

中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司



2009

(於 百 慕 達 註 冊 成 立 之 有 限 公 司) 股 份 代 號 : 1224



二 零 零 九 年 年 報

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
榮譽與獎項	4
企業里程碑	6
物業組合	7
項目概覽	12
董事簡介	28
主席報告	30
管理層討論及分析	33
企業管治報告	49
董事會報告	53
獨立核數師報告	62
綜合收益表	63
綜合全面收益表	64
綜合財務狀況報表	65
綜合股東權益變動表	67
綜合現金流量表	68
財務狀況報表	70
財務報表附註	71
五年財務概要	132

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
 林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
 曾維才先生 (副主席)
 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
 胡匡佐先生

非執行董事

王溢輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
 梁宇銘先生
 黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
 梁宇銘先生
 黃龍德博士

薪酬委員會

張松橋先生 (主席)
 林孝文醫生
 林健鋒先生
 梁宇銘先生
 黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
 梁振昌先生

合資格會計師

梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

<http://www.ccland.com.hk>

股份代號

1224

註冊辦事處

Clarendon House
 2 Church Street
 Hamilton HM 11
 Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港北角
 馬寶道28號
 華匯中心
 7樓

分支辦事處

香港灣仔
 港灣道26號
 華潤大廈
 3308-10室

法律顧問

香港

張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行
 胡關李羅律師行

百慕達

Conyers Dill & Pearman

核數師

安永會計師事務所
 執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
 法國巴黎銀行
 重慶銀行股份有限公司
 交通銀行股份有限公司
 恒生銀行有限公司
 中國工商銀行(亞洲)有限公司
 東亞銀行有限公司

股份過戶登記處

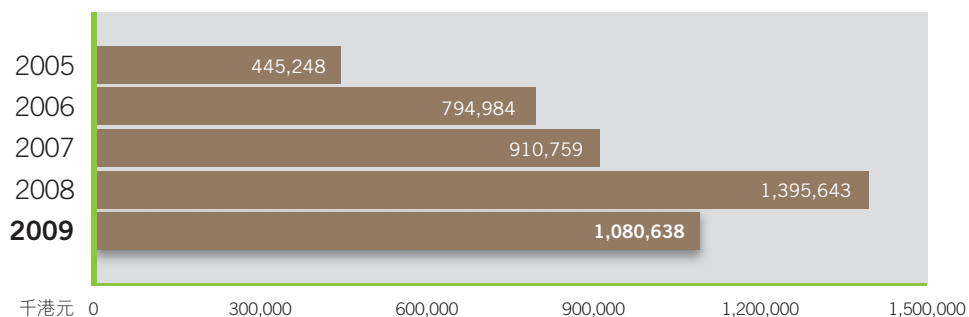
主要股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited
 Bank of Bermuda Building
 6 Front Street
 Hamilton HM 11
 Bermuda

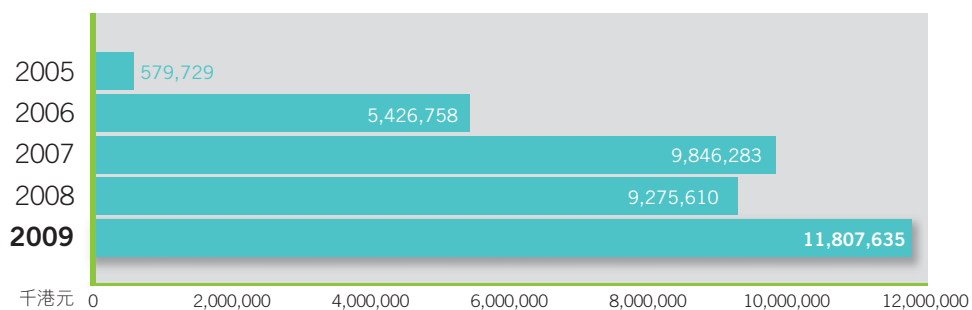
股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
 香港灣仔
 皇后大道東28號
 金鐘匯中心
 26樓

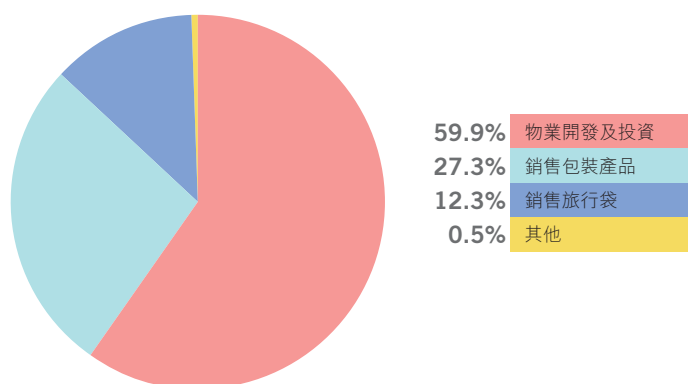
收入 截至十二月三十一日止年度



母公司擁有人應佔權益 十二月三十一日



本集團於二零零九年按經營分類劃分之收入



公司

重慶中渝

1. 重慶市房地產協會2007-2009年度先進會員單位
(2009年12月)
2. 2008-2009年度重慶房地產開發行業•信用品牌企業
(2009年10月)
3. 重慶貢獻•房地產十大特別貢獻企業
(2009年9月)
4. 首屆重慶慈善獎•十大慈善企業
(2009年9月)
5. 功勳60年•重慶建築力量
(2009年9月)
6. 2007-2009年度熱心公益事業•先進單位
(2009年4月)
7. 2007-2008年度中國房地產誠信企業
(2009年3月)
8. 重慶市第六屆房地產開發企業50強
(2009年3月)
9. 2006-2008年度重慶市第3屆五十佳誠信房地產企業
(2009年)
10. 2009年度涉外稅收貢獻獎(2009年)



項目

山頂道壹號

11. 2009年全國詹天佑大獎•重慶優秀住宅小區金獎
(2009年4月)



愛都會

- 12. 2008-2009新浪樂居年度最具投資價值樓盤 (2009年)
- 13. 2008新浪樂居十大獲獎社區 (2009年)



- 14. 影響重慶·改革開放30年重慶標誌·商業·中渝愛都會 (2009年)
- 15. 4及5號樓優秀工程項目部 (2009年4月)



同景國際城

- 16. 重慶市第六屆房地產開發企業50強·榮譽證書 (2009年4月)



四海逸家

- 17. 最具區域標竿樓盤·中國地產雜誌聯盟評論大獎 (2009年12月)
- 18. 影響中國·華西TOP50強2008四川房地產綜合實力排名榜 (第五屆)·2008年度城市豪宅 (2009年1月)



都會首站

- 19. 2009重慶房地產名盤之最值得期待樓盤 (2009年)



濱江壹號

- 20. 2010年老百姓最喜愛的·宜居萬州·熱捧樓盤 (2010年2月)

二零零九年

六月

本集團於渝北主要土地儲備的10號地段(本集團的第一個商業項目)進行奠基。



本集團與新世界中國地產攜手合作發展本集團於渝北主要土地儲備的10號地段之豪華酒店與高級服務式公寓項目。

七月

本集團成功配售428,000,000股股份以集資約2,478,000,000港元淨收益作為收購土地儲備及發展現時的項目。

九月

本集團於萬州開售濱江壹號項目，第一天已預售首批約80%。



本集團交付位於重慶之同景國際城G區的單位予買家。

十二月

出售位於成都的溫江項目，獲得稅前盈利約人民幣143,000,000元。

第一類 — 本集團持有之發展中物業權益

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中之 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 新溉路南面之三幅地塊 (第15、16及17-1號地段)	住宅、商業、 配套設施及 停車場	243,200	821,000	二零一一年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 松牌路東面之地塊 (第9號地段)	住宅、商業 及停車場	81,300	365,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 新溉路及國道201號交界 東南面之地塊(第10號地段)	住宅、商業、 寫字樓、酒店、 配套設施 及停車場	103,400	588,000	二零一一年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 三幅地塊(第19號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	143,900	383,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 國道201號東面之地塊 (第3-1號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	47,900	301,000	二零一二年或 以後	100%

第一類 — 本集團持有之發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中之 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 國道201號西面之地塊 (第4號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	96,900	597,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國重慶市北部新區 高新園人和組團龍頭寺之 地塊(第35號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	69,300	304,000	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 兩幅地塊 (第20號及第11-1號地段)	住宅及 停車場	19,900	78,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 地塊(第22號地段)	住宅及 停車場	5,300	20,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 地塊(第7-1號地段)	住宅及 停車場	5,200	11,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 龍塔三、四社之地塊	住宅、商業 及停車場	146,800	399,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國重慶市江北區 華新街街道橋北村 及中興段一號之地塊	住宅	205,000	1,020,000	二零一二年或 以後	25%

第一類 — 本集團持有之發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中之 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市南岸區 茶園新城之地塊	住宅、商業 及停車場	539,500	1,357,000	二零一零年至 二零一七年	61%
位於中國重慶市萬州區 江南新區之地塊	住宅	150,000	408,000	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市潼南縣 梓潼街道辦事處 金鴨壩片區濱江路之 三幅地塊	住宅及 商業	173,300	867,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 都江堰區胥家鎮之地塊	住宅	56,400	58,000	二零一一年	100%
位於中國四川省成都市 錦江區之兩幅地塊	住宅	137,800	557,000	二零一零年至 二零一二年	51%
位於中國四川省眉山市 彭山縣之地塊	住宅	333,300	1,000,000	二零一二年或 以後	60%
位於中國四川省達州市 通川區之地塊	住宅	72,900	413,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國雲南省昆明市 高新區之地塊	住宅及 商業	18,900	94,000	二零一一年	70%
位於中國四川省成都市 都江堰區玉堂鎮之地塊	住宅及 酒店	311,000	187,000	二零一二年或 以後	60%
位於中國四川省成都市 雙流縣文星鎮之地塊	住宅、商業 及停車場	205,000	312,000	二零一二年或 以後	51%

第一類 — 本集團持有之發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中之 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市沙坪壩區 西永大學城之地塊	住宅、商業 及停車場	133,000	423,000	二零一二年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 新津縣花源鎮之地塊	住宅、商業 及停車場	286,700	344,000	二零一二年或 以後	51%
位於中國重慶市涪陵區 南門山之地塊	住宅、商業 及停車場	8,300	69,000	二零一一年	31%

第二類 — 本集團持作投資之物業權益

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 渝北區龍溪鎮 加州花園	商業 住宅 停車場	22,060 3,382 15,646	57.0% 8.3% 100.0%	100% 100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州城市花園	商業 停車場 配套設施	4,685 12,094 2,565	55.1% 100.0% 100.0%	100% 100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 科創樓	停車場	2,823	100.0%	100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 匯景台	商業 停車場	1,541 10,951	6.5% 100.0%	100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 重慶國際金融 貿易開發區 地庫停車場	停車場	8,236	56.5%	100%

第三類 — 本集團持作自用之物業權益

物業地點	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益
香港大潭水塘道88號 陽明山莊第18座(眺景台) 21樓97室及車房停車場 3號入口(4樓)226號泊車位	住宅	長期租賃	鄉郊建屋 地段1051號	100%
香港新界荃灣柴灣角街 84-92號順豐工業中心 23樓K室及27樓A及L室	工業	中期租賃	荃灣內地段 43號	100%
位於中國廣東省中山市 三角鎮結民管理區之 一幅土地及其上之建築物	工業(本集團 所用廠房物業)	中期租賃	不適用	100%
香港馬寶道28號 華匯中心7樓及15樓	商業	長期租賃	內地段 3504號	100%
位於中國江蘇省 吳江市黎里鎮 汾楊路2號之工業區	工業(本集團 所用廠房物業)	中期租賃	不適用	60%
中國重慶市渝北區 龍溪鎮加州花園 加州小學教學樓	非住宅	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市渝北區 龍溪鎮加州花園 加州小學綜合樓	非住宅	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市渝北區 龍溪鎮加州城市花園第7幢	商業	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市渝北區 龍溪鎮匯景台 匯景台幼稚園	非住宅	長期租賃	不適用	100%

重慶

面積：**82,000平方公里**

人口：**3,200萬**

位置：**中國西南地區東北隅，長江與嘉陵江交匯處**





項目名稱：
10號地段(包括都會首站) – 100%權益

項目位置：
重慶渝北區新牌坊金山路18號

土地總面積：**103,000平方米**

項目建築面積：
地上建築面積：**407,000平方米**
地下建築面積：**181,000平方米**
總建築面積：**588,000平方米**

預計完工時間及面積：
第I期：**2011年第3季**
建築面積：**186,000平方米**

項目簡介： 本項目位於渝北新區核心地段，紅錦大道主幹道和新溉路交匯處，總佔地約10.3萬平方米，總建築面積約58.8萬平方米。項目交通便利，距離觀音橋商圈僅5分鐘車程，目前正在建的輕軌三號線將為這項目提供服務，預期於2011年上半年內可啟用，可以便捷地通往新火車站、飛機場以及市內其他地區。

項目定位為地標性核心區，規劃有高檔住宅、五星級酒店、服務式公寓、甲級商場、甲級寫字樓、及SOHO大廈。

住宅及商業之規劃建築面積約10.8萬平方米；辦公樓約10.4萬平方米；SOHO約3.5萬平方米；商場約8.4萬平方米(包括地上及地下之建築面積)，酒店近5.7萬平方米，服務式公寓約3.3萬平方米。



都會首站效果圖



項目名稱：
愛都會 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區龍頭寺新溉大道

土地總面積：**69,000平方米**

項目建築面積：
 地上建築面積：**241,000平方米**
 地下建築面積：**63,000平方米**
 總建築面積：**304,000平方米**

預計完工時間及面積：
 第I期：**2010年第2季**
 建築面積：**62,000平方米**
 第II期：**2011年第1季**
 建築面積：**130,000平方米**

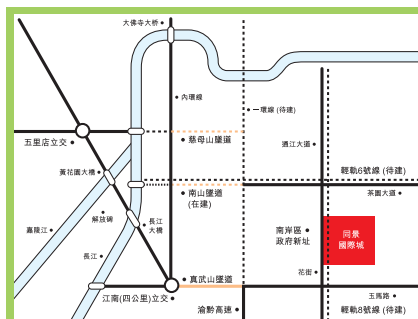
項目簡介：

本項目便利地位於鄰近龍頭寺火車站及重慶寸灘港。這地段是重慶鐵路運輸及航運樞紐，為市政府重點投資建設區域，各大名校，大型超市，購物中心及寫字樓等已在數年間陸續建成，形成北城高檔商業住宅區。

項目主要迎合年輕、現代及時尚顧客。整個項目由一條內商業街劃分為南、北區。北區包括高層住宅；南區計劃用作商業發展。



愛都會效果圖



項目名稱：
同景國際城 — 61%權益

項目位置：
重慶南岸區茶園新城區通江大道

土地總面積： 721,000平方米

項目建築面積：

地上建築面積：	1,447,000平方米
地下建築面積：	212,000平方米
總建築面積：	1,659,000平方米

已完工/預計完工時間及面積：

A組團 (全部完成)：	2007年第4季
建築面積：	104,000平方米
B組團 (全部完成)：	2008年第2季
建築面積：	77,000平方米
G組團 (全部完成)：	2009年第4季
建築面積：	120,000平方米
G組團：	2010年第2季
建築面積：	26,000平方米
H組團：	2010年第2季
建築面積：	26,000平方米
I組團：	2011年第4季
建築面積：	150,000平方米
J組團：	2012年第3季
建築面積：	75,000平方米
W組團：	2012年第4季
建築面積：	241,000平方米

項目簡介： 本項目位於重慶南岸區茶園新城區，被高度評價為集合多種混合功能的山水生態項目。依仗天然屏障—銅鑼山作保護，將都市的喧囂隔離茶園新城區，而真武山隧道、慈母山隧道、南山隧道(興建中)、輕軌六號線(興建中)以及各條環線高速路又便捷通達市內。

項目總建築面積超過160萬平方米，當中約72%規劃作住宅用途，餘下的則作商業發展。物業形態主要為低密度低層公寓和連排別墅。項目緊鄰南岸區新政府大樓，佔據茶園新城核心區40%面積。



同景國際城



項目名稱：
洋房項目：山頂道8號
高層項目：山頂道國賓城
— 100%權益

項目位置：
 重慶渝北區新溉路與金山路交匯處

土地總面積：**105,000平方米**

項目建築面積：
 地上建築面積：**426,000平方米**
 地下建築面積：**120,000平方米**
 總建築面積：**546,000平方米**

預計完工時間及面積：
 山頂道8號：**2012年第1季**
 建築面積：**51,000平方米**
 山頂道國賓城(第I期)：**2012年第4季**
 建築面積：**132,000平方米**

項目簡介：

本項目位於渝北新區核心地段，新溉路與金山路交匯處，項目交通便利，距離觀音橋商圈僅5分鐘車程，目前正在建的輕軌三號線將為這項目提供服務，預期於2011年上半年內可啟用，可以便捷地通往新火車總站、飛機場以及市內其他地區。

項目由高品質洋房和高層住宅區組成，建築設計中充分利用地形和景觀資源。



山頂道8號效果圖



項目名稱：
御府 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區金山路與金頂路交匯處

土地總面積：**49,000平方米**

項目建築面積：
地上建築面積：**32,000平方米**
地下建築面積：**26,000平方米**
總建築面積：**58,000平方米**

預計完工時間及面積：
俱樂部及商業：**2011年下半年**
建築面積：**12,000平方米**
別墅：**2011年下半年**
建築面積：**46,000平方米**

項目簡介：
本項目位於渝北新區核心地段，金山路與金頂路交匯處，項目交通便利，距離觀音橋商圈僅5分鐘車程，目前正在建的輕軌三號線將為這項目提供服務，預期於2011年上半年內可啟用，可以便捷地通往新火車總站、飛機場以及市內其他地區。

項目由46棟高品質別墅組成，並配套有俱樂部及商舖。



御府效果圖



項目名稱：
梧桐郡 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區興盛大道西側

土地總面積：**147,000平方米**

項目建築面積：

地上建築面積：	340,000平方米
地下建築面積：	59,000平方米
總建築面積：	399,000平方米

預計完工時間及面積：

第I期：	2012年上半年
建築面積：	79,000平方米

項目簡介： 本項目位於龍頭寺地區，並處於五黃大轉盤—新牌坊轉盤—龍頭寺火車站「大三角」合圍地段的核心，連接新牌坊、溉瀾溪、黃泥磅三大高品質居住地區，毗鄰佔地超過450,000平方米的龍頭寺森林公園（興建中）。

項目以極具別墅韻味的花園洋房為主，設計有風格獨特的風情商業街，亦包含連排別墅、高層大樓社區，大規模綠化園林為本項目之特色，吸引買家。



梧桐郡效果圖



項目名稱：
濱江壹號 — 100%權益

項目位置：
重慶萬州江南新區陳家壩1社、新興4社、5社

土地總面積：**150,000平方米**

項目建築面積：
地上建築面積：**353,000平方米**
地下建築面積：**55,000平方米**
總建築面積：**408,000平方米**

預計完工時間及面積：
第I期：**2010年下半年**
建築面積：**72,000平方米**
第II期：**2011年下半年**
建築面積：**102,000平方米**

項目簡介：本項目位於重慶東北部城市 — 萬州江南新區核心區域。萬州區地處長江中上游結合部，三峽庫區腹地，屬重慶第二大城市，人口超過170萬。萬州是重慶最主要的水陸運輸及物流樞紐，可通達全國各大城市。

項目佔土地面積15萬平方米，總建築面積約40.8萬平方米，沿江伸延一公里，盡覽江邊美麗景色。

項目將會開發為綜合項目，設有不同高檔住宅、商業設施和寫字樓。第I期規劃以連排別墅為主，低容積率不足2.0，車位配比1：1.2，是自用以及投資的理想選擇。當項目建成，必將是萬州高級房地產升級換代的代表作品。



濱江壹號效果圖



項目名稱：
同景·南門金階 - 31%權益

項目位置：
重慶涪陵區南門山原工人俱樂部地塊

土地總面積：**8,000平方米**

項目建築面積：

地上建築面積：	64,000平方米
地下建築面積：	5,000平方米
總建築面積：	69,000平方米

預計完工時間：**2011年第2季**

項目簡介：同景·南門金階位於重慶市涪陵區人民西路與廣場路交匯處西側(原工人俱樂部地塊)，此地塊為涪陵區核心地段，交通出行十分便利；城市水、電及通信等管網系統從人民西路及廣場路引入。

項目定位為高層住宅，總建築面積約69,000平方米，分別規劃作住宅及商業發展用途，其中包括兩層地下停車場，四層作零售用途之商場及兩棟樓高26層的住宅樓宇，可提供60至130平方米之不同戶型。



同景·南門金階效果圖

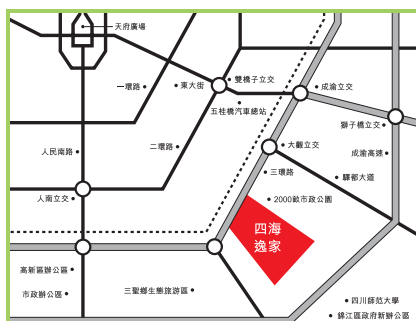
四川

面積：**485,000**平方公里

人口：**8,100**萬

位置：中國西南部，長江上游





項目名稱：
四海逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市錦江區糧豐村3組、粉坊堰村5組

土地總面積：**138,000平方米**

項目建築面積：

地上建築面積：	414,000平方米
地下建築面積：	143,000平方米
總建築面積：	557,000平方米

預計完工時間及面積：

第I期：	2010年第4季
建築面積：	88,000平方米
第II期：	2012年下半年
建築面積：	139,000平方米

項目簡介：

本項目位於成都市錦江區南三環路，東鄰政府新辦公大樓；通往成龍路和國家4A景區一三聖花鄉；距東三環路150米；鄰近超過1,300,000平方米城市生態公園。四海逸家除了擁有美麗的自然環境外，交通網絡亦非常完善，10分鐘車程可直達市中心。區內更設有齊備的教育、商業、醫療、休閒等配套設施。

項目總佔地13.8萬平方米，分四期開發，總共18棟樓，總戶數約4,280戶，雙層院落，雙主臥設計，每單位可用面積在200平方米至250平方米之間。

四海逸家結合別墅與高層住宅的概念，因此而命名，並且於成都屬於獨一無二的。擁有6米挑高的樓層是本項目極具吸引力之處。



四海逸家效果圖



項目名稱：
城南逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市新城南地區川大道二段

土地總面積：**205,000平方米**

項目建築面積：
地上建築面積：**220,000平方米**
地下建築面積：**92,000平方米**
總建築面積：**312,000平方米**

預計完工時間及面積：
第I期：**2012年上半年**
建築面積：**60,000平方米**

項目簡介： 本項目位於成都市新城南地區川大道二段，東接政府新行政中心，西臨國際機場及航空經濟開發區，北面與百年名校 — 四川大學隔街而望，跟成都市中心僅10分鐘車程。天府大道、機場路、成雅高速、大件道構建的快速出行網路使該項目擁有非常便捷的交通條件。

項目定位於城市內提供本地樓市最熱捧的別墅項目，充分利用版塊區域內稀缺資源 — 流經地塊東側江安河打造濱河優勢景觀並在此設立僅為業主提供服務的專享私家會所。



城南逸家效果圖



項目名稱：
都江逸家 — 100%權益

項目位置：
四川省都江堰市胥家鎮桂花村

土地總面積：**56,000平方米**

項目建築面積：
 地上建築面積：**57,000平方米**
 地下建築面積：**1,000平方米**
 總建築面積：**58,000平方米**

預計完工時間：**2011年第1季**

項目簡介： 都江逸家位於都江堰市胥家鎮桂花村，西鄰二環路，北望柏條河，東連胥家鎮，南接成灌高速，距都江堰市政府僅五分鐘車程。都江堰市以其知名的旅遊景點著稱，是成都市內重要地區之一。而胥家鎮素有教育重鎮之說，有外國語實驗學校、玉壘私立學校等15所各級各類學校。

項目定位為中高檔的低密度多層住宅，建築立面為當地罕見的浪漫而簡潔的義大利托斯卡納風格，並獨具匠心地將流水引入建築組群之中，形成氣韻靈動、蜿蜒別致的環境佈局和極具特色的環境空間。

整個項目分為兩區由18棟房屋構成，總戶數464戶，私家車位390個，可提供80至140平方米之不同戶型。



都江逸家效果圖



項目名稱：
雍河灣 — 100%權益

項目位置：
四川省達州市通川區朝陽中路

土地總面積：**73,000平方米**

項目建築面積：
地上建築面積：**364,000平方米**
地下建築面積：**49,000平方米**
總建築面積：**413,000平方米**

預計完工時間及面積：
第I期：**2012年上半年**
建築面積：**150,000平方米**

項目簡介： 本項目位於四川省達州市通川區朝陽中路，屬西外新區門戶位置，東連老城區，南望州河，從容盡享主城區完善生活配套卻絲毫不受交通問題困擾。

達州市總人口約650萬，作為集合居住、商業、教育等多種功能的城市級大規模濱水生態景觀項目，在濱河部分結合臨近山地公園打造超大型生態公園。



雍河灣效果圖

昆明

面積：**21,000平方公里**

人口：**625萬**

位置：中國的西南部，雲貴高原中部，南瀕滇池，三面環山





項目名稱：
雲都國際 — 70%權益

項目位置：
雲南省昆明市高新開發區

土地總面積：**19,000平方米**

項目建築面積：
地上建築面積：**66,000平方米**
地下建築面積：**28,000平方米**
總建築面積：**94,000平方米**

預計完工時間：**2011年第3季**

項目簡介：
本項目位於昆明的二環路以內，已形成高品質住宅區氛圍，且為昆明教育資源較豐富的地區之一，人文、歷史、教育氛圍濃厚，師大附中、高新一小、藝術學院等名校薈萃。項目周邊交通方便，出行通達，醫療、購物等便利，昆醫附二院、家樂福近在咫尺。



雲都國際效果圖

執行董事

張松橋先生，45歲，分別於二零零六年十一月二十二日及二零零零年六月二十二日獲委任為本公司主席及執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。張先生擁有廣泛之投資及商業管理經驗，包括逾十五年在中國發展及投資物業經驗。張先生為Yugang International Limited (渝港國際有限公司，「渝港」)之創辦人兼主席、Y.T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司，「渝太」)主席和港通控股有限公司(「港通」)主席。該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。彼亦為第59頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露之權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited以及興業有限公司之董事。

林孝文醫生，62歲，分別於二零零六年十一月二十二日、一九九九年四月九日及一九九八年六月三日獲委任為本公司副主席、董事總經理及執行董事。林醫生為本公司創辦人，自一九八九年起已一直服務本集團。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。彼於一九七二年獲香港大學頒授醫學學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院、美國外科醫學院及香港醫學專科學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在地產、投資及製造業務方面積逾二十年經驗。現時彼僅分配有限時間在其醫務事業上。

曾維才先生，61歲，分別於二零零八年六月一日及二零零七年五月十四日獲委任為本公司副主席及執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。曾先生畢業於四川省建築材料學校，彼在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾十五年出任專業項目經理之物業發展經驗。作為重慶市私營物業發展之先驅，曾先生自一九九一年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

林曉露先生，48歲，於二零零零年十一月十日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。林先生在中國銷售和市場推廣方面積逾二十五年經驗。於過去多年來，彼已在中國成功建立強大的商貿及人際網絡。林先生為渝港之執行董事並為Yugang-BVI之董事。

梁振昌先生，60歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事，並自一九九五年起加入本集團。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼於專業會計及財務方面積逾三十五年經驗。彼以前曾於香港多間公司出任高職，包括一間財務集團主管、一間美國銀行內部審核主管，並曾於羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)擔任高職。

梁偉輝先生，48歲，於一九九九年十二月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。梁先生畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。此外，梁先生為港通之執行董事及渝港之集團財務總監。

潘浩怡女士，42歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事，並自一九九零年起加入本集團。潘女士持有香港大學電子商貿及互聯網工程理科碩士學位及加拿大Simon Fraser University工商管理學士學位。此外，彼於二零零六年在University of South Australia取得社會科學(心理輔導)碩士學位。於過往多年，潘女士在製造業已取得相當豐富之銷售及市場推廣經驗。

黃劍榮博士，48歲，於二零零八年一月二十五日獲委任為本公司執行董事。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，彼為香港建築師學會資深會員，並擁有超過二十年物業發展及創造資產品牌經驗。黃博士畢業於香港大學，並於一九八四年及一九八六年取得建築學位，另於二零零七年取得上海財經大學金融學院博士學位。黃博士加盟本公司前，於一九九四年至二零零五年期間曾任新鴻基地產集團(中國附屬公司)之董事兼副總經理及集團高級項目經理。彼亦於二零零五年至二零零八年一月期間為領匯管理有限公司之策劃及發展總監。

胡匡佐先生，64歲，於二零零六年七月七日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。胡先生畢業於香港大學法律系，並於私人執業期間累積逾十年之香港執業律師經驗。加盟本公司前，彼曾在本港若干公眾公司擔任高職，負責企業財務事宜。胡先生現時擔任NewOcean Energy Holdings Limited(新海能源集團有限公司，聯交所之上市公司)之非執行董事及由二零零二年至二零零八年七月擔任北人印刷機械股份有限公司(聯交所及上海證券交易所之上市公司)之獨立非執行董事。

非執行董事

王溢輝先生，50歲，於二零零六年九月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零七年十月一日調任為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑，彼有逾十五年在國際銀行集團工作之經驗。王先生現為GR Vietnam Holdings Limited(越南控股有限公司)之執行董事，亦為渝港、渝太及港通之非執行董事(於二零零七年十月一日由獨立非執行董事調任)。該等公司之股份均於聯交所上市。

獨立非執行董事

林健鋒先生，SBS，太平紳士，58歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業積逾三十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港立法會議員、盛事基金評審委員會主席、西九文化區管理局董事局成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員及香港總商會理事。此外，彼為Hsin Chong Construction Group Ltd.(新昌營造集團有限公司)及Wynn Macau, Limited(永利澳門有限公司)之獨立非執行董事。該等公司之股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，50歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼於一九九零年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行之高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾二十四年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝港、渝太及港通之獨立非執行董事。該等公司之股份均於聯交所上市。

黃龍德博士，太平紳士，62歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並且為英國特許公認會計師公會、國際會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、香港會計師公會、香港稅務學會及香港特許秘書公會之資深會員。黃博士為香港執業會計師，於會計專業擁有逾三十年經驗。彼為黃林梁郭會計師事務所有限公司之董事總經理。黃博士取得商業哲學博士學位，曾於一九九三年獲英女皇頒發榮譽獎章，並於一九九八年獲委任為太平紳士。彼自二零零二年起獲香港理工大學會計及金融學院委任為兼任教授。黃博士參與多項社區服務，並於多個官方組織和委員會及志願機構擔任職務。彼現為奧思集團有限公司、中國貴金屬資源控股有限公司、銀河娛樂集團有限公司、Vertex Group Limited(慧峰集團有限公司)及瑞年國際有限公司之獨立非執行董事。該等公司之股份均於聯交所上市。

各位股東：

本人欣然呈報中渝置地控股有限公司(「本公司」)截止二零零九年十二月三十一日止年度之年報。

截止二零零九年十二月三十一日止年度，本公司錄得收入1,080,600,000港元(二零零八年：1,395,600,000港元)，較去年下跌22.6%，當中包括物業發展及投資業務647,100,000港元、製造業務427,100,000港元及財務投資6,400,000港元。本集團錄得股東應佔虧損58,400,000港元(二零零八年：837,100,000港元)。本年度之每股虧損為2.51港仙(二零零八年：38.7港仙)。

中國物業業務

由於中央政府採取宏觀經濟調控措施及爆發重大全球金融危機，中國地產市場於二零零八年成交量及銷售價格雙雙下降。當時，本集團採取保護性策略，調節項目發展速度與銷售速度同步，以維持健康之財務狀況。因此，二零零九年只有一個落成項目，即同景國際城 — G區項目住宅部份。然而，本集團趁機增聘多名富經驗之項目經理、加緊成本控制、精簡營運從而打造優良的企業架構。多個項目之準備工作亦已完成。近二零零八年年底市場反彈之際，配合中央及地方政府之刺激措施，本集團即能夠迅速回應，開展共十六個項目之工程。

於二零零八年年底，中國政府宣佈人民幣四萬億元之刺激方案，其中涉及增加基建支出以推動國內經濟以及刺激內部消費之措施，並採取寬鬆貨幣政策及多項支持物業行業之地方性措施。中國終能扭轉經濟增長下滑之趨勢，實現二零零九年國內生產總值增長8.7%。

房地產行業為中國經濟一大支柱。為刺激房地產業之發展，國務院將普通住宅物業發展項目之最低資本比率由35%調低至20%，而其他類型物業發展則降至30%。政府並調整個人住宅物業借貸利率下限至基準放款利率之70%。各地方政府亦推行多項支持措施。該等措施具有正面影響，讓置業人士恢復信心並更具能力置業，因此，自二零零九年第一季以來，房屋成交量及成交價均呈飆升。

年內住宅物業項目之銷售情況大幅好轉。本集團之合約銷售共達建築面積約299,500平方米(二零零八年：86,900平方米)，營業額為人民幣1,702,000,000元(二零零八年：人民幣454,900,000元)，分別較二零零八年增加245%及274%。合約銷售大部分來自四海逸家第一期、愛都會第一期及第二期以及同景國際城G區、H區和I區。二零零九年之入賬面積及入賬收益分別為124,800平方米及人民幣552,300,000元。入賬毛利率較去年同期改善15個百分點至二零零九年之18%。於二零零九年十二月三十一日，未確認合約銷售額達人民幣1,499,600,000元。該等銷售視乎竣工時間、發出入伙紙及根據銷售合約交付物業予買家之時間而確認入賬。

本集團大部份項目位於重慶及四川，將受惠於中國的「西部大開發政策」。由於重慶及四川之經濟增長並非依賴出口，其經濟於全球經濟危機中較其他城市受到較少影響。重慶又定下目標，到二零一五年發展成為主要金融中心，並開始打造中國第一個內陸保稅區。此舉有助將本身定位成為西部及華中領先之大都會。新發展及投資亦已為四川居民帶來繁榮。根據統計資料，重慶及成都二零零九年之國內生產總值增長分別為14.9%及14.7%，分別居於全國第三及第四名，較全國平均數8.7%出色。該區經濟發展前景預期秀麗。按住宅售出面積計，重慶於二零零九年居於全國第二位。可見其住房需求強勁，並由最終用家帶動。

本集團採取策略以優化本集團之土地儲備組合，藉出售非核心之土地儲備以換取較佳、更成熟可發展土地，特別是土地用作別墅及洋房項目，因為這些項目之發展週期較短，邊際利潤亦較可觀。年內，本集團於重慶及成都購入四幅地塊，總建築面積為1,266,000平方米。截至報告日期，本集團土地儲備面積總額為11,000,000平方米（應佔建築面積8,500,000平方米），分別於重慶、四川及昆明約73%、26%和1%。

對於無控股權益之項目，本集團將考慮出售或增加投資比例。本集團以代價人民幣25,000,000元增持於本公司間接附屬公司（重慶同景置業有限公司）之持股量，由51%增加至61%。本集團又增加與四川省國嘉地產有限公司於成都之合營公司之持股權益，由50%增加至51%的控股權。該附屬公司現持有四海逸家項目、城南逸家項目及牧山逸家項目。至於雍河灣項目，本集團年內將其所佔股權由95%增加至100%。

為優化其土地儲備組合，本集團以代價人民幣234,000,000元出售其於成都溫江項目所佔的50%權益，估計稅前溢利約有人民幣143,000,000元，將於二零一零年財政年度入賬。溫江項目之建築面積為865,000平方米。於二零一零年二月，本集團出售於金堂項目之全部60%權益。該項目之建築面積約2,200,000平方米。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。本集團出售這些項目，原因為周邊地區之發展進度較預期緩慢，此行動能使本集團增加資產週轉，配合購入更優質地塊之行動。

製造業務

二零零八年九月，全球經濟急劇轉壞。經濟狀況不明朗之下，客戶減少存貨，加上需求下降，導致二零零九年之銷售減少。我們在製造業務當中，實施降低成本措施以適應減少之銷售量，並維持競爭力。

包裝業務方面，為提高效率及節約成本，我們實施連串計劃，例如減薪、臨時性裁減員工、加緊控制材料消耗等。該等措施有助改善期內之經營業績。

行李箱業務方面，我們進一步實施強而有力計劃以加快工作流程及提高生產力。業績改善可望於未來數年實現。

及至二零零九年下半年，出口及消費開支轉強，加上政府之刺激方案，驅使主要經濟體系回復增長。存貨量低的公司需增加訂單以滿足需求。在客戶消費意欲帶動下，我們的包裝及行李箱產品之訂單於二零零九年九月左右開始回升。

與二零零八年比較，製造業務收入減少了35.7%至427,100,000港元（二零零八年：664,200,000港元）。整體製造業務達到淨溢利14,200,000港元（二零零八年：虧損49,800,000港元）。包裝業務及行李箱業務之分部貢獻分別為溢利18,700,000港元及虧損4,500,000港元。

企業發展

本集團致力維持健康之財政狀況。於七月，本集團成功透過配售本公司428,000,000股股份而籌得款項淨額2,478,000,000港元。該所得款項鞏固了財政狀況，使二零零九年十二月三十一日有現金結餘3,784,600,000港元。淨現金為1,042,100,000港元。本集團財務資源雄厚，將可支持本集團長遠發展。

展望

預期中國政府會繼續採取宏觀經濟及寬鬆貨幣政策以確保經濟增長穩定，從而改善就業及民生。作為其中一項支持復甦之措施，中國會繼續推動「西部大開發政策」。大量資金將主要投放於基建項目，這對推動該區經濟及社會發展方面扮演著重要角色。中國經濟將維持現有復甦勢頭，而刺激方案將繼續成為刺激消費之要角。

正因物業發展是國家經濟之支柱，政府措施都將傾向保持地產業的健康穩固之發展。政府最近宣佈多項措施以壓止樓價飆升及打擊投機，主要是針對一線城市，我們有必要將一線城市與二、三線城市區分出來，因為二、三線城市的政府是極想加快其都市化的速度。中國西部過往數年已連續錄得國內生產總值之高增長率。中國西部現時的樓價遠低於一線城市，而該區之住房購買力仍然高企。住房需求強勁，並以用家為主。投機情況並不普遍。以上所有因素皆構成利好地產發展商之環境。本集團自三年半前成功轉型為地產發展商，重整營運以來，與剛開始時只有一個項目比較，集團手上現有處於不同發展階段的十六個項目。截至二零零九年十二月三十一日，施工總面積為1,100,000平方米，為二零零九年合約銷售面積之3.7倍。我們現正進入倍數增長之階段。

主要經濟體系之集體行動有效防止了經濟衰退。營商信心現正恢復，經濟活動亦已開始升溫。我們的製造業務有大比重是與主要經濟體系間之貿易，故主要經濟體系復甦，對我們的出口業務確是好消息。本集團喜見訂單逐漸增加，並預期盈利能力有所改善。

鳴謝

本人謹對董事會、管理層及各員工之努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝各股東、策略夥伴及往來銀行之支持和信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，二零一零年三月二十六日

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。

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區一住宅部份，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個百分點至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)，原因為年內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213,200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：



山頂道壹號



同景國際城

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
		247,000	1,092,000	
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
		52,500	610,000	
總計		299,500	1,702,000	



山頂道壹號 — 詹天佑大獎評審會

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%。



愛都會

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。



四海逸家陽台

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	雍河灣	20,000	100%
昆明	雲都國際	30,000	70%
總計		536,000	

管理層討論及分析

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平方米之八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公寓大廈、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。



都會首站展銷會



都會首站展銷會

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。



梧桐郡商業區

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，首周內已預售約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。

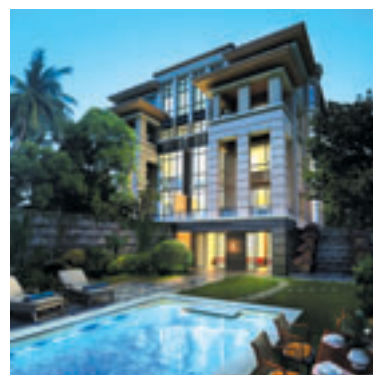
成都項目



往四海逸家道路

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。



城南逸家效果圖

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。

都江堰逸家 — 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



雍河灣效果圖

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、服務式公寓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%。



四海逸家大堂

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

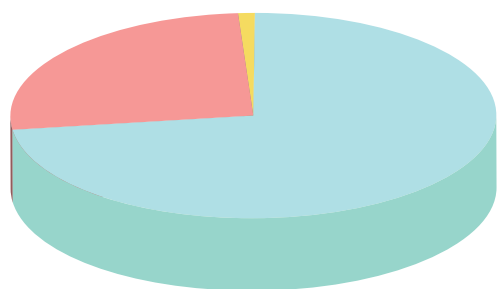
本集團存貨水平極低。已落成作出售物業僅佔總土地儲備之0.65%。30,000平方米已落成作出售住宅物業中，約79%已經出售及正等候買家接收單位。此證明本集團之項目優質及深受買家歡迎。

按地點劃分之持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

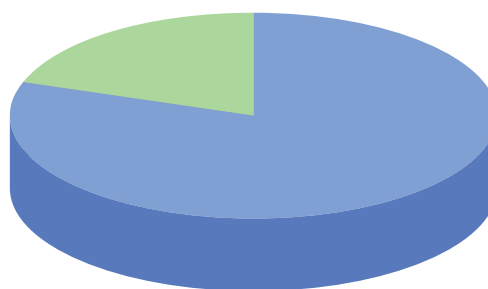
土地儲備：10,976,000 平方米

按地點劃分



72.9% 重慶 (8,011,000 平方米)
26.2% 四川/成都 (2,871,000 平方米)
0.9% 昆明 (94,000 平方米)

按用途劃分



80.3% 住宅 (8,811,000 平方米)
19.7% 酒店及服務式公寓、寫字樓及商業 (2,165,000 平方米)

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。



都會首站大堂效果圖

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公寓項目。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。該酒店及服務式公寓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。本公司有幸成為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%。為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，虧損為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之虧損為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為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。



2008-2009年度重慶房地產開發行業·信用品牌企業頒獎慶典



功勳60年·重慶建築力量頒獎慶典

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，約為二零零九年合約銷售面積之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 百萬港元	一年內到期 百萬港元	一年後但 兩年內到期 百萬港元	兩年後但 五年內到期 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	—	—
	2,742.5	576.0	1,842.8	323.7

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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	1,042.1	(763.6)

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：

- 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。
- 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：

- 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
- 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
- 發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業，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。人民幣3,939,700,000元

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地塊的公司之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。

本公司承諾維持高水平企業管治。本公司董事會（「董事會」）認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下之健康成長至為關鍵。

企業管治常規

於回顧年內，本公司一直遵守《聯交所證券上市規則》（《上市規則》）附錄十四《企業管治常規守則》（《守則》）所載之所有守則條文，惟在以下有關段落所闡述輕微偏離《守則》條文第A.4.1條則除外。

董事證券交易

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。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由九名執行董事及四名非執行董事（其中三名為獨立非執行董事）組成。董事會成員之姓名及其他詳情載於第28至第29頁之「董事簡介」內。現有之架構及組成已為董事會提供適當的技術與經驗結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保掌握恰當的專門技術並且得以維持獨立性。

董事會決定並持續檢討本集團之目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所須的行動作出決定，監管及控制財務及運作表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。本公司日常管理交由董事總經理在多個管理委員會（包括執行委員會、薪酬委員會及審核委員會）協助下辦理。董事總經理現由林孝文醫生擔任，彼亦身兼副主席一職。

主席制定董事會議程及於董事層帶領制訂目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而能作出明智決定。彼與公司秘書緊密合作，以確保董事會正確地行使其權力、會議及程序嚴守所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。各董事取得每個預定會議之輔助文件及有關資料之程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員之協助，以及可應要求而尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

於二零零九年內，曾舉行四次定期董事會會議，出席詳情如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
執行董事：	
張松橋先生(主席)	4/4
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)	4/4
曾維才先生(副主席)	2/4
林曉露先生	4/4
梁振昌先生	4/4
梁偉輝先生	4/4
潘浩怡女士	4/4
胡匡佐先生	4/4
黃劍榮博士	4/4
非執行董事：	
王溢輝先生	4/4
獨立非執行董事：	
林健鋒先生	4/4
梁宇銘先生	4/4
黃龍德博士	4/4

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是分開的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其責任。董事總經理則負責本公司日常業務管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司偏離《守則》條文第A.4.1條之要求，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。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出之獨立身分年度書面確認書，而董事會已根據該等確認書審閱彼等之獨立性，並認為全體獨立非執行董事仍為獨立人士。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該會由董事會全體執行董事組成。根據其職權範圍，執行委員會負責監督本集團之管理及日常營運事宜。

除執行委員會外，董事會亦根據《守則》成立兩個委員會，分別為薪酬委員會及審核委員會。本公司並無成立提名委員會，其成立是聯交所之建議最佳常規。新任董事之提名職責由董事會承擔。按照本公司之公司細則，董事會有權根據股東於股東大會上給予之授權不時及隨時委任任何人士出任董事，藉以填補臨時空缺或作為新增董事。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成。該會由張松橋先生擔任主席。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 就本公司有關董事所有薪酬之政策及架構以及就制定該等薪酬政策發展之正式及具透明度之程序向董事會作出推薦意見；
2. 釐定全體執行董事之具體薪酬待遇；
3. 檢討及批准按表現釐定之薪酬；
4. 檢討及批准有關行為失當而罷免或撤換董事之補償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，以及任何補償款項屬合理及恰當；
5. 確保並無董事或其任何聯繫人士參與決定其本身之薪酬；及
6. 就如何根據《上市規則》第13.68條須獲股東批准關於任何董事服務合約之投票事宜，向本公司股東提供意見。

於二零零九年內，薪酬委員會曾舉行一次會議，其全體成員均有出席。薪酬委員會已檢討及討論(其中包括)執行董事之薪酬待遇(包括年度表現花紅政策)、獨立非執行董事之薪酬、現有購股權政策、退休福利計劃及長遠獎勵安排。薪酬委員會亦釐定本公司執行董事之具體薪酬待遇。

董事之薪酬詳情已載於財務報表附註9。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成。該會由林健鋒先生擔任主席。

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 於提交董事會前，審閱年度報告及半年度報告；
2. 檢討本集團財務及會計政策與慣例；
3. 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度；
4. 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
5. 檢討及考慮由外聘核數師編製的《審核情況說明函件》及有關本集團事務之事宜，以及管理層作出的回應；
6. 主要負責就外聘核數師的委任向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，批准外聘核數師提供的非審核服務，以及處理任何有關該核數師呈辭或辭退該核數師的問題；及
7. 向董事會報告有關審核委員會之《守則》條文所載之事宜。

審核委員會於二零零九年曾舉行三次會議，其全體成員均有出席。

於每次會議後，審核委員會會議記錄的初稿及定稿會於合理時間內送交全體成員，供彼等提出意見及作記錄。該等審核委員會會議記錄將隨即送呈董事會以供垂注及(如適用)由董事會採納。

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論核數、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。審核委員會於提交董事會前審閱財務報表。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與慣例變動之影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。

審核委員會亦已與管理層對內部監控系統涉及所有重要監控的管理進行檢討，包括財務、運作及合規監控及風險管理功能。審核委員會亦已檢討本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠。

核數師薪酬

於回顧年內，向本公司之核數師安永會計師事務所已付／應付之薪酬總計3,895,000港元，當中3,400,000港元為審核服務費用，而495,000港元為非審核服務費用，包括審閱、稅務及顧問服務費用。

此外，向若干附屬公司之核數師已付／應付之酬金總計587,000港元，當中563,000港元為審核服務費用，而24,000港元為非審核服務費用，包括稅務服務費用。

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及檢討其效用。本公司已維持一個以內部資源支援之內部審核功能，備有具合適經驗之合資格會計人員。內部審核功能為本集團之常設機構一部份。

該內部審核功能監察本公司及其附屬公司已確立之內部監控系統之足夠性及功效，以防止於未經授權下動用資產、保存適當會計記錄及確保財務資料之可靠性。本集團因應本公司附屬公司之業務而設立適當之功能匯報及財務匯報程序。該等程序讓本集團附屬公司能具有及時而可靠之功能及財務匯報，並提供合理保證以避免任何資料誤報、出錯、遺失或欺詐。內部審核功能之工作一般集中在識別、監察及匯報本集團面對之主要風險，包括有關業務運作，遵守法律與監管條例以及財務匯報。董事會負責確保由內部審核功能提供之推薦意見得以正確地執行。

董事會認同本集團之內部監控系統在風險管理以及確保本集團持續遵守法律及監管條例上擔任關鍵角色。審核委員會持續檢討內部監控系統。董事會每年亦會就內部監控系統之有效性進行檢討。審核委員會按其與管理層已進行的檢討及其呈交的報告，將向董事會就有關本集團的內部監控系統包括會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠提供建議，以確保一個有效率的內部監控系統到位。

於回顧年內，董事會認為本集團已遵照《守則》所訂明有關內部監控之條文。董事會滿意本集團的內部監控系統(包括財務、運作及合規監控和風險管理功能)均適合本集團並已到位，以及並無發現須知會審核委員會之重大改善範疇。

董事編製財務報表之責任

董事會知悉其須負責編製本集團之財務報表，並確保有關財務報表符合法定規定及合適的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司能否持續經營構成重大疑問之事件或狀況之重大不確定因素。

本公司之外聘核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表申報責任之聲明，載於第62頁之獨立核數師報告。

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務包括投資控股及提供企業管理服務。附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註20。年內，本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績，以及本公司及本集團於該日之業務狀況載於財務報表第63至131頁。

董事建議向於二零一零年五月二十四日名列股東名冊之股東派發末期股息每股0.03港元。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表之本集團於過去五個財政年度已刊發之業績以及資產、負債及少數股東權益概要載於第132頁。該概要並不組成經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

年內，本公司及本集團之物業、廠房及設備以及本集團之投資物業和發展中物業之變動詳情載於財務報表附註15、16及25.1。本集團主要物業進一步詳情載於第7至11頁。

聯營公司

本集團之聯營公司資料載於財務報表附註21。

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註39。

二零零九年七月二十八日，本公司與興業有限公司（「興業」，本公司主要股東並由張松橋先生（本公司之主席）全資擁有）以及摩根大通證券（亞太）有限公司及花旗環球金融亞洲有限公司（合稱「配售代理」）訂立補足配售及認購協議（「協議」）以作本公司集資用途。根據協議，興業向若干私人投資者以配售價每股5.92港元配售本公司總數428,000,000現有普通股及認購總數428,000,000新普通股，總認購價相等於興業通過配售代理減除開支後收取的總配售價。根據協議，配售現有股份及認購新股已分別於二零零九年七月三十一日及二零零九年八月六日完成。根據協議認購新股取得淨收益約為2,478,000,000港元，該款項將用作撥付本公司核心業務擴張。

優先購買權

1981年百慕達公司法或本公司之公司細則並無有關優先購買權之條文。

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買賣、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註40及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，根據1981年百慕達公司法（經修訂）計算，本公司可供分派予股東之儲備達291,248,000港元，當中77,054,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數9,522,583,000港元之股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻136,000港元。

主要客戶及供應商

於本回顧年度，本集團五大客戶之銷售額合共佔本年度總銷售額14%，其中最大客戶之銷售額達4%。本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額35%，其中最大供應商之採購額達9%。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之股東，概無擁有任何五大客戶之任何權益。

董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

張松橋先生 (主席)
 林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
 曾維才先生 (副主席)
 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
 胡匡佐先生

非執行董事：

王溢輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生
 梁宇銘先生
 黃龍德博士

根據本公司之公司細則第87條，張松橋先生、曾維才先生、林曉露先生、梁偉輝先生及梁宇銘先生將退任，惟符合資格並表示願意於應屆股東週年大會上膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已接獲林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據《上市規則》第3.13條發出之獨立身份年度書面確認書，以及董事會已根據該等確認書覆核彼等之獨立性，並認為全體獨立非執行董事仍為獨立人士。

董事簡歷

本公司董事的更新簡歷載於第28至29頁。年內，林健鋒先生於二零零九年九月獲委任為永利澳門有限公司(該公司之股份自二零零九年十月九日於聯交所上市)的獨立非執行董事。黃龍德博士於二零零八年三月獲委任為瑞年國際有限公司(該公司之股份自二零一零年二月十九日於聯交所上市)之獨立非執行董事及於二零一零年二月三日獲委任為慧峰集團有限公司之獨立非執行董事。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之本公司董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事於合約之權益

年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團業務而言屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

董事薪酬

本集團董事及五名最高薪酬僱員之薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃按照個別僱員之功績、資歷及勝任能力訂立並定期檢討，並按市場情況提供補償計劃以獎勵良好表現，及吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納一項購股權計劃，作為長期對合資格僱員及董事之獎勵，其詳情載於財務報表附註42。

本公司執行董事之薪酬政策乃按本集團經營業績、執行董事之職務及職責，以及市場情況而決定，酬金將每年作出檢討，並提供薪酬及補償計劃足以吸引、保留及激勵高質素之行政人員服務本公司。非執行董事之袍金乃參照彼等於本公司之職務及職責釐定並每年作出檢討。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（《證券及期貨條例》）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有本公司須根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記冊所記錄或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司之權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據購股權可認購之		概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益	相關股份權益 ³	權益合計	
張松橋先生		1,294,165,207 ^{1及2}		1,294,165,207	50.31
林孝文醫生	11,000		39,039,000	39,050,000	1.52
曾維才先生	3,314,000			3,314,000	0.13
梁振昌先生	534,000		1,500,000	2,034,000	0.08
梁偉輝先生			3,000,000	3,000,000	0.12
潘浩怡女士	104,000		2,000,000	2,104,000	0.08
黃劍榮博士	250,000		2,000,000	2,250,000	0.09
胡匡佐先生			1,800,000	1,800,000	0.07

附註：

- 該等股份中之254,239,636股乃透過Regulator Holdings Limited（「Regulator」，為Yugang International Limited（「渝港」）之間接全資附屬公司）持有，而渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張松橋先生合共持有44.06%權益。基於張松橋先生於中渝擁有間接股權，彼被視為擁有由Regulator所持相同數目股份之權益。由於張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益，故彼亦被視為擁有由Timmex透過Regulator所持相同數目股份之權益。

該等股份中之1,039,925,571股乃透過張松橋先生全資擁有之興業有限公司（「興業」）持有。因此，彼亦被視為擁有由興業擁有權益之相同數目股份之權益。

- 張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%股本權益。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，該信託之對象包括張松橋先生及其家屬。Prize Winner Limited由張松橋先生及其聯繫人士實益擁有。張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益。
- 有關董事於本公司購股權之權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 在股份或相關股份之合計好倉佔本公司於二零零九年十二月三十一日的已發行股本百分比。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何人士於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有任何本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據《標準守則》已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

除上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及於財務報表附註42所披露之購股權計劃所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人士概無於年內擁有任何可認購本公司股份之權利，或行使任何該等權利。

購股權

於二零零五年四月二十九日被採納之現有購股權計劃概要及其他詳情載於財務報表附註42。以下為年內根據該計劃授出可認購本公司股份之購股權及其變動詳情：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 二零零九年 十二月三十一日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前之收市價 每股港元
	於 二零零九年 一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內沒收					
董事										
林孝文	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	1,939,000	—	—	—	—	1,939,000	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	6,000,000	—	—	—	—	6,000,000	16-02-2007	01-01-2008至15-02-2017	4.81	4.67
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	19-04-2007	01-01-2008至18-04-2017	5.26	5.40
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	19-04-2007	01-01-2009至18-04-2017	5.26	5.40
	4,000,000	—	—	—	—	4,000,000	27-04-2007	01-01-2008至26-04-2017	5.37	5.40
	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	—	17,500,000	—	—	—	17,500,000	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	21,539,000	17,500,000	—	—	—	39,039,000				
梁振昌	500,000	—	—	—	—	500,000	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000				
梁偉輝	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000				
潘浩怡	500,000	—	—	—	—	500,000	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000				
黃劍榮	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	10-07-2008	03-01-2009至28-10-2017	5.27	5.20
	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	10-07-2008	03-01-2010至28-10-2017	5.27	5.20
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000				
胡匡佐	400,000	—	—	—	—	400,000	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	400,000	—	—	—	—	400,000	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000				

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 二零零九年 十二月三十一日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前之收市價 每股港元
	於 二零零九年 一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內沒收					
僱員 合計	1,525,000	—	—	—	—	1,525,000	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	2,650,000	—	—	—	—	2,650,000	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	200,000	—	—	—	—	200,000	19-04-2007	01-01-2008至18-04-2017	5.26	5.40
	500,000	—	—	—	—	500,000	19-04-2007	01-01-2009至18-04-2017	5.26	5.40
	2,150,000	—	—	—	—	2,150,000	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	2,150,000	—	—	—	—	2,150,000	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	200,000	—	—	—	—	200,000	10-07-2008	30-01-2009至28-10-2017	5.27	5.20
	200,000	—	—	—	—	200,000	10-07-2008	30-01-2010至28-10-2017	5.27	5.20
	280,000	—	—	—	—	280,000	10-07-2008	18-02-2009至01-11-2017	5.27	5.20
	280,000	—	—	—	—	280,000	10-07-2008	18-02-2010至01-11-2017	5.27	5.20
	800,000	—	—	—	—	800,000	10-07-2008	28-03-2009至02-01-2018	5.27	5.20
	800,000	—	—	—	—	800,000	10-07-2008	28-03-2010至02-01-2018	5.27	5.20
	80,000	—	—	—	—	80,000	10-07-2008	01-04-2010至24-03-2018	5.27	5.20
80,000	—	—	—	—	80,000	10-07-2008	01-04-2011至24-03-2018	5.27	5.20	
	11,895,000	—	—	—	—	11,895,000				
其他 合計	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	—	—	500,000	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000				
總計	46,734,000	17,500,000	—	—	—	64,234,000				

附註：

1. 購股權之歸屬期為授出之日起計至行使期開始為止。
2. 購股權之行使價可就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

董事已於購股權授出日期使用二項式期權定價模式估計年內授予林孝文醫生(本公司董事)購股權共17,500,000之公平值為26,024,000港元。

使用二項式期權定價模式計算之購股權公平值，須受若干基本因素限制所規限，原因是模式輸入參數所涉及多項假設之預期未來表現含有主觀性質及不明朗因素，再加上模式本身之若干固有限制所致。

購股權公平值隨著若干主觀假設之不同變數而變動。所使用變數之任何變動或會對購股權之公平值估計造成重大影響。

根據《證券及期貨條例》股東須披露之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊所示，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份數目（好倉）	概約百分比 ³
Regulator	實益權益	254,239,636 ¹	9.88
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	254,239,636 ¹	9.88
渝港	受控公司之權益	254,239,636 ¹	9.88
中渝	受控公司之權益	254,239,636 ¹	9.88
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	254,239,636 ¹	9.88
興業	實益權益	1,039,925,571 ²	40.42
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	129,620,000	5.03

附註：

1. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃屬以上同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI之直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港之直接全資附屬公司，中渝、Timmex及張松橋先生合共擁有渝港44.06%權益，中渝、Timmex及Palin由張松橋先生控制。上述權益已包括在上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉」一節中「於本公司之權益（好倉）」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。
2. 此等股份已包括在上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉」一節中「於本公司之權益（好倉）」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。
3. 在股份之合計好倉佔公司於二零零九年十二月三十一日的已發行股本百分比。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他於本公司股份或相關股份中之相關權益或淡倉須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊內。

關連交易

年內及截至本報告日期止，本集團有以下關連交易：

- 於二零零九年五月十二日，四川森信置業有限公司（「四川森信」，本公司之間接全資附屬公司）與王小林先生（「王先生」，本公司一家間接附屬公司之董事並持有該間接附屬公司39.6%股本權益）簽訂股權轉讓協議（「四川雍橋協議」），以總代價人民幣7,095,125元（代價相當於(i)轉讓四川雍橋置業有限公司（「四川雍橋」）5%股本權益之代價人民幣1,500,000元；及(ii)根據四川雍橋協議將由王先生轉歸本集團的股東貸款人民幣5,595,125元之總額）購入王先生於四川雍橋（分別由四川森信及王先生實益擁有95%及5%權益）5%股本權益。完成後，本集團持有四川雍橋之註冊資本由95%增加至100%。
- 於二零零九年八月三十一日，重慶頂添置業有限公司（「重慶頂添」，本公司之間接全資附屬公司）與同景集團有限公司（「同景集團」）簽訂一份協議（「重慶同景協議」），以現金代價人民幣25,000,000元（「代價」）向同景集團購入其於重慶同景置業有限公司（「重慶同景」，於收購前分別由重慶頂添及同景集團實益擁有51%及49%權益）之10%權益。根據重慶同景協議，同景集團同時獲授回購重慶同景該10%權益之期權（「回購期權」），可由重慶同景協議日期起計三年內行使，惟須符合若干條件方可行使。回購期權之行使價相等於代價另加於重慶同景協議完成日期起至回購完成日期止期間內每月附加1%溢價計算之總和及（如有）本集團於期內因增持其股權而需額外投入的資金。重慶同景協議從集團為重慶同景提供更大的財務支持，配合預期不久將來物業市場的上升需求。行使回購期權將使重慶頂添透過回購價格的附加額而取得一個合理的補償。
- 於二零零九年十二月二十一日，成都國嘉志得置業有限公司（「國嘉合營公司」）董事會通過決議批准四川省國嘉地產有限公司（「國嘉地產」，國嘉合營公司之主要股東）以現金向國嘉合營公司投入資金人民幣271,800,000元，作為支付部份於二零零九年十二月八日本公司公告所披露購入成都盛世經緯房地產投資有限公司（「成都盛世」）96.5%註冊資本後國嘉合營公司所需支付之土地價金。完成後，國嘉合營公司將由本集團擁有51%。
- 於二零一零年二月十日，重慶同景與同景集團簽訂協議（「收購協議」）以總代價人民幣43,407,448.60元向同景集團收購同景文龍置地有限公司（「同景文龍」）51%權益及由同景集團向同景文龍借出的貸款利益。完成收購協議時包括合營企業協議（「合營企業協議」）的約務更替，致使重慶同景於合營企業協議中取代同景集團作為一訂約方。根據已更替的合營企業協議，重慶同景向重慶新華書店集團房地產開發有限公司（「新華書店」）提供發展位於重慶涪陵區南門山地塊稅後盈利攤分擔保不少於人民幣15,000,000元及重慶同景需促使同景文龍向新華書店母公司授予若干物業認購期權。收購可加強本集團的物業組合及於重慶的市場覆蓋範圍。
- 於二零一零年三月二日，國嘉合營公司與成都盛世的少數權益持有人簽訂協議（「行使協議」），據此，國嘉合營公司行使期權向少數權益持有人以總代價人民幣21,546,000元收購其於成都盛世3.5%權益。根據較早前日期為二零零九年十二月四日的協議，國嘉合營公司從成都盛世的權益持有人（包括上述的少數權益持有人）購入成都盛世合共96.5%註冊資本，並獲授予期權收購餘下3.5%。行使期權使國嘉合營公司持有成都盛世之權益增加至100%。

根據《上市規則》第13.18及13.21條之披露

根據《上市規則》第13.21條所規定，下文呈報於年內已存在之所有貸款融資詳情，包括有關本公司控股股東之特定履行條款。

於二零零八年一月三日，本公司(作為借貸人)、本集團內多間公司(作為擔保人)、香港上海滙豐銀行有限公司(作為代理人)及多間財務機構(作為貸款人)訂立協議(「融資協議」)，本公司就此取得1,950,000,000港元之3年期貸款融資(「融資」)。根據融資協議，張松橋先生被施加特定履行的責任，乃須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權(附帶35%或以上之投票權)，並對本公司掌握管理操控權。根據融資協議，張松橋先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。倘出現此情況，貸款人有權取消彼等於融資之承諾，並宣佈全部或任何部份根據融資作出之貸款即時到期及須予償還；及／或宣佈全部或任何部份根據融資作出之貸款須應要求而償還。

於二零零九年十二月三十一日，未償還貸款結餘為1,755,000,000港元。

報告期後事項

於報告期後進行之重大事項詳情載於財務報表附註50。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，本公司於截至二零零九年十二月三十一日止之年度及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定之充足公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所將退任，而有關重新委任彼等為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
張松橋

香港，二零一零年三月二十六日



致：C C Land Holdings Limited 股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第63至131頁之C C Land Holdings Limited 財務報表，此財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況報表及公司財務狀況報表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表、以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定編製及真實而公平地列報此等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對此等財務報表作出意見。按照百慕達一九八一年公司法第90條之規定，我們僅向全體股東報告。除此以外，我們概不會就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程式取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程式，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，此等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街8號

國際金融中心2期18樓

二零一零年三月二十六日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	1,080,638	1,395,643
銷售成本		(875,441)	(1,277,237)
毛利		205,197	118,406
其他收入及收益	5	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	6	56,117	(1,298,468)
融資成本	7	(27,949)	(40,584)
應佔以下盈虧：			
共同控制實體		(16,592)	(14,569)
聯營公司		(1,004)	(1,707)
除稅前虧損	8	(7,275)	(1,306,474)
所得稅開支	11	(35,651)	227,837
本年度虧損		(42,926)	(1,078,637)
應佔：			
母公司擁有人	12	(58,358)	(837,145)
少數股東權益		15,432	(241,492)
		(42,926)	(1,078,637)
母公司普通權益擁有人應佔每股虧損	14		
基本及攤薄		(2.51)港仙	(38.70)港仙

本年度應付及擬派股息之詳細資料於本財務報表附註13披露。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度虧損	(42,926)	(1,078,637)
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
	96,263	(226,826)
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	112,364	381,696
本年度全面收益／(虧損)總額	69,438	(696,941)
應佔：		
母公司擁有人	53,153	(503,538)
少數股東權益	16,285	(193,403)
	69,438	(696,941)

綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	269,971	286,668
投資物業	16	297,094	250,294
預付土地租金	17	2,258,873	2,222,536
商譽	18	—	—
於共同控制實體之權益	19	726,268	1,210,921
於聯營公司之權益	21	1,743	2,747
應收可換股票據－貸款部份	22	35,650	34,212
可供出售投資	23	900,599	150,757
發展中物業	25.1	5,920,718	6,901,012
於持作物業發展之土地使用權之權益	25.2	986,864	389,098
非流動資產總值		11,397,780	11,448,245
流動資產			
發展中物業	25.1	4,486,862	851,486
已落成待售物業	25.3	233,011	352,682
土地發展權	26	—	166,270
預付土地租金	17	49,839	58,066
存貨	27	51,410	74,941
應收賬項及票據	28	72,902	116,126
預付款項、按金及其他應收款項	29	338,575	551,522
透過損益按公平值列賬之股本投資	24	11,632	5,855
兌換認購期權衍生工具	22	—	31
可收回稅項		8,325	20,140
經紀公司存款	30	6,420	906
已抵押存款	31	1,000	328,167
有限制銀行結餘	31	533,237	11,940
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款	31	993,913	—
現金及等同現金	31	2,256,445	1,665,469
		9,043,571	4,203,601
列為持作可供出售之非流動資產	19	102,539	—
流動資產總值		9,146,110	4,203,601
流動負債			
應付賬項	32	919,911	521,135
其他應付款項及預提負債	33	1,660,390	478,630
認購期權負債	34	68,297	—
應付一名關連方款項	35	20,000	20,000
附屬公司少數股東貸款	36	608,144	48,463
計息銀行及其他借貸	37	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		3,913,701	2,037,542
淨流動資產		5,232,409	2,166,059
總資產減流動負債		16,630,189	13,614,304

綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	37	2,166,437	1,828,646
遞延稅項負債	38	1,908,095	1,898,014
非流動負債總額		4,074,532	3,726,660
淨資產		12,555,657	9,887,644
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	39	257,263	214,463
儲備	40(a)	11,550,372	9,061,147
少數股東權益		11,807,635	9,275,610
		748,022	612,034
權益總額		12,555,657	9,887,644

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔											
	附註	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	盈餘賬 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	可供出售 投資重估		保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	合計 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
						儲備 千港元						
於二零零八年一月一日		216,538	7,102,561	90,554	408,365	282,203	1,669,156	76,906	9,846,283	808,019	10,654,302	
本年度虧損		—	—	—	—	—	(837,145)	—	(837,145)	(241,492)	(1,078,637)	
本年度其他全面收益/(虧損)		—	—	—	560,433	(226,826)	—	—	333,607	48,089	381,696	
本年度全面收益/(虧損)總額		—	—	—	560,433	(226,826)	(837,145)	—	(503,538)	(193,403)	(696,941)	
行使購股權		197	14,527	—	—	—	—	(4,855)	9,869	—	9,869	
出售一間附屬公司股份權益		—	—	—	—	—	—	—	—	1,828	1,828	
購回股份	39	(2,272)	(29,494)	—	—	—	—	—	(31,766)	—	(31,766)	
向一名少數股東支付股息		—	—	—	—	—	—	—	—	(4,410)	(4,410)	
已宣派二零零七年末期股息		—	—	—	—	—	(108,315)	—	(108,315)	—	(108,315)	
股權結算購股權安排	42	—	—	—	—	—	—	63,077	63,077	—	63,077	
於二零零八年十二月三十一日		214,463	7,087,594*	90,554*	968,798*	55,377*	723,696*	135,128*	9,275,610	612,034	9,887,644	
於二零零九年一月一日		214,463	7,087,594	90,554	968,798	55,377	723,696	135,128	9,275,610	612,034	9,887,644	
本年度虧損		—	—	—	—	—	(58,358)	—	(58,358)	15,432	(42,926)	
本年度其他全面收益		—	—	—	15,248	96,263	—	—	111,511	853	112,364	
本年度全面收益/(虧損)總額		—	—	—	15,248	96,263	(58,358)	—	53,153	16,285	69,438	
配售新股份	39	42,800	2,490,960	—	—	—	—	—	2,533,760	—	2,533,760	
股份發行開支	39	—	(55,971)	—	—	—	—	—	(55,971)	—	(55,971)	
收購少數股東權益		—	—	—	—	—	—	—	—	(101,640)	(101,640)	
被視作收購附屬公司股權	41(a)	—	—	—	—	—	—	—	—	222,330	222,330	
收購一家並非業務 之附屬公司	41(b)	—	—	—	—	—	—	—	—	2,933	2,933	
向一名少數股東支付股息		—	—	—	—	—	—	—	—	(3,920)	(3,920)	
已宣派二零零八年末期股息	13	—	—	—	—	—	(42,893)	—	(42,893)	—	(42,893)	
股權結算購股權安排	42	—	—	—	—	—	—	43,976	43,976	—	43,976	
於二零零九年十二月三十一日		257,263	9,522,583*	90,554*	984,046*	151,640*	622,445*	179,104*	11,807,635	748,022	12,555,657	

附註： 盈餘賬指附屬公司於一九九八年四月一日之保留盈利以外儲備以及本公司已發行及可予發行之股份面值超逾根據於一九九八年進行之集團重組所收購附屬公司已發行股本面值之差額之總和。

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備11,550,372,000港元(二零零八年：9,061,147,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前虧損		(7,275)	(1,306,474)
就下列各項作出調整：			
應收賬項減值撥回	5	(492)	(515)
其他應收款項減值撥回	5	—	(31,360)
商譽減值	6	—	32,786
於聯營公司之權益減值	6	—	29,538
預付土地租金減值／(減值撥回)	6	(31,136)	393,208
發展中物業減值／(減值撥回)	6	(29,986)	518,471
於持作物業發展之土地使用權之 權益減值／(減值撥回)	6	(85,749)	178,027
已落成待售物業減值	6	—	30,549
土地發展權產生之虧損	6	—	4,377
銀行存款利息收入	5	(8,434)	(32,151)
其他利息收入	5	(698)	(6,024)
折舊及攤銷	8	67,878	76,808
融資成本	7	27,949	40,584
應佔共同控制實體盈虧	19	16,592	14,569
應佔聯營公司盈虧		1,004	1,707
透過損益按公平值列賬之股本投資之 公平值虧損／(盈利)·淨額	5,6	(3,196)	4,684
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損	6	31	1,827
認購期權負債之公平值虧損	6	8,073	—
投資物業之公平值盈利	5	(47,557)	(22,337)
出售投資物業之虧損／(盈利)	5,6	216	(1,966)
出售土地使用權權益之盈利	5	(2,736)	—
出售一間附屬公司部份權益之盈利	5	—	(138,392)
應收可換股票據利息收入	5,8	(2,188)	(2,103)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(盈利)	5,6	4,680	(111)
超出被視作收購附屬公司成本之金額	5	(4,614)	—
超出收購少數股東權益成本之金額	5	(6,544)	—
股權結算購股權開支	6	43,976	63,077
過時存貨撥備／(撥備撥回)	8	(488)	2,880
		(60,694)	(148,341)
發展中物業增加		(802,215)	(770,660)
土地發展權增加		—	(1,827)
預付土地租金增加		(296,617)	—
於持作物業發展之土地使用權之權益增加		(454,224)	(343,617)
已落成待售物業減少		516,266	691,512
存貨減少		24,019	4,616
應收賬項、票據及其他應收款項、預付款項及按金減少		317,169	65,280
透過損益按公平值列賬之股本投資減少／(增加)		(2,581)	23,483
經紀公司存款減少／(增加)		(5,514)	11,842
有限制銀行結餘減少／(增加)		(255,059)	16,654
應付賬項及其他應付款項以及 預提負債增加／(減少)		595,929	(236,961)
收購資產組合應付代價減少		—	(578,541)
業務所用現金		(423,521)	(1,266,560)

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業務所用現金		(423,521)	(1,266,560)
已付稅項，淨額		(22,050)	(31,436)
已付利息		(87,896)	(139,315)
經營業務所用現金淨額		(533,467)	(1,437,311)
投資活動所得現金流量			
被視作收購附屬公司股權	41(a)	834,759	—
收購一家並非業務之附屬公司	41(b)	(75,216)	—
收購少數股東權益		(36,321)	—
已收聯營公司股息		—	2,340
於共同控制實體之投資		(454,000)	—
向共同控制實體貸款，淨額		(52,377)	(273,173)
已抵押定期存款減少		327,167	427,342
於獲取時距原有到期日多於三個月之無抵押定期存款增加		(993,913)	—
購置物業、廠房及設備項目		(9,842)	(19,157)
已收銀行存款利息		8,434	32,151
已收應收可換股票據利息		750	750
已收其他利息		698	6,024
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		2,124	1,911
出售附屬公司部份權益之所得款項		—	31,160
出售投資物業之所得款項		954	3,561
出售土地使用權權益之所得款項		19,704	—
購入可供出售投資		(621,250)	—
收購附屬公司應付代價減少		(2,000)	(48,900)
投資活動所得／(所用)現金淨額		(1,050,329)	164,009
融資活動所得現金流量			
已付股息		(42,893)	(108,315)
已付一名少數股東之股息		(3,920)	(4,410)
配售股份所得款項	39	2,533,760	—
股份發行開支	39	(55,971)	—
購回股份	39	—	(31,766)
行使購股權		—	9,869
向附屬公司少數股東貸款		(6,588)	(891)
增加／(償還)銀行借貸，淨額		(250,605)	1,327,584
償還一項其他貸款		—	(300,000)
融資活動流入現金淨額		2,173,783	892,071
現金及等同現金增加／(減少)，淨額		589,987	(381,231)
年初之現金及等同現金		1,665,469	1,947,116
匯率變動之影響，淨額		989	99,584
年終之現金及等同現金		2,256,445	1,665,469
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘	31	2,250,725	1,032,262
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	31	5,720	633,207
		2,256,445	1,665,469

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,296	1,672
於附屬公司之權益	20	162,212	162,152
非流動資產總值		163,508	163,824
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	29	606	574
應收附屬公司款項	20	11,845,235	9,602,495
現金及等同現金	31	254	129
流動資產總值		11,846,095	9,603,198
流動負債			
其他應付款項及預提負債	33	10,304	15,714
計息銀行借貸	37	189,122	188,186
應付稅項		30	151
流動負債總額		199,456	204,051
淨流動資產		11,646,639	9,399,147
總資產減流動負債		11,810,147	9,562,971
非流動負債			
計息銀行借貸	37	1,559,949	1,749,271
遞延稅項負債		—	12
非流動負債總額		1,559,949	1,749,283
淨資產		10,250,198	7,813,688
權益			
已發行股本	39	257,263	214,463
儲備	40(b)	9,992,935	7,599,225
權益總額		10,250,198	7,813,688

張松橋
董事

林孝文
董事

1. 公司資料

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港北角馬寶道28號華匯中心7樓。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)涉及以下主要活動：

- (i) 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；
- (ii) 製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋；
- (iii) 財務投資；及
- (iv) 物業開發及投資。

2.1 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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表，並已就可能存在之不一致會計政策作出調整，以使其一致。附屬公司之業績於收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止之日為止。本集團之所有內部交易收入、開支及未變現盈利和虧損以及內部結餘均已於綜合賬目時完全抵銷。

年內收購附屬公司乃採用購買會計法入賬。此方法涉及分配業務合併成本至所收購可識別資產之公平值，以及於收購日期承擔之負債及或然負債。收購成本按已知資產之公平值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計量。或然代價在調整可能獲可靠計量的情況下方予確認。或然代價的後續計量影響商譽。

少數股東權益指外界股東而非本集團持有之於本公司附屬公司業績及淨資產之權益。收購少數股東權益按母公司伸延法入賬，據此所收購淨資產之代價與所佔賬面值之間之差額確認為商譽。

2.2 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報告準則第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	經營分類
香港財務報告準則第8號修訂本*	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)	財務報告之呈列
香港會計準則第18號修訂本*	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)	借貸成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂本	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)外，採納該等新訂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。公平值計量之披露已於財務報表附註48內呈列而經修改流動性風險之披露已於財務報表附註49內呈列。

(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號而釐定之業務分類相同。該等經修訂披露(包括有關經修訂比較資料)載於財務報表附註4。

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。

2.2 會計政策及披露之變更(續)

(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。

2.3 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則

本集團尚未於此等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1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 — 首次採納者之額外豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號 — 比較香港財務報告準則第7號首次採納者之披露之有限豁免之修訂 ⁴
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號以股份支付之支出 — 集團以現金結算之以股份支付之交易之修訂 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 ¹
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 供股之分類之修訂 ³
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號最低資金規定之預付款項之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有者分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	發行權益工具以消滅金融負債 ⁴
香港財務報告準則第5號之修訂 (包含於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進)	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經營業務 — 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂 ¹
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃 — 釐定香港土地租賃之期限 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零零九年度香港財務報告準則之改進，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號之修訂均於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂均於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則或詮釋有獨立過渡條文。

- ¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估初次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為除採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動外，其他新增或經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及營運政策，以從其活動中獲得利益之實體。

附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於收益表中列賬。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司是透過合約安排成立之實體，本集團及其他訂約方藉此進行經濟活動。合營公司以個別實體之形式經營，而本集團及其他訂約方於其中擁有權益。

合營方所訂立之合營協議訂明合營各方之資本出資、合營實體期限及合營公司解散時資產之變現基準。合營公司業務之溢利及虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營方按各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團／本公司於合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體，倘本集團於合營公司並無擁有單方面控制權，而是直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本集團於合營公司並無單方面控制權或共同控制權，但整體直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，倘本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，且於合營公司並無共同控制權或不可對合營公司行使重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體乃指受共同控制之合營公司，故概無任何參與方對共同控制實體之經濟活動擁有單方面控制權。

本集團於共同控制實體之權益於本集團綜合財務狀況表內按權益會計法計算本集團應佔淨資產減任何減值虧損列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別於綜合收益表及綜合儲備中列賬。倘盈利攤分比率與本集團之股權有別，則應佔共同控制實體收購後之業績乃按所協定之盈利攤分比率釐定。本集團與其共同控制實體之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制實體之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。已就可能存在之不一致會計政策作出調整，以使其一致。

本共同控制企業之經一個業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤中列示。共同控制企業中本公司之權益作為非流動資產按成本扣除減值損失呈列。

聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制企業)為本集團一般持有其不少於20%表決之長期權益，並可對其施以重大影響之公司。

本集團於聯營公司之權益乃以權益會計法，按本集團分佔聯營公司資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。本集團分佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生之未實現收益及虧損均予以對銷，並以本集團之聯營公司權益為限。收購聯營公司產生的商譽(先前並無於綜合儲備對銷或確認)列作本集團於聯營公司權益的部分，而不單獨進行減值測試。已就可能存在之不一致會計政策作出調整，以使其一致。

聯營公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。於本公司之資產負債表中，聯營公司之權益乃按成本扣除減值損失呈列。

2.4 重大會計政策概要(續)

商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽乃指業務合併成本高於本集團於收購日應佔被收購公司之所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債公平淨值之權益之差額。

收購所產生的商譽在綜合財務狀況表內確認為資產，首先按成本計算入賬，其後按成本減任何累計減值虧損計算入賬。至於聯營公司，商譽計入其賬面值內，而非作為綜合財務狀況表內之獨立識別資產。

商譽之賬面值每年進行減值檢討一次，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組合)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組合)之部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售業務收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

超出業務合併成本之差額

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購附屬公司成本之差額(前稱負商譽)經重新評估後即時於收益表中確認。

非金融資產(商譽除外)減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽除外)進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者之中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能之開支類別中產生期間於收益表扣除，惟倘若資產以重估金額列賬，則減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

於每個報告期末均會評估是否有任何跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入收益表，惟倘若資產以重估金額列賬，則撥回減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

2.4 重大會計政策概要 (續)

關連方

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之關連方：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制權；
- (b) 為聯營方；
- (c) 為共同控制實體；
- (d) 本集團之主要管理層成員或母公司；
- (e) 上文(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；
- (f) 為(d)或(e)項所述任何個人直接或間接控制、共同控制或有重大影響力或擁有其重大表決權之實體；或
- (g) 為本集團或屬本集團關連方之任何實體之僱員離職後之福利計劃。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其預定用途之營運狀態及工作地點涉及之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。每次進行大修時，有關成本在物業、廠房及機器設備的賬面價值確認為重置成本(惟須符合確認條件)。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

折舊乃就每項資產之估計可使用年期，按直線基準撤銷其成本。就此而採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%至5%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於5年)
電力供應系統	10%
傢俬，固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%
廠房及機械	10%
模具	15%

如固定資產項目不同部分的可使用年期有差異，該項目的成本按合理基準在各部分之間分配，每一部分獨立計算折舊。

至少會於各個財政年度完結時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並於適當時作出調整。

當一項物業、廠房及設備出售或預期將不會於日後透過使用或出售而帶來經濟效益，則該項目取消確認入賬。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損(乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額)將於收益表中計入。

在建工程指興建中作生產或行政用途的資產。其按成本減任何減值虧損入賬而不作折舊。成本包括施工期間的工程直接成本。在建工程於落成可用時獲重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及/或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映於報告期末之市場情況按公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之收益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之收益表內予以確認。

2.4 重大會計政策概要(續)

待售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用予以收回，則分類為待售之非流動資產及出售組別。僅於資產或出售組別可於現況下即時出售(惟須符合出售該等資產或出售組別之一般及慣用條款)且出售機會相當高時，本條件方視為達成。

分類為待售之非流動資產及出售組別(投資物業、遞延稅項資產及金融資產除外)乃按其賬面值及公平值扣減出售成本(以較低者為準)計算。分類為待售之物業、廠房及設備及無形資產並無折舊或攤銷。

租賃

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年內計入收益表中。倘本集團為承租人，根據經營租賃須支付之租金在扣除收取出租人之任何獎勵後，乃以直線法於租賃年內在收益表中扣除。

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年內按直線法確認。倘無法可靠地將租金劃分為土地及樓宇部份時，則將整筆租金包括於物業、廠房及設備之土地及樓宇成本內。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目之建設預計在正常運營周期外完工。完工後，物業轉撥入已落成待售物業。

收入僅於發展項目完成後確認。於發展項目完成前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金/分期供款乃列為流動負債。

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可以視情況而定適當地分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供銷售金融資產，或作為於有效對沖中指定為對沖工具之衍生工具。本集團於初次確認時決定金融資產之分類。倘金融資產獲初步確認，則按公平值確認，如屬並非按公平值計入損益之投資，則另加直接應佔交易成本。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘、貿易應收賬款及其他應收款項、貸款、報價及非報價金融工具及衍生金融工具。

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

期後計量

金融工具按不同類別作期後計量如下：

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為按公平值計入損益之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期内出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。惟衍生工具被指定作為有效對沖工具除外。按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表入賬，而公平值變動則於收益表內確認。淨公平值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

本集團通過評價按公平值計入損益之金融資產(持作買賣)以確定近期銷售他們之意向是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意見出現重大變化而未能買賣該等金融資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列此資產。根據資產之性質，按公平值計入損益之金融資產將被重列為貸款及應收款項，可供銷售金融資產或持有至到期投資。

內置於主合約中之衍生工具若其經濟特徵及風險與主合約並無密切關係將作為獨立衍生工具入賬，而主合約又非持作買賣或被指定為按公平值計入損益，則按公平值入賬。該等內置衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於收益表中確認。僅會於倘合約條款出現變動，而該變動根據合約須對現金流量作出重大修訂時，方會作出重估。

貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，並沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，並包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷包括於綜合全面收益表的融資收入一項內。減值產生的虧損於收益表的其他經營開支一項內確認。

可供出售金融投資

可供銷售金融投資乃於上市及非上市股本及債務證券之非衍生金融資產。列為可供銷售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為按公平值計入損益之金融投資。該類別中之債務證券乃於無限期内持有並可能因流動資金之需要或因市況變動而出售之金融投資。

於首次確認後，可供銷售金融資產隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時於可供銷售投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於收益表內確認為其他收入，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃於收益表內確認為其他開支並撥離可供銷售投資重估儲備。所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文就「收入確認」載列之政策於收益表內確認為其他收入。

當非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值；而未能可靠計量時，該等證券將按成本扣除任何減值虧損列賬。

本集團就其可供出售金融資產，評估於近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意見出現重大變化而未能買賣該等金融資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列此資產。倘金融資產符合貸款及應收賬項之定義且本集團有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，可將彼等重新列為貸款及應收賬項。該實體須具備持有金融資產直至屆滿日之能力及意圖，方可將彼等重新列為持至屆滿日類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與估計現金流量間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。

2.4 重大會計政策概要(續)

解除確認金融資產

金融資產(或如適用,一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況下將解除確認:

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿;
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或已根據一項「過手」安排承擔責任,在無重大延誤之情況下,將有關現金流量全數付予第三方;並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報;或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,該項資產將確認入賬,條件為本集團須持續涉及該項資產。於該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度,乃按該資產的原賬面值及本集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」),而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計,則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按已攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產,個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內,並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產,其減值虧損會予確認或繼續確認入賬,而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損,則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘貸款的利率為浮動利率,則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少,而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生,且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現,則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少,則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇清,該項收回將計入收益表。

按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示並非按公平值列賬因其公平值不能可靠計量之非上市股本工具出現減值虧損,則虧損金額會按該資產賬面值與以同類金融資產當時之市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計量。此等資產之減值虧損不予撥回。

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售財務投資

就可供出售財務資產而言，本集團會於每個結算日評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當發生資產減值時，成本(抵銷任何本金償付和攤銷)和現有公平值，扣減之前曾被確認為在收益表的任何減值損失的差額，將撥離其他全面收益，並在收益表中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於資產原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在收益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。股本投資的耗蝕虧損不可透過收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

金融負債

初步確認及計量

國際會計準則第39號中涉及的金金融負債按適當的形式劃分為按公平值計量而其變動計入損益的金金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金金融負債包括應付賬款及其他應付款，金融擔保合約、衍生金融工具以及計息貸款及借貸。

後續計量

金融負債的計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：

按公平值計入損益的金金融負債

按公平值計入損益的金金融負債包括持作交易用途的金金融負債及於初始確認時指定為按公平值計入損益的金金融負債。

倘購買該金金融負債的目的為於近期出售，則該金金融負債應分類為持作交易用途。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論，持作交易用途的負債損益於收益表內確認。於收益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金金融負債所扣除的任何利息。

金融擔保合約

金融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之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保合約直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程式時，其損益在收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的融資成本內。

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金額負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於收益表確認。

金融工具之公平值

存在活躍市場之金融工具，應當採用活躍市場中之報價或者交易商報價(好倉用買入價，淡倉用賣出價)釐定其公平值，且不扣除交易成本。對於不存在活躍市場之金融工具，本集團採用估值法確定其公平值，估值技術包括參考最近進行之市場交易中使用的價格；參照大致相同之其他金融工具之當前公平值；現金流量貼現法及期權定價模型等。

存貨

存貨以成本值或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本以加權平均法釐定，而在製品及製成品之成本則包括直接物料、直接勞工及間接開支之適當部分。可變現淨值乃根據估計售價減任何完成時及出售時產生之估計成本。

現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)指用途不受限制之資產。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於結算日之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過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，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於結算日資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認資產或負債以及於進行不屬業務合併之交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司之投資及於合營企業之權益之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

2.4 重大會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅盈利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 初次確認資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會進行不屬業務合併之交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額能於可見將來撥回及應課稅盈利可用於抵銷暫時性差額時確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，按預期於資產變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在現行稅項資產及負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權之主要風險及報酬轉予買方後，且本集團對該等售出之貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 出售物業，於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；
- (c) 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；
- (d) 利息收入應計基準按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折現計算金融資產之賬面淨值計算；
- (e) 股息收入於確立收取付款之股東權利時確認；及
- (f) 出售上市證券之收入於交易日入賬確認。

以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會以以股份為基礎之付款交易方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員於二零零二年十一月七日之後進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務表附註42。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及/或服務條件之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間收益表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

2.4 重大會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款交易 (續)

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無經修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股付款安排之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計量確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已取消的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已取消的獎勵及新獎勵將被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。所有取消的股權結算交易獎勵均獲公平處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

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，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一項定額供款強積金計劃。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時計入收益表。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。根據中央退休保障計劃之規則，供款於應付時在收益表內扣除。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸之暫時投資所賺取投資收入（有待用於合資格資產開支）自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。對於借入作一般用途並已用於取得合資格資產之資金，已採用1.97%（二零零八年：3.47%）之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

外幣

財務報表以港元（本公司之功能及呈報貨幣）呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值入之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入收益表。按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等實體之資產及負債乃按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，該等實體之收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。因此產生之匯兌差額則於匯兌波動儲備中處理。出售海外實體時已於權益中確認之該特定海外業務有關之遞延累積總額於收益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對任何收購產生之資產及負債賬面值所作用之公平值調整，均按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響於報告期末之收入、開支、資產及負債，以及或然負債之所呈報金額。然而，有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

採用本集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務報表所確認數額有重大影響之判斷及估計（除涉及估計之部分外）。

經營租賃承擔 — 本集團為出租方

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款之評估，本集團確定其保留了根據經營租賃出租之物業所有權之所有重大風險及回報。

投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部份，而另一部份為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部份能作獨立出售（或以融資租賃獨立出租），則本集團將該部份獨立處理。倘該等部份不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部份為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業公平值之估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點（或訂有不同租約或其他合約）之物業之現行價格，並作出調整以反映該等分別；
- 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自成交日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- 根據可靠之未來現金流量估算作出之折現現金流量預測，輔以任何現有租約和其他合同之條款及（凡可能）外在證據，例如在同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金，並且使用可反映現金金額和出現時間此等不明朗因素之目前市場評估的折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設包括同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金、合適之折現率、預計未來市租租金及未來維修成本。

陳舊及滯銷存貨撥備

本集團根據貨齡制定一般撥備政策。本集團之銷售及市場經理定期對陳舊存貨檢討貨齡，此涉及將陳舊存貨項目之賬面值與其各自之可變現淨值作比較，其目的在於確定有否需要對任何陳舊及滯銷之項目於財務報表計提撥備。此外，亦定期進行人手點算所有存貨，以決定是否需要對任何已辨別之陳舊存貨及次貨計提撥備。

應收賬項及其他應收款項減值虧損

本集團在決定是否需要於應收賬項進行減值虧損時，已將賬齡狀況及收回可能性納入考慮之列。於識別呆賬後，本集團負責人員與有關客戶討論，並就收回之可能性向管理層作出報告。只有在應收賬款不可能收回時，方會作出減值虧損。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

商譽減值

本集團最少每年一次決定商譽有否減值，此須估計獲分配商譽之現金產生單位之現值。本集團估計現值，須要估計現金產生單位之預期未來現金流量，以及須要選出合適之貼現率，以計算現金流量之現值。更多詳情載於附註18。

土地增值稅

中華人民共和國(「中國」)土地增值稅就土地增值(即銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))，按累進稅率30%至60%徵收。

於中國內地從物業發展業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅。然而，該等稅項之實施情況因不同中國內地城市而異，且本集團未能與不同稅務機關最終確認其土地增值稅之納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅項無法於日常業務過程中釐定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之金額不同，該差確將會影響作出有關決定期間之收益表及土地增值稅撥備。

遞延稅項資產

在很有可能足有足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務規劃策略，以釐定可確認之遞延稅項資產金額。詳情載於財務報表附註38。

4. 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。

4. 經營分類資料(續)

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

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國內地	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。

4. 經營分類資料 (續)

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。

5. 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、其他收入及盈利分析如下：

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
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
	1,080,638	1,395,643
其他收入及收益		
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	41(a) 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	28 492	515
其他應收款項減值撥回	29 —	31,360
投資物業之公平值盈利	16 47,557	22,337
其他	4,312	11,580
	80,212	244,436

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

6. 其他開支

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
匯兌虧損，淨額		—	38,537
商譽減值	18	—	32,786
於聯營公司之權益減值	21	—	29,538
預付土地租金減值／(減值撥回)	17	(31,136)	393,208
發展中物業減值／(減值撥回)	25.1	(29,986)	518,471
於持作物業發展之土地使用權之權益減值／(減值撥回)	25.2	(85,749)	178,027
已落成待售物業減值	25.3	—	30,549
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
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損		31	1,827
認購期權負債之公平值虧損		8,073	—
出售投資物業之虧損		216	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損		4,680	—
出售土地發展權產生之虧損		—	4,377
股權結算購股權開支	42	43,976	63,077
土地滯納金		32,482	—
其他		1,296	3,387
		(56,117)	1,298,468

7. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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)
	27,949	40,584

8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 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	15	20,283	20,152
減：已資本化之金額		(321)	(376)
		19,962	19,776
預付土地租金攤銷	17	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(附註9))：			
工資及薪金		192,473	224,435
股權結算購股權開支		43,379	59,556
退休福利計劃供款		2,733	2,561
減：已資本化之金額		(12,030)	(12,861)
		226,555	273,691
匯兌差額，淨額		(1,629)	38,537
租金收入，扣除營業稅		(13,458)	(12,019)
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		(9,028)	(8,682)
應收可換股票據利息收入		(2,188)	(2,103)

9. 董事薪酬

根據《上市規則》及香港公司法第161條披露之董事年內薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	1,450	1,250
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	18,384	17,216
表現掛鈎花紅*	10,000	10,520
股權結算購股權開支	34,968	36,116
退休福利計劃供款	788	736
	65,590	65,838

* 本公司若干執行董事獲取按年內本公司經營業績、個別董事表現以及可比較市場統計資料而釐訂之花紅。

年度內，若干董事因其向本集團提供之服務而根據本公司之購股權計劃獲授購股權，其詳情載於財務報表附註42。該等購股權之公平值已於歸屬期間在收益表中確認，並於授出日釐訂，而本年度在財務報表中所計入之金額，已計入上文董事酬金披露中。

9. 董事薪酬(續)

年度內，本集團亦將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中一名執行董事作為宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值約為600,000港元(二零零八年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年度內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
林健鋒先生	400	350
梁宇銘先生	350	300
黃龍德博士	350	300
	1,100	950

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零八年：無)。

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現 掛鈎花紅 千港元	股權結算 購股權福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
二零零九年						
執行董事：						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	5,800	5,000	28,173	240	39,213
曾維才先生	—	2,600	2,500	—	120	5,220
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,560	300	597	72	2,529
梁偉輝先生	—	1,430	1,000	597	66	3,093
潘浩怡女士	—	1,560	300	597	72	2,529
黃劍榮博士	—	4,004	600	4,407	152	9,163
胡匡佐先生	—	1,430	300	597	66	2,393
	—	18,384	10,000	34,968	788	64,140
非執行董事：						
王溢輝先生	350	—	—	—	—	350
	350	18,384	10,000	34,968	788	64,490
二零零八年						
執行董事：						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	5,800	5,000	13,311	240	24,351
曾維才先生	—	2,080	2,500	—	96	4,676
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,495	500	2,843	69	4,907
梁偉輝先生	—	1,300	1,000	3,521	60	5,881
潘浩怡女士	—	1,495	300	2,843	69	4,707
黃劍榮博士	—	3,746	720	10,890	142	15,498
胡匡佐先生	—	1,300	500	2,708	60	4,568
	—	17,216	10,520	36,116	736	64,588
非執行董事：						
王溢輝先生	300	—	—	—	—	300
	300	17,216	10,520	36,116	736	64,888

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中三名(二零零八年：三名)為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘兩名(二零零八年：兩名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,328	2,883
表現掛鈎花紅	1,500	1,300
股權結算購股權開支	3,744	8,491
退休福利計劃供款	154	133
	8,726	12,807

非董事最高薪酬僱員之薪酬均屬下列範圍：

	人數	
	二零零九年	二零零八年
3,000,001港元至4,000,000港元	1	—
5,000,001港元至6,000,000港元	1	—
6,000,001港元至7,000,000港元	—	2
	2	2

11. 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。中國內地之應課稅溢利之稅項則就中國內地之有關司法權區之現行稅率計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 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
	43,173	6,546
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)
	(3,097)	(5,142)
本年度土地增值稅支出	28,523	17,964
遞延稅項(附註38)	(32,948)	(247,205)
	35,651	(227,837)

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

適用於除稅前虧損按本公司及其附屬公司作為居籍之司法權區的法定／適用稅率計算之稅項開支／(收入)，與按實際稅率計算之稅項開支／(收入)對賬如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	(7,275)	(1,306,474)
按不同司法權區法定／適用稅率計算之稅項	8,738	(321,181)
按寬減稅率計算香港利得稅之稅務影響	(1,256)	(1,490)
特定省份或由地方機關頒佈之較低稅率	25	(13,253)
過往期間即期稅項調整	(3,097)	(5,142)
共同控制實體應佔盈虧	2,995	3,642
聯營公司應佔盈虧	166	282
無需課稅之收入	(59,978)	(34,284)
不可扣稅之開支	63,844	97,776
過往期間動用之稅項虧損	(72)	(5,635)
未確認之稅項虧損	3,463	33,768
稅率減少對初期遞延稅項之影響	—	(115)
中國土地增值稅	28,523	17,964
中國土地增值稅之稅務影響	(9,793)	—
其他	2,093	(169)
按本集團實際稅率計算之稅項開支／(收入)	35,651	(227,837)

共同控制實體及聯營公司應佔之稅項收入分別為無(二零零八年：906,000港元)及18,000港元(二零零八年：27,000港元)，已計入綜合收益表之「應佔共同控制實體及聯營公司盈虧」內。

12. 母公司權益擁有人應佔盈利／(虧損)

截至二零零九年十二月三十一日止年度母公司權益擁有人應佔綜合虧損包括虧損42,362,000港元(二零零八年：溢利79,065,000港元)，已於本公司財務報表中處理(附註40(b))。

13. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 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)	77,054	42,893

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。

14. 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。

15. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	電力供應系統 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
二零零九年十二月三十一日									
於二零零八年十二月三十一日 及於二零零九年一月一日：									
成本	264,496	7,621	2,729	30,775	27,787	35,333	11,405	1,676	381,822
累計折舊	(28,558)	(5,425)	(2,022)	(16,881)	(7,740)	(25,318)	(9,210)	—	(95,154)
賬面淨值	235,938	2,196	707	13,894	20,047	10,015	2,195	1,676	286,668
於二零零九年一月一日：									
扣除累計折舊	235,938	2,196	707	13,894	20,047	10,015	2,195	1,676	286,668
添置	264	—	—	2,554	5,488	248	210	1,078	9,842
被視作收購附屬公司 (附註41(a))	—	—	—	154	138	—	—	—	292
出售	(4,627)	—	—	(176)	(1,286)	(34)	—	(681)	(6,804)
轉撥	1,941	—	—	—	—	—	—	(1,941)	—
年內折舊撥備	(8,373)	(765)	(273)	(3,743)	(4,545)	(1,801)	(783)	—	(20,283)
匯兌調整	195	—	—	16	29	12	—	4	256
於二零零九年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	225,338	1,431	434	12,699	19,871	8,440	1,622	136	269,971
於二零零九年十二月三十一日：									
成本	260,732	7,621	2,729	31,289	27,457	31,225	11,615	136	372,804
累計折舊	(35,394)	(6,190)	(2,295)	(18,590)	(7,586)	(22,785)	(9,993)	—	(102,833)
賬面淨值	225,338	1,431	434	12,699	19,871	8,440	1,622	136	269,971

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	電力供應系統 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
二零零八年十二月三十一日									
於二零零八年一月一日：									
成本	258,890	7,023	2,729	25,645	18,910	36,484	10,993	477	361,151
累計折舊	(19,629)	(4,582)	(1,749)	(13,639)	(3,705)	(24,634)	(8,302)	—	(76,240)
賬面淨值	239,261	2,441	980	12,006	15,205	11,850	2,691	477	284,911
於二零零八年一月一日，									
扣除累計折舊	239,261	2,441	980	12,006	15,205	11,850	2,691	477	284,911
添置	2,126	598	—	5,331	8,348	1,118	412	1,224	19,157
出售	—	—	—	(350)	(248)	(1,202)	—	—	(1,800)
轉撥入投資物業(附註16)	(3,382)	—	—	—	—	—	—	—	(3,382)
年內折舊撥備	(8,524)	(843)	(273)	(3,453)	(4,042)	(2,109)	(908)	—	(20,152)
匯兌調整	6,457	—	—	360	784	358	—	(25)	7,934
於二零零八年十二月三十一日，									
扣除累計折舊及減值	235,938	2,196	707	13,894	20,047	10,015	2,195	1,676	286,668
於二零零八年十二月三十一日：									
成本	264,496	7,621	2,729	30,775	27,787	35,333	11,405	1,676	381,822
累計折舊	(28,558)	(5,425)	(2,022)	(16,881)	(7,740)	(25,318)	(9,210)	—	(95,154)
賬面淨值	235,938	2,196	707	13,894	20,047	10,015	2,195	1,676	286,668

若干本集團之租賃樓宇已抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行信貸(附註37)。

由於位於香港之業主佔用租賃土地不能在土地及樓宇部份作可靠分配，故計入物業、廠房及設備。

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

上述樓宇之賬面值包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港之樓宇：		
長期租約	81,811	83,614
中期租約	5,749	5,907
	87,560	89,521
於中國內地之樓宇：		
長期租約	66,666	73,567
中期租約	71,112	72,850
	137,778	146,417
	225,338	235,938

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	總計 千港元
二零零九年十二月三十一日			
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日：			
成本	1,566	630	2,196
累計折舊	(433)	(91)	(524)
賬面淨值	1,133	539	1,672
於二零零九年一月一日， 扣除累計折舊	1,133	539	1,672
添置	—	—	—
年內折舊撥備	(313)	(63)	(376)
於二零零九年十二月三十一日， 扣除累計折舊	820	476	1,296
於二零零九年十二月三十一日：			
成本	1,566	630	2,196
累計折舊	(746)	(154)	(900)
賬面淨值	820	476	1,296

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備 (續)

本公司 (續)

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	總計 千港元
二零零八年十二月三十一日			
於二零零八年一月一日：			
成本	1,566	545	2,111
累計折舊	(120)	(34)	(154)
賬面淨值	1,446	511	1,957
於二零零八年一月一日：			
扣除累計折舊	1,446	511	1,957
添置	—	85	85
年內折舊撥備	(313)	(57)	(370)
於二零零八年十二月三十一日：			
扣除累計折舊	1,133	539	1,672
於二零零八年十二月三十一日：			
成本	1,566	630	2,196
累計折舊	(433)	(91)	(524)
賬面淨值	1,133	539	1,672

16. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	250,294	197,250
轉撥自發展中物業(附註25.1)	—	16,495
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	—	3,382
年內出售	(1,170)	(1,595)
公平值調整之收益淨額	47,557	22,337
匯兌調整	413	12,425
於十二月三十一日之賬面值	297,094	250,294

於二零零九年十二月三十一日，本集團之投資物業位於中國內地，並以長期租約持有。

上述投資物業之重估由獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按於二零零九年十二月三十一日現有使用基準在公開市場進行。投資物業根據經營租賃出租予第三方，其詳情載於附註43(a)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值為95,056,000港元(二零零八年：89,834,000港元)之投資物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註37)。

17. 預付土地租金

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	2,280,602	25,718
添置	296,617	—
轉撥自／(入)發展中物業(附註25.1)	(255,297)	2,645,013
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註25.2)	—	59,925
年內減值回撥／(減值)	31,136	(393,208)
年內攤銷	(47,916)	(57,032)
匯兌調整	3,570	186
於十二月三十一日之賬面值	2,308,712	2,280,602
即期部份	(49,839)	(58,066)
非即期部份	2,258,873	2,222,536

本集團之租賃土地位於中國內地及按以下租約期持有：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約	1,410,480	1,133,129
中期租約	898,232	1,147,473
	2,308,712	2,280,602

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值為496,096,000港元(二零零八年：563,177,000港元)之預付租金(附註37)已作為本集團獲授銀行信貸之抵押。

18. 商譽

	本集團 千港元
於二零零八年一月一日之成本及賬面值	39,259
或然代價之調整	(6,473)
年內減值	(32,786)
於二零零八年十二月三十一日、二零零九年一月一日及 二零零九年十二月三十一日之成本，扣除累計減值	—
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日：	
成本	37,634
累計減值	(37,634)
賬面淨值	—

商譽減值測試

業務合併產生之商譽已分配至旅行袋產品現金產生單位及陳列產品現金產生單位，以作減值測試。

所有現金產生單位之商譽已於上年度全數減值。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

19. 於共同控制實體之權益

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔淨資產		129,503	563,998
向共同控制實體貸款	(i)	699,304	736,391
獲得一間共同控制實體之貸款	(i)	—	(89,468)
		828,807	1,210,921
列為持作可供出售	(ii)	(102,539)	—
		726,268	1,210,921

附註：

- i) 向／(獲)共同控制實體貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公平值相若。
- ii) 於二零零九年十一月三十日，本集團訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)將於一間共同控制實體四川中渝物業發展有限公司(「四川中渝」)之50%權益以總代價266,000,000港元出售予另一位合營夥伴及本集團預期出售利潤約為163,000,000港元(除稅前)並將於協議完成後確認。

下表說明本集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	19,026	167,627
非流動資產	855,502	1,393,835
流動負債	(745,025)	(74,614)
非流動負債	—	(922,850)
淨資產	129,503	563,998
應佔共同控制實體業績：		
其他收入	1,573	1,059
總開支	(18,165)	(15,628)
除稅後虧損	(16,592)	(14,569)

19. 於共同控制實體之權益 (續)

本集團主要共同控制實體之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 註冊地點	以下各項之百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	應佔盈利	
益東投資有限公司	每股1美元之普通股	英屬處女群島	25	25	25	投資控股
重慶特靈地產有限公司	註冊股本163,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資
重慶彩僑地產有限公司	註冊股本163,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資
重慶尖置房地產有限公司	註冊股本370,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資
四川中渝物業發展有限公司	註冊股本人民幣15,000,000元	中國	50	50	50	物業開發及投資

各董事認為，上表載列本集團之共同控制實體乃對本集團在本年度內之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值之重大部份。各董事認為，倘詳列其他共同控制實體之資料將會使有關資料過於冗長。

20. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，成本值	159,921	159,921
以股份為基礎之僱員補償資本出資	2,291	2,231
	162,212	162,152

計入本公司流動資產之應收附屬公司款項為11,845,235,000港元(二零零八年：9,602,495,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之面值與其公平值相若。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

20. 於附屬公司之權益(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
長泓有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
駿輝有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
優俊投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
志得發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Dominio Mark International Ltd. [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
龍添發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Empire New Assets Limited	英屬處女群島／香港	普通股100美元	100	物業持有
俊天(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股1,000美元	100	物業持有
佳濤國際有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩祥企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
晉廷投資有限公司	香港	普通股1港元	60	投資控股
港峰控股有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩洋集團有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
海天環球有限公司(附註c)	香港	普通股 1,000,000港元	60	銷售輕便 行李箱、 旅行袋、背囊 及公事包
海天環球旅游用品(蘇州) 有限公司 ^{##} (附註c)	中國／中國內地 (全資擁有 外資企業)	註冊股本 5,000,000美元	60	製造及銷售 輕便行李箱、 旅行袋、背囊 及公事包
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
悅景集團有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股

20. 於附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
奇發國際有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
建星有限公司#	英屬處女群島	普通股2美元	100	投資控股
京軒投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股100美元	100	物業持有
妙領投資有限公司# (附註a)	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
匯星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
怡滿投資有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Qualipak Development Limited# (附註a)	英屬處女群島	普通股10,000美元	100	投資控股
確利達財務有限公司	香港	普通股2港元	100	提供財務服務
確利達包裝實業有限公司	香港	普通股100港元 無投票權遞延股 22,303,857港元 (附註b)	100	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
高原國際有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Theme Production House Limited*	香港	普通股 1,000,000港元	51	買賣亞加力產品 及陳列產品
浚亮有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
裕新有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱峰集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
確盈達實業有限公司	英屬處女群島／ 中國內地	普通股1美元	100	物業持有
智盈集團有限公司#	英屬處女群島	普通股10,000美元	60	投資控股
永同威有限公司	香港	普通股2港元	100	物業持有
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股50,000美元	100	投資控股
悅安發展有限公司* (附註c)	香港	普通股 10,000港元	60	製造及銷售 輕便行李箱、 旅行袋、背囊 及公事包

20. 於附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
成都國嘉志得置業有限公司 ^{***}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 1,375,000,000元	51	物業開發及投資
成都盛世經緯房地產投資 有限公司 ^{***}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 5,000,000元	49.2	物業開發及投資
成都天府水城房地產開發 有限公司 ^{**}	中國／中國內地	註冊股本 31,000,000美元	60	物業開發及投資
成都眾怡房地產開發有限公司 ^{***} (附註d)	中國／中國內地	註冊股本人民幣 20,000,000元	51	物業開發及投資
重慶立基置業有限公司 ^{**}	中國／中國內地	註冊股本 60,960,000港元	100	物業開發及投資
重慶聚信房地產開發 (集團)有限公司 ^{**}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 469,200,000元	100	物業開發及投資
重慶瑞昌房地產有限公司 ^{**}	中國／中國內地	註冊股本 33,650,000美元	100	物業開發及投資
重慶卓建房地產有限公司 ^{**}	中國／中國內地	註冊股本 700,000,000港元	100	物業開發及投資
重慶頂添置業有限公司 ^{**}	中國／中國內地	註冊股本 50,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶同景置業有限公司 ^{***}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 302,800,000元	61	物業開發及投資

20. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
重慶浚亮房地產開發有限公司 [#]	中國／中國內地	註冊股本 30,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶中渝物業發展有限公司 [#]	中國／中國內地	註冊股本 131,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶帥通物業發展有限公司 [#]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 10,000,000元	100	物業開發及投資
四川恆辰房產開發有限公司 ^{###}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	60	物業開發及投資
四川經都置業有限公司 ^{###}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 82,000,000元	60	物業開發及投資
四川森信置業有限公司 [#]	中國／中國內地	註冊股本 29,800,000美元	100	物業開發及投資
四川星浩置業有限公司 [#]	中國／中國內地	註冊股本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
四川雍橋置業有限公司 [#]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 100,000,000元	100	物業開發及投資
雲南中渝置地發展有限公司 ^{###}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	70	物業開發及投資

此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

此等公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

此等公司乃根據中國法例註冊為中外合資企業。

* 並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。

20. 於附屬公司之權益(續)

附註：

- (a) 除Qualipak Development Limited及妙領投資有限公司外，所有主要附屬公司之股權均由本公司間接持有。
- (b) 無投票權遞延股在分派盈利、資本及投票權上有一定限制。
- (c) 海天環球有限公司直接持有海天環球旅游用品(蘇州)有限公司及悅安發展有限公司全部權益。
- (d) 成都眾怡房地產開發有限公司(「成都眾怡」)之股權已質押予其前股東，作為本集團應付未付代價之抵押。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

21. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分佔資產淨值	1,743	2,747
收購產生之商譽	31,438	31,438
	33,181	34,185
減值撥備	(31,438)	(31,438)
	1,743	2,747

收購聯營公司產生之商譽變動載列如下。

	千港元
於二零零八年一月一日，扣除累計減值	29,538
年內減值	(29,538)
於二零零八年十二月三十一日、二零零九年一月一日 及二零零九年十二月三十一日，扣除累計減值	—
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日	
成本	31,438
累計減值	(31,438)
賬面淨值	—

商譽減值測試

收購於聯營公司之權益產生之商譽已分配至開瓶器及廚房用具現金產生單位並已於上年度全數減值。

21. 於聯營公司之權益 (續)

商譽減值測試 (續)

本集團之主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記地點	持有已發行 股份詳情	本集團應佔 擁有權權益 百分比	主要業務
Technical International Holdings Limited	英屬處女群島	每股1美元普通股	30	投資控股
T Plus Limited	香港	每股1港元普通股	30	設計、買賣及推銷開瓶器及廚房用具
得利高拓展有限公司	香港	每股1港元普通股	30	設計、買賣及推銷開瓶器及廚房用具
得利高(香港)製品有限公司	香港	每股1港元普通股	30	設計、買賣及推銷開瓶器及廚房用具

各董事認為，上表載列本公司之聯營公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份。各董事認為，倘詳列其他聯營公司之資料將使有關資料過於冗長。

所有上述聯營公司由本公司之全資附屬公司持有，且並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。該等聯營公司在該等財務報表中以權益會計法入賬。

下表載列本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其財務報表：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	31,920	39,380
負債	(26,111)	(30,223)
收入	106,750	152,561
虧損	(3,348)	(5,691)

22. 應收可換股票據

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市可換股票據：		
貸款部份，按攤銷成本	35,650	34,212
兌換認購期權衍生工具，按公平值	—	31
	35,650	34,243

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有由一間聯交所上市公司所發行本金額37,500,000港元(二零零八年：37,500,000港元)之非上市可換股票據。可換股票據賦予持有人權利，可於指定期間按轉換價每股15.83港元，將尚未轉換本金額全部或部份轉換為該上市公司股份。可換股票據按年利率2厘計息。

22. 應收可換股票據 (續)

可換股票據可於發行日期至可換股票據期滿日前任何時間由發行人按其面值贖回，並僅可由本集團於二零一一年六月到期時按其面值贖回，惟以先前並未轉換之金額為限。

可換股票據貸款部分被界定作貸款及應收款以及其賬面值於初步確認時按實際利率6.47厘釐定，而兌換認購期權衍生工具之公平值乃按柏力克—舒爾斯期權定價模式釐定。

23. 可供出售投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市股本投資，按公平值	260,322	131,760
非上市股本投資，按成本	640,277	18,997
	900,599	150,757

年內，於其他全面收入內確認之本集團可供出售股本投資之總收益為128,351,000港元(二零零八年：總虧損302,435,000港元)。

上述投資包括於已指定為可供出售金融資產且並無固定到期日或票面利息之股本證券。

上市股本投資被持有作可供出售投資之公平值乃根據市場所報價格釐定。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值640,277,000港元(二零零八年：18,997,000港元)之若干非上市股本投資按成本列值，因為合理公平值估計之範圍龐大以至於董事認為不能可靠評估彼等之公平值。本集團無意於短期內將其出售。

於此等財務報表獲批准日期，本集團上市可供出售股本投資之市值約為225,471,000港元。

24. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市股本投資，按市值	11,595	5,855
於中國上市股本投資，按市值	37	—
	11,632	5,855

上述投資於二零零九年及二零零八年十二月三十一日分類為持作買賣。

上述投資之公平值乃根據市場所報價格釐定。

於此等財務報表獲批准日期，本集團於損益之股本投資以公平值入賬之市值約為10,581,000港元。

25.1 發展中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	7,752,498	8,514,780
被視作收購一間附屬公司(附註41a)	1,724,700	—
添置(包括發展成本及已資本化利息)	867,024	867,760
年內出售	(60,126)	—
年內減值回撥/(減值)	29,986	(518,471)
轉撥自於持物業發展之土地使用權之權益(附註25.2)	54,221	1,914,319
轉撥入已落成待售物業(附註25.3)	(394,892)	(904,202)
轉撥自土地發展權(附註26)	166,462	—
轉撥自/(入)預付土地租金(附註17)	255,297	(2,645,013)
轉撥入投資物業(附註16)	—	(16,495)
匯兌調整	12,410	539,820
於年終	10,407,580	7,752,498

發展中物業預期完成時間：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	5,920,718	6,901,012
於一般工作流程內被列作流動資產	4,486,862	851,486
	10,407,580	7,752,498

發展中物業預期於一般工作流程內完成：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	1,050,530	286,111
超過一年	3,436,332	565,375
	4,486,862	851,486

本集團之發展中物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約	8,821,151	6,306,245
中期租約	1,586,429	1,446,253
	10,407,580	7,752,498

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值為3,476,569,000港元(二零零八年：2,929,008,000港元)(附註37)及361,048,000港元(二零零八年：無)之發展中物業已分別作為本集團及本集團年內收購一間附屬公司前股東所獲授銀行信貸之抵押。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

25.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	389,098	2,060,442
添置	565,626	350,299
年內減值回撥／(減值)	85,749	(178,027)
轉撥入預付土地租金(附註17)	—	(59,925)
轉撥入發展中物業(附註25.1)	(54,221)	(1,914,319)
匯兌調整	612	130,628
於年終	986,864	389,098

本集團於持作物業發展之土地使用權之權益乃有關於固定期間內使用位於中國內地之若干土地之權利，並以下列租約持有：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約	979,471	382,913
中期租約	7,393	6,185
	986,864	389,098

於二零零九年十二月三十一日，本集團正辦理上述土地使用權之相關證書。

25.3 已落成待售物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	352,682	158,871
轉撥自發展中物業(附註25.1)	394,892	904,202
年內已出售物業	(516,266)	(691,512)
年內減值	—	(30,549)
匯兌調整	1,703	11,670
於年終	233,011	352,682

本集團已落成待售物業位於中國內地，按下列租約持有：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約	57,650	262,378
中期租約	175,361	90,304
	233,011	352,682

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值為45,766,000港元(二零零八年：無)(附註37)之已落成待售物業已作為本集團所獲授銀行信貸之抵押。

26. 土地發展權

土地發展權指本集團擁有60%權益之四川經都置業有限公司(「四川經都」)與當地若干政府機關之間就發展中國成都兩幅土地之合約安排。

四川經都負責為相關政府機關提供資金，以進行必要之規劃工程及安置居民使該等土地處於可銷售狀況。於土地發展竣工後，相關政府機關將把有關土地推出拍賣，而四川經都有權攤分土地拍賣產生之30-60%利潤。

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	166,270	290,358
添置	—	1,805
年內確認	—	(136,787)
被集團取得相關土地後轉撥入發展中物業(附註25.1)	(166,462)	—
匯兌調整	192	10,894
於年終	—	166,270

27. 存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	18,124	24,504
在製品	16,060	20,515
製成品	17,226	29,922
	51,410	74,941

28. 應收賬項及票據

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬項及票據	73,944	118,382
減值	(1,042)	(2,256)
	72,902	116,126

本集團與其客戶之交易條款，除新客戶一般須預先付款外，主要以記賬形式進行。信貸期一般為期60日，主要客戶則延長至105日。各客戶均有最高信貸限額。本集團致力對尚未償還應收賬項實施嚴謹控制，並已設立信貸監控部減低信貸風險。高級管理層會定期檢討逾期結欠。基於上述原因以及本集團應收賬項及票據涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。應收賬項及票據為不計息。

28. 應收賬項及票據 (續)

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：

	本集團					
	二零零九年			二零零八年		
	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
一個月至兩個月	—	1,315	1,315	—	3,528	3,528
兩個月至三個月	—	1,717	1,717	—	1,572	1,572
超過三個月	—	1,078	1,078	—	6,835	6,835
	59,367	13,535	72,902	83,738	32,388	116,126

應收賬項及票據包括於二零零九年十二月三十一日附追索權之貼現票據14,411,000港元(二零零八年：29,356,000港元)。附追索權之貼現票據之到期日為訂立貼現票據日期起計三個月內。

未逾期及並無減值之應收款項乃來自並無近期拖欠還款紀錄之大量不同客戶。

已逾期但並無減值之應收款項乃來自與本集團有良好還款紀錄之多名獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為由於信貸質素並無重大改變，而該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸額提升。

應收賬項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	2,256	2,735
撥回減值(附註5)	(492)	(515)
年內撇銷為無法收回	(723)	—
匯兌調整	1	36
於十二月三十一日	1,042	2,256

上述應收賬項減值撥備包括就未計撥備前賬面值為1,215,000港元(二零零八年：2,266,000港元)之獨立已減值應收賬項作出之撥備1,042,000港元(二零零八年：2,256,000港元)。該獨立已減值應收賬項乃來自處於財政困難之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸額提升。

29. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
預付款項	58,808	48,575	598	566
按金及其他應收款項	279,767	502,947	8	8
	338,575	551,522	606	574

於二零零九年十二月三十一日，從預售物業已收取之按金之營業稅乃相關中國稅務機關所徵收之稅項，金額約為20,332,000港元(二零零八年：10,846,000港元)。該款項已列為及包括於上文「預付款項」一項。

29. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	1,392	30,303
其他應收款項減值撥回(附註5)	—	(31,360)
匯兌調整	1	2,449
於十二月三十一日	1,393	1,392

30. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均固定利率0.19厘(二零零八年：2.41厘)計算。經紀公司存款之公平值與其賬面值相若。

31. 現金及等同現金及已抵押存款

附註	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	2,783,962	1,044,202	254	129
定期存款	1,000,633	961,374	—	—
	3,784,595	2,005,576	254	129
減：已抵押定期存款 (a)	(1,000)	(328,167)	—	—
有限制銀行結餘 (b)	(533,237)	(11,940)	—	—
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	254	129

附註：

(a) 定期存款已被抵押，以擔保本集團獲授之一般銀行融資(附註37)。

(b) 有限制銀行結餘指存放於若干中國銀行之存款，其用途僅限於中國物業發展活動。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘為1,500,875,000港元(二零零八年：522,929,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、匯售及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。現金及等同現金及抵押存款之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

32. 應付賬項

於報告期末，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一個月內	120,790	278,246
一個月至兩個月	28,727	15,299
兩個月至三個月	61,727	6,572
超過三個月	708,667	221,018
	919,911	521,135

應付賬項及票據為不計息及一般須於三十日至六十日內結算，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之權益作抵押。

33. 其他應付款項及預提負債

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
客戶存款	1,514,515	343,458	—	—
其他應付款項	78,650	96,400	705	2,632
預提負債	67,225	38,772	9,599	13,082
	1,660,390	478,630	10,304	15,714

其他應付款項為免息及平均須於一年內償還。

34. 認購期權負債

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
認購期權負債	68,297	—

於二零零九年八月三十一日，本集團與同景集團有限公司(「同景集團」)訂立股東協議(「股東協議」)，其為重慶同景置業有限公司(「重慶同景」，由本集團擁有51%)之少數權益股東。

根據股東協議，本集團同意以現金代價人民幣25,000,000元(「代價」)向同景集團購入其於重慶同景額外之10%權益(「額外權益」)。本集團同時向同景集團授出額外權益之回購期權(「回購期權」)。回購期權可由股東協議日期起計三年內行使，惟須符合重慶同景之若干經營條件方可行使。回購期權之行使價相等於(i)代價另加於股東協議完成日期起至行使回購期權完成日期止期間(「期權期間」)內按上述之金額每月附加1%溢價計算之總和及(ii)本集團於期權期間因額外權益而需向重慶同景額外投入的任何資金。

回購期權之公平值乃於授出日期按二項式期權定價模式作出估計，而公平值之變動於各呈報期末於綜合收益表內確認。

35. 應付一名關連方款項

該關連方由本公司董事張松橋先生(「張先生」)控制，有關結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該項結餘之賬面值與其公平值相若。

36. 附屬公司少數股東貸款

董事認為，附屬公司少數股東貸款之賬面值與其公平值相若。有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

37. 計息銀行及其他借貸

本集團	二零零九年			二零零八年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期 具有追索權之 貼現票據	銀行融資利率 + (1.375%至 1.5%)	二零一零年	14,411	香港銀行 同業拆息 + (1.2%至 1.5%) / 倫敦 銀行同業拆息 + 1.2%	二零零九年	29,356
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣 基準借貸利率 × (1 + 10%)	二零一零年	372,524	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 5% 至 20%) / 7.56% / 香港 銀行同業拆息 + 1.5% / 最優惠利率	二零零九年	723,024
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	二零一零年	189,122	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	二零零九年	188,186
			<u>576,057</u>			<u>940,566</u>
非即期 銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 5%至 25%)	二零一一年至 二零一二年	606,488	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 5%至 20%) / 7.56% / 香港銀行 同業拆息 + 1.5% / 最優惠利率	二零一零年	79,375
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	二零一一年	1,559,949	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	二零一零年至 二零一一年	1,749,271
			<u>2,166,437</u>			<u>1,828,646</u>
			<u>2,742,494</u>			<u>2,769,212</u>
分析如下： 須於下列期間償還之銀行 及其他借貸： 一年內或須於提出要求時 於第二年			576,057			940,566
於第三年至第五年(包括首尾兩年)			1,842,750			268,296
			323,687			1,560,350
			<u>2,742,494</u>			<u>2,769,212</u>
本公司	二零零九年			二零零八年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期 銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	二零一零年	189,122	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	二零零九年	188,186
非即期 銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	二零一一年	1,559,949	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	二零一零年至 二零一一年	1,749,271
			<u>1,749,071</u>			<u>1,937,457</u>

37. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

(a) 若干銀行貸款由本集團若干資產抵押之總賬面值如下：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業、廠房及設備	15	5,749	5,907
投資物業	16	95,056	89,834
預付土地租金	17	496,096	563,177
發展中物業	25.1	3,476,569	2,929,008
已落成待售物業	25.3	45,766	—
定期存款	31	1,000	328,167

(b) 其他利率資料：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
定息：		
已抵押銀行貸款	—	113,393
浮息：		
具有追索權之貼現票據	14,411	29,356
已抵押銀行貸款	979,012	689,006
無抵押銀行貸款	1,749,071	1,937,457
	2,742,494	2,655,819
	2,742,494	2,769,212

(c) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	1,749,071	1,939,870
美元	14,411	29,356
人民幣	979,012	799,986
	2,742,494	2,769,212

(d) 本集團銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

(e) 此外，本公司若干附屬公司已擔保本公司最高達1,755,000,000港元之銀行貸款(二零零八年：1,950,000,000港元)。本公司之銀行貸款亦以張先生被施加特定履行的責任而獲抵押，據此張先生須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權(附帶35%或以上之投票權)，並對本公司掌握管理操控權。根據相關貸款協議，張先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。

38. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	物業重估 千港元	超過相關折舊 之折舊撥備 千港元	可供出售 股本投資重估 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	1,993,288	2,591	94,068	2,089,947
年內在權益計入之遞延稅項	—	—	(75,609)	(75,609)
年內在收益表中計入之遞延稅項(附註11)	(246,658)	(584)	—	(247,242)
匯兌調整	126,373	—	5,964	132,337
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	1,873,003	2,007	24,423	1,899,433
被視作收購附屬公司(附註41(a))	7,950	—	—	7,950
年內自權益扣除之遞延稅項	—	—	32,088	32,088
年內在收益表中計入之遞延稅項(附註11)	(23,637)	(155)	—	(23,792)
匯兌調整	2,956	(2)	39	2,993
於二零零九年十二月三十一日	1,860,272	1,850	56,550	1,918,672

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅 撥備 千港元	可供動用 以抵銷應課稅 溢利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	—	1,389	1,389
年內在收益表中扣除之遞延稅項(附註11)	—	(37)	(37)
匯兌調整	—	67	67
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	—	1,419	1,419
年內在收益表中扣除之遞延稅項(附註11)	9,793	(637)	9,156
匯兌調整	—	2	2
於二零零九年十二月三十一日	9,793	784	10,577

38. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內予以抵銷。下列為本集團就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已於綜合財務狀況表確認為遞延稅項負債淨額	1,908,095	1,898,014

本公司之遞延稅項負債乃關於年內自收益表扣除／計入之遞延稅項，乃由折舊撥備與相關折舊之差異而產生。

根據《中國企業所得稅法》，中國大陸成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用比率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立之附屬公司及共同控制實體就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於二零零九年十二月三十一日，並未就本集團於中國大陸成立且須繳交預扣稅之附屬公司及共同控制實體之未匯出盈利而確認應付之預扣稅。董事認為，該等附屬公司及共同控制實體於可見未來分派該等盈利之機會不大。於二零零九年十二月三十一日，於中國內地之附屬公司及共同控制實體並沒有暫時性差額而對其未確認遞延稅項負債（二零零八年：無）。

本集團來自香港及中國內地之稅項虧損分別為12,046,000港元（二零零八年：7,434,000港元）及96,674,000港元（二零零八年：84,123,000港元），並分別為可永久動用及於四至五年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅溢利。並未確認有關該等虧損之遞延稅項資產，乃由於該等虧損乃來自一直錄得虧損之附屬公司，且不被認為將會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損。

39. 股本

股份	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
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	500,000	500,000
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	257,263	214,463

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。

39. 股本 (續)

年內涉及上述本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	2,165,382,258	216,538	7,102,561	7,319,099
行使購股權	1,975,000	197	14,527	14,724
購回股份	(22,724,000)	(2,272)	(29,494)	(31,766)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	2,144,633,258	214,463	7,087,594	7,302,057
配售新股份	428,000,000	42,800	2,490,960	2,533,760
股份發行開支	—	—	(55,971)	(55,971)
於二零零九年十二月三十一日	2,572,633,258	257,263	9,522,583	9,779,846

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註42。

40. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額於年內及去年之變動詳情於第67頁綜合股東權益變動表中呈列。

(b) 本公司

附註	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	7,102,561	158,331	159,322	76,906	7,497,120
年內全面收入總額	—	—	167,165	—	167,165
行使購股權	39	14,527	—	(4,855)	9,672
購回股份	39	(29,494)	—	—	(29,494)
擬派二零零七年末期股息	—	—	(108,315)	—	(108,315)
股權結算購股權安排	42	—	—	63,077	63,077
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	7,087,594	158,331	218,172	135,128	7,599,225
年內全面虧損總額	—	—	(42,362)	—	(42,362)
配售新股份	39	2,490,960	—	—	2,490,960
發行股份開支	39	(55,971)	—	—	(55,971)
擬派二零零八年末期股息	13	—	(42,893)	—	(42,893)
股權結算購股權安排	42	—	—	43,976	43,976
於二零零九年十二月三十一日	9,522,583	158,331	132,917	179,104	9,992,935

本公司繳入盈餘指Qualipak Development Limited於其股份獲本公司購入之日之綜合股東資金以及本公司就收購而已發行及可予發行之股份之面值之差額。

41. 綜合現金流量表附註

(a) 被視作收購附屬公司

於二零零九年十一月及十二月，本集團與本集團當時擁有50%權益之共同控制實體成都國嘉志得置業有限公司(「國嘉志得」)之合營夥伴訂立多項協議，作進一步出資、更改利潤分成比例及更改國嘉志得之董事會(統稱「國嘉志得重組」)。國嘉志得重組於二零零九年十二月完成後，國嘉志得成為本公司擁有51%之附屬公司。國嘉志得及其附屬公司(統稱「國嘉志得集團」)主要在中國內地從物業發展。

於收購日期，國嘉志得集團之可識別資產及負債之公平值以及緊接收購後之相應賬面值如下：

	附註	收購後確認 之公平值 千港元	過往賬面值 千港元
物業、廠房及設備	15	292	292
發展中物業	25.1	1,724,700	1,692,899
預付款項、按金及其他應收款項		61,578	76,342
可收回稅項		580	580
有限制銀行結餘		266,238	266,238
現金及等同現金		834,759	834,759
應付賬項		(291,345)	(291,345)
其他應付款項		(726,995)	(726,995)
股東貸款		(544,664)	(544,664)
銀行借貸		(215,791)	(215,791)
遞延稅項負債	38	(7,950)	—
少數股東權益		(222,330)	(217,878)
		879,072	874,437
於共同控制實體之權益重新分類		874,458	
超出被視作收購附屬公司成本部分	5	4,614	
		—	

就收購國嘉志得集團之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	千港元
購入之現金及銀行結餘	834,759
就被視作收購附屬公司之現金及等同現金流入淨額	834,759

於年內所收購附屬公司之業績對本集團年內綜合營業額或虧損並無重大影響。

41. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購一家並非業務之附屬公司

於二零零九年十二月，本集團訂立協議收購於成都盛世經緯房地產投資有限公司(「成都盛世」)之96.5%權益，代價為人民幣71,217,000元(相等於80,884,000港元)。成都盛世主要在中國成都從事物業發展。截至收購日期止，除取得權利收購成都市若干地塊外，成都盛世並無從事任何重大商業交易。

由於本集團所收購之實體並不構成業務，故上述收購已由本集團以收購資產入賬。

本集團於上述交易中所收購之淨資產如下：

	千港元
所收購淨資產：	
於持物業發展之土地使用權之權益	107,679
現金及等同現金	5,668
應付賬款及其他應付款項	(29,530)
少數股東權益	(2,933)
以現金支付	80,884

就收購成都盛世而言現金及等同現金之淨流出分析如下：

	千港元
現金代價	80,884
收購之現金及銀行結餘	(5,668)
就收購成都盛世而言現金及等同現金之淨流出	75,216

42. 購股權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上，已採納購股權計劃(「計劃」)。年內，根據計劃已授出17,500,000份(二零零八年：19,380,000份)購股權。

根據計劃，於採納後十年內，本公司董事會(「董事會」)可隨時酌情授出購股權予本集團董事及僱員以及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。計劃之概要如下。

就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)上文(i)所述任何本公司或主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iii)上文(ii)所述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iv)上文(iii)所述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事)。

目的

計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

可供認購之股份數目上限

根據計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使購股權獲行使可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本30%。

42. 購股權計劃 (續)

各參與人士之配額上限

任何十二個月期間授予各參與人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使而發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

購股權行使時限

購股權可根據計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計十年。

釐定行使價之基準

每股股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元作為授出代價。

計劃之有效期

計劃之有效期為十年，由二零零五年四月二十九日起計，至二零一五年四月二十八日止。

以下為年內根據計劃之購股權變動：

	二零零九年		二零零八年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	5.12	46,734	6.69	46,999
年內授出	3.27	17,500	5.78	19,380
年內沒收	—	—	4.95	(50)
年內行使	—	—	5.00	(1,975)
年內取代	—	—	10.04	(17,620)
於十二月三十一日	4.62	64,234	5.12	46,734

年內並無購股權獲行使，而於二零零八年行使之購股權於行使日期之加權平均股份價格為每股5.00港元。已授出之購股權行使期由董事會釐定並於零至三年歸屬期後開始行使。

42. 購股權計劃 (續)

於報告期末尚未行使之購股權之行使價及行使期如下：

二零零九年		
購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
6,000	4.81	01-01-2008至15-02-2017
6,425	4.95	01-01-2008至10-12-2016
2,200	5.26	01-01-2008至18-04-2017
4,000	5.37	01-01-2008至26-04-2017
7,989	4.95	01-01-2009至10-12-2016
2,500	5.26	01-01-2009至18-04-2017
80	5.27	01-04-2010至24-03-2018
80	5.27	01-04-2011至24-03-2018
6,450	5.27	10-07-2008至07-08-2017
6,450	5.27	01-07-2009至07-08-2017
1,000	5.27	03-01-2009至28-10-2017
1,000	5.27	03-01-2010至28-10-2017
280	5.27	18-02-2009至01-11-2017
280	5.27	18-02-2010至01-11-2017
800	5.27	28-03-2009至02-01-2018
800	5.27	28-03-2010至02-01-2018
200	5.27	30-01-2009至28-10-2017
200	5.27	30-01-2010至28-10-2017
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
64,234		

二零零八年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
6,000	4.81	01-01-2008至15-02-2017
6,425	4.95	01-01-2008至10-12-2016
2,200	5.26	01-01-2008至18-04-2017
4,000	5.37	01-01-2008至26-04-2017
7,989	4.95	01-01-2009至10-12-2016
2,500	5.26	01-01-2009至18-04-2017
80	5.27	01-04-2010至24-03-2018
80	5.27	01-04-2011至24-03-2018
6,450	5.27	10-07-2008至07-08-2017
6,450	5.27	01-07-2009至07-08-2017
1,000	5.27	03-01-2009至28-10-2017
1,000	5.27	03-01-2010至28-10-2017
280	5.27	18-02-2009至01-11-2017
280	5.27	18-02-2010至01-11-2017
800	5.27	28-03-2009至02-01-2018
800	5.27	28-03-2010至02-01-2018
200	5.27	30-01-2009至28-10-2017
200	5.27	30-01-2010至28-10-2017
46,734		

* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

年內已授出購股權之公平值為26,024,000港元(二零零八年：12,450,000港元)，其中本集團已於年內確認購股權開支43,976,000港元(二零零八年：63,077,000港元)。

42. 購股權計劃 (續)

於年內已授出股權支付購股權之公平值乃按授出日期估計，並使用二項式模式及授出購股權之條款及條件計算。下表載列模式之計入項目：

	二零零九年	二零零八年
股息率(%)	0.61	0.95
預期波幅(%)	72.46	70.85
無風險利率(%)	2.118	3.469至3.504

預期波幅反映歷史波動為未來趨勢之指示之假設，未必一定為實際結果。

於計算公平值時並無計及授出購股權之任何其他特性。

於報告期末，本公司有64,234,000份(二零零八年：46,734,000份)購股權尚未根據計劃行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行64,234,000股(二零零八年：46,734,000股)普通股，額外股本為6,423,000港元(二零零八年：4,673,000港元)，股份溢價為290,071,000港元(二零零八年：234,595,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有64,234,000份購股權尚未根據計劃行使，佔本公司當日已發行股份約2.5%。

43. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註16)及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎6個月至10年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	7,209	6,900
於第二至第五年(包括首尾兩年)	24,362	24,646
五年後	2,246	6,433
	33,817	37,979

年內，本集團已確認或然應收租金6,047,000港元(二零零八年：5,465,000港元)。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干製造廠房、辦公室物業及宿舍。製造廠房、辦公室物業及宿舍租賃經商議達成之租期介乎一至五年。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金數額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,961	6,103
於第二至第五年(包括首尾兩年)	12	4,029
	2,973	10,132

44. 承擔

除上文附註43(b)之經營租賃承擔詳情外，於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備	3,644,721	1,513,183

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之應佔共同控制實體之承擔：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備	476,016	1,320,029

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

45. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就以下人士獲授額度 而向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	51,000	64,088
聯營公司	13,500	13,500	13,500	13,500
	13,500	13,500	64,500	77,588

於二零零九年十二月三十一日，附屬公司獲授並且附帶由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸已動用約14,411,000港元(二零零八年：31,768,000港元)，而聯營公司獲授並且由本集團擔保之銀行信貸已動用約5,914,000港元(二零零八年：5,194,000港元)。

46. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	614,935	343,730

本集團分佔下列共同控制實體之財務擔保：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	—	8,308

46. 財務擔保 (續)

本集團(二零零八年：本集團及其中一個共同控制實體)已就本集團物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i)發出房產證，一般將於擔保登記手續辦妥後一年內發出；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團及此共同控制實體有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金額連應計利息及罰款，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。本公司董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠款項情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金額及應計利息和罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

47. 關連方交易

(a) 除此等財務報表其他部份詳述之交易外，本集團年內有以下重大關連方交易：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支付予一間有關連公司之租金開支 — 附註	—	1,240

附註：本公司之全資附屬公司中渝管理有限公司與張松橋先生控制之公司中渝實業有限公司(「中渝」)訂立分租協議，以向中渝租賃辦公室。已付租金按本集團佔用之建築面積及市值租金計算，租約已於年內到期。

(b) 與關連方之其他交易

於報告期末，本集團獲／向其共同控制實體提供之貸款，以及應付一名關連方之款項詳情分別載於附註19及35。

(c) 本集團總賬面值約15,579,000港元(二零零八年：16,478,000港元)之樓宇及預付租金，乃以零租金提供予一間附屬公司之一名董事之家族成員經營學校。

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	30,622	29,722
股權結算購股權開支	34,968	36,116
向主要管理人員支付之酬金總額	65,590	65,838

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

以上所有關連方交易並不構成根據《上市規則》第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。

48. 公平值等級

本集團釐定及披露金融工具公平值時使用下列分級：

- 第一級別：根據有關資產或負債於活躍市場之報價(無調整)計算之公平值
- 第二級別：採用可直接或間接查詢對記錄公平值有重大影響之輸入資料之估值方法計算之公平值
- 第三級別：採用對記錄公平值有重大影響之輸入資料並非已可供查詢市場數據為基準(非可查詢輸入資料)之估值方法計算之公平值

48. 公平值等級 (續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有的以公平值計量之金融工具載列如下：

於二零零九年十二月三十一日，以公平值列賬之資產：

	第一級別 千港元	第二級別 千港元	第三級別 千港元	總計 千港元
可供出售投資	260,322	—	—	260,322
透過損益按公平值列賬之股本投資	11,632	—	—	11,632
	271,954	—	—	271,954

於二零零九年十二月三十一日，以公平值列賬之負債：

	第一級別 千港元	第二級別 千港元	第三級別 千港元	總計 千港元
認購期權負債	—	—	68,297	68,297

於截止二零零九年十二月三十一日止年度，公平值計量於第一級別與第二級別之間並無轉換及無轉入或轉出至第三級別。

年內公平值計量於第三級別之變動如下：

	千港元
認購期權負債	
於二零零九年一月一日	—
年內授予	60,224
列為「其他開支」之認購期權負債之公平值虧損	8,073
於二零零九年十二月三十一日	68,297

49. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股本投資、可供出售投資、衍生金融工具、可換股票據投資、應收賬項及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、現金及銀行結餘、銀行借貸及短期存款。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、外幣風險、信貸風險、價格風險及流動資金風險。董事會檢討及贊同管理每項該等風險之政策，並概列如下。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團浮息計算銀行貸款有關。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

下表顯示利率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利之敏感度。對本集團權益之其他組成部份並無重大影響。

49. 金融風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	基點增加／ (減少)	對除稅前盈利／ (虧損)之影響 千港元
二零零九年		
港元	100	(1,382)
美元	100	6,560
歐元	100	24
人民幣	150	7,828
港元	(100)	1,382
美元	(100)	(6,560)
歐元	(100)	(24)
人民幣	(150)	(7,828)
二零零八年		
港元	100	(5,844)
美元	100	925
人民幣	150	(4,062)
港元	(100)	5,844
美元	(100)	(925)
人民幣	(150)	4,062

外幣風險

由於本集團大部份包裝產品及旅行袋銷售以美元為單位，而美元與港元掛鈎；另一方面，經營製造廠房所產生之開支或支出乃以人民幣為單位，故本集團面對外幣風險。

本集團之物業發展及投資業務均位於中國內地，而所有交易均以人民幣進行。除港元及美元短期銀行存款及銀行貸款外，此項業務之大部份資產及負債乃以人民幣計值。

人民幣乃不能自由兌換之貨幣，其未來匯率可因中國政府所施加之管制而導致較現期或歷史匯率大幅波動。匯率亦可受本地及國際經濟發展及政治轉變以及人民幣之供求所影響。人民幣對港元之升值或貶值，均可對本集團之經營業績有所影響。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

下表顯示人民幣匯率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利/(虧損)之敏感度。

	匯率上升／ (下跌)	對除稅前盈利／ (虧損)之影響 千港元
二零零九年		
倘港元兌人民幣轉弱	7%	52,801
倘港元兌人民幣轉強	(7%)	(52,801)
二零零八年		
倘港元兌人民幣轉弱	7%	(7,384)
倘港元兌人民幣轉強	(7%)	7,384

49. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團只與獲認同及信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為所有欲以信貸期進行交易之客戶均須經過信貸認證過程。此外，應收貿易款項及其他應收賬款之結餘均會不斷監察，確保採取跟進措施追回逾期債務，而本集團所承受之壞賬風險亦不屬重大。本集團面對信貸風險之最高風險為於附註28及29中披露之應收賬款及票據以及其他應收款項。另外，本集團於各結算日覆核每筆應收交易款項之可收回款項，確保已就無法收回款項作出充足減值虧損。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行額度，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於附註46中披露。

價格風險

股本價格風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於二零零九年十二月三十一日，本集團承受因分類作可供出售股本投資(附註23)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註24)之個別股本投資所產生之股本價格風險。於報告期末，本集團之上市投資於香港及上海證券交易所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列證券交易所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零零九年 高/低	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 高/低
香港 — 恒生指數	21,873	22,945/ 11,345	14,387	27,616/ 11,016
上海 — A股指數	3,437	3,644/ 1,956	1,912	5,771/ 1,793

下表說明按股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，股本投資之對公平值10%(二零零八年：下跌10%)變動之敏感度。就本分析而言，有關對可供出售股本投資之影響被視為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響收益表之因素。

	股本投資 之賬面值 千港元	除稅前盈利 增加/(減少) 千港元	股本之其他部份 增加/(減少) 千港元
二零零九年			
於香港上市透過損益按公平值列賬之股本投資	11,632	(1,163)	—
於上海上市之可供出售投資	260,322	—	(26,032)
總計	271,954	(1,163)	(26,032)
二零零八年			
於香港上市透過損益按公平值列賬之股本投資	5,855	(586)	—
於上海上市之可供出售投資	131,760	—	(13,176)
總計	137,615	(586)	(13,176)

本集團透過維持廣泛多元化及低風險之投資組合管理上述風險。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

49. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項，本集團之金融負債之到期資料如下：

本集團	二零零九年				
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	—	221,707	421,734	2,209,946	2,853,387
附屬公司之少數股東貸款	21,537	—	586,607	—	608,144
應付賬款	—	665,357	254,554	—	919,911
其他應付款項	—	65,329	—	—	65,329
應付一名關連方款項	20,000	—	—	—	20,000
收購附屬公司之應付代價	—	—	1,100	—	1,100
	41,537	952,393	1,263,995	2,209,946	4,467,871
已發行財務擔保：					
最高擔保額	628,435	—	—	—	628,435
	二零零八年				
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	—	322,008	618,558	1,855,504	2,796,070
附屬公司之少數股東貸款	48,463	—	—	—	48,463
應付賬款	—	521,135	—	—	521,135
其他應付款項	—	93,235	—	3,165	96,400
應付一名關連方款項	20,000	—	—	—	20,000
收購附屬公司之應付代價	3,100	—	—	—	3,100
	71,563	936,378	618,558	1,858,669	3,485,168
已發行財務擔保：					
最高擔保額	365,538	—	—	—	365,538

49. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司	二零零九年				
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	—	194,804	17,269	1,560,138	1,772,211
其他應付款項	—	705	—	—	705
	—	195,509	17,269	1,560,138	1,772,916
已發行財務擔保：					
最高擔保額	64,500	—	—	—	64,500
	二零零八年				
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	—	188,186	—	1,773,673	1,961,859
其他應付款項	—	2,632	—	—	2,632
	—	190,818	—	1,773,673	1,964,491
已發行財務擔保：					
最高擔保額	77,588	—	—	—	77,588

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程式作出變動。

本集團利用淨資產負債比率監察資本，即淨債務除以總資本。淨債務包括計息銀行借貸及其他借貸減去現金及銀行結餘以及定期存款。於報告期末，資產負債比率如下：

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計息銀行及其他借貸(附註37)	2,742,494	2,769,212
減：現金及銀行結餘以及定期存款(附註31)	(3,784,595)	(2,005,576)
淨借貸／(現金)	(1,042,101)	763,636
母公司權益擁有人應佔權益	11,807,635	9,275,610
淨資產負債比率	不適用	8.2%

50. 報告期後事項

- (a) 於二零一零年二月十日，本集團訂立股權轉讓協議向同景集團以總代價約人民幣43,407,000元(相等於約49,268,000港元)收購其於同景文龍置地有限公司(「文龍」)之51%股本權益及股東貸款。

由於收購文龍事項剛於批准本財務報表日期前不久方進行，故披露有關該收購之進一步詳情並不切實可行。

- (b) 於二零一零年二月十二日，本集團訂立協議以總代價340,000,000港元出售於其間接擁有60%權益之附屬公司智盈集團有限公司(「智盈集團」)之全部權益與及應收智盈集團少數股東之款項(「智盈集團出售」)。

智盈集團出售已於二零一零年二月十二日完成並為集團確認稅前出售附屬公司盈利約為21,000,000港元。

51. 財務報表之批准

財務報表已於二零一零年三月二十六日獲董事會批准及授權發行。

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與少數股東權益概要。

業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	1,080,638	1,395,643	910,759	794,984	445,248
除稅前盈利／(虧損)	(7,275)	(1,306,474)	390,710	633,353	47,395
所得稅開支	(35,651)	227,837	512,901	(2,436)	(4,374)
本年度盈利／(虧損)	(42,926)	(1,078,637)	903,611	630,917	43,021
應佔：					
母公司擁有人	(58,358)	(837,145)	905,495	627,871	41,203
少數股東權益	15,432	(241,492)	(1,884)	3,046	1,818
	(42,926)	(1,078,637)	903,611	630,917	43,021

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業、廠房及設備	269,971	286,668	284,911	267,654	161,934
投資物業	297,094	250,294	197,250	128,262	—
預付土地租金	2,258,873	2,222,536	25,061	25,510	25,213
於共同控制實體之權益	726,268	1,210,921	894,452	—	—
於聯營公司之權益	1,743	2,747	36,333	33,300	38,455
可供出售投資	900,599	150,757	426,174	46,612	—
發展中物業	5,920,718	6,901,012	7,804,480	6,424,561	—
於持作物業發展之 土地使用權之權益	986,864	389,098	2,060,442	—	—
其他非流動資產	35,650	34,212	683,690	66,122	93,664
非流動資產	11,397,780	11,448,245	12,412,793	6,992,021	319,266
流動資產	9,146,110	4,203,601	3,854,649	1,778,590	439,399
流動負債	(3,913,701)	(2,037,542)	(2,603,943)	(1,181,407)	(165,087)
淨流動資產	5,232,409	2,166,059	1,250,706	597,183	274,312
非流動負債	(4,074,532)	(3,726,660)	(3,009,197)	(2,155,769)	(10,197)
少數股東權益	(748,022)	(612,034)	(808,019)	(6,677)	(3,652)
母公司擁有人 應佔權益	11,807,635	9,275,610	9,846,283	5,426,758	579,729