透過本公司及其附屬公司為中建富通餘下集團提供設計、開發、製造及供應若干用以生產電子兒童產品的原部件及模具。銷售價格乃根據該電子兒童產品製造協議所載的條款及條件釐定。根據於2012年2月1日訂立的協議（其詳情已載於下文附註(vi)），在有關的兒童產品業務已轉讓給予本公司後，上述該等交易將不再構成本公司的持續關連交易。
- (v) 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日訂立的協議（「管理資訊系統服務協議」）所載的條款及條件釐定。
- (vi) 於2012年2月1日，本公司與中建富通訂立一項協議，由本公司向中建富通收購Witec Industries Investment Limited（「WIL」）的全部股權及股東貸款，總代價約為67,000,000港元，該代價由本公司發出的第一張承兌票據方式延期支付。該第一張票據由發行日起計為期5年，年利率為3%，每年付息一次。WIL及其附屬公司（「WIL集團」）主要從事製造及銷售兒童產品。是次收購目的是要從中建富通收購全部WIL權益，令本集團業務可擴展至兒童產品業務而變得更多元化。於2012年3月有關收購完成後，WIL集團成員已成為本公司的全資附屬公司，因此，載於上文附註(v)中的交易此後不再構成本公司的持續關連交易。
- (vii) 於2013年4月19日，本公司與中建富通及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。其詳情已載於附註34 (a)。
- 根據上市規則第14A章的定義，以上關連人士交易亦構成關連交易。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。
- (viii) 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。該第三張承兌票據由發行日起計為期3年，年利率為3%，每年付息一次。此關連交易根據上市規則的第14A.65(A)條已獲得豁免。

(b) 與關連人士的未償結餘如下：

本集團與同系姊妹公司於報告期末的結餘詳情於財務報告附註23、附註25、附註26及附註30中披露。

39. 關連人士交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	本集團	
	2013年	2012年
短期僱員福利	12	11

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) 本公司最終控股公司於報告期末已就本集團不超過157,000,000港元(2012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2013年及2012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2013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。本集團的資本負債比率偏低，而由於市場利率穩定及維持於較低水平，故本集團的利率風險並不重大。

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
2013年			
港幣		100	1
港幣		(100)	(1)
人民幣		100	2
人民幣		(100)	(2)
美元		100	3
美元		(100)	(3)
2012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2013年，倘人民幣兌港元合理可能上升／(下降)2.51% (2012：2.89%)，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)5,000,000港元(2012年：4,000,000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	108	–	–	108
付息銀行及其他借款	534	46	58	638
承兌票據	4	4	1,030	1,038
	1,047	50	1,088	2,185

於2012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	309	–	–	309
其他應付款項及應計負債	113	–	–	113
付息銀行及其他借款	409	26	63	498
承兌票據	2	2	73	77
	833	28	136	997

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	
就附屬公司已動用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

於2012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)	492	-	-	492
其他應付款項及應計負債	1	-	-	1
承兌票據	2	2	73	77
	495	2	73	570



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2013年及2012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	
	2013年	2012年
付息銀行及其他借款	602	479
借款總額	602	479
資本總額	471	491
資本及借款總額	1,073	970
資本負債比率	56.1%	49.4%

43. 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。進一步詳情請參閱財務報告附註32。

44. 財務報告的批准

本財務報告已經董事會於2014年3月25日核准及授權刊發。

其他資料

發展中物業於2013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	65,000	在建中	100%

可出售已落成物業於2013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	7,000	21,000	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	30,000	89,000	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	30,000	46,000	已落成	100%

尚未動工地塊於2013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				
	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
收入	1,193	1,342	1,553	1,573	1,446
銷售成本	(1,127)	(1,297)	(1,506)	(1,465)	(1,330)
毛利	66	45	47	108	116
其他收入及收益	56	43	28	57	23
銷售及分銷成本	(27)	(32)	(57)	(49)	(24)
行政費用	(71)	(59)	(102)	(103)	(111)
其他費用	(18)	(4)	(69)	(7)	(18)
融資成本淨額	(36)	(17)	(11)	(8)	(3)
除稅前虧損	(30)	(24)	(164)	(2)	(17)
所得稅開支	(1)	(34)	(1)	(3)	(2)
母公司股權擁有人應佔本年度虧損	(31)	(58)	(165)	(5)	(19)

資產及負債

百萬港元	於12月31日				
	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
資產總額	2,655	1,470	1,595	1,698	1,513
負債總額	(2,184)	(979)	(1,047)	(985)	(795)
	471	491	548	713	718

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，為本公司最終控股公司
「中建富通餘下集團」	指	中建富通及其附屬公司(本集團除外)
「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
「承包生產業務」	指	承包生產業務
「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 日起生效的優先認股權計劃





「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「原設計製造」	指	原設計製造
「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

