



C C LAND HOLDINGS LIMITED

中渝置地控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址: www.ccland.com.hk

(股份代號: 1224)

中期業績公佈

截至二零零七年六月三十日止六個月

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零六年同期之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
收入	3, 4	459,984	391,558
銷售成本		<u>(382,477)</u>	<u>(326,353)</u>
毛利		77,507	65,205
其他收入及收益	4	100,546	16,734
銷售及分銷成本		(11,838)	(8,585)
行政費用		(47,867)	(24,312)
其他開支		(26,170)	(2,341)
融資成本		(8,278)	(1,230)
應佔聯營公司虧損		(712)	(1,812)
應佔一個共同控制實體虧損		<u>(2,530)</u>	<u>-</u>
除稅前盈利	5	80,658	43,659
稅項	6	<u>495,160</u>	<u>(6,811)</u>
本期間盈利		<u><u>575,818</u></u>	<u><u>36,848</u></u>

* 謹供識別

應佔：			
母公司權益持有人		572,990	37,518
少數股東權益		2,828	(670)
		<u>575,818</u>	<u>36,848</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>31.74 港仙</u>	<u>9.50 港仙</u>
攤薄		<u>31.73 港仙</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		274,928	267,654
投資物業		178,851	128,262
預付租金		25,283	25,510
商譽		43,521	35,139
於聯營公司之權益		32,588	33,300
於一個共同控制實體之權益		93,656	-
應收可換股票據 – 貸款部份		31,827	30,983
可供出售股本投資		48,028	46,612
發展中物業		6,559,353	6,424,561
非流動資產總值		<u>7,288,035</u>	<u>6,992,021</u>
流動資產			
發展中待售物業		353,377	82,689
土地發展權		184,707	-
已落成待售物業		7,628	1,365
預付租金		655	639
存貨		83,966	90,463
應收賬項	9	220,965	117,519
預付款項、按金及其他應收款項		152,162	79,565
透過損益按公平值列賬之股本投資		95,697	40,581
兌換認購期權衍生工具		3,693	1,743
向聯營公司貸款		3,000	8,976
可收回稅項		315	2,486
應收一名合營夥伴款項		-	39,676
經紀公司存款		662	344
已抵押定期存款		55,721	160,756
現金及等同現金		535,653	1,151,788
流動資產總值		<u>1,698,201</u>	<u>1,778,590</u>

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬項及票據	10	207,504	133,837
其他應付款項及預提負債		200,652	147,853
附屬公司少數股東貸款		23,394	8,000
計息銀行借貸		452,272	591,689
應付稅項		22,480	22,015
應付一名關連方款項		19,999	20,013
收購聯營公司應付代價		-	3,000
收購附屬公司應付代價		114,000	255,000
流動負債總值		<u>1,040,301</u>	<u>1,181,407</u>
淨流動資產		<u>657,900</u>	<u>597,183</u>
總資產減流動負債		<u>7,945,935</u>	<u>7,589,204</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		232,759	126,295
遞延稅項負債淨額		1,588,494	2,029,474
非流動負債總額		<u>1,821,253</u>	<u>2,155,769</u>
淨資產		<u>6,124,682</u>	<u>5,433,435</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		180,538	180,538
儲備		5,885,339	5,155,951
擬派股息		-	90,269
少數股東權益		<u>6,065,877</u>	<u>5,426,758</u>
		<u>58,805</u>	<u>6,677</u>
權益總額		<u>6,124,682</u>	<u>5,433,435</u>

附註：

1. 編製基準

截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融工具及投資物業按公平值估量。

未經審核中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策及編製基準與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者貫徹一致，惟下文所述者除外。

於本期間，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新制訂準則、修訂及詮釋（「新制訂香港財務報告準則」）。該等新財務報告準則於本集團二零零七年一月一日或之後開始之財政期間生效。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 7 號	採用香港會計準則第 29 號嚴重通脹經濟中之財務報告之重列方法
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 9 號	重估內嵌式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 10 號	中期財務報告與減值

採納該等新制訂香港財務報告準則對本集團本期或過往會計期間之經營業績及財務狀況並無重大影響，因此毋須確認過往期間之調整。

本集團於編製中期簡明綜合財務報表時並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新制訂及經修訂之準則及詮釋。

香港會計準則第 23 號（經修訂）	借款費用
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 — 集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 12 號	服務經營權安排

3. 分類資料

業務分類之詳情概述如下：

銷售包裝產品分類	- 製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋、陳列用品以及亞加力產品
銷售旅行袋分類	- 製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包
財務投資分類	- 投資證券及可換股票據以及提供金融服務
物業發展及投資分類	- 開發及投資位於中國內地之物業

業務分類

下表載列本集團分別截至二零零七年六月三十日止六個月及二零零六年六月三十日止六個月業務分類有關收入及盈利資料：

截至二零零七年六月三十日止六個月（未經審核）

	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
分類收入： 對外客戶之銷售	188,345	254,258	7,258	10,123	459,984
分類業績	17,169	12,159	29,206	59,414	117,948
未分配公司開支					(35,706)
未分配公司收入					9,936
應佔虧損： 聯營公司 一個共同控制實體				(2,530)	(712)
融資成本					(8,278)
除稅前盈利					80,658
稅項					495,160
本期間盈利					575,818

截至二零零六年六月三十日止六個月（未經審核）

	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	總計 千港元
分類收入： 對外客戶之銷售	151,900	221,677	17,981	391,558
分類業績	18,893	1,113	23,856	43,862
未分配公司開支				(5,757)
未分配公司收入				8,692
應佔聯營公司虧損				(1,812)
融資成本				(1,326)
除稅前盈利				43,659
稅項				(6,811)
本期間盈利				36,848

地區分類

下表載列本集團收入按地區市場劃分之分析（不計及貨品來源地）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
南北美洲	245,077	192,663
歐洲	96,057	109,378
香港	67,083	64,668
中國	24,111	-
其他	27,656	24,849
	459,984	391,558

4. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
<u>收入</u>		
出售貨品	442,603	373,577
出售物業	1,112	-
租金收入總額	7,205	-
終止確認透過損益按公平值列賬之上市股本投資盈利	-	17,229
出售持作透過損益按公平值列賬之上市股本投資盈利	5,259	-
上市投資所得股息收入	1,529	673
非上市投資所得股息收入	680	-
估算應收可換股票據利息收入	1,596	79
	459,984	391,558
<u>其他收入及收益</u>		
銀行存款利息收入	14,232	4,280
公平值盈利透過損益按公平值列賬之投資，淨額	11,421	5,168
兌換認購期權衍生工具公平值產生之收益	1,951	-
贖回應收可換股票據之收益	-	1,333
出售物業、廠房、設備之收益	81	-
出售附屬公司之收益	-	3,082
撥回應收賬項之減值	1,858	-
撥回其他應收款項之減值	50,866	-
投資物業公平值收益	16,531	1,330
其他	3,606	1,541
	100,546	16,734

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
售出存貨成本	292,395	265,765
售出物業成本	1,514	-
折舊	7,689	5,062
商譽減值	587	1,900
預付租賃款項攤銷	235	318
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
— 薪金、工資及退休金	20,242	14,607
— 股權結算購股權開支	24,501	-

6. 稅項

香港利得稅根據期內來自香港之估計應課稅盈利按稅率 17.5%（二零零六年：17.5%）計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之現行法規、詮釋及慣例，按有關司法權區之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
本集團：		
香港		
— 本期間	6,950	6,811
— 過往期間超額撥備	(1,480)	-
	5,470	6,811
遞延	(500,630)	-
本期間稅項（收入）／開支總額	(495,160)	6,811

二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）。該法例會於二零零八年一月一日生效。根據新企業所得稅法，國內公司所需繳納之企業所得稅將會在二零零八年一月一日起由 33% 下調至 25%。鑒此，本集團在中國內地之附屬公司所需繳納之企業所得稅將會在二零零八年一月一日起由 33% 下調至 25%。該利得稅之下調可望由二零零八年起直接減低本集團之實際稅率。

根據香港會計準則第 12 號，遞延稅項資產及遞延稅項負債乃按預期適用於該遞延稅項資產套現或遞延稅項負債付清之期間之稅率估量。故此，截至二零零七年六月三十日止六個月，企業所得稅率之變動增加了本期間之稅項收入及減少了遞延稅項負債，以港元計兩者均為 506,271,143 港元。

於通過本中期財務報表之日，關於新企業所得稅法詳細之執行及行政規定尚未公佈。該等詳細規定包括計算應課稅收入之規定，特定稅務優惠及其相關之過渡性規定。當頒佈更詳細之規定後，本集團會進一步評估新企業所得稅法對本集團於未來期間之經營業績及財務狀況所帶來之影響。

7. 股息

截至二零零七年六月三十日止六個月期間，二零零六年每股 0.05 港元之末期股息，相等於約 90,269,000 港元（二零零六年：二零零五年每股 0.06 港元，相等於約 23,637,000 港元），已宣派及已向股東派發。董事不建議派付截至二零零七年六月三十日止六個月之任何中期股息。（二零零六年：無）

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零零七年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃以有關期間母公司普通權益持有人應佔來自日常業務未經審核綜合盈利淨額 572,990,000 港元（二零零六年：37,518,000 港元）及 1,805,382,258 股（二零零六年：393,953,687 股）已發行普通股加權平均數計算。

爲了反映本公司於二零零七年一月十一日合併股份，比較數額已作重列。合併股份乃每十股本公司每股面值 0.01 港元股份合併爲一股每股面值 0.10 港元股份。

每股攤薄盈利是以截至二零零七年六月三十日止六個月母公司普通權益持有人應佔盈利計算。用以計算之普通股加權平均數是本期間已發行之普通股總數 1,805,382,258 股（亦用於計算每股基本盈利），以及假設所有具攤薄效應之潛在普通股已全部行使並按零代價發行之普通股加權平均數 729,145 股之總和。

由於去年同期並無存在攤薄事項，故並未呈列截至二零零六年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利。

9. 應收賬項

於結算日，應收賬項扣除撥備後，根據發票日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	115,558	68,531
一至兩個月	47,513	26,528
兩至三個月	31,047	15,327
超過三個月	26,847	7,133
	<u>220,965</u>	<u>117,519</u>

本集團給予其貿易客戶平均少於 90 天之信貸期。

10. 應付賬項及票據

於結算日，應付賬項及票據根據發票日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	74,234	55,788
一至兩個月	55,540	40,748
兩至三個月	31,319	12,330
超過三個月	46,411	24,971
	<u>207,504</u>	<u>133,837</u>

應付賬項為不計息及一般須於六十日內結算。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，本集團主要業務為中國物業發展及投資、製造及銷售包裝產品及輕便行李箱以及財務投資。本集團收入及股東應佔盈利分別增加 17.5% 至 460,000,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：391,600,000 港元）及 1,428.0% 至 573,000,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：37,500,000 港元）。中國物業發展業務、包裝業務、行李箱業務及其他業務之收入分別為 10,100,000 港元、188,300,000 港元、254,300,000 港元及 7,300,000 港元。

股東應佔盈利大幅增加乃主要由於中國物業發展及投資業務之貢獻所致。本期間錄得之其他收入包括收回應收款項及投資物業公平值收益合共 69,300,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：1,300,000 港元）。全國人民代表大會於二零零七年三月十六日批准之企業所得稅法將於二零零八年一月一日起開始生效。本集團中國附屬公司適用之企業所得稅率此後將由 33% 減至 25%。因此，本期間因應遞延稅項負債變動而產生之稅項收益為 506,300,000 港元。

包裝業務貢獻盈利 16,700,000 港元（包括應佔一間聯營公司虧損 700,000 港元）。行李箱業務轉虧為盈，由去年同期虧損 600,000 港元轉為本期間盈利 3,600,000 港元。

其他開支錄得 26,200,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：2,300,000 港元），其中包括就授予本集團若干董事及合資格僱員之購股權須根據香港財務報告準則計算之股權結算購股權開支為 24,500,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：無）。銷售及分銷成本、行政費用及融資成本增加乃因計入二零零六年末所收購之物業發展業務所致。

期內，每股盈利為 31.74 港仙（截至二零零六年六月三十日止六個月：9.5 港仙，經調整以反映於二零零七年一月十一日本公司之股份合併），每股攤薄盈利為 31.73 港仙（截至二零零六年六月三十日止六個月：無）。

中國物業發展及投資業務

根據中華人民共和國國家統計局之初步估計，中國於二零零七年上半年之國內生產總值（「國內生產總值」／「本地生產總值」）為人民幣 10,677,000,000,000 元，年比增長 11.5%，較去年同期之增長率高 0.5%。二零零七年上半年之房地產發展投資總額為人民幣 989,000,000,000 元，較去年同期增長 28.5%，其中住宅物業投資達人民幣 696,000,000,000 元，增長 30.8%。所有上述數字均表明，中國經濟不斷增長，增長率維持穩定，尤其是房地產市場。

於去年，中央政府已採取一系列宏觀調控政策，以保持中國經濟穩定及持續增長。宣佈了若干有關房地產市場之政策以解決房地產價格上漲問題，包括上調銀行貸款利率、加強實行土地增值稅之監控及就外國投資者出售物業所得收益徵收增值稅。本集團認為，從長遠看，實行該等宏觀調控政策對中國房地產市場之持續穩健發展至為重要。

於二零零七年六月，重慶及成都獲得「綜合配套改革試驗區」之地位。透過加速城鄉一體化進程及建設現代化農村地區，該兩個城市之經濟增長預期將更為強勁。重慶及成都於二零零七年上半年之本地生產總值分別上升 14.5%及 14.4%，均高於全國平均國內生產總值。董事相信，重慶及成都之房地產市場於未來數年將成為內地增長最快之地區。住宅物業之需求將會進一步增長，物業價格亦將持續上漲。本集團將擴大其土地儲備，並致力成為中國西部地區之主要物業發展商。

物業發展及銷售表現

配合本集團發展中高端市場物業之策略，大部份物業項目為可供銷售之住宅物業。本集團預期二零一零年前將建成約 5,500,000 平方米之總建築面積，其中二零零七年有 150,000 平方米可供預售。

加州一號項目於二零零七年三月開始銷售，反應理想。至現時為止，可供出售之 474 套公寓單位中已售出 419 套。該項目包括公寓、酒店及寫字樓，總建築面積約 52,000 平方米，預計將於二零零八年上半年竣工。

山頂道一號項目一期首兩座大廈（為一幢面積為 969,020 平方米之大型住宅綜合大樓之一部份）包括 383 個住宅單位，總建築面積約 38,800 平方米，預計於二零零七年九月推出市場預售。一期項目設有 755 個高端住宅單位，總建築面積約 77,700 平方米，以及約 20,600 平方米之車位。

於二零零七年九月七日，持作發展中項目之詳情如下：

地點／地段號碼	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
- 第 15、16、17-1 號地段	二零零八年底至二零零九年	969,020	100.0%
- 第 9 號地段	二零一零年中	364,433	100.0%
- 第 10-1 號地段	二零零九年中	349,962	100.0%
- 第 6-1 號地段	二零零八年底至二零零九年	84,747	100.0%
- 第 19 號地段	二零一零年中	382,770	100.0%
- 第 4 號地段	二零一零年中	596,374	100.0%
- 第 35 號地段	二零一零年中	266,686	100.0%
- 第 3-1 號地段	二零一零年中	301,288	100.0%
- 龍溪街道龍塔三、四社#	二零零九年底	338,806	100.0%
- 其他	二零零八年至二零零九年	162,509	100.0%
重慶市江北區			
- 華新街街道橋北村及 中興段一號	二零一零年後	1,029,879	25.0%
成都市溫江區			
- 第 12/1/65 號地段	二零零八年中至二零零九年	555,000	50.0%
成都市都江堰區			
	二零零九年初	61,000	100.0%
四川省彭山縣			
- 濱江新城	二零零九年底至二零一零年	1,000,005	60.0%
昆明市高新區			
- 第 R-1-7 號地段	二零零九年底	25,864	70.0%
- 第 R-1-10 號地段	二零零九年底	36,582	70.0%
總計		6,524,925	

待取得有關主管機構批准後，方可作實。〈請參閱下文「結算日後事項—第 5 項」〉

土地開發

於二零零七年二月，本集團以代價 171,000,000 港元收購一間項目公司之 60% 股權。該間項目公司擁有位於成都市都江堰之兩幅土地之土地開發權，該兩幅土地之總地盤面積約 902,000 平方米。土地開發需要進行土地規劃及租戶搬遷，以使土地具備在土地拍賣會中出售之條件。本集團將根據與中國地方當局訂立之合約所規定之事先釐定盈利分享比例分享拍賣所得盈利。本集團曾參與該等土地一連串拍賣會之首次拍賣，並成功以人民幣 106,500,000 元之價格競得 61,217 平方米之第一個可用地段。本集團將參加隨後進行之其餘地段之拍賣。

投資物業

保留具備強大資本增值潛力之優質物業作為長期投資，以及提供穩定之經常性收入乃物業發展商取得成功之另一關鍵因素。本集團將維持可供出售物業與持有作投資物業之均衡組合。本公司相信，此舉不僅會增強本公司之經常性收入基礎，亦會為本公司股東帶來最大回報。

於二零零七年六月三十日，本集團之投資物業總賬面值為 178,900,000 港元，相應應佔建築面積為 74,786 平方米。該組合包括不同用途之物業：商業(37.8%)、住宅(5.5%)及車位(56.7%)。本集團之投資物業位置優越，因此整體佔用率高達 74.8%，截至二零零七年六月三十日止六個月錄得租金收入總額 7,200,000 港元。根據一名獨立估值師進行之評估，投資物業於回顧期內之重估收益為 16,500,000 港元。

投資物業之分析概要如下：

物業地點	用途	應佔建築面積 (平方米)	佔用率	本集團權益
中國重慶市	商業	22,060	52.6%	100%
渝北區龍溪鎮	住宅	4,118	12.9%	100%
加州花園	停車場	15,646	100.0%	100%
中國重慶市	商業	4,685	28.4%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	12,094	100.0%	100%
加州城市花園				
中國重慶市	停車場	3,691	100.0%	100%
渝北區龍溪鎮				
科創樓				
中國重慶市	商業	1,541	6.5%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	10,951	100.0%	100%
匯景台				
總計		74,786		

土地儲備

土地儲備為物業發展商取得成功之關鍵因素之一。於二零零六年十一月，本公司透過收購重慶中渝物業發展有限公司（「重慶中渝」）取得主要土地儲備，以開展本公司在重慶市渝北區之發展計劃。

於二零零七年一月，本集團購入成都市溫江一間物業公司之 50% 股權，代價為 96,000,000 港元（每平方米建築面積 346 港元）。該間物業公司持有之土地總地盤面積約 369,960 平方米，地積比率為 1.5 倍，並指定用作建設高級住宅發展項目，總建築面積約 555,000 平方米（其中 277,500 平方米為本集團之應佔權益）。溫江位於成都市西面城郊，距離市中心約 16 公里。

於二零零七年五月，本集團以拍賣方式成功購得昆明市高新區一塊地盤面積約 18,660 平方米之地段之 70% 權益，作價人民幣 86,000,000 元，將其土地儲備組合拓展至中國西部另一主要城市雲南。該項目現正在開發中，將於二零零八年上半年開始預售。

於二零零七年七月十五日，本集團以代價人民幣 45,000,000 元收購一間公司之 60% 股權。該公司擁有成都南部彭山縣之一項土地儲備，該幅土地總地盤面積約 333,335 平方米，計劃發展成總建築面積約 1,000,005 平方米之住宅項目。

於二零零七年八月十七日，本集團與另外兩間香港物業發展商就一間合營企業訂立協議備忘錄，以發展一幅位於重慶之土地。該幅土地在土地拍賣會上以土地出讓金人民幣 4,180,000,000 元投得，其中本集團擁有 25% 之權益。該幅土地位於嘉陵江北岸，距離江北中心商業區 2 公里。該幅土地面積約為 205,086 平方米，建築面積為 1,029,879 平方米，計劃用作發展商住項目。

於二零零七年九月三日，本集團以代價人民幣 106,500,000 元以拍賣方式成功購得成都市都江堰之一幅土地。該土地為本集團擁有土地開發權之其中一幅土地。新收購之土地為住宅用地，佔地面積 61,217 平方米，地積比率為 1 倍。該幅土地將發展成為低密度洋房項目，並以中高檔市場為目標，預計將於二零零八年底推出預售。

於二零零七年九月五日，本集團訂立一份協議，以代價人民幣 660,000,000 元收購重慶一間物業公司之全部股權。收購須待政府主管機關向本集團授出新營業執照後，方可作實。該公司擁有一幅位於重慶渝北區之土地，當中淨面積 146,825 平方米作建築用途，可建築樓面面積約為 338,806 平方米。

本集團將繼續致力以私人協商、投標及拍賣形式進行併購，以擴大具備良好發展潛力之土地儲備。

於二零零七年九月七日，本集團之總土地儲備為 6,624,992 平方米。本集團之土地儲備包括多元化之物業組合。按用途劃分之分析如下：

用途	已落成持有 作投資物業 建築面積 (平方米)	持有作 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成可供 出售物業 建築面積 (平方米)	持有作未來 發展土地 建築面積 (平方米)		總計 建築面積 (平方米)
				合計	應佔	
商業	28,286	9,128		572,229	564,469	609,643
住宅	4,118		2,311	4,984,706	3,523,821	4,991,135
寫字樓				339,131	339,131	339,131
酒店及服務式公寓				63,753	63,753	63,753
洋房及別墅				22,630	22,630	22,630
其他(停車場及其他配 套設施)	42,382	13,842		542,476	542,476	598,700
合計	74,786	22,970	2,311	6,524,925	5,056,280	6,624,992

按地點劃分之用作發展之土地儲備分析如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	百分比
重慶	4,846,474	4,074,065	74.3
四川			
- 成都	616,000	338,500	9.4
- 彭山	1,000,005	600,003	15.3
雲南			
- 昆明	62,446	43,712	1.0
合計	6,524,925	5,056,280	100.0

製造業務

包裝業務

二零零七年上半年，包裝業務持續表現理想。包裝業務之銷售收入及毛利分別增加 24.0% 及 15.6% 至 188,300,000 港元及 37,100,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：分別為 151,900,000 港元及 32,100,000 港元）。這主要是由於本集團主要市場之經濟增長，以及縱向拓展至亞加力陳列用品及銷售點陳列產品產生貢獻所致。

縱向整合乃因於二零零七年四月收購一間公司 51% 股權所致。該拓展可與現有產品系列相輔相成，從而為未來發展提供機會。

儘管包裝業務於期內錄得滿意增長，但原材料價格持續波動，且受人民幣升值所影響，員工及經營成本持續上漲。為應付經營成本之增加及改善毛利率，包裝業務將集中提升製造過程中之生產力及效率。

行李箱業務

於二零零七年首六個月，儘管競爭激烈，行李箱業務仍錄得強勁增長。收入增長 14.7% 至 254,300,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：221,700,000 港元），純利為 5,900,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：淨虧損 1,300,000 港元）。

本集團預期二零零七年下半年之市場競爭持續嚴峻。管理層將精簡生產力，並致力分散其客戶基礎，包括拓展中國市場。

其他業務

期內，財務投資之營業額達 7,300,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：18,000,000 港元），並錄得盈利 19,200,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：20,100,000 港元）。所錄得盈利之主要部份為持有證券之未變現收益 11,400,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：5,200,000 港元），以及出售證券之收益 4,100,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：17,200,000 港元）。

應佔擁有 30% 權益之聯營公司 Technical International Holdings Limited 之虧損為 700,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：1,800,000 港元）。這與其業務之季節性特質相符，一向在下半年帶來更高營業額及盈利。

展望

中國物業發展及投資業務

於二零零六年十一月收購重慶中渝後，本公司將業務拓展至中國物業市場。這為本集團藉蓬勃發展之中國經濟開闢一條有利業務之渠道，並建立起一個更廣闊平台。由於經濟持續強勁增長、城市化進程加快及中國人均收入日益增加，中國房地產市場前景樂觀。本集團將致力透過拍賣、競投、合併及收購擴闊其土地儲備。

製造業務

儘管面臨經營成本上升及人民幣升值之不利影響，本年度之前景依然向好。鑑於海外經濟增長穩健，本集團對其核心製造業務之包裝業務之商機感到樂觀。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘為 591,400,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,312,500,000 港元），銀行借貸約為 685,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：718,000,000 港元），其中 452,300,000 港元（二零零六年十二月三十一日：591,700,000 港元）於一年內到期。製造業務及房地產業務之銀行借貸分別為 46,900,000 港元及 638,100,000 港元。於該日之股本總額為 6,124,700,000 港元（二零零六年十二月三十一日：5,433,400,000 港元）。資產負債比率（總借貸相對股本總額）為 11.2%（二零零

六年十二月三十一日：13.2%)。

經計及可供本集團使用之財務資源，本集團擁有充裕之營運資金應付其業務所需。期內，融資成本增至 8,300,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：1,200,000 港元（經重列）），乃由於為附屬公司之物業發展項目融資而進行借貸所致。

營運資金

本集團之流動資產為 1,698,200,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,778,600,000 港元），而流動負債則為 1,040,300,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,181,400,000 港元）。本集團之流動資金狀況良好，流動比率為 1.6（二零零六年十二月三十一日：1.5）。

投資

於二零零七年六月三十日，本集團持有由市值 95,700,000 港元（二零零六年十二月三十一日：40,600,000 港元）之上市證券與價值 35,500,000 港元（二零零六年十二月三十一日：32,700,000 港元）之可換股票據（由一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司發行）組成之投資組合。期內，源自此等投資之股息、利息及其他收入為 5,800,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：700,000 港元）。期內錄得上市證券之未變現持有收益為 11,400,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：5,200,000 港元）。本集團中國附屬公司持有之股本證券長期投資為 48,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：46,600,000 港元）。

資本開支

由於兼營中國物業業務，本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月進行多項土地及土地開發權收購活動，涉及金額 355,000,000 港元。該等收購全數由內部資源支付。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團擁有以下或然負債：

- a. 就一間聯營公司獲授之備用額向銀行作出為數 13,500,000 港元（二零零六年十二月三十一日：12,000,000 港元）之擔保。
- b. 就本集團物業之若干買家從若干銀行獲授按揭備用額作出為數 30,600,000 港元（二零零六年十二月三十一日：29,700,000 港元）之擔保。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團已抵押以下各項：

- a. 租賃物業，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保 6,100,000 港元

- | | | |
|----|--|---------------------|
| b. | 定期存款，作為授予一間附屬公司之一般銀行備用額之擔保 | 3,100,000 港元 |
| c. | 一幅設有一間附屬公司生產設施之土地及其上之樓宇，作為授予該附屬公司之循環信貸銀行備用額之擔保 | 25,600,000 港元 |
| d. | 發展中物業及投資物業，作為授予一間中國附屬公司之銀行備用額之擔保 | 人民幣 3,111,900,000 元 |
| e. | 定期存款，作為授予一間中國附屬公司之短期銀行借貸之擔保（供其地產業務之用） | 5,600,000 美元 |

匯率風險

本集團製造業務進行之買賣交易主要以美元、港元及／或人民幣列值，而地產業務之交易則以人民幣列值。因此，本集團承受之外匯風險極低。

員工

於二零零七年六月三十日，本集團約有 6,701 名員工。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，該等福利乃按個別員工表現釐定。員工亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括公積金計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

期內，本公司根據購股權計劃於不同日期向本集團之若干董事及合資格員工授出合共可認購 15,000,000 股股份之購股權，行使價分別為每股 4.81 港元、5.26 港元及 5.37 港元。所授出購股權之總公平值約為 33,500,000 港元。截至二零零七年六月三十日止期間，為數 24,500,000 港元作為股權結算購股權開支於收益表內扣除。

結算日後事項

以下為於二零零七年六月三十日後進行之事項：

- 於二零零七年七月十五日，本集團以代價人民幣 45,000,000 元收購一間公司之 60% 股權。該公司擁有四川省彭山縣之一項土地儲備，該幅土地總地盤面積約 333,335 平方米及將用於建設成總建築面積約 1,000,005 平方米之住宅項目。
- 於二零零七年七月二十四日，本集團向多名獨立投資者配售 360,000,000 股新股，每股作價 8.10 港元，集資約 2,862,000,000 港元，以用於地產業務擴張、收購土地儲備及作一般營運資金用途。
- 於二零零七年八月八日，向本集團若干董事及合資格員工授出購股權，可認購合共 12,900,000 股股份，行使價為每股 8.73 港元。

4. 於二零零七年八月十七日，本集團與另外兩間香港物業發展商就一間合營企業訂立協議備忘錄，以發展一幅位於中國重慶之土地。該幅土地在拍賣會上以土地出讓金人民幣 4,180,000,000 元投得，其中本集團擁有 25%之股權。該幅土地之地盤面積約為 205,086 平方米，建築面積為 1,029,879 平方米，計劃用作發展住宅／商業項目。
5. 於二零零七年九月五日，本集團訂立一份協議，以代價人民幣 660,000,000 元收購重慶一間物業公司之全部股權。收購須待政府主管機關向本集團授出新營業執照後，方可作實。該公司擁有一幅位於重慶渝北區之土地，當中淨面積 146,825 平方米作建築用途，可建築樓面面積約為 338,806 平方米。

中期股息

董事不建議派付截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零六年六月三十日止六個月：無）。

企業管治

本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月內一直遵守載於上市規則附錄十四企業管治常規守則（「守則」）的守則條文，惟下列偏離事項則除外：

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期獲委任，並須膺選連任。現任非執行董事並無按指定任期獲委任。惟所有非執行董事須根據本公司細則最少每三年於股東週年大會輪值退任一次。因此，董事會認為，本公司已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規不寬鬆於守則所規定者。

黃偉光先生於二零零七年七月二十六日辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會委員及薪酬委員會委員後，本公司之獨立非執行董事人數和資格未能符合上市規則第3.10條之規定，以及本公司審核委員會之組成未能符合上市規則第3.21之規定，而薪酬委員會大多數成員暫時並非由獨立非執行董事組成。因此，董事會將於其辭任日期起三個月內盡力物色及委任合適人選出任本公司獨立非執行董事、審核委員會委員及薪酬委員會委員。

審核委員會

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團採納之會計準則及政策，並已審閱本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。本公司經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零零七年六月三十日止六個月期間內一直遵守標準守則所載規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零七年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零零七年九月二十一日

於本公告日期，董事會由十名董事組成，包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、林曉露先生、梁振昌先生、梁偉輝先生、潘浩怡女士、曾維才先生及胡匡佐先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生及王溢輝先生。