

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年業績

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零九 千港元	二零零八 千港元
收入	3, 4	1,080,638	1,395,643
銷售成本		<u>(875,441)</u>	<u>(1,277,237)</u>
毛利		205,197	118,406
其他收入及收益	4	80,212	244,436
銷售及分銷成本		(55,781)	(65,247)
行政費用		(247,475)	(248,741)
其他開支		56,117	(1,298,468)
融資成本	5	(27,949)	(40,584)
應佔以下盈虧:			
共同控制實體		(16,592)	(14,569)
聯營公司		<u>(1,004)</u>	<u>(1,707)</u>
除稅前虧損	6	(7,275)	(1,306,474)
所得稅開支	7	<u>(35,651)</u>	227,837
本年度虧損		<u><u>(42,926)</u></u>	<u><u>(1,078,637)</u></u>

*僅供識別

應佔：		
母公司擁有人		(837,145)
少數股東權益	(58,358)	(241,492)
	<u>15,432</u>	<u>(1,078,637)</u>
	<u>(42,926)</u>	<u>(1,078,637)</u>

股息

擬派末期	8	77,054	42,893
		<u>77,054</u>	<u>42,893</u>

母公司普通權益擁有人應佔每股虧損

基本及攤薄	9	(2.51)港仙	(38.70)港仙
		<u>(2.51)港仙</u>	<u>(38.70)港仙</u>

綜合全面收益表

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
本年度虧損	<u>(42,926)</u>	<u>(1,078,637)</u>
可供出售股本投資：		
公平值變動	128,351	(302,435)
遞延稅項	(32,088)	75,609
	<u>96,263</u>	<u>(226,826)</u>
境外業務匯兌折算差額	16,101	608,522
本年度除稅後其他全面收益	<u>112,364</u>	<u>381,696</u>
本年度全面收益/(虧損)總額	<u>69,438</u>	<u>(696,941)</u>
應佔：		
母公司擁有人	53,153	(503,538)
少數股東權益	16,285	(193,403)
	<u>69,438</u>	<u>(696,941)</u>

綜合財務狀況報表

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	269,971	286,668
投資物業	297,094	250,294
預付土地租金	2,258,873	2,222,536
於共同控制實體之權益	726,268	1,210,921
於聯營公司之權益	1,743	2,747
應收可換股票據 — 貸款部份	35,650	34,212
可供出售投資	900,599	150,757
發展中物業	5,920,718	6,901,012
於持作物業發展之土地使用權之權益	986,864	389,098
非流動資產總值	<u>11,397,780</u>	<u>11,448,245</u>
流動資產		
發展中物業	4,486,862	851,486
已落成待售物業	233,011	352,682
土地發展權	-	166,270
預付土地租金	49,839	58,066
存貨	51,410	74,941
應收賬項及票據	10 72,902	116,126
預付款項、按金及其他應收款項	338,575	551,522
透過損益按公平值列賬之股本投資	11,632	5,855
兌換認購期權衍生工具	-	31
可收回稅項	8,325	20,140
經紀公司存款	6,420	906
已抵押存款	1,000	328,167
有限制銀行結餘	533,237	11,940
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款	993,913	-
現金及等同現金	2,256,445	1,665,469
	<u>9,043,571</u>	<u>4,203,601</u>
列為持作可供出售之非流動資產	102,539	-
流動資產總值	<u>9,146,110</u>	<u>4,203,601</u>
流動負債		
應付賬項	11 919,911	521,135
其他應付款項及預提負債	1,660,390	478,630
認購期權負債	68,297	-
應付一名關連方款項	20,000	20,000
附屬公司少數股東貸款	608,144	48,463
計息銀行及其他借貸	576,057	940,566
應付稅項	59,802	25,648
收購附屬公司應付代價	1,100	3,100
流動負債總額	<u>3,913,701</u>	<u>2,037,542</u>
淨流動資產	<u>5,232,409</u>	<u>2,166,059</u>
總資產減流動負債	<u>16,630,189</u>	<u>13,614,304</u>

		二零零九 千港元	二零零八 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		2,166,437	1,828,646
遞延稅項負債		1,908,095	1,898,014
非流動負債總額		<u>4,074,532</u>	<u>3,726,660</u>
淨資產		<u>12,555,657</u>	<u>9,887,644</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	257,263	214,463
儲備		<u>11,550,372</u>	<u>9,061,147</u>
		11,807,635	9,275,610
少數股東權益		<u>748,022</u>	<u>612,034</u>
權益總額		<u>12,555,657</u>	<u>9,887,644</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此亦包括香港財務報告準則、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之披露規定而編製，並按歷史成本法編製，惟投資物業、衍生金融工具及某些股本投資按公平值估量除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

2. 會計政策及披露之變更

本集團已於本年度之財務報表中首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號修訂本	香港財務報告準則第 1 號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第 27 號綜合及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂
香港財務報告準則第 2 號修訂本	香港財務報告準則第 2 號以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露－有關金融工具披露之改進之修訂
香港財務報告準則第 8 號 香港財務報告準則第 8 號修訂本*	經營分類 香港財務報告準則第 8 號經營分類－有關分類資產資料之披露之修訂（提早採納）
香港會計準則第 1 號（經修訂） 香港會計準則第 18 號修訂本*	財務報告之呈列 香港會計準則第 18 號附錄釐定實體是否擔任當事人或代理之修訂
香港會計準則第 23 號（經修訂） 香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 1 號修訂本	借貸成本 香港會計準則第 32 號金融工具：呈列及香港會計準則第 1 號金融工具之呈列：可認估金融工具及清盤時產生之責任之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號修訂本	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 9 號重估－嵌入式衍生工具及香港會計準則第 39 號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 15 號	興建房地產之協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 16 號	對沖於海外業務之投資淨額
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 18 號	自客戶轉讓資產（自二零零九年七月一日起採納）
香港財務報告準則之改進（二零零八年十月）**	若干香港財務報告準則之修訂

* 包含於二零零九年香港財務報告準則之改進（如二零零九年五月所頒佈）

** 本集團採納於二零零八年十月頒佈之所有香港財務報告準則改進，惟香港財務報告準則第 5 號列為持作可供出售之非流動資產及已終止業務－計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂除外，該修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

除如下文所進一步闡釋（有關香港財務報告準則第7號修訂、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號修訂及香港會計準則第1號（經修訂））外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報告產生重大財務影響，而於該等財務報告內採納之會計政策並無重大變動。

採納香港財務報告準則第7號修訂本、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號修訂本及香港會計準則第1號（經修訂）之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號*金融工具：披露* — *有關金融工具披露之改進之修訂*

香港財務報告準則第7號修訂本要求就公平值之計量及流動性風險作出額外披露。有關按公平值記錄之項目之公平值計量乃透過為所有按公平值確認之金融工具設置三層公平值等級架構輸入參數進行披露。此外，第三層公平值計量之期初結餘與期末結餘之間、以及個層公平值等級之間的重大轉移，現在均須進行對賬。該修訂本亦明確了對衍生性交易及用作流動性管理之資產的披露要求。

(b) 香港財務報告準則第8號*經營分類*及香港財務報告準則第8號*經營分類* — *有關分類資產資料之披露之修訂*

香港財務報告準則第8號（其取代香港會計準則第14號分類報告）訂明實體須如何基於最高經營決策者可獲得以分配資源至各分類及評估彼等之表現之該實體成份有關之資料，報告有關經營分類之資料。該準則亦規定披露有關各分類所提供之產品及服務、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收入之資料。本集團認為根據香港財務報告準則第8號而釐定之經營分類與以往根據香港會計準則第14號之業務分類相同。該等經修訂披露（包括有關經修訂比較資料）載於下列附註3。

本集團已於該等財務報告內提早採納於二零零九年香港財務報告準則之改進內頒佈之香港財務報告準則第8號之修訂，該修訂澄清分類資產僅需於該等資產被納入最高經營決策者所採用辦法時方予以報告。

(c) 香港會計準則第1號（經修訂）*財務報告之呈列*

香港會計準則第1號（經修訂）已引進財務報告呈列及披露之變動。經修訂準則分開擁有者及非擁有者之權益變動。權益變動表僅包括與擁有者之交易詳情，而所有非擁有者之權益變動以單行呈列。此外，此準則引進全面收益表，於單一報表內或於兩個聯繫報表內，所有收益及開支項目於損益中確認，而所有已確認收益及開支項目之其他項目直接於權益內確認。本集團選擇呈列兩份報表。

3. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下四個呈報業務分類：

銷售包裝產品分類	— 製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品
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
物業開發及投資分類	— 開發及投資位於中國內地之物業

管理層獨立監察各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／（虧損）（其為經調整除稅前溢利／（虧損）之計量）予以評估。經調整除稅前溢利／（虧損）乃貫徹以本集團之除稅前溢利／（虧損）計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及集團收入及開支。

分類間銷售及轉讓乃參考當時通行市價向第三方作出之銷售所採用之售價進行交易。

有關該等可報告分類之資料（連同彼等之相關經修訂比較資料）呈列於下文。

可報告分類資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	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					
銷售予外界客戶	294,671	132,438	6,392	647,137	1,080,638
分類業績	21,324	(4,086)	7,655	37,841	62,734
公司及未分配收入					43,554
公司及未分配開支					(85,614)
融資成本					(27,949)
除稅前虧損					(7,275)
其他分類資料：					
應佔以下盈虧：					
共同控制實體	-	-	-	(16,592)	(16,592)
聯營公司	(1,004)	-	-	-	(1,004)
物業、廠房及設備資本開支	462	173	-	9,207	9,842
折舊	7,462	1,769	73	10,979	20,283
預付土地租金攤銷	573	75	-	47,268	47,916
投資物業之公平值盈利	-	-	-	47,557	47,557
透過損益按公平值列賬之股本投資					
之公平值盈利，淨額	-	-	3,196	-	3,196
兌換認購期權衍生工具					
之公平值虧損	-	-	31	-	31
認購期權負債之公平值虧損	-	-	-	8,073	8,073
應收賬項減值／（減值撥回）	(541)	49	-	-	(492)
本集團物業組合確認之減值撥回	-	-	-	146,871	146,871
於共同控制實體之權益	-	-	-	726,268	726,268
於聯營公司之權益	1,743	-	-	-	1,743

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	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					
銷售予外界客戶	434,953	229,285	(581)	731,986	1,395,643
分類業績	17,088	(32,520)	(9,004)	(1,142,834)	(1,167,270)
公司及未分配收入					74,246
公司及未分配開支					(172,866)
融資成本					(40,584)
除稅前虧損					(1,306,474)
其他分類資料：					
應佔以下盈虧：					
共同控制實體	-	-	-	(14,569)	(14,569)
聯營公司	(1,707)	-	-	-	(1,707)
物業、廠房及設備資本開支	2,549	972	-	15,636	19,157
折舊	7,867	2,115	73	10,097	20,152
預付土地租金攤銷	573	74	-	56,385	57,032
投資物業之公平值盈利	-	-	-	22,337	22,337
透過損益按公平值列賬之股本投資					
之公平值虧損，淨額	-	-	4,684	-	4,684
兌換認購期權衍生工具					
之公平值虧損	-	-	1,827	-	1,827
應收賬項減值／（減值撥回）	627	(1,093)	-	(49)	(515)
其他應收款項減值撥回	-	-	-	31,360	31,360
商譽減值	8,968	23,818	-	-	32,786
於聯營公司之權益減值	29,538	-	-	-	29,538
本集團物業組合確認之減值虧損	-	-	-	1,120,255	1,120,255
於共同控制實體之權益	-	-	-	1,210,921	1,210,921
於聯營公司之權益	2,747	-	-	-	2,747

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
中國	669,533	757,346
香港	97,719	151,848
歐洲	170,407	237,306
南北美洲	97,106	191,325
其他	45,873	57,818
	1,080,638	1,395,643

上述收入資料乃以客戶之所在地為基準。

(b) 非流動資產

超過90%之本集團之非流動資產乃位於中國內地。

主要客戶之資料

約120,123,000港元（二零零八年：195,148,000港元）之收入來自於旅行袋銷售分類向一名客戶之銷售，並包括與該客戶處於共同控制下之實體進行之銷售。

4. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團之營業額）指年內所出售貨品經扣除退貨及貿易折扣之發票淨額總值、出售物業經扣除營業稅之淨總額、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之盈利／（虧損）淨額、已收及應收投資物業之租金收入總額，以及上市及非上市投資所得股息收入之總和。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
<u>收入</u>		
出售貨品	427,109	664,237
出售物業	626,899	712,315
租金收入	13,458	12,019
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之盈利／ （虧損），淨額	4,217	(3,252)
上市投資所得股息收入	5,926	8,221
非上市投資所得股息收入	841	-
應收可換股票據利息收入	2,188	2,103
	<u>1,080,638</u>	<u>1,395,643</u>
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	8,434	32,151
其他利息收入	698	6,024
匯兌收益，淨額	1,629	-
超出被視作收購附屬公司成本之金額	4,614	-
超出收購少數股東權益成本之金額	6,544	-
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值盈利，淨額	3,196	-
出售土地使用權權益之盈利	2,736	-
出售一間附屬公司部份權益之盈利	-	138,392
出售投資物業之盈利	-	1,966
出售物業、廠房及設備項目之盈利	-	111
應收賬項減值撥回	492	515
其他應收款項減值撥回	-	31,360
投資物業之公平值盈利	47,557	22,337
其他	4,312	11,580
	<u>80,212</u>	<u>244,436</u>

5. 融資成本

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款利息	94,711	143,990
減：已資本化利息	(66,762)	(103,406)
	<u>27,949</u>	<u>40,584</u>

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
售出存貨成本	354,745	582,388
售出物業成本	516,266	691,512
過時存貨撥備/(撥備撥回)	(488)	2,880
折舊	20,283	20,152
減：已資本化之金額	(321)	(376)
	<u>19,962</u>	<u>19,776</u>
預付土地租金攤銷	47,916	57,032
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金	5,089	4,967
核數師酬金	3,760	3,400
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	192,473	224,435
股權結算購股權開支	43,379	59,556
退休金計劃供款	2,733	2,561
減：已資本化之金額	(12,030)	(12,861)
	<u>226,555</u>	<u>273,691</u>
滙兌差額，淨額	(1,629)	38,537
租金收入，扣除營業稅	(13,458)	(12,019)
減來自賺取租金投資物業之直接經營開支 （包括維修及保養）	4,430	3,337
淨租金收入	<u>(9,028)</u>	<u>(8,682)</u>
應收可換股票據利息收入	<u>(2,188)</u>	<u>(2,103)</u>

7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年：16.5%）計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之有關司法權區之現行稅率計算。

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
本集團：		
本年度支出		
香港	3,689	4,000
中國內地	39,484	2,546
	<u>43,173</u>	<u>6,546</u>
過往年度不足額/（超額）撥備		
香港	(7,702)	(1,243)
中國內地	4,605	(3,899)
	<u>(3,097)</u>	<u>(5,142)</u>
本年度土地增值稅支出	28,523	17,964
遞延稅項	(32,948)	(247,205)
	<u>35,651</u>	<u>(227,837)</u>

8. 股息

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
擬派末期股息，每股普通股 0.03 港元 (二零零八年：0.02 港元)	<u>77,054</u>	<u>42,893</u>

本年度之擬派末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。本年度及往年度並無宣派中期股息。

9. 母公司普通權益擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通權益擁有人應佔之虧損，以及年內已發行2,328,731,888普通股（二零零八年：2,162,913,430股）加權平均數計算。

由於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本虧損皆有反攤薄影響，因此，並無對已呈列每股基本虧損作出有關攤薄之調整。

10. 應收賬項及票據

於報告期末，應收賬項及票據根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零零九			二零零八		
	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期但 並無減值 千港元	總計 千港元	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期但 並無減值 千港元	總計 千港元
一個月內	59,367	9,425	68,792	83,738	20,453	104,191
一至兩個月	-	1,315	1,315	-	3,528	3,528
兩至三個月	-	1,717	1,717	-	1,572	1,572
超過三個月	-	1,078	1,078	-	6,835	6,835
	<u>59,367</u>	<u>13,535</u>	<u>72,902</u>	<u>83,738</u>	<u>32,388</u>	<u>116,126</u>

11. 應付賬項

於報告期末，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
一個月內	120,790	278,246
一至兩個月	28,727	15,299
兩至三個月	61,727	6,572
超過三個月	708,667	221,018
	<u>919,911</u>	<u>521,135</u>

應付賬項及票據為不計息及一般須於三十至六十日內結算，除因收購一塊土地並於二零一零年六月繳付之 254,554,000 港元(二零零八年：無)，計息年利率為 5.31% 及以本集團於成都眾怡房地產開發有限公司之權益作抵押。

12. 股本

	二零零九 千港元	二零零八 千港元
股份		
法定：		
5,000,000,000 股（二零零八年：5,000,000,000 股） 每股面值 0.10 港元（二零零八年：0.10 港元） 之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,572,633,258 股（二零零八年：2,144,633,258 股） 每股面值 0.10 港元（二零零八年：0.10 港元） 之普通股	<u>257,263</u>	<u>214,463</u>

於二零零九年七月二十八日，本公司及本公司之主要股東且由張松橋先生全資擁有之興業有限公司（「興業」）與摩根大通證券（亞太）有限公司及花旗環球金融亞洲有限公司（統稱「配售代理」）訂立補足配售及認購協議，據此，興業同意透過配售代理配售以每股 5.92 港元之價格向若干私人投資者配售本公司共計 428,000,000 股現有普通股並以每股 5.92 港元之價格認購本公司共計 428,000,000 股新普通股。補足配售及認購協議已於二零零九年八月六日完成，本集團之所得款項淨額約為 2,478,000,000 港元。

業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度營業額達 1,080,600,000 港元，較二零零八年度 1,395,600,000 港元下跌 22.6%。物業業務錄得營業額 647,100,000 港元（二零零八年：732,000,000 港元）。包裝及行李箱業務的營業額則分別為 294,700,000 港元（二零零八年：434,900,000 港元）及 132,400,000 港元（二零零八年：229,300,000 港元）。其餘營業額 6,400,000 港元（二零零八年：(600,000) 港元）則來自財務投資業務。截至二零零九年十二月三十一日止年度股東應佔虧損為 58,400,000 港元，相比去年 837,100,000 港元下跌了 778,700,000 港元。本年度之每股虧損為 2.51 港仙，而二零零八年則為每股虧損 38.7 港仙。由於二零零八年與二零零九年內並無攤薄事項，故並無披露每股攤薄虧損。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股 0.03 港元（二零零八年：0.02 港元）予於二零一零年五月二十四日名列本公司股東名冊之股東。待於應屆股東週年大會獲批准後，股息單將於二零一零年六月三日或前後寄發予各股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年五月十九日起至二零一零年五月二十四日止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記手續，於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席本公司將於二零一零年五月二十四日舉行之股東週年大會並於會上投票之資格，以及符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一零年五月十八日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團之物業業務營業額由二零零八年度 732,000,000 港元下跌 11.6%至 647,100,000 港元，主要因本集團於二零零八年因市況不明朗而放慢發展步伐，使本年度之物業落成量及交付量下降。儘管如此，物業業務佔本集團總收入之 59.9%(二零零八年：52.5%)。此成績肯定本集團自二零零六年底重組以來，已成功轉型為一間物業公司。於二零零九年只有一個項目落成，即同景國際城 G 區-住宅部份，建築面積為 120,000 平方米。本年度之收入亦因延遲至二零一零年確認出售本集團在溫江項目之 50%權益之收益約人民幣 143,000,000 元而受到影響。由於只有一個項目落成，總收入不足以應付所有開支。因此，本集團之物業業務錄得應佔虧損 29,400,000 港元(二零零八年：960,100,000 港元，已計入本集團之土地權益於扣除遞延稅項後之減值 885,100,000 港元)。而虧損亦包括預付土地租金之攤銷 47,900,000 港元(二零零八年：57,000,000 港元)及本集團之土地權益於扣除遞延稅項後之減值回撥 116,600,000 港元。物業業務之入賬毛利率較去年增加 15%至 18%。不計透過收購於渝北及同景國際城的土地儲備所購得土地使用權之公平值調整之影響，於二零零九年十二月三十一日之毛利率應為 31%(二零零八年：22%)。

全球金融危機已令消費者信心及需求減低，因而影響製造業。儘管市況不景導致收入大幅下降，惟製造業務仍錄得收益14,200,000港元(二零零八年：虧損49,800,000港元，包括撤銷去年因收購附屬公司及一項聯營業務而產生之商譽62,300,000港元)。因應經濟放緩，本集團藉著進一步收緊成本控制、理順營運以及提升生產力，使製造業務錄得盈利。

財務投資業務錄得收益14,800,000港元(二零零八年：虧損9,100,000港元)，主要因為本年度上市證券於本年度所反映之已變現及未變現收益，分別為3,800,000港元及3,200,000港元。(二零零八年：已變現及未變現之總虧損為8,200,000港元)，並因過往年度若干投資交易成功上訴而毋須繳納稅項約7,700,000港元回撥所致。

其他收入來自投資物業之公平值收益 47,600,000 港元及出售土地使用權權益錄得收益 2,700,000 港元(二零零八年：來自出售一間附屬公司部份權益之收益、及收回應收款項及投資物業之公平值收益為 192,600,000 港元)。

其他開支包括非經營性及非現金性質之股權結算購股權開支為 44,000,000 港元(二零零八年：63,100,000 港元)，乃關於向本集團若干董事、合資格僱員及為本集團效力之人士授出購股權及本集團之土地權益之減值回撥 146,900,000 港元。致使其他開支由上個財政年度 1,298,500,000 港元減少至本年度之 56,100,000 港元收益。

市場推廣及分銷成本由於年內製造業營業額減少而減少 14.4%至 55,800,000 港元(二零零八年：65,200,000 港元)。

行政費用減少 0.5%至 247,500,000 港元(二零零八年：248,700,000 港元)，原因為預付土地租金攤銷減少至 47,900,000 港元(二零零八年：57,000,000 港元)被因物業部門增聘人手而增加之員工福利開支所抵銷。

中國物業發展及投資業務

中國經濟刺激方案奏效，買家恢復信心，物業銷售亦自二零零九年年初起回升。於二零零九年十二月，全國樓價較二零零八年同期平均上升 7.8%。

按照重慶及成都之統計資料，二零零九年重慶及成都之本地生產總值增長分別為 14.9% 及 14.7%，全國排名第三及第四名，高於全國平均數字 8.7%。展望區內之經濟發展將更出色。在已售住宅面積方面，重慶於二零零九年佔全國第二位，於二零零九年，重慶及成都之已售住宅面積分別為 37,710,000 平方米及 25,320,000 平方米，升幅分別為 41.2% 及 112.5%。可見住房需求強勁，並以用家為主。投機買賣並未蔓延至區內。

已確認營業額

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已確認總建築面積約 124,800 平方米之營業額，為物業銷售營業額貢獻收入 626,900,000 港元或人民幣 552,300,000 元（二零零八年：分別為 188,030 平方米及 712,300,000 港元或人民幣 628,500,000 元）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度確認為收入之建築面積及平均售價分析載列如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後之 銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 之平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
山頂道壹號	住宅	40,090	223,000	5,560/平方米	100%
	停車場	1,570	3,400	86,100/車位	
同景國際城 - A 區及 B 區	住宅	430	2,000	4,670/平方米	61%
	商業	390	4,400	11,270/平方米	
	停車場	120	200	77,300/車位	
- G 區	住宅	82,200	319,300	3,880/平方米	
總計		124,800	552,300		

山頂道壹號 — 為一個高端住宅發展項目，於二零零九年十二月三十一日已售出 76,300 平方米，每平方米建築面積之平均售價為人民幣 5,300 元。年內，已交付 41,660 平方米及確認為收入。連同二零零八年已交付及確認為收入之總建築面積 33,400 平方米，餘下 2,800 平方米將於二零一零年買家認收單位時交付及確認入賬。

同景國際城 — 為一個高端多期商住項目，其中 A 區及 B 區已於二零零八年落成並差不多售罄，約有 700 平方米仍待於二零一零年交付予買家。另外，G 區之住宅部份亦於本年度落成。於二零零九年十二月三十一日，已交付合共 82,200 平方米及確認為收入，而預售建築面積 20,500 平方米於二零一零年待買家接收及確認為收入。約有 5,300 平方米仍列為存貨，僅佔 G 區住宅部份約 4.9%。

合約銷售

本集團之住宅項目位處區域/城市/市鎮之黃金地段，均屬中高端發展項目。由於其位置優越及品質優秀，大部份單位於開售當週已以高於同區項目之溢價 10-15% 售出。年內，本集團之合約銷售之總建築面積高達約 299,500 平方米，貢獻銷售額人民幣 1,702,000,000 元（二零零八年：86,900 平方米及人民幣 454,900,000 元），分別較去年增加 245% 及 274% 及較二零零九年目標銷售面積 213,000 平方米高出約 40%。於二零零九年十二月三十一日，已簽約但未確認之銷售額約為人民幣 1,499,600,000 元。該等合約銷售額將視乎建築工程竣工、獲發入伙紙及交付予買家

之時間而確認入賬。與二零零八年年底相比，本年度之物業平均售價上升 15-20%。於二零零九年，合約銷售收入分析如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅前 之概約合約 平均售價 (人民幣元)
重慶				
山頂道壹號	住宅	38,800	237,000	6,100/平方米
	停車場	1,600	3,500	90,600/車位
同景國際城 - G 區、H 區及 I 區	住宅	86,100	388,400	4,500/平方米
愛都會第一及第二期	住宅	71,700	299,300	4,200/平方米
濱江壹號第一期	住宅	48,800	163,800	3,400/平方米
		<u>247,000</u>	<u>1,092,000</u>	
成都				
四海逸家第一期	住宅	49,200	603,600	12,300/平方米
	停車場	3,300	6,400	70,000/車位
		<u>52,500</u>	<u>610,000</u>	
總計		<u>299,500</u>	<u>1,702,000</u>	

截至二零零九年十二月三十一日，山頂道壹號之住宅單位已經售罄，於二零零九年平均售價為每平方米人民幣 6,100 元，較去年高 24%。差不多所有單位已於年內交付予買家。

同景國際城 - G 區及 H 區本年度之銷情良好，I 區有 948 個單位或 121,300 平方米。於二零零九年十一月首批推出預售，首批單位有 528 個單位或 61,800 平方米，於該批中 221 個單位或 26,200 平方米或佔首批單位的 42% 已於首一個月內以平均售價每平方米人民幣 4,900 元簽訂合約出售。

年內，愛都會第一期之住宅單位已差不多全數預售，愛都會第二期於二零零九年八月推出預售，同樣廣受重慶市場接受。第二期共 521 個住宅單位或 60,200 平方米已率先推出市場。於二零零九年十二月三十一日，第二期共 232 個住宅單位或 26,600 平方米已簽訂合約出售，平均售價為每平方米人民幣 4,800 元，較第一期高 28%。

濱江壹號第一期於二零零九年九月開售，極受市場歡迎。第一期有 383 個單位或 50,100 平方米，全部單位均已於年內推出。於二零零九年十二月三十一日，374 個住宅單位或 48,800 平方米已簽訂合約出售（佔第一期的 97%），平均售價為每平方米人民幣 3,400 元。

四海逸家第一期有三幢合共 682 個住宅單位或 66,000 平方米已推出預售。四海逸家第一期之物業銷情於年內明顯增強。於二零零九年十二月三十一日，合共 623 個住宅單位或 59,900 平方米（佔 91%）已簽訂合約出售，平均售價為每平方米人民幣 12,000 元。現時之平均售價上升至每平方米人民幣 16,000 元，較首次推出時之售價每平方米人民幣 10,500 元上升超過 50%。

本集團預期12個項目將於二零一零年可供發售，總可出售建築面積約為536,000平方米。詳情分析如下：

地點	項目	可出售面積 (平方米)	本集團權益
重慶	愛都會	80,000	100%
	濱江壹號	60,000	100%
	同景國際城 – H區、I區及W區	100,000	61%
	同景·南門金階	40,000	31%
	御府	4,000	100%
	都會首站	70,000	100%
	山頂道8號	20,000	100%
成都	四海逸家	42,000	51%
	城南逸家	40,000	51%
	都江逸家	30,000	100%
四川	達州項目	20,000	100%
昆明	雲都國際	30,000	70%
總計		536,000	

以下為二零一零年及二零一一年之目標完工建築面積，分別約為248,000平方米及697,000平方米，二零零九年底已預售之面積約為二零一零年落成住宅面積之93%。

地點	項目	住宅面積 (平方米)	商用／停車場 ／其他面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本集團 權益
項目將於以下年度完成					
二零一零年					
重慶	同景國際城 – H區	17,000	9,000	26,000	61%
	愛都會第一期	50,000	12,000	62,000	100%
	濱江壹號第一期	53,000	19,000	72,000	100%
成都	四海逸家第一期	66,000	22,000	88,000	51%
總計		186,000	62,000	248,000	
二零一一年					
重慶	愛都會第二期	98,000	32,000	130,000	100%
	御府	35,000	23,000	58,000	100%
	都會首站及10號地段 第一期	101,000	85,000	186,000	100%
	濱江壹號第二期	83,000	19,000	102,000	100%
	同景·南門金階	44,000	25,000	69,000	31%
成都	都江逸家	53,000	5,000	58,000	100%
昆明	雲都國際	53,000	41,000	94,000	70%
總計		467,000	230,000	697,000	

物業發展

年內有16個項目處於不同發展階段。於二零零九年十二月三十一日之興建中總面積為1,100,000平方米，約為二零零九年已簽約面積的3.7倍。

重慶項目

同景國際城 — 一個高端多期商住項目，總建築面積約1,600,000平方米。建築面積約120,000平方米之G區住宅部分已於年內落成，並於二零零九年九月開始交付。H區及I區仍在興建階段。H區為一個洋房項目，建築面積約26,000平方米。I區將提供約建築面積150,000平方米之住宅及商用物業。約98%的G區住宅項目已經預售。預期H區將於二零一零年上半年落成。I區於二零零九年九月開始興建，並於二零零九年十一月推出預售。W區之建築面積約241,000平方米之地基工程已經完成，預期將於二零一零年初推出市場。

御府 — 已經完成地基工程。樓宇上蓋建築工程已於二零零九年下半年展開。該發展項目備有46幢別墅，總建築面積約為58,000平方米，預期將於二零一一年下半年落成。

山頂道8號 — 該發展項目將提供規劃建築面積約51,000平方米之8幢低層公寓大樓並有數個商業單位。為符合地方政府要求，設計圖已予修訂。建築工程已於二零零九年十一月展開，預期將於二零一二年落成。

山頂道國賓城 — 項目共分四期發展，提供建築面積約495,000平方米之高層住宅單位。項目已於二零一零年一月開始興建。

都會首站及10號地段 — 為本集團在渝北區之主要土地儲備上一個地標性發展項目，提供規劃建築面積約588,000平方米，包括適合用作投資之購物商場、一間五星級酒店連服務式住宅大廈、多幢辦公大樓、住宅單位及零售商舖。地方政府已批准總體規劃。第一期合共建築面積約186,000平方米包括四幢住宅大廈（都會首站）、一幢寫字樓、零售商舖及停車位已於二零零九年第二季開始興建。首幢住宅樓於二零一零年一月開始預售，第一天已售出92%單位。該項目第一期預期將於二零一一年落成。

愛都會 — 項目共分三期發展，鄰近新渝北火車總站，提供建築面積約304,000平方米並且集商住物業於一身。第一期建築面積約62,000平方米之上蓋即將平頂，正進行內外粉飾工程。第一期全部住宅單位均已售出。第二期建築面積約130,000平方米已於二零零九年第二季開始興建，並已於二零零九年八月開始預售。預期該項目之第一期及第二期將分別於二零一零年及二零一一年落成。

梧桐郡 — 為一個高端洋房及高層公寓項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積約為399,000平方米。第一期建築面積約79,000平方米之建築工程將於二零一零年上半年展開，並預期將於二零一二年落成。

濱江壹號 — 該項目位於萬州江南新區，將發展成為一個由高端住宅物業、零售設施及一幢辦公大樓組成之綜合項目，總建築面積約408,000平方米。第一期住宅物業之建築面積約72,000平方米已於二零零九年第二季展開。第一期預售已於二零零九年九月展開，計劃於二零一零年下半年交樓。第二期之建築面積約102,000平方米計劃於二零一零年上半年展開，並定於二零一一年下半年落成。

同景·南門金階 — 該住宅項目位於重慶市涪陵區，總建築面積約69,000平方米，供住宅及商業發展項目所用。住宅單位已於二零一零年三月初推出，首周已預售約83%。預期將於二零一一年落成。

江北項目 — 為嘉陵江市中心一段北面沿岸之25%股權合營企業項目，總建築面積約1,020,000平方米，將規劃發展成一個高端商住綜合項目。該項目之初步規劃現正進行修訂。

成都項目

四海逸家 — 為一個位於錦江區之住宅項目，總建築面積約557,000平方米。第一期建築面積約88,000平方米由三幢大廈組成，現正進行興建工程。第一期上蓋已接近平頂，正進行內外粉飾工程。第一期住宅單位有90%已預售，平均售價由最初人民幣每平方米10,500元升至每平方米人民幣16,000元。第一期定於二零一零年下半年交樓。第二期興建工程已於二零零九年十二月展開，預期將於二零一二年落成，並已於二零一零年二月開始預售。

城南逸家 — 為成都雙流縣一個別墅及洋房項目，總建築面積約312,000平方米。該項目與成都人民南路南延線僅距離八分鐘車程。雙流縣是一個高度發展之交通樞紐，目前是成都市唯一航空樞紐，也是中國西部最大的空運中心。該項目鄰近四川大學區沿岸及分多期發展。第一期興建工程已經展開，預期將於二零一零年上半年開始預售，並預期將於二零一二年落成。

牧山逸家 — 為一個高檔別墅及洋房項目位於成都新津縣花源鎮，距離成都西南約15公里之市郊地區，總建築面積約為344,000平方米。該項目鄰近雙流國際機場，地盤已經平整，並獲地方政府由農地提升為可供低密度住宅物業開發之土地。建築工程計劃於二零一零年上半年展開，並預期將於二零一二年落成。

都江逸家 — 為一個位於都江堰區（為一聞名旅遊點）低層住宅項目，總建築面積約58,000平方米。建築工程計劃於二零一零年上半年展開，並將於二零一一年落成。

其他項目

雍河灣 — 為一個位於通川區住宅項目，總建築面積約為413,000平方米。第一期（建築面積約150,000平方米）之地基工程已經展開。建築工程將於二零一零年上半年展開。

雲都國際 — 該個位於昆明之項目之總建築面積約為94,000平方米，由住宅、服務式住宅大廈及商用物業組成。地基工程已經完成。建築工程計劃於二零一零年上半年展開，並預期於二零一一年落成。

於本報告日期，持作發展之物業詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團 權益
重慶市渝北區			
－梧桐郡	二零一二年或以後	399,000	100%
－愛都會	二零一零年或以後	304,000	100%
－御府	二零一一年	58,000	100%
－都會首站及10號地段	二零一一年或以後	588,000	100%
－山頂道8號	二零一二年	51,000	100%
－山頂道國賓城	二零一二年或以後	495,000	100%
－第17-1號地段	二零一二年或以後	217,000	100%
－第9號地段	二零一二年或以後	365,000	100%
－第19號地段	二零一二年或以後	383,000	100%
－第4號地段	二零一二年或以後	597,000	100%
－第3-1號地段	二零一二年或以後	301,000	100%
－其他	二零一二年或以後	109,000	100%
重慶市江北項目	二零一二年或以後	1,020,000	25%
重慶市南岸區			
－同景國際城	二零一零年至二零一七年	1,357,000	61%
重慶市萬州區			
－濱江壹號	二零一零年或以後	408,000	100%
重慶市潼南縣	二零一二年或以後	867,000	100%
重慶市沙坪壩區大學城	二零一二年或以後	423,000	100%
重慶市涪陵區南門山			
－同景·南門金階	二零一一年	69,000	31%
成都市都江堰區胥家鎮	二零一一年	58,000	100%
成都市都江堰區玉堂鎮	二零一二年或以後	187,000	60%
成都市錦江區			
－四海逸家	二零一零年至二零一二年	557,000	51%
成都市雙流縣城南項目	二零一二年或以後	312,000	51%
成都市新津縣牧馬山項目	二零一二年或以後	344,000	51%
眉山市彭山縣			
－濱江新城	二零一二年或以後	1,000,000	60%
四川省達州市通川區	二零一二年或以後	413,000	100%
昆明市－雲都國際	二零一一年	94,000	70%
總計		10,976,000	

土地儲備

本集團繼續沿用其政策，以合理成本購入具龐大發展潛力之優質土地儲備，亦確保擁有的良好的利潤。土地儲備政策為保持土地儲備組合足以應付七至八年發展之用。

於本報告日期，本集團土地儲備組合持作發展之十六塊地塊的建築面積約為11,000,000平方米（應佔建築面積約為8,500,000平方米），平均土地成本約為每平方米人民幣1,680元。本集團之土地儲備位於重慶、成都、四川省及昆明。於組合中，土地儲備中以重慶市渝北區的地塊至為罕有，位置極佳之餘，四周之發展亦已達完善水平。本集團之頂級投資物業大部份將於該等地段發展。

年內，本集團購入下列地塊，新增總建築面積約為 1,266,000 平方米：

1. 成都市都江堰區玉堂鎮 — 於二零零九年一月，本集團於拍賣中以總代價人民幣126,000,000元投得位於成都市都江堰區玉堂鎮，建築面積約187,000平方米之地塊，均價為每平方米人民幣678元。所購入在土地拍賣中推售之地塊乃中國當地政府於二零零七年向本集團授出附有土地發展權之部份土地。本集團於該幅地塊中擁有60%股權。

2. 成都市城南 — 於二零零九年五月，本集團透過其當時擁有50%股權之合營公司（該公司擁有四海逸家項目），以代價人民幣474,000,000元收購一間在成都雙流縣文星鎮擁有一幅土地之公司100%權益。其後本集團於合營公司增資後，該公司成為本集團持有51%權益的附屬公司。該地段之建築面積約為312,000平方米，每平方米建築面積為人民幣1,519元，已獲准興建別墅及洋房。

3. 重慶市沙坪壩區大學城 — 於二零零九年六月，本集團於拍賣中投得重慶市沙坪壩區西永大學城三處新地段，建築面積共約為423,000平方米，代價為人民幣234,000,000元，每平方米建築面積為人民幣553元。

4. 成都新津縣牧馬山區 — 於二零零九年十二月，本集團透過其間接擁有51%股權之附屬公司收購一家公司之96.5%權益。該公司擁有位於成都新津縣花源鎮白雲村之三幅地塊，建築面積共約為344,000平方米，每平方米建築面積為人民幣1,775元，可興建別墅及洋房。

於二零零九年十二月三十一日後，本集團按總代價人民幣43,400,000元透過其擁有61%股權之附屬公司（其擁有同景國際城項目），收購一家公司之51%股權及股東貸款，該公司擁有位於重慶涪陵區南門山名為同景•南門金階之一塊土地。該幅地塊之建築面積約為69,000平方米，可興建住宅及商業大廈。土地成本約為每平方米人民幣712元。

為了優化土地儲備，本集團出售其於成都溫江項目之50%權益，代價為人民幣234,000,000元，估計除稅前溢利為人民幣143,000,000元。溫江項目之建築面積約為865,000平方米。於二零一零年二月，本集團出售其於金堂項目之全部60%權益，由於出售該項目錄得利潤，其中於二零零八年為該土地權益所作之86,000,000港元減值損失得以於本年度回撥，而餘下之除稅前溢利為21,000,000港元將於出售完成時入賬。所得款項將用作資助於日後購買優質土地儲備。

就無控股權益之項目而言，本集團將考慮出售或增加其股權。本集團已將其於間接附屬公司—重慶同景置業有限公司之股權由51%增加至61%，代價為人民幣25,000,000元。本集團亦將其於與國嘉地產共同經營之合營公司之股權由50%增加至51%控股權益。該合營公司現持有位於成都之四海逸家、城南逸家及牧山逸家。就雍河灣而言，本集團於年內將其股權由95%增加至100%。

於報告日期，本集團之土地儲備適度分佈，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)	已落成作出 售物業建築 面積 (平方米)	持作發展土地 建築面積 (平方米)		總建築 面積 (平方米)	百分比
				合計	應佔		
商業	28,000	9,000	4,000	812,000	675,000	853,000	7.6
住宅	3,000		30,000	6,025,000	4,542,000	6,058,000	54.3
寫字樓				763,000	748,000	763,000	6.8
酒店及服務式公寓				590,000	460,000	590,000	5.3
洋房及別墅				1,342,000	919,000	1,342,000	12.0
其他(停車場及 其他配套設施)	53,000	11,000	38,000	1,444,000	1,192,000	1,546,000	14.0
總計	84,000	20,000	72,000	10,976,000	8,536,000	11,152,000	100.0

本集團存貨水平極低。已落成作出售物業僅佔總土地儲備之 0.65%。30,000 平方米已落成作出售住宅物業中，約 79% 已經出售及正等候買家接收單位。此證明本集團之項目優質及深受買家歡迎。

按地點劃分之用作發展土地儲備分析如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	百分比
重慶	8,011,000	6,668,000	72.9
四川			
— 成都	1,458,000	789,000	13.3
— 彭山	1,000,000	600,000	9.1
— 達州	413,000	413,000	3.8
雲南			
— 昆明	94,000	66,000	0.9
總計	10,976,000	8,536,000	100.0

投資物業

於二零零九年十二月三十一日，本集團投資物業組合之建築面積約為 83,982 平方米（二零零八年十二月三十一日：84,467 平方米），包括 33.7% 商用物業、4.0% 住宅物業、62.3% 停車場及其他配套設施。

年內，組合之公平值增加約 47,600,000 港元至 297,100,000 港元，其中大部份為就商用物業確認之重估收益。來自投資物業之租金收入約為 13,500,000 港元（二零零八年：12,000,000 港元），同比上升 12.5%。

發展中投資物業

重慶及成都新近被定為經濟特區，意味中央政府將大幅投入資金於重慶基建、提供稅務優惠政策及其他支持措施，本集團預期多間大型海外企業將被吸引至該區。本集團主要土地儲備鄰近重慶市北部新區，有望成為第三新區。該區將享有上海市浦東區及天津市濱海區所得之同級優惠。此外，重慶於二零零九年初被選為首個及唯一內陸保稅區，企業在當地進出口能享有多重稅務優惠。

於第十一個五年計劃中，重慶市人民政府鼓勵加強市區之發展，而重慶北部恰好是新城市中心之理想地域。作為重慶之「北面窗口」，渝北區於重慶整體發展藍圖中擁有策略重要性。本集團於渝北區之核心土地儲備正位於重慶渝北區心臟地帶，屬地方政府行政辦公室、主要高速公路交匯處及新鐵路運輸樞紐所在地，渝北區距離重慶市機場約二十分鐘車程。政府已計劃動用人民幣 200 億元預算擴建機場及加建跑道，預期此舉將提升重慶於今後在中國西部之領導地位。本集團於該地區之土地儲備已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。多位國際著名建築師和設計師已獲邀參與該等項目。鑑於該等項目位置優越，本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期於未來四年建立投資物業組合。此組合將於竣工後為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

本集團在渝北區之主要土地儲備擁有四幅商用地段，即第 3、4、9 及 10 號地段。首幅商用地段（第 10 號）已於二零零九年五月開始興建，而於此地段之住宅項目（都會首站）已於二零一零年一月展開預售。預售反應熱烈，於推出首日已售出首批單位之 92%。

本集團亦與在中國具領導地位之地產發展商及酒店營運商新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）訂立戰略夥伴關係，在都會首站聯合發展一幢五星級豪華酒店及服務式住宅項目。該聯合發展項目將由本集團擁有 80% 股權及新世界中國地產擁有 20% 股權。該酒店及服務式住宅項目之總建築面積約為 90,000 平方米，預期於二零一三年落成。

投資者關係

於二零零八年後期爆發金融海嘯後，投資者就其投資組合作出重整，並寄望於二零零九年把握投資商機。股市仍然非常波動，為投資者帶來挑戰及機會。不論於豐盛或艱難時期，本集團致力與其股東及潛在投資者保持溝通。鑑於本集團於中國從事與政策息息相關之地產業務，故中國對地產市場推行任何新政府政策均影響著市場氣氛及投資者決策。就政府政策作出詳細詮釋及解釋以及該等政策如何對本集團業務造成影響，對投資者深入了解本集團之未來前景至為重要。

除於業績公佈後進行之國際路演外，本公司之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資研討會。亦於有需要時進行會議通話。此外，本集團安排實地視察及物業參觀，讓投資者對本集團之項目發展有更深入認識。

為及時向投資者提供最新資料，本集團已於其公司網站 www.ccland.com.hk 內設有「投資者關係」一欄。所有與投資者有關之資料均可於該欄查閱。本集團亦會更新投資者通訊名單，以向彼等提供本集團最新發展之資訊。由二零一零年一月起，本集團每月公佈其銷售數字，讓投資者及時得知本集團之業務進度。

良好企業管治亦能提升企業價值及提高股東回報。本公司有幸成爲由香港董事學會舉辦之二零零九年度傑出董事獎之牽頭贊助商，支持香港優秀企業管治。

製造業務

本集團之包裝及行李箱業務於二零零九年財政年度面對重重挑戰。當全球經濟於二零零八年九月開始大幅衰退時，包裝及行李箱業務之銷售額嚴重受挫。首六個月內，來自包裝及行李箱業務之收益較二零零八年同期分別減少 36.5% 及 39.9%。爲應付市場狀況突如其來之變化，本集團已就兩個業務完成精簡及理順程序，以配合需求量下降。

就包裝業務而言，歐美經濟穩定乃復甦先兆。該等市場之銷售額於下半年逐漸回升，較二零零九年上半年增加 16%。收益於下半年上升，主要受北美洲市場之強勁需求帶動。不少二零一零年新訂單亦已由現有客戶作出。來自亞洲市場之收益亦於二零零九年一直保持平穩。

然而，年內收益由二零零八年財政年度減少 32.3% 至 294,700,000 港元。歐洲仍然是本集團包裝業務之最大市場。由於銷售額於下半年上升，加上本集團能夠控制成本及經營效率較高，故錄得本年度純利 19,700,000 港元，較上個財政年度增加 28.8%。此表現確實出色。於二零零九年財政年度，來自行李箱業務之收益減少 42.3% 至 132,400,000 港元。就此業務而言，二零零九年財政年度內上下半年截然不同。於上半年，鑑於管理層採取迅速行動，節省成本及調整業務規模以配合需求量下降，本集團錄得經營溢利 600,000 港元及淨虧損 2,900,000 港元（已計入因一名客戶提出索償而產生之影響）。但是，於下半年，美國及亞洲之銷售額較上半年進一步下跌，乃由於客戶需求量轉弱而減少作出訂單所致。由於銷售額及相關溢利貢獻下跌，故上半年所錄得之經營溢利未能於下半年持續。因此，導致二零零九年下半年錄得經營虧損 1,600,000 港元。

年內，本集團就發展及擴大客戶基礎作出努力。中國本地市場仍然發展中，而行李箱產品之銷售額良好。剛開始時銷售額雖小，但仍然值得鼓舞，且本集團預期明年會有 20% 增長。亞洲市場之手提箱及背包於最後一季銷售額回升。經營毛利率較去年重整經營程序及嚴格成本控制後改善 3.9%。此舉導致本年度虧損於銷售額下跌同時仍大幅減少。截至二零零九年十二月三十一日止年度，虧損爲 4,500,000 港元（包括一名客戶提出 3,500,000 港元之索償），較上個財政年度減少 29,300,000 港元或 86.7%。基於目前手頭訂單，本集團有信心其表現將於二零一零年財政年度得以改善。

其他業務

應佔擁有 30% 股權之聯營公司 Technical International Holdings Limited 之虧損爲 1,000,000 港元（二零零八年：1,700,000 港元）。該業務一直受到主要經濟體系放緩所影響。客戶需求薄弱，但仍預期於二零一零年可從現有客戶取得較多訂單量。表現將因透過進行研發並推出新產品種類而有所提升。

財務投資業務

財務投資業務錄得收益 14,800,000 港元（二零零八年：虧損 9,100,000 港元），主要由於年內已變現及未變現上市投資收益分別 3,800,000 港元及 3,200,000 港元（二零零八年：已變現及未變現虧損合共 8,200,000 港元），並錄得過往年度之若干投資交易作爲毋須繳納稅項之上訴獲得勝訴而回撥稅項抵免 7,700,000 港元。

考慮到存款之利息回報不斷下降，本集團鎖定若干投資及投資一個由上市證券及非上市投資基金組成之投資組合。

展望

中國物業發展及投資業務

對中國地產發展商而言，二零一零年充滿挑戰。為刺激經濟增長，政府在二零零九年推出支持政策及寬鬆貨幣政策。全國物業成交量及成交價在二零零九年呈現升勢。政府又針對物業價格及投機買賣的迅速上升，向發展商宣佈一連串經收緊的賣地法規，並撤銷年初推出之購房稅務優惠。本集團相信，該等政策旨在使中國房地產業得以健康發展。中國西部受上述調控措施之影響較小，因對房屋的需求以用家主導，負擔能力仍高。城鎮化加快、收入高增長及偏好自置物業等基本因素，將支持中國西部之地產市場。本集團相信，其地產市場之基本因素仍受惠於中國西部長遠發展。相信宏觀經濟政策將予不斷微調，以保持均衡經濟發展及穩健地產市場。

環球經濟復甦情況仍然疲弱，失業率持續高企，不穩定因素及複雜因素仍然存在。本集團不會低估眼前之挑戰。本集團經常保持健康流動資金水平，從而支持業務擴展及增長。本集團在維持財政穩健及穩定之同時，亦會在補充土地儲備時精挑細選。本集團將盡力提供優質項目，跟隨市況及市場需求調整發展步伐，從而提升本集團的市場佔有率。於二零零九年十二月三十一日，施工面積為 1,100,000 平方米，約為二零零九年訂約銷售面積之 3.7 倍。本集團正進入倍數增長階段。

製造業務

主要經濟體受到經濟衰退之嚴重傷害。預期失業率仍會上升，惟升幅將放緩。近期，G20 國家同意在肯定已從衰退中復甦之前，將繼續維持財政上之刺激經濟措施。

在二零零九年取得之訂單，顯示客戶信心有所上升。企業在存貨減少後會審慎提升生產，應付需求之上升。本集團將繼續密切監察市況，在經濟步向復甦之時採取最佳行動。

包裝行業整固進一步鞏固本集團之市場領導地位，預期包裝業務於二零一零年將有更佳表現。此乃基於本集團有能力以高周轉率提供優質產品。本集團預期，採取新措施緊縮經營成本後，包裝業務之盈利能力將見改善。

衰退過後，行李箱行業仍有供應過剩之問題，故難以預測銷售額能否於二零一零年保持增長。由於消費者需求仍然疲弱，來自美國客戶之訂單或會持續減少。歐洲市場似較北美穩定，本集團預期該市場之收益可於二零一零年有所增長。經過經濟衰退，行李箱業務正尋求新收入來源，並同樣轉往中國內銷市場。產品設計及開發活動乃獲得現有客戶訂單及與新客戶建立長期關係之關鍵。為了開拓中國業務，本集團已劃撥資源加強銷售及開發團隊，使本集團更能了解客戶之需要，至今成績令人鼓舞。來自內地市場之收益可彌補衰退期間美國客戶收入之減少。鑒於行李箱業務整體上已見改善和本集團透過營銷努力來擴大客戶群，行李箱業務應可隨著全球經濟復蘇而好轉。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團已動用之銀行借貸約為 2,742,500,000 港元（二零零八年十二月三十一日：2,769,200,000 港元）。

本集團於二零零九年十二月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行貸款之貨幣	總計	一年內到期	一年後但 兩年內到期	兩年後 但五年內到期
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
人民幣	979.0	372.5	282.8	323.7
港元	1,749.1	189.1	1,560.0	-
美元	14.4	14.4	-	-
	<u>2,742.5</u>	<u>576.0</u>	<u>1,842.8</u>	<u>323.7</u>

於二零零九年十二月三十一日，已抵押債項佔總借貸約 35.7%（二零零八年十二月三十一日：29.0%）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘及定期存款 3,784,600,000 港元（二零零八年：2,005,600,000 港元），當中包括已抵押予銀行之存款 1,000,000 港元（二零零八年：328,200,000 港元）。現金結餘增加，乃因為於二零零九年七月以每股 5.92 港元價格向多位獨立投資者配售 428,000,000 股新股份所收取之所得款項淨額約 2,478,000,000 港元，以及物業銷售所得款項所致。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之淨現金結餘為 1,042,100,000 港元（二零零八年十二月三十一日：淨借貸 763,600,000 港元）。詳情為：

	二零零九 百萬港元	二零零八 百萬港元
現金及銀行結餘及定期存款	3,784.6	2,005.6
減：銀行及其他借貸總額	(2,742.5)	(2,769.2)
淨現金／（淨借貸）狀況	<u>1,042.1</u>	<u>(763.6)</u>

擁有人權益為 11,807,600,000 港元（二零零八年十二月三十一日：9,275,600,000 港元）。

將銀行及其他借貸總額抵銷現金及銀行結餘及定期存款後，本集團於二零零九年十二月三十一日為淨現金狀況（二零零八年十二月三十一日：按淨借貸 763,600,000 港元除以總權益計算，淨資產負債比率約為 8.2%）。此資金流動性為本集團帶來靈活性，以迅速回應市況，而我們將保留充裕流動資金，應付日後的策略性措施。

投資

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有一個以上市公司及非上市公司證券及可換股票據（由一間於聯交所上市之公司發行）組成之投資組合，賬面值為 947,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：190,800,000 港元）。本年度源自此等投資之股息、利息及其他收入為 9,000,000 港元（二零零八年：10,300,000 港元）。

或然負債／財務擔保

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- 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（二零零八年：13,500,000港元）之擔保。
- b. 就若干銀行授予本集團及其一個共同控制實體之物業買家按揭額度提供分別為數614,900,000港元（二零零八年：343,700,000港元）及無（二零零八年：8,300,000港元）之擔保。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- a. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 5,700,000 港元
- b. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 1,000,000 港元
- c. 發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業， 人民幣 3,939,700,000 元
作為授予本集團及本集團於年內所收購一間附屬公司前股東銀行備用額之擔保。

匯率風險

本集團製造業務進行之買賣主要以美元、港元及／或人民幣列值。本集團並無就該等交易進行匯率對沖，惟於計算成本時已計入潛在匯率波動。考慮到此業務確認收益所須時間較少，外匯風險被視為極低。本集團地產業務方面，銷售交易及全部主要成本項目均以人民幣列值。因此，物業業務所承受之外匯風險極低。

報告期後事項

- a. 於二零一零年二月，本集團透過其擁有61%權益之附屬公司（該公司持有同景國際城項目）以總代價人民幣43,400,000元收購於一家擁有一塊位於重慶市涪陵區南門山之地塊之公司之51%權益及股東貸款。該地塊之總建築面積約為69,000平方米，用作住宅及商業發展。
- b. 於二零一零年二月，本集團以總代價340,000,000港元出售智盈集團有限公司（一家持有金堂項目的公司）餘下之60%權益連同相關貸款及應收款項。出售收益預期將約為21,000,000港元。
- c. 於二零一零年三月，本集團透過其擁有51%之附屬公司成都國嘉志得置業有限公司以總代價人民幣21,546,000元向少數股東收購於成都盛世經緯房地產投資有限公司（「成都盛世」）餘下之3.5%權益。於該交易完成後，本集團擁有成都盛世之51%實際權益。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團約有 4,210 名僱員。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，乃按個別僱員表現加以獎賞。僱員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。

年內，本公司根據購股權計劃向本公司一位董事授出可認購 17,500,000 股股份之購股權，行使價為每股 3.27 港元。所授出之該等購股權之總公平值約為 26,000,000 港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，已於收益表內扣除為數 43,400,000 港元（二零零八年：59,600,000 港元）作為股權結算開支。

企業管治

於回顧年內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（《上市規則》）附錄十四《企業管治常規守則》（《守則》）所載之《守則》條文，惟輕微偏離《守則》條文第 A.4.1 條，該條文訂明非執行董事應按指定任期獲委任，並須膺選連任。本公司現任非執行董事並非按指定任期獲委任，然而，非執行董事之任期須受本公司之公司細則所規限，當中規定每位董事最少每三年須於股東週年大會上輪值退任一次。退任董事有資格膺選連任。這條文與《守則》條文第 A.4.1 條之要求一致。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並不寬鬆於《守則》所規定者。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《標準守則》）（經不時修訂），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經具體查詢後，全體董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度，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。

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所採納之會計原則及政策，並已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績。

業績及年報的登載

本業績公告已登載在本公司網站www.ccland.com.hk及「披露易」網站www.hkexnews.hk。二零零九年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄予本公司的股東。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零一零年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、林曉露先生、梁振昌先生、梁偉輝先生、潘浩怡女士、黃劍榮博士及胡匡佐先生；非執行董事王溢輝先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。