



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號：1224



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
物業組合	4
主席報告	10
管理層討論及分析	13
企業管治報告	27
董事會報告	33
獨立核數師報告	45
綜合收益表	47
綜合資產負債表	48
綜合股東權益變動報表	50
綜合現金流量表	52
資產負債表	54
財務報表附註	55
五年財務概要	118

公司資料

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)
林曉露先生
梁振昌先生
梁偉輝先生
潘浩怡女士
胡匡佐先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
黃偉光先生
王溢輝先生

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
黃偉光先生
王溢輝先生

薪酬委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
黃偉光先生
王溢輝先生

公司秘書

張鳳儀小姐

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

法律顧問

香港
張秀儀、唐匯棟、羅凱柏律師行
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

合資格會計師

梁振昌先生

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
法國巴黎銀行

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

秘書商業服務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

公司網址

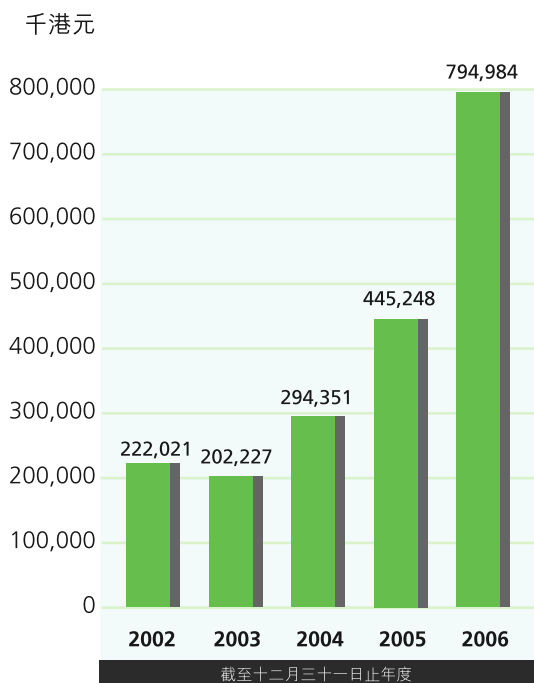
<http://www.ccland.com.hk>

股份代號

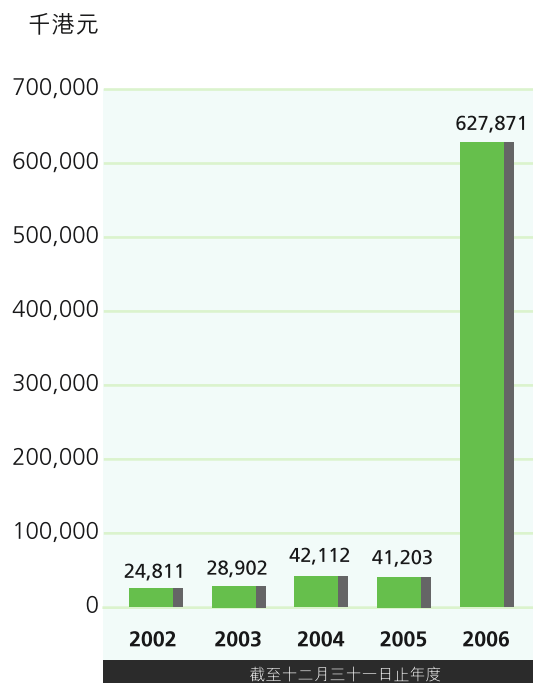
1224

財務摘要

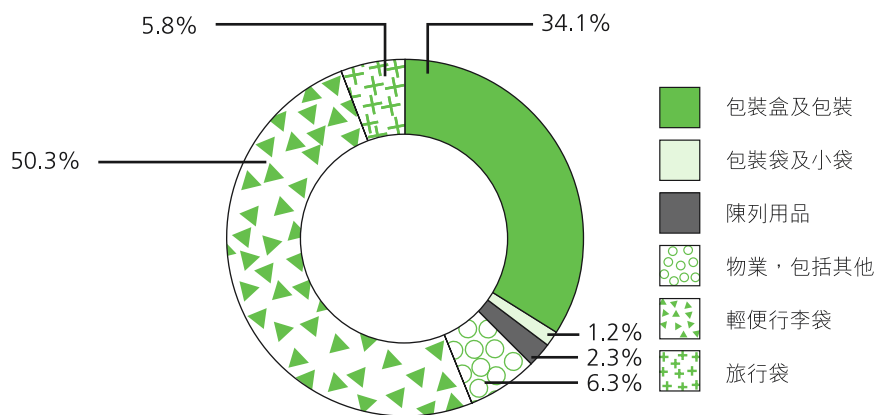
營業額



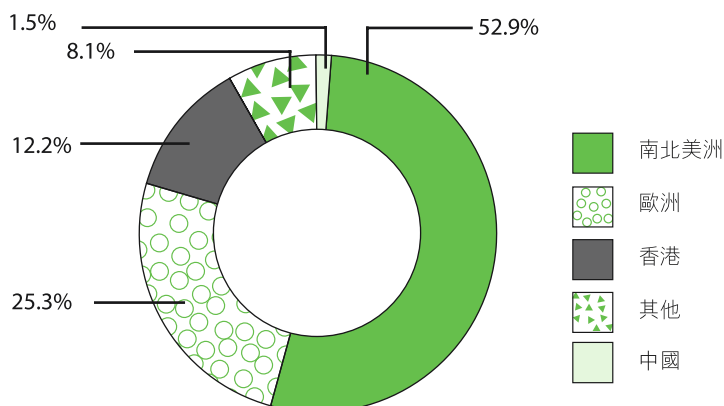
本公司權益持有人應佔盈利



本集團於二零零六年按產品分類劃分之營業額



本集團於二零零六年按地區劃分之營業額



物業組合

第一類 — 本集團持有之發展中物業權益

物業地點	擬定用途	於二零零六年十二月三十一日之發展階段	預期完成年份	概約地盤面積(平方米)	概約建築面積(平方米)	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之地塊(第1號地段)	綜合住宅及商業	已完成3層	二零零七年年底	11,778.79	52,000	100%

第二類 — 本集團持作未來發展之物業權益

物業地點	擬定用途	概約地盤面積(平方米)	概約建築面積(平方米)	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	261,342.20	969,020	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，酒店及停車場	81,339.02	364,433	100%

物業組合

第二類 — 本集團持作未來發展之物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	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 新溉路及國道201號交界 東南面之地塊(第10-1號地段)	住宅， 商業， 寫字樓， 配套設施及 停車場	103,434.88	349,962	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號西面之地塊 (第6-1號地段)	住宅， 商業， 配套設施及 停車場	29,224.74	84,747	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	143,868.63	341,760	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	47,936.97	268,999	100%

物業組合

第二類 — 本集團持作未來發展之物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	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	96,917.17	532,465	100%
位於中國重慶市北新區 高新園人和組團龍頭寺之 地塊(第035號地段)	住宅， 商業， 寫字樓及 停車場	69,316.85	238,105	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 兩個地塊(第20號 及第11-1號地段)	住宅及 停車場	19,922.56	80,859	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	7,118.67	19,851	100%

物業組合

第二類 — 本集團持作未來發展之物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	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之 地塊(第7-1號地段)	住宅及 停車場	5,245.88	9,799	100%
位於中國成都市 溫江區金馬鎮 金泉社區之三幅地塊	住宅	369,960.00	555,000	50%

第三類 — 本集團持作投資之物業權益

物業地點	用途	租賃年期	概約 建築面積 (平方米)	本集團 權益
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州花園	住宅 商業 停車場	二零六二年 二零六二年 二零六二年	4,224 22,060 15,646	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	二零六二年 二零六二年	4,685 12,094	100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 科創樓	停車場	二零六二年	3,691	100%

第四類 — 本集團持作銷售之物業權益

物業地點	用途	租賃年期	概約 建築面積 (平方米)	本集團 權益
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州城市花園13幢15、 16、17及24層5號	住宅	二零六二年	608	100%

物業組合

第五類 — 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室及香港大潭水塘道 88號陽明山莊車房停車場 3號入口(四樓)226號泊車位	住宅	長期租賃	鄉郊屋地 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%
中國廣東省中山市 三角鎮位於結民管理區之一 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5樓車位12號、 13號及毗連車位13A號	非住宅	長期租賃	內地段 3504號	100%
香港馬寶道28號 華匯中心7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	100%
香港馬寶道28號 華匯中心15樓	商業	長期租賃	內地段 3504號	100%

物業組合

第五類 — 本集團持作自用之物業權益 (續)

物業地點	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益
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 加州城市花園幼兒園	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7幢	商業	長期租賃	不適用	100%

主席報告

本人謹代表C C Land Holdings Limited(「本公司」)欣然匯報，本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零六年十二月三十一日止年度有卓越之表現。股東應佔盈利達627,900,000港元，較去年大幅上升1,424%。

中國物業業務

二零零六年度為本公司改革之一年。本集團已積極物色擴充業務及多元化經營之商機，以提供多元化之收入來源。本集團繼收購重慶中渝物業發展有限公司(「重慶中渝」)後，中國物業業務現時為本集團之主要核心業務。

重慶繼北京、上海及天津後為中國第四個直轄市。近年放寬土地供應後，重慶每年已落成建築面積(「建築面積」)，自二零零一年起翻一番至二零零五年之22,000,000平方米。大部份土地現時由私人擁有，市區之政府土地供應緊絀。重慶樓市前景隨地方經濟繁榮而呈良好勢頭。本集團相信，重慶有優厚潛力成為中國西部之發展重心，而重慶物業市場未來數年將會急速增長。

重慶中渝於一九九二年註冊成立，是重慶其中一間大型物業發展商，持有中國建設部發出之國家一級證書，其主要業務為發展、銷售、租賃及管理優質住宅、商業及零售物業。重慶中渝已完成多項物業發展項目，總面積逾1,000,000平方米，主要本地住宅項目包括加州花園、加州城市花園及匯景台。

重慶中渝目前擁有總地盤面積約877,500平方米及可建樓面面積總額約3,310,000平方米土地儲備，包括11幅土地，而其中10幅為相連土地。該等土地均位處於重慶渝北區之心臟地帶，而渝北區則是中央政務行政區、主要公路交匯處及新建鐵路交通樞紐之所在。其餘一幅獨立之土地鄰近新建火車總站。所有土地已準備發展為獨立但互相關連之項目，包括酒店、商業及住宅區。發展此等物業定必為本集團未來數年提供增長動力。現時，三幅土地上正進行一項大型住宅區建築工程。

就管理專業知識方面而言，本人和本公司副主席兼董事總經理林孝文醫生在中國及香港物業發展方面積逾15年經驗，亦憑藉重慶中渝以往卓越成績及長期服務之高級員工支持，本集團有信心在發展中國物業業務，尤其中國西部業務方面取得佳績。

土地儲備為物業發展商成功關鍵之一。本集團將維持足夠四至五年發展之土地儲備。於二零零七年一月，本集團已收購一間位於成都擁有建築面積555,000平方米及1.5倍地積比率(本集團佔權益為277,500平方米)之土地儲備之公司50%權益。有關土地位處於溫江區金馬鎮金泉社區，計劃用作住宅發展。於二零零七年二月底，本集團之土地儲備總建築面積為3,950,000平方米。

主席報告

為使其收入來源多元化及更有效收購新土地儲備，本集團同時參與土地開發業務。於二零零七年二月，本集團以代價171,000,000港元收購在成都一間項目公司之60%權益。該間項目公司擁有成都都江堰兩個項目之土地開發權，總地盤面積約902,000平方米。

透過二零零六年十一月之股份配售，本集團已籌得所得款項淨額932,800,000港元，有關款項將用作本集團物業發展、收購發展項目及一般營運資金用途。此外，實際全數兌換就收購重慶中渝而發行之可換股票據，並未導致本集團現金流出，加大了股本基礎。這兩項因素令本集團之財務狀況更為穩固，而於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金總額為1,312,800,000港元，為本集團日後擴充作好準備。

本集團主要集中重慶及成都中級至高級物業發展，而重慶及成都之買家均對中至高級物業有強大需求。同時，本集團將致力維持來自物業銷售之收入及來自投資物業之經常性收入之適當平衡。若干項目為規劃中之豪華酒店、投資級購物商場及辦公室，而本公司將持有部份項目以收取租金。本集團將逐步建立其投資物業組合，短期內將為本集團帶來穩定收入，而長遠而言，則可發揮資本增值之潛在收益。

於過往數年，中國中央政府推出一系列宏觀調控措施，主要針對物業市場過熱之地區。於二零零六年五月，中國國土資源部及八個其他政府當局聯合發出有關調整房屋供應結構及穩定樓價措施之意見，旨在促進更平衡之物業發展及投資活動，而有關措施將有利中國物業市場長遠發展。

製造業務

年內，本集團之包裝業務及行李箱業務業績理想。由於主要歐洲分類市場持續表現強勁，包裝業務之營業額較二零零五年上升14%至316,300,000港元，其對本集團之盈利貢獻達18,700,000港元(包括應佔一間聯營公司盈利4,300,000港元)。

由於客戶對行李箱產品需求復甦，並為生產線引入綜合改進計劃，行李箱業務之營業額較二零零五年上升162.7%至446,500,000港元。請注意海天環球有限公司於二零零五年七月收購後首次為本集團作出全年貢獻。其為本集團帶來盈利4,200,000港元。

主席報告

更改公司名稱及股份合併

為更佳反映本公司之主要業務轉為於中國之物業發展及投資，本公司名稱已更改為「C C Land Holdings Limited」，而採納中文名稱「中渝置地控股有限公司」以供識別。本公司股份已進行合併，每十(10)股面值為0.01港元之股份合併成為一(1)股面值0.10港元之合併股份。此外，於二零零七年一月十一日，本公司股份於香港聯交所之每手買賣單位由10,000股更改為1,000股。

展望

本集團之策略為集中於中國物業發展及投資業務，尤其是中國西部，並持續經營其現有製造業務。於未來數年，本集團將積極透過收購及合併及直接拍賣購入重慶、成都以及鄰近城市其他優質土地儲備及物業資產，目標是成為中國西部之領先物業發展商。以本集團現有位處黃金地段之土地儲備、供日後發展之充足資金及經驗豐富之管理團隊，本集團已準備就緒，賺取豐厚回報及在日後取得佳績。

本人謹代表董事會，對年內本集團各管理層及僱員所作之摯誠服務及寶貴貢獻，以及客戶、股東及業務聯營公司之信任及支持，致以衷心謝意，並期望日後閣下繼續支持本集團。

主席
張松橋

香港，二零零七年三月三十日

管理層討論及分析

業績

本集團今年再次取得優秀佳績。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額對比上一財政年度上升78.6%至795,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：445,200,000港元)。於去年底新收購之中國物業發展及投資業務(收購後距離二零零六年十二月僅兩個月)貢獻營業額300,000港元。包裝業務及其他業務之營業額分別為316,300,000港元及478,400,000港元。

本集團之股東應佔盈利大幅增加1,424%至627,900,000港元(二零零五年十二月三十一日：41,200,000港元)。

本集團之新核心業務中國地產業務帶來558,000,000港元重大盈利。管理層於完成收購後已就收購成本及淨資產進行審閱。於完成日期，作為收購部份代價之已發行股份已根據香港財務報告準則按市價估值。此舉導致與於二零零六年十月二十日寄發予股東之通函所披露利用當時市價資料按備考基準呈列之數字相比，超逾收購附屬公司成本之金額減少280,000,000港元。由於上文所述，本集團收購帶來之淨資產並無變動。

包裝產品銷售、旅行袋銷售及財務投資亦分別帶來盈利18,700,000港元(包括應佔一間聯營公司盈利4,300,000港元)、4,200,000港元及47,000,000港元(包括利息收入9,600,000港元)。

每股盈利按加權平均基準計算為1.124港元(二零零五年十二月三十一日：每股0.105港元)，或按攤薄基準計算則為1.058港元(二零零五年十二月三十一日：無)。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股0.05港元予於二零零七年五月十一日名列本公司股東名冊之股東。待其於應屆股東週年大會獲批准後，股息單將於二零零七年五月十八日或前後寄發予各股東。截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.06港元(經調整以反映本公司股份於結算日後進行之合併)已於年內派付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零七年五月八日(星期二)起至二零零七年五月十一日(星期五)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二零零七年五月十一日(星期五)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二零零七年五月七日(星期一)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秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

業務回顧

中國物業發展及投資業務

於二零零六年十一月，本集團收購重慶中渝物業發展有限公司（「重慶中渝」）之100%權益，為本集團提供機遇充份發揮後者在策略位置及在中國物業市場早著先機之優勢，從而將本集團業務多元化拓展至中國物業發展及投資，並自此成為本集團之主要核心業務。本集團之策略是以重慶及成都為基地並拓展至其他衛星城市，以期成為中國西部首屈一指之物業發展商。

重慶物業市場概覽

重慶為中國四個直轄市之一。根據二零零六年中國統計年鑑之資料，於二零零五年十二月三十一日，重慶市人口約有27,980,000人。城市經濟近年以高速增長。重慶之實質本地生產總值增長率，由二零零一年之9%提高至二零零六年之12.2%。重慶之實質本地生產總值增長率在過去六年每年均高於全國增長率。董事相信，鑑於重慶為中國西部發展核心，具有優厚增長潛力，重慶物業市場前景一片光明，在未來數年將為快速增長之市場。

隨著近年土地供應放寬，重慶每年已落成建築面積自二零零一年起翻一番至二零零五年22,000,000平方米。大部份土地現時由私人擁有，市區之政府土地供應出現緊絀。重慶樓市前景隨地方經濟繁榮而呈良好勢頭。本集團相信，重慶有優厚潛力成為中國西部之發展重心，特別是當國家主席胡錦濤先生於二零零七年三月在全國人大及全國政協會議上，提及重慶是發展中國西部的重點城市後。



管理層討論及分析

重慶中渝物業發展有限公司

重慶中渝於一九九二年註冊成立，為重慶其中一間大型物業發展商，持有中國建設部發出之國家一級證書，其主要業務為發展、銷售、租賃及管理優質住宅、商業及零售物業。重慶中渝已完成多項物業發展項目，總面積逾1,000,000平方米，主要本地住宅項目包括加州花園、加州城市花園及滙景台。通過收購重慶中渝，本集團可憑藉其以往成績及卓越之管理團隊，發展中國地產業務。



管理層討論及分析



物業發展及銷售表現

本集團開發之大部份物業項目為可供出售之住宅物業，以滿足中產買家用作自住之需求。

二零零七年二月，本集團將「加州一號」推出市場。加州一號是一項總建築面積約52,000平方米的項目，包括住宅、酒店及寫字樓。住宅的總建築面積約25,000平方米，其中第一批10,700平方米已推出市場，半數更在一個星期內售出。這樣的成績顯示本集團的優質物業，備受客戶歡迎。

緊隨收購重慶中渝，旗下鄰近三幅相連土地正進行施工，以建立969,020平方米之大型住宅區。預計於本年度第三季開展預售。

重慶中渝持有發展中物業詳情如下：

地段號碼	預期竣工日期	建築面積(平方米)
第15,16,17-1號地段	二零零八年底 至二零零九年	969,020
第9號地段	二零一零年中	364,433
第10-1號地段	二零零九年中	349,962
第6-1號地段	二零零八年底	84,747
第19號地段	二零一零年中	341,760
第4號地段	二零一零年中	532,465
第35號地段	二零一零年中	238,105
第3-1號地段	二零一零年中	268,999
其他	二零零八年至二零零九年	162,509
	合計	3,312,000

管理層討論及分析

土地開發

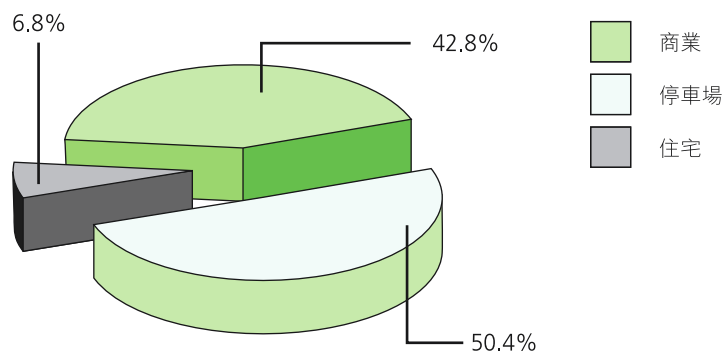
為拓闊其收入來源及更有效收購新土地儲備，本集團同時參與土地開發。於二零零七年二月，本集團以代價171,000,000港元收購在成都一間項目公司之60%權益。該間項目公司擁有成都都江堰兩個項目之土地開發權，總地盤面積約902,000平方米。

投資物業

本集團除銳意開發供出售之住宅物業外，亦計劃開發及保留極具增值潛力之優質物業作為長線投資。於二零零六年底，本集團之投資物業總賬面值為128,300,000港元，而於二零零六年十二月三十一日之相應佔建築面積為62,420平方米，該組合包括不同用途之物業：商業(42.8%)、住宅(6.8%)及停車場(50.4%)。本集團之投資物業位處黃金地段，因而整體佔用率高達72.0%。投資物業之分析概要如下：

物業地址	本集團權益	用途	應佔 建築面積 (平方米)	佔用率	租賃屆滿 年度
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州花園	100%	商業 住宅 停車場	22,060 4,244 15,646	52.6% 18.5% 100.0%	二零六二年 二零六二年 二零六二年
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州城市花園	100%	商業 停車場	4,685 12,094	28.4% 100.0%	二零六二年 二零六二年
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 科創樓	100%	停車場	3,691	94.8%	二零六二年
總建築面積			62,420		

按用途劃分之投資物業



管理層討論及分析

在二零零六年收購重慶中渝起計兩個月，有關出售一項投資物業之淨營業額合共300,000港元。淨租金收入為2,100,000港元，並分析如下：

物業地址	用途	淨租金 (港元)	二零零六年 平均租金 (港元/ 平方米)	每個停車場 每月租金 (港元)
中國重慶市渝北區 龍溪鎮加州花園	商業 停車場	584,008 224,452	28.91	294
中國重慶市渝北區 龍溪鎮加州城市花園	商業 停車場	259,352 216,434	21.25	265
中國重慶市渝北區 龍溪鎮科創樓	停車場	45,766		238
中國重慶市渝北區 龍溪鎮臨時租賃地區	商業 停車場	757,054 29,128	2.83	144
合共		2,116,194		



重慶市

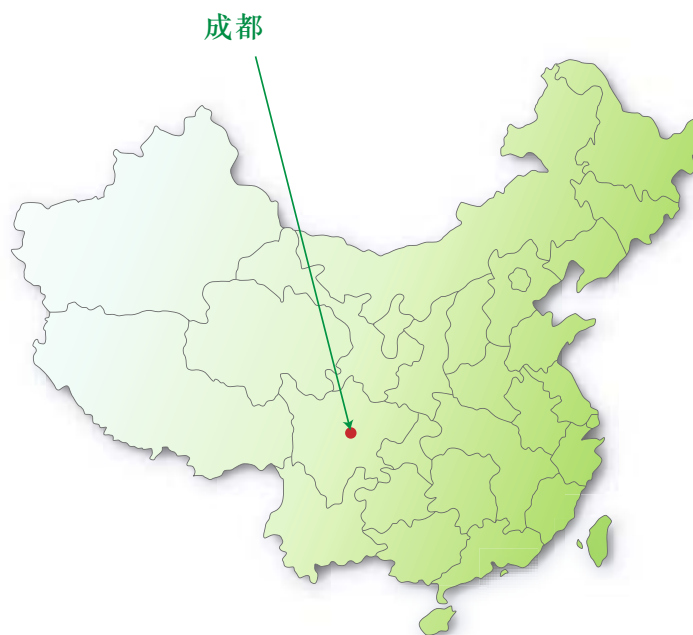
管理層討論及分析

土地儲備

土地資源對物業發展商是不可或缺的。本集團非常成功為其發展計劃維持充足土地儲備。本集團在進行項目選址前，會對出售所得溢價及潛在需求進行深入評估。本集團管理層在監督所有項目之不同階段時採取進取方針，包括物色及收購項目、可行性研究及實踐。

年內，本集團藉收購重慶中渝而擁有位於重慶市渝北區之土地儲備，總地盤面積約877,500平方米，相應總建築面積約3,312,000平方米。

於二零零七年一月，本集團購入成都市溫江物業項目之50%權益，代價為96,000,000港元（建築面積每平方米346港元）。該項收購使本集團土地儲備組合拓展至中國西部另一主要城市。該間項目公司持有之土地總地盤面積約369,960平方米，地積比率為1.5倍，並計劃建高級之住宅項目，總建築面積約555,000平方米（其中277,500平方米為本集團之應佔權益）。溫江位於成都市西面，距離市中心約16公里。



管理層討論及分析

於二零零七年三月十五日，本集團之總土地儲備為3,952,998平方米。本集團之土地儲備包括多元化之物業組合。按用途劃分之分析如下：

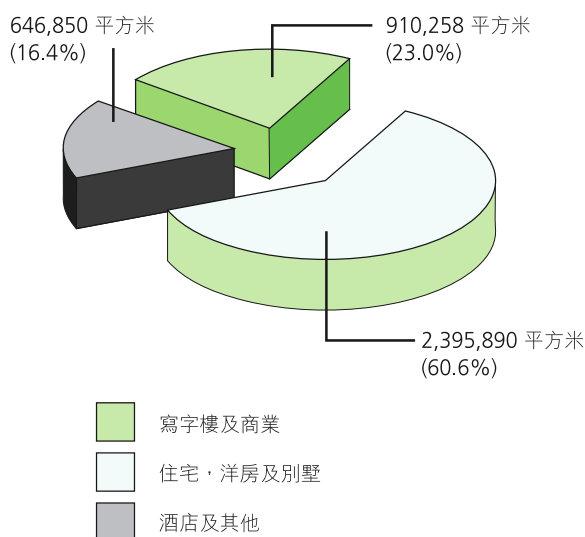
用途	已落成持有 作投資物業 建築面積 (平方米)	持有 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成 供出售物業 建築面積 (平方米)	持有作未來 發展土地 建築面積 (平方米)	合計 建築面積 (平方米)
商業	26,745	9,128		543,674	579,547
住宅	4,244		608	2,368,408	2,373,260
寫字樓				330,711	330,711
酒店及服務式公寓				63,753	63,753
洋房及別墅				22,630	22,630
其他(車位 及其他配套設施)	31,431	13,842		537,824	583,097
合計	62,420	22,970	608	3,867,000	3,952,998

按地點劃分之用作發展之土地儲備分析如下：

地點	總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔建築面積 (平方米)	百分比
重慶	3,312,000	100%	3,312,000	92.3%
成都	555,000	50%	277,500	7.7%
合計	3,867,000		3,589,500	100.0%

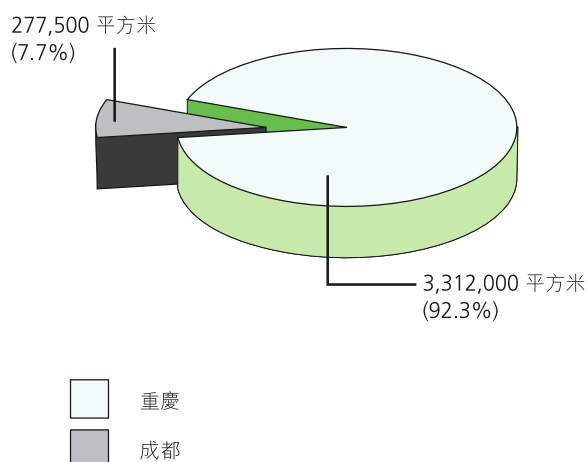
整體土地儲備

總建築面積: 3,952,998 平方米



按地點劃分之土地儲備

應佔建築面積: 3,589,500 平方米



管理層討論及分析

製造業務

包裝業務

本集團之包裝業務持續表現強勁，年度業績理想。截至二零零六年十二月三十一日止年度，包裝業務之營業額為316,300,000港元，較二零零五年上升14%（二零零五年十二月三十一日：277,400,000港元），並佔本集團營業額約39.8%。大幅增長主要來自現有客戶之訂單增加。本集團直接與國際知名品牌公司及高檔消費商品製造商進行包裝業務，使本集團可緊貼產品之最新發展，並維持穩定訂單及盈利率。於二零零六財政年度錄得約14,400,000港元之盈利（二零零五年十二月三十一日：23,400,000港元，不包括撥回呆壞賬撥備產生之收入5,000,000港元）。原材料價格持續波動、員工成本上漲及人民幣升值均拖累毛利率，幸而部份影響由平均售價之溫和升幅所抵銷。本集團為提升競爭力，對原料應用實施嚴格控制，減少損耗，並致力改善生產效率。

按地域而言，銷售額40%來自歐洲，為最大市場；24%來自南／北美；29%來自香港；7%來自全球其他地方。

行李箱業務

本集團於二零零五年七月收購海天環球有限公司（「海天」）60%權益後，其行李箱業務面對人民幣升值、原材料和員工成本增加之挑戰。然而，本集團採取積極進取之策略，使毛利率維持在穩定水平，使營業額取得增長，同時得以精簡生產流程，為客戶提供適時之增值服務。此間附屬公司於首個整年為營業額貢獻446,500,000港元（二零零五年十二月三十一日：170,000,000港元），佔本集團營業額之56.2%，而年內錄得盈利7,000,000港元。經對銷少數股東應佔盈利，海天為本集團帶來盈利4,200,000港元（二零零五年十二月三十一日：2,700,000港元）。於回顧年內，行李箱仍為行李箱業務之主要產品，佔銷售額89.5%；輕便行李箱次之，佔10.5%。

按地域而言，銷售額76.9%來自南／北美，為最大市場；16.7%來自歐洲；2.6%來自中國而3.8%來自全球其他地方。

銷售成本增加源自人民幣升值壓力，以及原料價格及員工成本增加所致。因此，毛利率於二零零六年輕微下降1%至8%（二零零五年十二月三十一日：9%）。

本年度之融資成本為2,400,000港元，較去年上升2,000,000港元（二零零五年十二月三十一日：400,000港元）。上升之部份原因為計算全年成本（二零零五年則為六個月），以及部份因年內之借貸增加及利率上升所致。

管理層討論及分析

其他業務

在證券買賣及投資方面，營業額指買賣證券之所得款項淨額及投資收入，上升至31,900,000港元(二零零五年十二月三十一日：虧損2,200,000港元)。財務投資錄得分類盈利47,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：4,900,000港元)。除上述營業額收入外，構成上述盈利之其他主要應佔收入包括銀行利息收入9,600,000港元(二零零五年十二月三十一日：4,400,000港元)、股息收入2,300,000港元(二零零五年十二月三十一日：1,400,000港元)及持有投資之未變現收益10,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：4,000,000港元)。

本年度應佔Technical International Holdings Limited 30%權益之盈利為4,300,000港元(二零零五年十二月三十一日：5,200,000港元)，而於回顧年內已收取該間聯營公司之股息為4,800,000港元。

於二零零六年六月五日，本集團以49,000,000港元向獨立第三方出售香港一項投資物業，為本集團帶來盈利3,000,000港元。該項出售詳情已於本公司日期為二零零六年四月十九日之通函內披露。

展望

1. 中國物業發展及投資業務

本集團預期來年之國內經濟增長及城市化將仍然蓬勃及強勁，而中國物業市場之佔用率及租金將進一步改善。踏入二零零七財政年度，經考慮現時市價、人民幣升值及重慶及成都房地產供求趨勢後，董事預期中國物業發展業務有美好前景，並將快速增長。中國西部之物業發展現時為本集團之核心業務。本集團的目標是用五年的時間發展現時在重慶的土地儲備，並將集中以好價物色在重慶等中國西部主要城市收購優質土地儲備之機會。

2. 製造業務

儘管原料價格上漲及人民幣升值仍為長遠影響包裝業務表現之主要因素，惟本集團將竭盡全力維持此項業務之盈利率。本集團在二零零七年之主要策略為提升生產力及推行有效之成本控制。本集團不單會為現有客戶提供增值服務，協助客戶開發新設計，同時更透過積極參與貿易博覽會，擴大客戶基礎。管理層對包裝業務在二零零七財政年度將會再創佳績充滿信心。

管理層討論及分析

行李箱業務之產品銷售受全球旅遊業影響。隨著全球經濟在二零零六年出現反彈，消費者消費增多，本集團相信行李箱業務在二零零七年將有進一步增長。本集團在過去兩年精簡製造活動，並推行有效之成本控制機制，提高效率。海天將保持其優勢，與主要國際品牌維持現有關係。本集團預期，行李箱業務在未來數年將會是本集團製造業務盈利增長之主要動力。

員工

於二零零六年十二月三十一日，本集團約有5,686名員工。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，該等福利乃按個別員工表現釐定。員工亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括公積金計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

更換核數師

於二零零六年十二月二十七日，本公司已委任安永會計師事務所填補德勤•關黃陳方會計師行離任之臨時空缺，自二零零六年十二月二十七日生效。更換核數師主要是由於緊隨完成收購重慶中渝物業發展有限公司後，物業發展及投資已成為本集團之主要核心業務。由於安永會計師事務所為被收購之中國地產業務所有組成公司之申報會計師，考慮到本集團所採納有關聘用同一會計師事務所審核本公司及其主要附屬公司賬目之一般企業管治常規，董事會認為本公司適宜更換核數師。

財務分析

流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有龐大股本基礎，股東股本增加至5,427,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：580,000,000港元)。大幅增長之主要原因是股東股本增加，以及資產淨值之公平值超過於二零零六年十一月收購中國附屬公司之成本所致。手頭現金為1,312,800,000港元(二零零五年十二月三十一日：195,700,000港元)。大幅增長主要來自股份配售所得款項淨額932,800,000港元。

管理層討論及分析

於二零零六年十二月三十一日，涉及製造及物業業務之銀行借貸分別為34,500,000港元及683,500,000港元。本集團銀行借貸總額為718,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：15,400,000港元)，當中591,700,000港元於一年內到期。資產負債比率(總借貸相對股東權益)為13.2%(二零零五年：2.6%)。比率增加主要由於給予中國附屬公司應付物業發展項目之總借貸增加所致。

本集團之營運資金比率約為1.5。經計及可供本集團使用之財務資源，包括內部產生資金及可動用備用額，本集團擁有充裕之營運資金應付其業務所需。鑑於年內中國附屬公司借貸及利率上升，本年度之融資成本為13,600,000港元，當中包括發行可換股票據(作為收購中國附屬公司之部份代價)之應歸利息開支5,700,000港元，以及收購附屬公司及聯營公司時應付之保留款項。融資成本較去年上升至12,900,000港元(二零零五年十二月三十一日：700,000港元)。

營運資金

於二零零六年十二月三十一日，為製造業務持有之存貨結餘增加了5.1%至90,400,000港元(二零零五年十二月三十一日：86,000,000港元)。結轉日由70日下降至41日。存貨增加主要為應付上升之需求。於二零零六年十二月三十一日，應收賬項結餘為117,500,000港元(二零零五年十二月三十一日：94,500,000港元)。結轉日由77日下降至54日，實為致力追收債項之結果。

資本架構及所得款項用途

年內，本公司發行10,714,285,710股股份(包括因可換股票據所附換股權獲行使而發行之9,114,285,710股轉換股份)，作為收購中國地產業務之代價。此外，本公司已配售合共3,400,000,000股新股，籌集所得款項淨額約932,800,000港元，擬為中國地產業務之物業發展提供資金，以及作為一般營運資金。因此，於二零零六年十二月三十一日，已發行股本總數為18,053,822,580股股份。於二零零七年一月十一日，本公司將其已發行股份合併，基準為每10股當時產生之普通股合併為1股新普通股。其後，已發行股份總數為1,805,382,258。

投資

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有上市證券組合73,300,000港元。年內源自此等投資之股息及利息收入為2,800,000港元(二零零五年十二月三十一日：1,900,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，上市證券之未變現收益為10,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：4,000,000港元)。此外，本集團中國附屬公司持有之長線股本證券投資為46,600,000港元。

管理層討論及分析

資本開支

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團於廠房、機器、設備以及其他有形資產投資5,400,000港元，並在寫字樓物業投資37,000,000港元。寫字樓物業擬作本集團自用。該等開支全數由內部資源撥付。折舊及攤銷為11,300,000港元。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- | | | |
|----|--|-------------------|
| a. | 租賃物業，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保 | 6,200,000港元 |
| b. | 定期存款，作為授予一間附屬公司之一般銀行備用額之擔保 | 3,000,000港元 |
| c. | 一幅設有附屬公司生產設施之土地及其上之樓宇，
作為授予該附屬公司之循環信貸銀行備用額之擔保 | 25,200,000港元 |
| d. | 已抵押自用物業、發展中物業及投資物業，作為授予
一間中國附屬公司之銀行備用額之擔保 | 人民幣4,267,000,000元 |
| e. | 定期存款，作為授予一間中國附屬公司之短期銀行
借貸之擔保(供其地產業務之用) | 20,100,000美元 |

關連交易

妙領投資有限公司(本公司全資附屬公司)於二零零六年九月二十二日訂立一項協議，以代價3,317,553,000港元向興業有限公司(由張松橋先生全資擁有之公司)收購高原國際有限公司全部已發行股本。

管理層討論及分析

匯率風險

本集團製造業務進行之買賣交易主要以美元及／或港元列值，而地產業務以人民幣列值。銀行存款以港元、人民幣及美元結算。因此，本集團承受之外匯風險極低。

結算日後事項

以下為於二零零六年十二月三十一日後進行之重大事項：

- a. 本集團於二零零七年一月十八日訂立一項協議，合共以代價96,000,000港元收購於一家公司Square Ball Ltd.之100%股本權益及獲轉讓股東貸款。Square Ball Ltd.透過於一家中國公司之註冊股本之50%權益，擁有位於成都溫江區超過369,960平方米土地之土地使用權。收購令本集團中國物業業務可進入中國西部其他主要城市。
- b. 本集團於二零零七年二月十五日訂立一項協議，合共以代價171,000,000港元收購Dominio Mark International Limited 之100%股本權益及獲轉讓股東貸款。Dominio Mark International Limited 持有一家中國公司之註冊股本之60%權益，該中國公司擁有發展位於成都都江堰胥家鎮約902,000平方米土地之土地發展權。

企業管治報告

本公司承諾維持高水平企業管治常規。董事會認為，有關承諾對維護本公司股東、僱員及客戶利益，以及確保本公司持續增長至為關鍵。

企業管治常規

董事認為，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）的守則條文，惟本報告有關段落所闡述之偏離的守則條文第A.4.1條（非執行董事任期）、已於年內修正偏離的守則條文第A.4.2條（董事退任輪選），以及年內有限時間偏離的守則條文A.2.1條（分隔主席與行政總裁之功能）則除外。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事證券交易之操守準則。本公司經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零零六年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

董事會

董事會（「董事會」）成員現由七位執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事會成員之履歷細節載於董事會報告「董事簡歷」一節。

董事會制定整體政策及策略、監管財務表現、監督管理工作，以及確保本集團維持良好企業管治常規。日常營運及行政工作則委派管理層負責。

主席在公司秘書協助下已確保董事會堅守所有會議規則及要求，並且保持完整及恰當記錄。建立各董事取得董事會文件及有關資料、獲得公司秘書協助、以及按合理要求由本公司支付尋求獨立專業意見費用之程序。

企業管治報告

年內，曾舉行四次定期董事會會議，各董事之出席情況如下：

董事姓名	出席 會議次數	出席率
執行董事：		
張松橋先生 (主席)	3/4	75%
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)	4/4	100%
林曉露先生	4/4	100%
梁振昌先生	4/4	100%
梁偉輝先生	4/4	100%
潘浩怡女士	3/4	75%
胡匡佐先生 (於二零零六年七月七日獲委任)	2/2	100%
獨立非執行董事：		
林健鋒先生	3/4	75%
黃偉光先生	2/4	50%
王溢輝先生 (於二零零六年九月二十日獲委任)	1/1	100%

守則條文第A.4.2條訂明所有獲委任填補臨時空缺之董事，應於獲委任後首次股東大會由股東選舉。每名董事(包括按指定任期獲委任者)應最少每三年輪值退任一次。惟董事於二零零六年五月二十九日舉行的股東週年大會上輪值退任時，乃依照本公司之先前細則進行。先前之細則規定於每屆股東週年大會上，不超過當時三分之一董事須輪值退任，惟主席及/或董事總經理於任內毋須輪值退任或計入每年須予退任董事人數。為全面遵守此守則條文，於同一股東週年大會上已正式通過一項特別決議案修改本公司之細則，藉此每名董事(包括主席及董事總經理)將最少每三年輪值退任一次及所有獲委任填補臨時空缺之董事，須於獲委任後首次股東大會由股東選舉。

主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條訂明主席及行政總裁角色應分開及不應由同一人兼任。必須清楚確立及書面訂明主席與行政總裁間之職務區分。於二零零六年十一月二十二日重新分配董事會之職務前，林孝文醫生同時為本公司主席及董事總經理。然而，於重新分配後，張松橋先生及林孝文醫生分別擔任主席及董事總經理職位。主席及董事總經理之職務已清楚區分，並經由董事會於二零零六年十二月八日批准。主席領導董事會，並確保董事會有效地運作，而董事總經理負責本公司日常業務管理。因此，本公司已全面遵守該項守則條文。

企業管治報告

非執行董事

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

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條向本公司發出有關彼等獨立身分之年度確認書，而本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

林炳昌先生於二零零六年六月二十二日辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員後，獨立非執行董事及審核委員會成員人數曾暫時低於上市規則規定之最少人數，而薪酬委員會大多數成員曾暫時並非由獨立非執行董事組成。然而，於二零零六年九月二十日，王溢輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。因此，本公司已遵守相關之上市規則。

董事委員會

董事會已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。董事會並無成立提名委員會，其成立是香港聯合交易所有限公司之建議最佳常規，而新董事之提名職責則由全體董事會承擔。按本公司之公司細則，董事會有權不時和於任何時間委任任何人士出任董事以填補臨時空缺或新增入董事會，惟須根據股東於股東大會之授權。該權力亦由全體董事會按本公司之公司細則而行使。

除薪酬委員會及審核委員會外，董事會已成立執行委員會，其包括所有董事會執行董事。根據其職權範圍，執行委員會負責監督本集團之管理及制定行政指引。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會之主要角色及職責如下：

1. 就本公司有關董事所有薪酬之政策及結構以及為制定有關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；

企業管治報告

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酬金；
4. 檢討及批准有關就行為失當而罷免及撤換董事之補償安排，以確保該等安排根據有關合約條款釐定，而任何補償付款屬合理及恰當；
5. 確保並無董事或其任何聯繫人士參與有關釐定其本身酬金之決策；及
6. 就如何根據上市規則第13.68條須獲股東批准之任何董事服務合約投票事宜向本公司股東作出建議。

薪酬委員會現由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於二零零六年曾舉行一次會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席會議次數	出席率
張松橋先生 (主席)	0/1	0%
林孝文醫生	1/1	100%
林健鋒先生	1/1	100%
黃偉光先生	1/1	100%
王溢輝先生 (於二零零六年九月二十日獲委任)	1/1	100%

薪酬委員會檢討及商討(其中包括)執行董事之薪酬待遇(包括年度表現花紅政策)、獨立非執行董事之酬金、現有購股權政策、退休福利計劃及長期獎勵安排。薪酬委員會亦就本公司執行董事之薪酬待遇向董事會提出推薦意見。

審核委員會

本公司審核委員會之角色及職責如下：

1. 於提交董事會前審閱年度報告及半年度報告；
2. 審閱集團財務及會計政策與慣例；
3. 審閱財務監控、內部監控及風險管理制度；

企業管治報告

4. 與管理層討論有關內部監控制度，並確保管理層履行推行有效內部監控制度之責任；
5. 主要負責就委任外聘核數師向董事會作出推薦意見，並批准外聘核數師之酬金及委聘條款；及
6. 向董事會報告守則內訂明有關審核委員會守則條文所載事宜。

審核委員會現由三名獨立非執行董事組成。於二零零六年曾舉行兩次會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席會議次數	出席率
林健鋒先生(主席)	2/2	100%
黃偉光先生	2/2	100%
林炳昌先生(於二零零六年六月二十二日辭任)	1/1	100%
王溢輝先生(於二零零六年九月二十日獲委任)	不適用	不適用

於舉行有關會議後，審核委員會會議記錄初稿及定稿會於合理時間內送交委員會全體成員，以供彼等提出意見及作記錄。審核委員會會議記錄送呈董事會以供記錄及採納(如適用)。

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團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二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。審核委員會於呈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，不僅關注會計政策及慣例變動之影響，亦關注有否遵守會計準則、上市規則及法例規定。

核數師酬金

回顧年內，向本公司核數師安永會計師事務所已付/應付之酬金總計9,313,397港元，當中1,800,000港元作審核費用及7,513,397港元作非審核費用(有關其作為被收購中國地產業務所有組成公司之申報會計師，詳情載於本公司日期為二零零六年十月二十日的通函內)。

此外，向本公司前任核數師德勤•關黃陳方會計師行已付/應付之酬金總計1,369,850港元，當中808,200港元作審核費用及561,650港元作非審核費用。

企業管治報告

內部監控

董事會意識到其於成立、維持及審查內部監控系統之全面責任，可於本集團財務、運作、規則遵守及風險管理之可靠性及完整性方面提供合理保證。

在二零零六年，本公司遵照守則所規定有關內部監控之守則條文，特別本公司已檢討本集團內部監控系統之效力。董事滿意現行內部監控制度適合本集團，並已妥善執行，且並無任何重大改善範疇須知會審核委員會。審核委員會已審閱內部監控，並與管理層討論評估基準，以及同意本公司已成立有效內部監控系統以保障本集團之資產。

董事編製財務報表之責任

董事知悉其編製本集團財務報表之責任，並確保有關財務報表乃遵守法定規定及適用會計準則。董事亦確保準時刊發本集團財務報表。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關於可能對本公司能否持續經營造成重大疑問之事件或狀況的重大不確定因素。

本公司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45至46頁之獨立核數師報告。

董事會報告

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

更改公司名稱

根據本公司於二零零七年一月十日舉行之股東大會通過之一項特別決議案，並獲百慕達公司註冊處處長批准，本公司名稱由Qualipak International Holdings Limited更改為C C Land Holdings Limited。

本公司中文名稱已由「確利達國際控股有限公司」更改為「中渝置地控股有限公司」以供識別。

主要業務

本公司主要業務為投資控股，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19。除財務報表附註43所載於二零零六年十一月收購之物業發展及投資業務外，年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零六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財務狀況載於第47至117頁之財務報表。

董事建議向於二零零七年五月十一日名列股東名冊之股東派發本年度末期股息每股0.05港元。此建議已計入財務報表，列為資產負債表權益部份內一項保留盈利分配。

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載於第118頁。本概要並不組成經審核財務報表之部份。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本集團於年內之物業、廠房及設備、投資物業以及發展中物業變動詳情載於財務報表附註15、16及25。本集團主要物業進一步詳情載於第4至9頁。

董事會報告

聯營公司

本公司之聯營公司資料載於財務報表附註21。

股本、購股權及可換股票據

本公司年內股本、購股權及可換股票據變動詳情分別載於財務報表附註41、46及39。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備

本公司及本集團年內儲備變動詳情分別載於財務報表附註42(b)及綜合股東權益變動報表。

可供分派儲備

於二零零六年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，本公司可供分派予股東之儲備達290,979,000港元，當中90,269,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數4,276,770,000港元之股份溢價賬可能按繳足紅利股份形式分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售額合共佔本年度總銷售額51%，而其中最大客戶銷售額達33%。本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額41%，而其中最大供應商之採購額達16%。

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任何權益。

董事會報告

董事

年內，本公司董事如下：

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)
林曉露先生
梁振昌先生
梁偉輝先生
潘浩怡女士
胡匡佐先生 (於二零零六年七月七日獲委任)

獨立非執行董事：

林健鋒先生
黃偉光先生
王溢輝先生 (於二零零六年九月二十日獲委任)
林炳昌先生 (於二零零六年六月二十二日辭任)

根據本公司細則第86(2)條，胡匡佐先生將退任，惟符合資格並表示願意於應屆股東週年大會膺選連任。根據本公司細則第87條，林孝文醫生、梁振昌先生及梁偉輝先生將退任，惟符合資格並表示願意於應屆股東週年大會膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已接獲林健鋒先生、黃偉光先生及王溢輝先生之獨立身分年度確認書，而於本報告日期本公司視彼等仍為獨立人士。

董事會報告

董事簡歷

執行董事

張松橋先生，42歲，分別於二零零零年六月二十二日及二零零六年十一月二十二日獲委任為本公司執行董事及主席。彼擁有廣泛之投資業務經驗，包括在中華人民共和國（「中國」）約十五年之物業發展及投資經驗。彼為渝港國際有限公司（「渝港」，現為本公司主要股東）之創辦人兼主席，亦為渝太地產集團有限公司和港通控股有限公司之主席，而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。彼亦為載於第42至43頁「主要股東」一節所披露的所有公司之董事及本公司數間附屬公司之董事。

林孝文醫生，59歲，分別於一九九八年六月三日、一九九九年四月九日及二零零六年十一月二十二日獲委任為本公司執行董事、董事總經理及副主席。彼為本公司之創辦人。林醫生於一九七二年獲香港大學頒授醫學學位。彼亦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。彼在包裝業務、地產及投資方面積逾十五年經驗。現時林醫生僅分配有限時間在其醫務事業上。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

林曉露先生，45歲，於二零零零年十一月十日獲委任為本公司執行董事。彼在中國銷售和市場推廣方面累積超過二十年經驗，同時在中國有強大的商貿及人際網絡。彼亦為渝港執行董事，並為本公司數間附屬公司之董事。

梁振昌先生，57歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。梁先生主要負責本集團財務管理。彼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年經驗。彼曾於香港多個行業出任高職，包括一家財務集團主管、一家美國銀行內部審核主管，而過往更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。彼亦為本公司之合資格會計師及本公司數間附屬公司之董事。

梁偉輝先生，45歲，於一九九九年十二月三日獲委任為本公司執行董事。梁先生主要負責本集團財務管理。彼畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為渝港之集團財務總監，亦為港通控股有限公司執行董事。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

董事會報告

董事簡歷 (續)

執行董事 (續)

潘浩怡女士，39歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事，潘女士主要負責本集團之市場推廣、廣告及宣傳事宜。彼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。潘女士於二零零六年在University of South Australia取得社會科學(心理輔導)碩士學位。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

胡匡佐先生，61歲，於二零零六年七月七日獲委任為本公司執行董事。胡先生畢業於香港大學法律系，並於一九八九年至二零零零年期間在香港為執業律師，專注企業財務。加入本公司前，胡先生曾在本港若干公眾公司擔任高職，負責企業財務事宜。胡先生現時擔任新海能源集團有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事及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。彼亦為本公司一間附屬公司之董事。

獨立非執行董事

林健鋒先生，55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。彼持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業積逾二十五年經驗，並現為玩具製造商永和實業有限公司及投資公司誠興企業有限公司之董事長。彼為立法會議員、香港總商會理事及香港出口信用保險局諮詢委員會主席。彼亦為新昌營造集團有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。

黃偉光先生，49歲，於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及註冊執業會計師。彼擁有逾二十五年的財務、會計、企業管理及稅務經驗，亦為渝港、渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司、美建集團有限公司及開明投資有限公司之獨立非執行董事，東力實業控股有限公司之非執行董事，及Incutech Investments Limited及聯洲國際集團有限公司之董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

王溢輝先生，47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。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑，彼有逾十三年在國際銀行集團工作之經驗。王先生現為139控股有限公司之執行董事，亦為渝港、渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

董事會報告

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之本公司董事概無與本集團旗下任何公司訂有本集團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

張松橋先生為興業有限公司(「興業」)之唯一股東，於二零零六年九月二十二日就出售高原國際有限公司(興業全資擁有之公司)全數已發行股本予妙領投資有限公司(本公司之全資附屬公司)訂立之買賣協議擁有權益。所進行之有關交易進一步詳情已包括在財務報表附註43及51(b)。

除上文披露者外，年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司或其控股公司直接或間接於任何對本集團業務而言屬重大合約中擁有重大權益。

董事酬金

董事酬金須由本公司之薪酬委員會及董事會按董事職務及責任及現行市場情況而釐定，惟須獲股東於股東週年大會上批准／授權始能作實。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策由本公司人力資源部按照僱員之長處、資歷及技能訂立。

薪酬委員會成立目的為參考本集團經營業績、職務及職責以及個人表現後，審閱本公司執行董事所有薪酬之酬金政策及結構。獨立非執行董事袍金由董事會經參考彼等於本公司之職務及職責而釐定及批准。全體董事薪酬將每年審閱。本公司採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，有關計劃詳情載於財務報表附註46。

董事會報告

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士在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、相關股份及債券中，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上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份之權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
張松橋先生	公司 ^(附註1及2)	12,856,682,070	71.21%
林孝文醫生	個人	110,000	0.00%
梁振昌先生	個人	340,000	0.00%
潘浩怡女士	個人	1,040,000	0.01%

(b) 於本公司可換股票據之權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
張松橋先生	公司 ^(附註3)	3	0.00%

董事會報告

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份權益 (續)

(c) 於本公司之購股權權益 (好倉)

有關董事於本公司購股權之權益詳情載於財務報表附註46。

附註：

1. 該等股份中之2,542,396,360股乃透過渝港(其由中渝實業有限公司(「中渝」)及Timmex Investment Limited(「Timmex」)合共持有41.66%)一間接全資附屬公司Regulator Holdings Limited(「Regulator」)持有。基於張松橋先生於中渝擁有間接股權，彼被視為擁有由Regulator所持相同數目之股份權益。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10,314,285,710股乃透過張松橋先生全資擁有之公司興業持有。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。
2. 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。
3. 此等權益乃源自二零零六年十一月七日向張松橋先生擁有100%實益權益之興業發行本金額為2,552,000,000港元之可換股票據而產生。於二零零六年十二月三十一日，興業已行使為數2,551,999,998.80港元之可換股票據所附之換股權，因此，合共9,114,285,710股股份已由本公司發行予興業。此等股份為上文(a)段「於本公司股份之權益(好倉)」所披露張松橋先生擁有之部份股份權益。

除上文披露者外，於二零零六年十二月三十一日，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、相關股份及債券中，有任何已記入本公司須按證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份權益」及「董事於合約之權益」等章節及分別於財務報表附註43及46所披露之業務合併及購股權計劃所披露者外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，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券而獲益，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採納之現有購股權計劃概要及年內根據該計劃授出認購本公司股份之購股權及其變動詳情載於財務報表附註46。

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出之購股權價值：

承授人	年內授出 購股權數目	購股權 理論價值
林孝文醫生	39,390,000	10,424,725
梁振昌先生	10,000,000	2,648,500
梁偉輝先生	20,000,000	5,297,000
潘浩怡女士	10,000,000	2,648,500
胡匡佐先生	8,000,000	2,118,800
其他僱員	74,000,000	19,598,900
	161,390,000	42,736,425

利用二項式期權定價模式計算之價值，受若干基本因素限制所限，原因是須輸入模式的預期未來表現性質使然，亦同時因為涉及多項假設的不明朗因素，再加上模式本身的固有限制所致。

購股權價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估計公平價值造成重大影響。

董事會報告

主要股東

於二零零六年十二月三十一日，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	身分	所持股份 數目(好倉)	所持 相關股份 數目(好倉)	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Regulator	實益擁有人	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
渝港	受控公司之權益	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
中渝	受控公司之權益	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
興業	實益擁有人	10,314,285,710 (附註2)	3 (附註3)	57.13%

附註：

1. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃屬同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港之直接全資附屬公司，中渝及Timmex合共擁有渝港41.66%權益，中渝、Timmex及Palin由張松橋先生控制。該等股份已包括在上文(a)段「於本公司股份之權益(好倉)」所披露張松橋先生於本公司股份之權益內。
2. 該等股份已包括在上文(a)段「於本公司股份之權益(好倉)」所披露張松橋先生於本公司股份之權益內。
3. 此等相關股份亦與上文(b)段「於本公司可換股票據之權益(好倉)」所披露張松橋先生所持股份屬同一批股份。

董事會報告

主要股東 (續)

除上文披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他於本公司已發行股本中之相關權益或淡倉，而本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄。

關連交易及持續關連交易

年內，本集團有以下關連及持續關連交易：

關連交易

於二零零六年九月二十二日，妙領投資有限公司(本公司之全資附屬公司)已訂立一項協議以3,317,553,000港元代價向興業(張松橋先生全資擁有之公司)收購高原國際有限公司之全數已發行股本，所進行之有關交易進一步詳情已包括在財務報表附註43及51(b)。

於二零零六年九月二十九日，Thomas Wagner GmbH以現金代價約990,000港元出售其於悅安發展有限公司(「悅安」)全數25%權益予本集團。其後，悅安成為本公司一間附屬公司之全資附屬公司。

持續關連交易

於二零零六年二月二十二日，本集團與Thomas Wagner GmbH(為一間擁有悅安當時25%股權之公司)就銷售本集團製造之產品訂立一項協議。此等交易已獲本公司獨立非執行董事審閱，彼等已確認此等交易乃(i)於本集團屬日常業務；(ii)按一般商業條款進行或按不遜於向獨立第三方取得或提供之條款；及(iii)根據規管該等交易並屬公平合理及符合本公司股東整體利益之協議條款訂立。有關交易之進一步詳情已包括在財務報表附註51。

充足公眾持股量

根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所深知，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止整個年度內一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

董事會報告

結算日後事項

於結算日後進行之重大事項詳情載於財務報表附註53。

核數師

年內，德勤•關黃陳方會計師行已辭任本公司核數師，而安永會計師事務所已獲委任為核數師以填補所產生之臨時空缺。於過去三年，本公司之核數師概無其他變動。有關重新委任安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席
張松橋

香港，二零零七年三月三十日

獨立核數師報告



安永會計師事務所

18th Floor
Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central
Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

致：CC 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47至117頁的CC Land Holdings Limited財務報表，此財務報表包括於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、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的責任

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該等財務報表。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。

核數師的責任

我們的責任是根據我們之審核對財務報表作出意見。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。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定的程序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序，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的會計估計之合理性，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。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該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 貴集團於二零零六年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，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，二零零七年三月三十日

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	5	794,984	445,248
銷售成本		(667,668)	(373,110)
毛利		127,316	72,138
其他收入及收益	5	647,122	18,636
銷售及分銷成本		(17,438)	(10,794)
行政費用		(59,611)	(35,450)
其他開支	6	(54,781)	(1,642)
融資成本	7	(13,554)	(704)
應佔聯營公司盈虧		4,299	5,211
除稅前盈利	8	633,353	47,395
稅項	11	(2,436)	(4,374)
本年度盈利		630,917	43,021
應佔：			
母公司權益持有人	12	627,871	41,203
少數股東權益		3,046	1,818
		630,917	43,021
股息			
擬派末期	13	90,269	23,637
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	14	112.4港仙	10.5港仙
攤薄		105.8港仙	不適用

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	267,654	161,934
投資物業	16	128,262	44,670
預付租金	17	25,510	25,213
商譽	18	35,139	34,553
於聯營公司之權益	21	33,300	38,455
應收可換股票據 — 貸款部分	22	30,983	14,441
可供出售股本投資	23	46,612	—
發展中物業	25	6,424,561	—
非流動資產總值		6,992,021	319,266
流動資產			
發展中待售物業	25	82,689	—
已落成待售物業	26	1,365	—
預付租金	17	639	636
存貨	27	90,463	86,014
應收賬項	28	117,519	94,538
預付款項、按金及其他應收款項	29	79,565	8,795
透過損益公平值列賬之股本投資	24	40,581	50,211
兌換認購期權衍生工具	22	1,743	226
向聯營公司貸款	21	8,976	3,000
可收回稅項		2,486	294
應收一名合營夥伴款項	30	39,676	—
經紀公司存款	31	344	33,636
已抵押定期存款	32	160,756	2,000
現金及等同現金	32	1,151,788	160,049
流動資產總值		1,778,590	439,399
流動負債			
應付賬項及票據	33	133,837	100,079
其他應付款項及預提負債	34	147,853	30,250
一家附屬公司少數股東貸款	35	8,000	8,000
計息銀行借貸	36	591,689	15,448
應付稅項		22,015	11,310
應付一名關連方款項	30	20,013	—
收購聯營公司應付代價	37	3,000	—
收購附屬公司應付代價	38	255,000	—
流動負債總值		1,181,407	165,087

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
淨流動資產		597,183	274,312
總資產減流動負債		7,589,204	593,578
非流動負債			
收購聯營公司應付代價	37	—	2,790
收購附屬公司應付代價	38	—	4,657
計息銀行借貸	36	126,295	—
遞延稅項負債淨額	40	2,029,474	2,750
非流動負債總額		2,155,769	10,197
淨資產		5,433,435	583,381
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	41	180,538	39,395
儲備	42(a)	5,155,951	516,697
擬派末期股息	13	90,269	23,637
少數股東權益		5,426,758	579,729
		6,677	3,652
權益總額		5,433,435	583,381

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合股東權益變動報表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔							少數股東 權益	合計
	已發行 股本	股份 溢價賬	盈餘賬	匯兌儲備	保留盈利	擬派末期 股息	合計		
附註	千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年一月一日	39,395	199,901	90,554	—	208,493	15,758	554,101	—	554,101
直接於權益確認之匯兌調整	—	—	—	183	—	—	183	123	306
本年度溢利	—	—	—	—	41,203	—	41,203	1,818	43,021
本年度收入及開支總額	—	—	—	183	41,203	—	41,386	1,941	43,327
收購附屬公司	43	—	—	—	—	—	—	1,711	1,711
已宣派二零零四年末期股息	—	—	—	—	—	(15,758)	(15,758)	—	(15,758)
擬派二零零五年末期股息	13	—	—	—	(23,637)	23,637	—	—	—
於二零零五年十二月三十一日	39,395	199,901	90,554	183	226,059	23,637	579,729	3,652	583,381

綜合股東權益變動報表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	盈餘賬	匯兌儲備	保留盈利	可換股票			合計	少數股東	
						據權益	購股權	撥派末期		權益	合計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	39,395	199,901	90,554	183	226,059	—	—	23,637	579,729	3,652	583,381
直接於權益確認之匯兌調整	—	—	—	22,811	—	—	—	—	22,811	383	23,194
本年度盈利	—	—	—	—	627,871	—	—	—	627,871	3,046	630,917
本年度收入及開支總額	—	—	—	22,811	627,871	—	—	—	650,682	3,429	654,111
收購一間附屬公司股權	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(404)	(404)
發行股份	41	50,000	1,610,865	—	—	—	—	—	1,660,865	—	1,660,865
發行可換股票據	39	—	—	—	—	1,230,341	—	—	1,230,341	—	1,230,341
兌換可換股票據	41	91,143	2,466,004	—	—	(1,230,341)	—	—	1,326,806	—	1,326,806
已宣派二零零五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(23,637)	(23,637)	—	(23,637)
擬派二零零六年末期股息	13	—	—	—	(90,269)	—	—	90,269	—	—	—
以權益支付之購股權安排	46	—	—	—	—	—	1,972	—	1,972	—	1,972
於二零零六年十二月三十一日	180,538	4,276,770*	90,554*	22,994*	763,661*	—*	1,972*	90,269	5,426,758	6,677	5,433,435

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之差額之總和。

* 此等儲備賬戶組成綜合資產負債表內之綜合儲備5,155,951,000港元(二零零五年：516,697,000港元)。

綜合現金流量表

截至於二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利		633,353	47,395
就下列各項作出調整：			
應收賬項減值／(應收賬項減值撥回)	5, 6	2,288	(4,463)
其他應收賬款減值	6	46,492	—
銀行存款利息收入	5	(14,647)	(5,729)
折舊及攤銷	8	11,308	9,354
利息支出	7	13,554	704
應佔聯營公司盈虧		(4,299)	(5,211)
公平值盈利透過損益以公平值列賬之投資，淨額	5	(10,013)	(3,953)
兌換認購期權衍生工具公平值產生之虧損	6	1,383	1,592
投資物業公平值收益	5	(4,861)	(1)
出售附屬公司之收益	5	(3,082)	—
贖回應收可換股票據之收益	5	(1,334)	(240)
終止確認透過損益以公平值列賬之上市股本投資盈利	5	(17,229)	—
估計應收可換股票據利息收入	5	(454)	(418)
出售物業、廠房及設備之虧損	6	69	84
超逾收購附屬公司成本之金額	5	(605,038)	—
股權結算購股權開支	6	1,972	—
過時存貨撥備	8	334	—
扣除營運資金變動前之經營現金流量		49,796	39,114
發展中物業增加		(3,895)	—
存貨增加		(4,718)	(12,179)
應收關連方款項減少		14,926	—
應收賬項及其他應收款項、預付款項及按金減少／(增加)		264,032	(18,005)
透過損益公平值列賬之股本投資減少／(增加)		(1,607)	37,968
經紀公司存款減少／(增加)		33,292	(30,736)
應付賬項、票據及其他應付款項以及預提負債增加／(減少)		(197,634)	2,716
贖回應收可換股票據	22	16,000	—
業務所得現金		170,192	18,878
解除確認透過損益公平值列賬之上市股本投資之所得款項		4,825	—
已付香港利得稅淨額		(2,722)	(4,674)
已付利息		(12,463)	(404)
經營業務所得現金淨額		159,832	13,800

綜合現金流量表

截至於二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司	43	(12,317)	(31,144)
收購一間附屬公司少數股東權益		(990)	—
已收聯營公司股息		4,796	—
收購聯營公司		—	(30,549)
已抵押銀行存款增加		(1,408)	(2,000)
購置投資物業	16	—	(44,669)
出售一間附屬公司	45	49,000	—
購置物業、廠房及設備	15	(42,388)	(42,028)
向一家聯營公司貸款		—	(3,000)
已收銀行利息		14,647	5,729
出售物業、廠房及設備所得款項		211	35
投資活動所得／(所用) 現金淨額		11,551	(147,626)
融資活動所得現金流量			
已付股息		(23,637)	(15,758)
發行股本所得款項	41	932,865	—
一家附屬公司少數股東貸款		—	3,394
償還銀行借貸		(86,805)	(542)
融資活動所得/(所用) 現金淨額		822,423	(12,906)
現金及等同現金增加／(減少) 淨額		993,806	(146,732)
年初之現金及等同現金		160,049	307,058
滙率之影響		(2,067)	(277)
年終之現金及等同現金		1,151,788	160,049
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘	32	215,577	13,636
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	32	936,211	146,413
		1,151,788	160,049

資產負債表

二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	19	159,921	159,531
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	29	756	472
應收附屬公司款項	19	4,673,870	398,950
可收回稅項		71	93
現金及等同現金	32	33	25
		4,674,730	399,540
流動負債			
其他應付款項及預提負債	34	7,400	1,309
應付附屬公司款項	19	76,769	26,402
應付稅項		223	—
		84,392	27,711
流動資產淨額		4,590,338	371,829
資產淨值		4,750,259	531,360
權益			
已發行股本	41	180,538	39,395
儲備	42(b)	4,479,452	468,328
擬派末期股息	13	90,269	23,637
權益總額		4,750,259	531,360

張松橋
董事

林孝文
董事

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

1. 公司資料

C C Land Holdings Limited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於香港北角馬寶道28號華滙中心7樓。

年內，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。

董事認為，本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之興業有限公司(「興業」)。

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(此亦包括會計實務準則(「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，並按歷史成本常規而編製，惟投資物業、衍生財務工具及股本投資按公平值重新估量除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零六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。本集團之所有重大內部交易及結餘均已於綜合賬目時抵銷。

年內收購附屬公司乃採用購買法入賬。此方法涉及分配業務合併成本至所收購資產之公平值，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。

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。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.2 新制訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年之財務報表中，首次採納下列新制訂及經修訂之香港財務報告準則。除在若干情況下應用新制訂及經修訂會計準則及額外披露外，採納新制訂及經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號(經修訂)	境外業務投資淨值
香港會計準則第27號(經修訂)	因應二零零五年公司(修訂)條例之綜合及獨立財務報表：修訂
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)	金融擔保合約
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值期權
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號	釐訂安排是否包括租賃

主要會計政策變動如下：

(a) 香港會計準則第21號 匯率變動之影響

於採納有關境外業務投資淨額之香港會計準則第21號(經修訂)後，所有源自本集團境外業務之投資淨額內貨幣項目之外匯差額，於綜合財務報表被確認為獨立之權益部分，不論該貨幣項目以何種貨幣列值。該項改變並未對二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日之財務報表構成重大影響。

(b) 香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

該修訂對香港會計準則第39號之範圍作出變更，要求不被視為保險合約之已發行財務擔保合約，首先按公平值確認，再次計量時按根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額與首次確認金額之較高者，減去(如適當)根據香港會計準則第18號收益準則確認之累計攤銷。採納該修訂對本財務報表並無重大影響。

(ii) 有關選擇以公平值入賬之修訂

該修訂改變了按公平值列入損益賬之金融工具之定義，對於公司指定任何財務資產或任何財務負債以公平值在損益賬列值之選擇權利，作出限制。本集團過去並無使用此項選擇，因此該修訂對財務報表並無影響。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未在財務報表應用下列已頒佈但未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號嚴重通脹經濟中之 財務報告之重列方法
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第9號	重估內嵌式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第10號	中期財務報告與減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第12號	服務經營權安排

香港會計準則第1號修訂適用於二零零七年一月一日或該日後開始之年度。經修訂準則將影響下列各項之披露：有關本集團管理資本之目標、政策及程序等非量化資料；有關本公司視何者為資本之量化數據；對任何資本要求之遵行情形、以及任何不合規情況之後果。

香港財務報告準則第7號將於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。該準則要求作出披露，使財務報表讀者能評估本集團金融工具之重要性，以及該等金融工具所產生風險之性質及範圍。

香港財務報告準則第8號將於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間應用。準則列出披露有關實體經營分部、實體之產品及服務、其經營所在地區及其主要客戶的資料披露。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號將分別於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日之後開始之年度期間應用。

本集團正在評估該等新增及經修訂之香港財務報告準則對初始應用之影響，至今所得結論認為，雖然採納香港會計準則第1號修訂、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂之披露，但該等新增及經修訂之香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績和財政狀況造成重大影響。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

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，以及資產盈餘之分配均由合營方按彼等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。

共同控制業務

根據香港會計準則第31號「於合營公司之權益」，本集團與其他人士就物業發展項目（並無成立獨立實體）達成之安排，均被視為共同控制業務。本集團會就本身所擁有該等業務之權益，將土地成本及本集團承擔之其他開支確認為發展中物業。本集團從出售該等業務項下之物業賺取之溢利，在扣除當時發展中物業之有關結餘後，於買家登記房屋產權證時確認。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外之實體，本集團擁有其一般不少於20%股本投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力。

本集團所佔聯營公司收購後業績及儲備已分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃以權益會計法按本集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列入綜合資產負債表。因收購聯營公司而產生且未曾於綜合儲備內對銷或確認之商譽列為本集團於聯營公司所佔之部份權益。

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。

收購產生之商譽初步按成本於綜合資產負債表內確認為資產入賬，其後按成本減任何累計減值虧損列賬。

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。

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。分配商譽之每一單位或單位組合應當：

- 就內部管理而言，乃本集團監管商譽之最基層；及
- 不會大於以根據香港會計準則第14號「分類報告」釐定之本集團主要或本集團次要報告格式為基準之分類。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組別)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組別)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。

就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

超逾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逾附屬公司及聯營公司成本之差額(前稱負商譽)經重新評估後即時於收益表中確認。

聯營公司之超逾數額於收購投資期間應計入本集團應佔聯營公司之溢利或虧損。

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、金融資產、投資物業、商譽及非流動資產除外)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乃按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計算，並就個別資產確定，惟該項資產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。

於每個報告日均會評估是否有任何跡象顯示以往確認之減值虧損不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽及若干金融資產除外)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。

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) 本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (e) 上文(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；
- (f) 為(d)或(e)項所述任何人士直接或間接控制、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有關連人士之實體之僱員離職後之福利計劃。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

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，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊以直線法於其預計可使用年期內，將各物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其剩餘價值。就該用途採用之主要年率如下：

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%
廠房及機器	10%
模具	15%

在建工程指就生產或行政用途建設之資產，按成本扣除任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括所有建築開支及該等工程應佔之其他直接開支，包括借貸成本。在建工程於完成及可供使用時重新分類至合適之物業、廠房及設備類別。

當一項物業、廠房及設備之各部份有著不同之可使用年期，該項目之成本將按合理之基準分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法將於各結算日審閱，並於適當時調整。

當一項物業、廠房及設備被出售或不能因使用或出售而帶來未來經濟收益時，將終止確認其價值。出售或報廢所產生之損益按有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額於終止確認資產當年在收益表中確認。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇(包括可能符合投資物業之定義而根據物業經營租約之租賃物業)之權益，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途、或就於日常業務過程中進行銷售而持有之土地及樓宇權益。該等物業最初以成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業以反映結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，於其產生年度計入收益表內。

棄用或出售投資物業之任何收益或虧損，於棄用或出售年度在收益表確認。

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，皆作經營租賃記賬。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期內計入收益表中。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期內在收益表中扣除。

經營租賃之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。倘租賃付款不能在土地及樓宇部分間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本。

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、預付土地租賃付款及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

已預售或預期將於結算日起計一年內落成之發展中物業列作流動資產。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。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可以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。金融資產初步按公平值確認，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。於首次成為合約訂約方時，本集團會考慮一份合約是否包含附帶衍生工具。附帶衍生工具與主合約分開，而若有分析顯示附帶衍生工具之經濟特點及風險與主合約者並非關係密切，則主合約並非按公平值計入損益。

本集團於初步確認後釐定金融資產分類，並於許可及適當情況下，於結算日重新評估該分類。

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。

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可分為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。衍生工具(包括獨立內置衍生工具)亦計入持有作買賣用途類別，惟非衍生工具被指定作為有效對沖工具或財務擔保合約則除外。持有作買賣用途之投資或該等財務資產之損益乃於收益表內確認。

若一份合約包含一項或以上附帶衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平值計入損益之金融資產，惟若附帶衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開附帶衍生工具，則另作別論。

若金融資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平值計入損益：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理金融資產之一部分，且其表現會按公平值基準評估；或(iii)金融資產包含須分開記賬之附帶衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本列賬。計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部分之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為被指定為可供銷售之上市及非上市股本證券之非衍生金融資產，或並非分類為以上兩種類別之金融資產。於初步確認後，可供銷售金融資產以公平值計量，而盈虧則確認作權益之獨立部分，直至該項投資解除確認或被釐定出現減值為止，此時，過往在權益中呈報之累計盈虧則計入收益表中。

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。

公平值

對於在管理有序之金融市場中交投活躍之投資，其公平值乃參考結算日營業時間結束時市場之買入報價釐定。就並無形成活躍市場之投資而言，其公平值乃運用估價方法釐定。該等估值方法包括利用近期之公平市場交易；參照其他大致相同之工具之現行市值；以及折現現金流量分析及期權定價模式。

金融資產減值

本集團於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有否出現任何減值之客觀跡象。

按已攤銷成本列賬之資產

如有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與以其初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。該資產之賬面值會直接減少或通過使用備抵賬戶而減少。減值虧損金額於收益表確認。

本集團首先對個別重要之金融資產是否存在減值之客觀證據進行單項評估，以及對個別並不重要之金融資產是否存在減值之客觀證據進行單項或整體評估。如確定並無客觀證據顯示經個別評估之金融資產出現減值，則不論資產屬重大與否，均列入信貸風險特性相若之一組金融資產內，並進行整體減值評估。經個別評定減值及已經或繼續確認減值虧損之資產，均不作整體減值評估。

如其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將會撥回。其後撥回之任何減值虧損均於收益表內確認，但是有關資產之賬面值不得超過撥回當日之已攤銷成本。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按已攤銷成本列賬之資產 (續)

就應收賬項而言，若出現客觀證據(如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難)顯示本集團將無法按發票之原定條款收回所有到期款項，本集團會作出減值準備。應收款項之賬面值會通過使用備抵賬戶而減少。減值債務一經評估為無法收回時即會取消確認。

按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示按公平值列賬之非報價股本工具之減值虧損因其公平值而不能可靠計量，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貼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。

可供銷售金融資產

如可供銷售資產出現減值，其成本值(扣除任何主要付款及攤銷)與其現時公平值之差額，在扣減以往在收益表中確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。分類作可供銷售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

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；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，但已根據一項「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；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，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。就對已轉讓資產作出保證之形式之持續涉及，是以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

如以書面及／或購入期權(包括現金結算期權或類似條文)之方式持續涉及已轉讓資產，本集團持續涉及之限度是本集團可購回之已轉讓資產金額，但是如屬有關以公平值計量之資產之書面認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)，則本集團持續涉及之限度僅為已轉讓資產公平值與期權行使價兩者之較低者。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

按已攤銷成本列賬之金融負債 (包括計息貸款及借貸)

金融負債包括應付賬款及其他應付款項以及計息貸款及借貸，首先按公平值減直接應佔之交易成本列賬，其後利用實際利息法按已攤銷成本計量，惟倘折現之影響不重要，則按成本列賬。

當負債解除確認及於攤銷之過程中，相關盈虧於收益表確認。

金融擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之金融擔保合約按金融負債入賬。金融擔保合約初步按公平值另加購入或發行金融擔保合約直接應佔之交易成本確認，惟若該合約按公平值計入損益確認則作別論。於初步確認後，本集團按(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

可換股票據

具有負債特點之可換股票據部分會於資產負債表確認為負債，當中扣除交易成本。於發行可換股票據時，負債部分之公平值以同等不可換股票據之市場利率釐定，而此金額會按已攤銷成本入賬列為長期負債，直至轉換或贖回為止。餘下所得款項會分配至換股權，而換股權會於扣除交易成本後在股東權益確認及計入。換股權之賬面值不會於往後年度重新計量。

交易成本會於可換股票據之負債與權益部分之間按所得款項於首次確認工具時在負債與權益部分之分配額分配。

解除確認金融負債

當債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別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。

存貨

存貨乃於就任何過時或滯銷項目作出適當備抵後，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銷售與分銷時產生之任何估計成本。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，或若與於相同或不同期間直接在權益確認之項目有關，則在權益確認。

於目前及過往期間之即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局之金額計量。

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之各項暫時差額計提準備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初次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除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵扣及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，但是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：

- 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，並不會於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、聯營公司及於合營公司之權益之投資有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時性差額相當可能於可見將來將會可能回轉及應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則會予以扣減。反之，倘可能有足夠之應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則過往未確認之遞延稅項資產會於每個結算日進行重估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，按預期於資產獲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權利可予抵銷，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。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

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。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6.71%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入賬。以外幣計值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。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣並非港元。於結算日，該等實體之資產及負債乃按結算日適用之匯率折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折算為港元。因此產生之匯兌差額則於權益之獨立部份作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。

就編製綜合現金流動表而言，海外附屬公司之現金流動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動按年內之加權平均匯率換算為港元。

現金及等同現金

就編製綜合現金流動表而言，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，且沒有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份之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及銀行結餘及定期存款指用途不受限制之資產。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

撥備

倘因為過去之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。

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，在與所有權有關之主要風險及報酬轉予買家後，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賬項時確認；
- (c) 物業之租金收入在租約期內按直線基準入賬；
- (d) 利息收入以應計方式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貼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。

股息

董事擬派之末期股息於資產負債表權益項中被分類為保留盈利，直至有關擬派之末期股息獲股東於股東大會批准為止。此等股息在獲股東批准及宣派時確認為負債。

僱員福利

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」)。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

以股份為基礎之付款交易 (續)

與僱員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報表附註46。於評估股本結算交易時，不會計及任何表現條件，惟與本公司股價相關之條件(「市況」)除外(如適用)。

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。

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之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算確認開支。

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。然而，倘註銷之報酬有任何替代之新報酬，並指定為授出當日之替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂般處理。

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。

3. 重要會計判斷及估計

採用本集團會計政策過程中，管理層曾作以下對財務報表所確認數額有重大影響之判斷及估計。

於結算日，關於將來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因可導致資產及負債賬面值於下一財政期間內出現重大調整。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

陳舊及滯銷存貨撥備

本集團並無就不會受經常磨損及技術經常改變的存貨性質根據年期制定一般撥備政策。然而，由於大部份營運資金已投放於存貨中，故已設定營運程序以監察此風險。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相關可變現淨值作比較，其目的在於確定有否需要對任何陳舊及滯銷之項目於綜合財務報告作提撥。此外，亦令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作提撥。

應收賬項減值

本集團在決定是否需要為呆壞賬計提撥備時，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，方會計提特別撥備。

估計商譽減值

釐定商譽有否減值要求對商譽所涉及現金產生單位之在使用值作出估計。使用值計算需要本集團對該現金產生單位預期產生之未來現金流量及合適之貼現率以計算現值。於二零零六年十二月三十一日，收購附屬公司所產生之商譽賬面值為35,139,000港元(二零零五年：34,553,000港元)。有關附屬公司可收回金額計算詳情於附註18中披露。

4. 分類資料

本集團之經營業務根據其經營業務性質及所提供之產品及服務而獨立組成及管理。本集團各業務分類代表作為策略性業務單位，提供與其他業務分類所涉及風險及回報不同之產品及服務。業務分類之詳情概述如下：

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

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

業務分類

本集團截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度業務分類有關收入、溢利及若干資產、負債及開支資料呈列如下：

截至二零零六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	物業發展 及投資 千港元	總計 千港元
(i) 收益表					
分類收益	316,324	446,517	31,860	283	794,984
分類業績	32,159	10,189	47,042	(716)	88,674
未分配公司開支					(62,458)
未分配公司收入					11,354
收購附屬公司 超出成本之金額	—	—	—	605,038	605,038
應佔聯營公司損益					4,299
融資成本					(13,554)
除稅前盈利					633,353
稅項					(2,436)
年內盈利					630,917

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度 (續)

	銷售包裝 產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業發展 及投資 千港元	總計 千港元
(ii) 資產負債表					
資產					
分類資產	1,124,472	194,959	100,895	7,225,291	8,645,617
於聯營公司之權益					33,300
可收回稅項					2,486
未分配公司資產					89,208
綜合總資產					8,770,611
負債					
分類負債	49,773	143,883	252	1,084,373	1,278,281
應付稅項					22,015
遞延稅項負債淨額					2,029,474
未分配公司負債					7,406
綜合總負債					3,337,176

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度 (續)

	銷售包裝 產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業發展 及投資 千港元	總計 千港元
(iii) 其他分類資料					
資本開支	38,823	3,418	—	147	42,388
物業、廠房及 設備之折舊	7,869	2,237	73	490	10,669
預付租賃款項攤銷	573	63	—	3	639
兌換認購期權衍生工具 公平值產生之虧損	1,383	—	—	—	1,383
公平值盈利透過損益 以公平值列賬之 投資，淨額	—	—	10,013	—	10,013
應收賬項減值	2,288	—	—	—	2,288

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至二零零五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	總計 千港元
(i) 收益表				
分類收益	277,442	169,990	(2,184)	445,248
分類業績	39,900	5,530	4,943	50,373
未分配公司開支				(8,730)
未分配公司收入				1,245
應佔聯營公司損益				5,211
融資成本				(704)
除稅前盈利				47,395
稅項				(4,374)
年內盈利				43,021
(ii) 資產負債表				
資產				
分類資產	391,993	134,862	99,008	625,863
於聯營公司之權益				38,455
可收回稅項				294
未分配公司資產				94,053
綜合總資產				758,665
負債				
分類負債	52,294	89,485	108	141,887
應付稅項				11,310
遞延稅項淨額				2,750
未分配公司負債				19,337
綜合總負債				175,284

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (續)

	銷售包裝 產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	總計 千港元
(iii) 其他分類資料				
資本開支	39,431	30,585	190	70,206
物業、廠房及 設備之折舊	7,644	965	73	8,682
預付租賃款項攤銷	572	65	—	637
會籍攤銷	35	—	—	35
兌換認購期權衍生工具 公平值之虧損	—	—	1,593	1,593
出售物業、廠房及 設備之虧損	—	84	—	84

地區分類

下表載列本集團營業額按地區市場劃分之分析 (不計及貨品來源地) :

	分類收入	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	97,254	73,071
歐洲	201,106	127,678
南北美洲	420,805	207,138
其他	75,819	37,361
	794,984	445,248

並未呈列根據資產所在地對分類資產以及對新添置物業、廠房及設備之賬面值作分析，乃因本集團超過90%之資產位於中華人民共和國(「中國」)，包括香港。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦即本集團之營業額)指所出售貨品及物業經扣除退貨及貿易折扣之發票淨額總值, 出售及終止確認買賣證券之溢利/(虧損)、上市公司投資之股息收入以及應收可換股票據之利息收入。

本集團之收入、其他收入及溢利分析如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入		
出售貨品	762,841	447,432
出售物業	283	—
出售持作透過損益以公平值列賬之上市股本投資 之盈利/(虧損)	11,860	(4,041)
終止確認透過損益以公平值列賬之上市股本投資盈利	17,229	—
上市投資所得股息收入	2,317	1,439
估計應收可換股票據利息收入	454	418
	794,984	445,248
其他收入及收益		
租金收入總額	2,934	527
銀行存款利息收入	14,647	5,729
超逾收購附屬公司成本之金額	605,038	—
公平值盈利透過損益 以公平值列賬之投資, 淨額	10,013	3,953
出售附屬公司之收益	3,082	—
贖回應收可換股票據之收益	1,334	240
撥回應收賬項之減值	—	4,463
投資物業公平值收益	4,861	1
其他	5,213	3,723
	647,122	18,636

6. 其他開支

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
匯兌虧損, 淨額	2,099	—
兌換認購期權衍生工具公平值產生之虧損	1,383	1,592
應收賬項減值	2,288	—
其他應收款項減值	46,492	—
出售物業、廠房及設備之虧損	69	—
股權結算購股權開支	1,972	—
來自賺取租金投資物業之直接經營開支 (包括維修及保養)	395	50
其他	83	—
	54,781	1,642

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

7. 融資成本

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 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	12,463	404
可換股票據之利息(附註39)	5,147	—
收購附屬公司應付代價之估計利息開支	343	205
收購聯營公司應付代價之估計利息開支	255	95
利息總額	18,208	704
減：已資本化利息	(4,654)	—
	13,554	704

8. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
存貨成本	533,498	253,401
過時存貨撥備	334	—
折舊	10,669	8,682
預付租賃款項攤銷	639	637
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租賃款項	2,320	2,434
船務及處理開支(已計入銷售及分銷成本)	11,258	7,546
核數師酬金	2,608	764
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：		
工資及薪金	31,258	19,780
股權結算購股權開支	1,972	—
退休福利計劃供款淨額(附註50)	1,011	822
	34,241	20,602
匯兌差額淨額	2,099	—
收購聯營公司產生之商譽減值*	1,900	—
租金收入淨額	(2,539)	(477)

* 收購聯營公司產生之商譽減值，在綜合收益表中計入應佔聯營公司盈虧。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司法161條披露之董事年內酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
袍金	739	600
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,397	5,514
表現掛鈎花紅*	7,970	—
僱員購股權福利	1,069	—
退休福利計劃供款	267	227
	16,442	6,341

* 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。

年內，本公司若干執行董事因其向本集團提供之服務而根據本公司購股權計劃獲授購股權，詳情載於財務報表附註46。該等購股權之公平價值於歸屬期間在收益賬中確認，並於授出之日釐訂，而在本年度財務報表所計入之金額，已計入上文董事薪酬披露中。

本年度本集團將其香港其中一項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(二零零五年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

9. 董事酬金 (續)

(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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
林健鋒先生	300	200
林炳昌先生	118	200
黃偉光先生	250	200
王溢輝先生	71	—
	739	600

年內並無向獨立非執行董事支付之其他酬金（二零零五年：無）。

(b) 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	僱員購 股權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
二零零六年						
執行董事						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	3,460	6,000	483	132	10,075
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,170	600	122	54	1,946
梁偉輝先生	—	130	800	244	6	1,180
潘浩怡女士	—	1,196	370	122	55	1,743
胡匡佐先生	—	441	200	98	20	759
	—	6,397	7,970	1,069	267	15,703
二零零五年						
執行董事						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	3,200	—	—	120	3,320
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,079	—	—	50	1,129
梁偉輝先生	—	130	—	—	6	136
潘浩怡女士	—	1,105	—	—	51	1,156
	—	5,514	—	—	227	5,741

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪人士中，其中四名(二零零五年：三名)為本公司董事，其酬金詳情載於上文附註9。已付其餘一名(二零零五年：兩名)最高薪人士之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	650	1,199
與表現有關之獎勵金	90	—
僱員購股權計劃	12	—
退休福利計劃供款	30	54
	782	1,253

年內，非董事最高薪酬僱員就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46。該等購股權之公平價值已於歸屬期在損益賬中確認，而有關之公平價值乃於授出日期釐訂，而在財務報表中計入之本年度金額，已計入上述之薪酬披露之內。

於兩個年度內，非董事最高薪酬僱員之酬金介乎零至1,000,000港元。

11. 稅項

香港利得稅根據年內來自香港之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團：		
本年度 — 香港		
本年度稅項	9,880	3,564
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(7,136)	1,553
	2,744	5,117
遞延(附註40)	(308)	(743)
年內稅項開支總額	2,436	4,374

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

11. 稅項 (續)

適用於除稅前溢利按法定稅率計算之稅項開支，與利用實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	633,353	47,395
按法定稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算之稅項	110,837	8,294
特定省份或地方機關之較高稅率	(11,481)	(2,794)
過往年度稅項撥備不足／(超額撥備)	(7,136)	1,553
應佔聯營公司盈虧	(752)	(912)
無須課稅之收入	(108,320)	(1,430)
不可扣稅之開支	17,107	73
動用過往年度結轉之稅項虧損	(206)	—
未確認之稅項虧損	1,780	—
其他	607	(410)
按本集團實際稅率0.38% (二零零五年：9.2%) 計算之稅項	2,436	4,374

應佔聯營公司稅項為1,374,000港元 (二零零五年：1,217,000港元) 已在綜合收益賬中「應佔聯營公司盈虧」一項。

12. 母公司權益持有人應佔權益

截至二零零六年十二月三十一日止年度母公司權益持有人應佔綜合溢利包括22,552,000港元 (二零零五年：50,289,000港元) 已於本公司財務報表中處理 (附註42(b))。

13. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
擬派末期股息，每股普通股0.05港元 (二零零五年：0.06港元) (經調整以反映於結算日後本公司股份合併)	90,269	23,637

建議派付末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會批准後方可作實。兩個年度均無宣派中期股息。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

14. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據年內母公司普通權益持有人應佔之純利，以及年內已發行普通股加權平均數計算，並作出調整以反映本公司於結算日後之股份合併(附註53(b))。

每股攤薄盈利根據年內本公司普通權益持有人應佔之盈利計算，並作調整以反映可換股票據之利息(如適用)(見下文)。用於計算普通股加權平均數為年內已發行普通股(即用於計算每股基本盈利之股份數目)，以及假設視作行使或兌換所有具攤薄潛力普通股為普通股而以零代價發行之普通股加權平均數，並作出調整以反映本公司於結算日後之股份合併(附註53(b))。

比較數額已作重列，以反映本公司於結算日後之股份結算。由於在截至二零零五年十二月三十一日止年度並無存在攤薄事項，故並未呈列該年度每股攤薄盈利。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之		
母公司普通權益持有人應佔盈利	627,871	41,203
可換股票據之利息(附註7)	5,147	—
扣除可換股票據利息前之母公司普通權益持有人應佔盈利	633,018	41,203

	股份數目	
	二零零六年	二零零五年
股份		
用以計算每股基本盈利之		
年內已發行普通股加權平均數 (經調整以反映於結算日後本公司股份合併)	558,409,969	393,953,687
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股票據	39,841,174	—
用以計算每股攤薄盈利		
之年內已發行普通股加權平均數	598,251,143	393,953,687

年內尚未行使之購股權對截至二零零六年十二月三十一日止年度每股盈利概無攤薄影響。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	電力供應 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
於二零零六年十二月三十一日									
於二零零五年 十二月三十一日及 於二零零六年一月一日：									
成本	140,383	4,552	2,729	18,569	3,258	31,984	9,986	190	211,651
累計折舊	(7,918)	(3,529)	(1,203)	(9,761)	(1,492)	(19,464)	(6,350)	—	(49,717)
賬面淨值	132,465	1,023	1,526	8,808	1,766	12,520	3,636	190	161,934
於二零零六年一月一日， 扣除累計折舊之淨值	132,465	1,023	1,526	8,808	1,766	12,520	3,636	190	161,934
添置	37,029	744	—	1,680	672	1,774	489	—	42,388
出售	—	—	—	(37)	(243)	—	—	—	(280)
收購附屬公司(附註43)	71,371	—	—	752	1,058	—	—	—	73,181
年內折舊	(3,550)	(543)	(273)	(1,806)	(706)	(2,757)	(1,034)	—	(10,669)
匯兌調整	859	—	—	51	27	163	—	—	1,100
轉撥	190	—	—	—	—	—	—	(190)	—
於二零零六年十二月三十一日， 扣除累計折舊之淨值	238,364	1,224	1,253	9,448	2,574	11,700	3,091	—	267,654
於二零零六年十二月三十一日：									
成本	250,009	5,296	2,729	21,015	4,772	33,921	10,475	—	328,217
累計折舊及減損	(11,645)	(4,072)	(1,476)	(11,567)	(2,198)	(22,221)	(7,384)	—	(60,563)
賬面淨值	238,364	1,224	1,253	9,448	2,574	11,700	3,091	—	267,654

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36)。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	租賃物業		傢俬、固定		汽車	廠房及機器	模具	在建工程	合計
	樓宇	裝修	電力供應	裝置及設備					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年十二月三十一日									
於二零零五年一月一日：									
成本	83,428	4,234	2,729	15,282	2,796	24,727	9,029	—	142,225
累計折舊	(5,490)	(3,089)	(930)	(8,327)	(2,011)	(17,080)	(5,262)	—	(42,189)
賬面淨值	77,938	1,145	1,799	6,955	785	7,647	3,767	—	100,036
於二零零五年一月一日，									
扣除累計折舊之淨值	77,938	1,145	1,799	6,955	785	7,647	3,767	—	100,036
添置	36,363	318	—	1,975	559	1,666	957	190	42,028
出售	—	—	—	(41)	(59)	(19)	—	—	(119)
收購附屬公司(附註43)	20,240	—	—	1,406	1,014	5,518	—	—	28,178
匯兌調整	352	—	—	25	10	106	—	—	493
年內折舊	(2,428)	(440)	(273)	(1,512)	(543)	(2,398)	(1,088)	—	(8,682)
於二零零五年十二月三十一日，									
扣除累計折舊之淨值	132,465	1,023	1,526	8,808	1,766	12,520	3,636	190	161,934
於二零零五年十二月三十一日：									
成本	140,383	4,552	2,729	18,569	3,258	31,984	9,986	190	211,651
累計折舊及減損	(7,918)	(3,529)	(1,203)	(9,761)	(1,492)	(19,464)	(6,350)	—	(49,717)
賬面淨值	132,465	1,023	1,526	8,808	1,766	12,520	3,636	190	161,934

附註：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。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備 (續)

上述樓宇之賬面值包括：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於香港之樓宇：		
— 以長期租約持有	87,902	53,879
— 以中期租約持有	6,222	6,380
	94,124	60,259
於中國內地之樓宇：		
— 以長期租約持有	71,318	—
— 以中期租約持有	72,922	72,206
	144,240	72,206
	238,364	132,465

16. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面值	44,670	—
添置	—	44,669
收購附屬公司(附註43)	124,597	—
出售一間附屬公司(附註45)	(46,000)	—
公平價值調整之收益淨額	4,861	1
匯兌調整	134	—
於十二月三十一日之賬面值	128,262	44,670

於二零零六年十二月三十一日，本集團之投資物業位於中國大陸，並以長期租約持有。

上述投資物業之估值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二零零六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，詳情載於附註47。

於結算日，本集團賬面總值13,924,000港元(二零零五年：無)之投資物業，已作抵押以取得授予本集團之銀行信貸(附註36)。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

17. 預付租金

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面值	25,849	23,404
收購附屬公司(附註43)	827	2,992
年內確認	(639)	(637)
匯兌調整	112	90
於十二月三十一日之賬面值	26,149	25,849
即期部份	(639)	(636)
非即期部份	25,510	25,213

本集團於中國大陸之土地及物業租賃權益，按以下租約期持有：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期租約	829	—
中期租約	25,320	25,849
	26,149	25,849

本集團之若干租賃土地及物業權益，金額達2,839,000港元(二零零五年：2,404,000港元)，已抵押予銀行，以取得授予本集團之銀行信貸(附註36)。

18. 商譽

	本集團 千港元
成本及賬面值：	
年內收購附屬公司及於二零零五年十二月三十一日	34,553
於二零零六年一月一日	34,553
年內收購一間附屬公司之少數股東權益	586
於二零零六年十二月三十一日	35,139

商譽減值測試

收購附屬公司而產生之商譽已分配至製造及出售行李產品(即呈報分類)之賺取現金單位，以作減值測試。

製造及出售行李產品之賺取現金單位之可收回金額乃使用價值計算方法釐訂。有關計算方法採用按管理層所批准涵蓋五年期間之財務預算及貼現率5.53%(二零零五年：5.98%)釐訂之現金流量預測。有關計算並無業務單位有任何增長。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

18. 商譽 (續)

商譽減值測試 (續)

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之製造及出售行李產品之賺取現金單位之使用價值計算，已應用主要假設。以下為管理層就進行商譽減值測試而對現金流預測所作之主要假設。

預算總邊際溢利 — 釐訂分配至預算總邊際溢利所使用之基準，乃參考緊接預算年度之年度所取得之平均總邊際溢利。

貼現率 — 所使用之貼現率為除稅前，並反映有關賺取現金單位之特定風險。

19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，成本值	159,921	159,531

計入本公司流動資產及流動負債之應收附屬公司及應付附屬公司款項為無抵押，免息及無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平價值相若。

本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行 普通股面值／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
Ablelink Investments Limited	英屬處女群島#	普通股 100美元	100	投資控股
鴻滙有限公司	英屬處女群島#	普通股 1美元	100	投資控股
優俊投資有限公司	香港	普通股 1港元	100	投資控股
重慶中渝物業發展有限公司	中國／中國大陸 (全外資企業)	註冊股本 51,000,000美元	100	物業發展及投資

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

19. 於附屬公司之權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行 普通股面值／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
Empire New Assets Limited	英屬處女群島 ／香港	普通股 100美元	100	物業持有
Ensure Success Holdings Limited	英屬處女群島#	普通股 100美元	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
海天環球有限公司	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
京軒投資有限公司	英屬處女群島	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
Onestep Enterprises Limited	英屬處女群島#	普通股 100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
Qualipak Manufacturing (China) Limited	英屬處女群島#	普通股 1美元	100	投資控股
確利達包裝實業有限公司 (附註b)	香港	普通股 100港元 無投票權遞延股 22,303,857港元	100	製造及銷售 手錶盒、 禮品盒、 眼鏡盒、包裝袋 及小袋與陳列 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

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

19. 於附屬公司之權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／登記及營運地點	已發行普通股面值／註冊資本	本公司應佔股權百分比	主要業務
Winning Hand Management Limited	英屬處女群島／中國大陸	普通股 1美元	100	物業持有
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
悦安發展有限公司 (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
海天環球旅游用品(蘇州)有限公司 (附註d)	中國／中國大陸 (全外資企業)	註冊資本 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

此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

附註：

- (a) 除Qualipak Development Limited及妙領投資有限公司外，所有附屬公司之股權由本公司間接持有。
- (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悦安發展有限公司股權100% (二零零五年：75%)。
- (d) 海天環球有限公司直接持有海天環球旅游用品(蘇州)有限公司全部權益。

上表載列本公司之附屬公司資料，各董事認為，有關附屬公司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之公司。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將會使有關資料過於冗長。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

20. 於共同控制業務之權益

本集團與重慶通亞房地產開發有限公司（「合營夥伴」）就發展位於中國大陸之物業而訂立協議。根據協議之條款，本集團注入所述發展地盤，而合營夥伴須承擔所有其他開發成本。於結算日，在本集團財務報表就共同控制業務之權益所確認之資產及業績總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產		
發展中物業	69,343	—
應收合營夥伴款項(附註30)	39,676	—
	109,019	—
營業額	283	—
除稅前溢利	28	—

21. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分佔資產淨值		
— 非上市股份	3,762	7,017
收購之商譽	29,538	31,438
	33,300	38,455

向聯營公司提供之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款賬面值與公平價值相若。

誠如本公司日期為二零零五年六月二十七日之通函所述於二零零五年六月三日，本集團收購於英屬處女群島註冊成立之有限公司Technical International Holdings Limited（「Technical International」）已發行股本30%，現金代價為33,000,000港元（可予調整）。Technical International及其附屬公司（「Technical集團」）主要從事設計、買賣及推銷刀具、開瓶器及廚房用具。

總代價33,000,000港元須以現金支付，其中30,000,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度支付，而餘額3,000,000港元則須於二零零七年落實調整後支付（請參閱日期為二零零五年六月三日之買賣協議）。應付代價賬面值詳情載於附註37。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

21. 於聯營公司之權益 (續)

賣方Technical Group Holdings Limited以及擔保人孫騰章先生及陳佩玲女士(以下統稱「保證人」)已共同及個別向本集團作出保證，截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年(「保證年度」)之經審核財務報表所示，Technical集團於一般日常業務過程中產生之除稅及少數股東權益之經審核綜合溢利(「經審核溢利」)不得少於20,000,000港元。如任何保證年度之經審核溢利少於20,000,000港元，則保證人須支付本集團相等於20,000,000港元與該保證年度經審核溢利差額5.5倍之30%之款項(「賠償金額」)。

收購聯營公司產生之商譽變動載列如下。

	千港元
成本	
截至二零零五年十二月三十一日止年度收購聯營公司產生及 於二零零五年及二零零六年十二月三十一日之結餘	31,438
減值：	
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—
年內減值	(1,900)
於二零零六年十二月三十一日	(1,900)
賬面值	
於二零零六年十二月三十一日	29,538
於二零零五年十二月三十一日	31,438

收購聯營公司產生之商譽之減值測減

基於現時市場對刀具、開瓶器及廚房用具之需求，本集團已作出最佳估計，修訂其聯營公司之現金流預測。本集團於年內確認減值虧損1,900,000港元，因為按使用價值所釐訂之於聯營公司之權益之可收回價值，低於二零零六年十二月三十一日於聯營公司權益之賬面值。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

21. 於聯營公司之權益 (續)

聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 登記地點	持有已發行 股本詳情	本集團 應佔股權 百分比	主要業務
Technical International Holdings Limited#	英屬處女群島	普通股 每股1美元	30%	投資控股
得利高拓展有限公司#	香港	普通股 每股1港元	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	普通股 每股1港元	30%	設計、買賣及 推銷開瓶器及 廚房用具
重慶科技城有限責任公司#	中國	註冊股本 人民幣 100,000,000元	30%	物業開發

該等聯營公司由本公司之全資附屬公司持有，且並非由安永審核。

所有上述聯營公司在該等財務報表中以權益會計法入賬。

下表載列之本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其財務報表：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產	234,556	48,485
負債	(222,015)	(25,095)
收入	178,878	141,303
盈利	20,675	17,370

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

22. 應收可換股票據

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市可換股票據		
— 貸款部分	30,983	14,441
— 兌換認購期權衍生工具 — 公平值	1,743	226
	32,726	14,667

年內，於二零零六年三月七日，本集團本金額為16,000,000港元之可換股票據，由發行人以16,000,000港元贖回。

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司所發行本金額為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，可於指定期間按換股價每股9.00港元，將尚未轉換本金額全部或部分轉換為該公司股份。計息可換股票據按年利率2厘計息。

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面值贖回，並僅可由本集團按其於二零一一年六月到期時之面值贖回，惟以先前未予轉換之金額為限。

可換股票據貸款部分之公平值於初步確認時按實際利率6.47厘釐定。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. 可供出售股本投資

非上市股本投資包括在中國內地成立之實體交通銀行股份有限公司及重慶市商業銀行有限公司之非上市股本股份。

本集團非上市股本投資以成本減任何減值虧損而非公平價值列值，因為該等投資並無於活躍市場之市場報價、合理公平值估計之範圍龐大以及不能合理評估各項估計之可能性。

24. 透過損益公平值列賬之股本投資

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於香港上市股本投資，按市值	40,581	50,211

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日上述投資分類為持作買賣。

上述投資之公平價值乃於結算日根據市場所報價格而釐訂。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

25. 發展中物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收購附屬公司	6,464,495	—
添置（包括發展成本及已資本化利息）	8,549	—
匯兌調整	34,206	—
年終	6,507,250	—
分類為非流動資產之發展中物業	6,424,561	—
分類為流動資產之持作出售發展中物業	82,689	—
	6,507,250	—

本集團之發展中物業為於中國大陸，並以長期租約持有。

於結算日，本集團4,195,215,000港元（二零零五年：無）之發展中物業已作抵押，以取得授予本集團之銀行信貸（附註36）。

26. 已落成待售物業

本集團已落成待售物業位於中國大陸，並以長期租約持有。

27. 存貨

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原材料	32,545	30,939
在製品	36,854	38,700
製成品	21,064	16,375
	90,463	86,014

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

28. 應收賬項

本集團與其客戶之交易條款，除新客戶須預先付款外，主要以記賬形式進行。信貸期一般為期60日，各客戶有最高之信貸額。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涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。應收賬項為不計息。

於結算日，應收賬項扣除撥備後，根據到期日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一個月內	68,531	65,204
一個至兩個月	26,528	19,844
兩個月至三個月	15,327	1,760
超過三個月	7,133	7,730
	117,519	94,538

應收賬項包括於二零零六年十二月三十一日附追索權之貼現票據34,509,000港元（二零零五年：12,916,000港元）。附追索權之貼現票據之到期日為訂立貼現票據之日起計三個月。

29. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
預付款項	4,789	1,208	752	471
按金及其他應收款項	74,776	7,587	4	1
	79,565	8,795	756	472

其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

30. 應收合營夥伴款項及應付關連方款項

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收合營夥伴款項	(i)	39,676	—
應付關連方款項	(ii)	20,013	—

附註：

- (i) 款項包括墊支予合營夥伴以及本集團分佔合營夥伴代表所收取出售共同控制業務所收取之款項。本集團共同控制業務詳情載於財務報表附註20。
- (ii) 該關連方由本公司董事張松橋先生控制。

上述結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與其公平價值相若。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

31. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均固定利率2.0厘計息。經紀公司存款之公平值與其賬面值相若。

32. 現金及等同現金及已抵押存款

附註	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結餘	215,577	13,636	33	25
定期存款	1,096,967	148,413	—	—
	1,312,544	162,049	33	25
減：已抵押定期存款：				
抵押以取得銀行貸款	36 (160,756)	(2,000)	—	—
現金及等同現金	1,151,788	160,049	33	25

於結算日，本集團以人民幣列值之現金及銀行結存為186,133,000港元（二零零五年：6,305,000港元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之外匯管理條例及結匯、付匯及售匯管理規定，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，並按各自短期定期存款息率賺取利息。現金及等同現金及抵押存款之賬面值，與其公平價值相若。

33. 應付賬項及票據

於結算日，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一個月內	55,788	47,242
一個至兩個月	40,748	30,347
兩個月至三個月	12,330	1,213
超過三個月	24,971	21,277
	133,837	100,079

應付賬項及票據為不計息及一般須於六十日內結算。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

34. 其他應付款項及預提負債

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
客戶存款	12,765	—	—	—
其他應付款項	91,375	11,153	82	1
預提負債	43,713	19,097	7,318	1,308
	147,853	30,250	7,400	1,309

其他應付款項為免息及平均須於三個月內償還。

35. 附屬公司少數股東貸款

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

36. 計息銀行借貸

	實際利率 (%)	本集團		實際利率 (%)	本公司	
		到期	二零零六年 千港元		到期	二零零五年 千港元
即期						
具有追索權 之貼現票據	5.56%至 7.13%	2007	34,509	5.26%至 7.25%	2006	12,916
銀行貸款 — 已抵押	4.17%至 6.95%	2007	557,180	6.5%至 7.75%	2006	2,404
銀行貸款 — 無抵押			—	6.5%至 6.75%	2006	128
			591,689			15,448
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	5.85%	2009	126,295			—
			717,984			15,448
分析如下：						
須於下列期間償還						
之銀行貸款						
一年內或須於提出要求時			591,689			15,448
於第三年至第五年			126,295			—
			717,984			15,448

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

36. 計息銀行借貸 (續)

附註

(a) 若干銀行貸款由本集團總值如下之資產抵押：

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已抵押資產			
物業、廠房及設備	15	69,038	6,379
投資物業	16	13,924	—
租賃土地及物業權益	17	2,839	2,404
發展中物業	25	4,195,215	—
定期存款	32	160,756	2,000

(b) 其他利率資料

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
定息：		
已抵押銀行貸款	683,475	—
浮息：		
具有追索權之貼現票據	34,509	12,916
已抵押銀行貸款	—	2,404
無抵押銀行貸款	—	128
	34,509	15,448
	717,984	15,448

本集團銀行借貸之公平值與其相關賬面值相若。

本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣結算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	—	128
美元	76,868	12,916
人民幣	641,116	2,404
	717,984	15,448

37. 收購聯營公司應付代價

有關款項指去年收購聯營公司Technical International Holdings Limited已發行股本30%之應付代價(附註21)，而有關款項按年利率1厘計息。

收購聯營公司應付代價之公平值於初步確認時按實際利率5.98厘釐定。

收購聯營公司應付代價之公平值與其相關賬面值相若。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

38. 收購附屬公司應付代價

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收購下列公司應付代價：		
高原國際有限公司(附註43)	250,000	—
海天環球有限公司(「海天」)(附註(a))	5,000	4,657
	255,000	4,657
分類為非流動負債	—	(4,657)
	255,000	—

附註：

(a) 有關款項指就去年收購海天已發行股本60%應付代價(附註43)。

收購海天應付代價之公平值於初步確認時按實際利率5.98厘釐定。

收購附屬公司應付代價之公平值與其相關賬面值相若。

39. 可換股票據

於二零零六年九月二十二日，本公司之全資附屬公司妙領投資有限公司與興業訂立一項協議，以發行2,552,000,000港元之十年2厘可換股票據(「票據」)(見附註43)。興業由本公司董事張松橋先生全資擁有。票據賦予持有人權利，將票據本金額於二零零六年十一月七日(發行日期)起計十年，以初步兌換價每股0.28港元，全部或部份兌換為本公司普通股。票據將於二零一六年十一月七日期滿償還本金。票據首兩年免息，並隨後由發行日期起，以年息率2厘就票據之本金額每日累計利息，並須於每年後償還。

年內，興業行使總額約2,552,000,000港元之票據兌換權，導致發行9,114,285,710股本公司新普通股(附註41)。

負債部份之公平價值於發行日估計，透過利用類似不附兌換權之票據相等市場利率而得出。餘額撥歸股本部份，並計入股東權益。

年內已發行票據分為負債及股本部份，並分析如下：

	千港元
年內已發行可換股票據之面值	2,552,000
股本部份	(1,230,341)
於發行日之負債部份	1,321,659
利息開支(附註7)	5,147
年內兌換	(1,326,806)
於二零零六年十二月三十一日結餘	—

票據負債部份之實際利率為8.75厘。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

40. 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

	二零零六年			總計 千港元
	物業重估 千港元	超過相關折舊 之折舊準備 千港元	可供動用以 抵銷未來應課 稅溢利之虧損 千港元	
於二零零六年一月一日	—	2,942	(192)	2,750
收購附屬公司(附註43)	2,015,861	—	—	2,015,861
出售一間附屬公司(附註45)	—	(87)	—	(87)
年內在損益賬中支付/(計入) 之遞延稅項(附註11)	1,024	—	(1,332)	(308)
匯兌調整	11,258	—	—	11,258
於二零零六年十二月三十一日之 遞延稅項負債	2,028,143	2,855	(1,524)	2,029,474

本集團

	二零零五年		總計 千港元
	超過相關 折舊之 折舊準備 千港元	可供動用以抵 銷未來應課稅 溢利之虧損 千港元	
於二零零五年一月一日	3,009	(164)	2,845
收購附屬公司(附註43)	648	—	648
年內在損益賬中計入 之遞延稅項(附註11)	(715)	(28)	(743)
於二零零五年十二月三十一日之 遞延稅項負債	2,942	(192)	2,750

本集團來自香港及中國大陸之稅項虧損分別為463,000港元(二零零五年：2,037,000港元)及11,399,000港元(二零零五年：4,230,000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，乃因該等附屬公司一直錄得虧損，且不被認為將會有應課稅溢利以動用該等稅項虧損。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

41. 股本

	股份	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定：		
50,000,000,000股(二零零五年：10,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	500,000	100,000
已發行及繳足：		
18,053,822,580股(二零零五年：3,939,536,870股) 每股面值0.01港元之普通股	180,538	39,395

年內涉及本公司已發行普通股本之交易概要如下：

附註	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
於二零零五年一月一日及 二零零六年一月一日	3,939,536,870	39,395	199,901	239,296
股份配售 作為收購附屬公司之 代價一部份之 已發行股份	3,400,000,000 1,600,000,000	34,000 16,000	898,865 712,000	932,865 728,000
兌換部份可換股票據 (a)	9,114,285,710	91,143	2,466,004	2,557,147
於二零零六年 十二月三十一日	18,053,822,580	180,538	4,276,770	4,457,308

附註：

- (a) 年內，金額達2,552,000,000港元之可換股票據，已按兌換價每股0.28港元兌換為9,114,285,710股本公司股份。有關可換股票據之其他詳情，載於附註39。

於結算日後，根據於二零零七年一月十日通過之特別決議案，本公司每十股面值0.01港元之股份合併為一股面值0.10港元之股份，而本公司於二零零七年一月十一日之已發行股份數目為1,805,382,258股股份。

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註46。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

42. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及年內及去年變動詳情，載於第50至第51頁綜合權益報表。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	可換股票據 股權部份 千港元	購股權 儲備 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日		199,901	158,331	83,444	—	—	441,676
年內溢利		—	—	50,289	—	—	50,289
擬派二零零五年 末期股息	13	—	—	(23,637)	—	—	(23,637)
於二零零五年 十二月三十一日及 於二零零六年一月一日		199,901	158,331	110,096	—	—	468,328
發行股份	41	1,610,865	—	—	—	—	1,610,865
發行可換股票據	39	—	—	—	1,230,341	—	1,230,341
兌換可換股票據	41	2,466,004	—	—	(1,230,341)	—	1,235,663
年內溢利		—	—	22,552	—	—	22,552
擬派二零零六年 末期股息		—	—	(90,269)	—	—	(90,269)
股權結算購股權安排	46	—	—	—	—	1,972	1,972
於二零零六年 十二月三十一日		4,276,770	158,331	42,379	—	1,972	4,479,452

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或可予發行之股份之面值之差額。

43. 業務合併

截至二零零五年十二月三十一日止年度

於二零零五年三月二十三日，本公司訂立買賣協議，以購入一間於香港註冊成立之公司海天環球有限公司（「海天」）全部已發行股本60%，現金代價為36,000,000港元，惟可作調整，詳情載於本公司於二零零五年四月三十日之通函。交易已於二零零五年七月四日完成。海天及其附屬公司（「海天集團」）從事設計、製造及銷售輕便行李箱、旅行袋、背囊及公事包。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

43. 業務合併(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度(續)

總代價36,000,000港元將以現金作付，其中31,000,000港元於截至二零零五年十二月三十一日止下半年支付，而餘額5,000,000港元則於二零零七年落實調整（如二零零五年三月二十三日之買賣協議所述）後支付。

賣方周天萍、謝安權、黃金海及黃罡已共同及各別向本集團保證，海天集團截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止各十二個月（「擔保期間」）經審核財務報表所示之經審核除稅及少數股東權益後綜合純利（「經審核純利」）不少於10,000,000港元。倘擔保期間之經審核純利低於10,000,000港元，則賣方須向本集團支付相等於10,000,000港元與該擔保期間經審核純利之差額六倍之60%。

於收購所收購資產淨值及所產生商譽如下：

	附註	於收購公司時 確認之公平價值 千港元	賬面值 千港元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	15	28,178	26,221
預付租金	17	2,992	2,992
存貨		29,969	29,969
應收賬項及其他應收款項		46,494	46,494
現金及銀行結餘		1,308	1,308
應付賬項及其他應付款項		(83,033)	(83,033)
應繳稅項		(602)	(602)
銀行借貸		(15,990)	(15,990)
遞延稅項	40	(648)	(2)
一家附屬公司少數股東貸款		(4,606)	(4,606)
		4,062	2,751
少數股東權益			
收購時產生之商譽	18	(1,711)	34,553
總代價		36,904	

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

43. 業務合併 (續)

	收購時確認之 公平價值 千港元
以下列方式支付：	
已付現金	31,000
收購附屬公司應付代價	4,452
就收購附屬公司支付直接開支	1,452
	<hr/>
	36,904

就收購附屬公司之現金及等同現金流出淨額分析如下

	千港元
已付現金代價	(31,000)
就收購產生之直接開支	(1,452)
所收購現金及銀行結餘	1,308
	<hr/>
有關收購附屬公司之現金及等同現金的現金流出淨額	(31,144)

於二零零五年七月四日（收購日期）至二零零五年十二月三十一日期間，海天貢獻之營業額及除稅前溢利分別約169,990,000港元及約5,163,000港元。

倘收購事項已於二零零五年一月一日完成，本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核綜合營業額總額及溢利，分別約584,363,000港元及40,683,000港元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

於二零零六年九月二十二日，本集團訂立協議向本公司董事張松橋先生（「張先生」）全資擁有之公司興業購入高原國際有限公司（「高原」）及其附屬公司（「高原集團」）100%股權（附註51(b)）。收購事項按協議之購買代價為3,317,553,000港元，並透過下列形式作付：

- (i) 448,000,000港元透過於收購完成時發行1,600,000,000股本公司新股份；
- (ii) 2,552,000,000港元透過本公司發行可換股票據作付（附註39）；
- (iii) 相等於本集團可收回之若干高達250,000,000港元等值之應收賬款之款項，有關款項只會於(A)收購完成日期；及(B)高原集團不時收取應收款項時（以較後者為準）起計30日內，以等額基準（但扣除所有稅項、成本及開支）由本集團向賣方支付；及

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

43. 業務合併(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度(續)

(iv) 67,553,000港元由本集團承擔張先生應付高原集團之若干債項而作付。

高原集團於收購日期之可識別資產及負債之公平價值以及於緊接收購前相應之賬面值如下：

	附註	於收購確認之 公平價值 千港元	賬面值 千港元
物業、廠房及設備	15	73,181	46,248
投資物業	16	124,597	124,597
預付租金	17	827	827
向聯營公司貸款		5,945	5,945
發展中物業		6,383,237	402,014
持作出售發展中物業		81,258	8,640
已落成待售物業		1,357	704
可供出售股本投資		46,367	46,367
應收賬項		454	454
預付款項、按金及其他應收款項		469,054	469,054
應收關連方款項		54,602	54,602
存貨		65	65
已抵押定期存款		157,348	157,348
現金及銀行結餘		7,683	7,683
應付賬項及其他應付款項		(21,220)	(21,220)
其他應付款項及預提負債		(327,775)	(327,775)
應付關連方款項		(20,080)	(20,080)
應付稅項		(9,107)	(9,107)
銀行借貸		(789,341)	(789,341)
遞延稅項淨額	40	(2,015,861)	(8,990)
		4,222,591	148,035
超逾收購附屬公司成本	5	(605,038)	
總代價		3,617,553	

超逾收購附屬公司之成本之金額主要指賣方與業就購買代價而提供之折讓。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

43. 業務合併 (續)

	於收購確認之 公平價值 千港元
以下列方式支付	
發行股份 (附註41)	728,000 [#]
發行可換股票據 (附註39)	2,552,000
應付代價 (附註38)	250,000
承擔張先生應付高原集團之責任	67,553
就收購而支付之直接開支	20,000
	<hr/>
	3,617,553

[#] 根據香港財務報告準則第3號，本公司股份乃按二零零六年十一月七日交換日期之市值計算。有關金額與上述協議之代價448,000,000港元(根據本公司股份於協議日期之市價而釐訂)不同。

就上述收購一間附屬公司之現金及等同現金的流出淨額：

	千港元
就收購產生之直接開支	(20,000)
所收購現金及銀行結餘	7,683
	<hr/>
收購一間附屬公司之現金及等同現金的流出淨額	(12,317)

自收購以來，高原集團對本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合營業額及綜合業績分別貢獻約283,000港元及約716,000港元虧損。

倘合併已於年初進行，本集團之年內綜合營業額及溢利分別為811,365,000港元及522,310,000港元。

44. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 年內有關收購附屬公司之部份代價透過由本公司發行新股及可換股票據支付，詳情載於財務報表附註43。
- (ii) 年內，2,552,000,000港元之可換股票據已按每股0.28港元之兌換價兌換為本公司9,114,285,710股股份(附註41)。
- (iii) 年內，本集團其中一項透過損益以公平值列賬之上市股本投資約21,250,000港元，已兌換為另一間上市公司之應收可換股票據，初步公平價值為33,654,000港元。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

44. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 有限制現金及等同現金結餘

若干本集團之定期存款已抵押予一間銀行，以獲取授予本集團之銀行信貸，詳情載於附註32及36。

45. 出售一間附屬公司

	附註	二零零六年 千港元
已出售資產淨值		
投資物業	16	46,000
其他應收款項		5
應付集團公司淨額		(43,689)
遞延稅務負債	40	(87)
		2,229
轉讓應付集團公司金額淨額予獨立買方		43,689
		45,918
出售一間附屬公司收益	5	3,082
		49,000
以下列方式支付		
現金		49,000

46. 購股權

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161,390,000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會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；(iv)上文(iii)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；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全職或兼職僱員（包括執行及非執行董事或候任執行及非執行董事）。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

46. 購股權 (續)

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任何董事、高級職員及僱員；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，而本公司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發行在外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%。

各參與人士之配額上限

倘於任何12個月期間因授予各參與人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使者)獲行使而發行及將發行之股份總數，將超過本公司已發行股本1%，則不得向該名參與人士授出購股權，惟獲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，而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)段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10年，由二零零五年四月二十九日起計，直至二零一五年四月二十八日止。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

46. 購股權 (續)

根據計劃，以下為年內尚未行使之購股權：

參與人名稱 或類別	購股權數目					於 二零零六年 十二月 三十一日	購股權授 出日期*	購股權行使期	購股權 行使價** 每股港元	於購股權 授出日期 本公司股份價格*** 每股港元
	於 二零零六年 一月一日	年內 授出	年內 行使	年內 到期	年內 沒收					
林孝文	—	20,000,000	—	—	—	20,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	0.495	0.490
	—	19,390,000	—	—	—	19,390,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	0.495	0.490
		39,390,000	—	—	—	39,390,000				
梁振昌	—	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	0.495	0.490
	—	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	0.495	0.490
		10,000,000	—	—	—	10,000,000				
梁偉輝	—	10,000,000	—	—	—	10,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	0.495	0.490
	—	10,000,000	—	—	—	10,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	0.495	0.490
		20,000,000	—	—	—	20,000,000				
潘浩怡	—	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	0.495	0.490
	—	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	0.495	0.490
		10,000,000	—	—	—	10,000,000				
胡匡佐	—	4,000,000	—	—	—	4,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	0.495	0.490
	—	4,000,000	—	—	—	4,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	0.495	0.490
		8,000,000	—	—	—	8,000,000				
其他僱員 合計	—	37,000,000	—	—	—	37,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	0.495	0.490
	—	37,000,000	—	—	—	37,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	0.495	0.490
		74,000,000	—	—	—	74,000,000				
		161,390,000	—	—	—	161,390,000				

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

46. 購股權 (續)

年內尚未行使購股權調整附註：

- * 購股權之歸屬期內授出之日起計至行使期開始為止。
- ** 於結算日後，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。於結算日後，由於本公司實行合併股本中每十股每股面值0.01港元之股份為一股每股面值0.10港元之股份（「股份合併」），購股權之行使價已調整至每股4.95港元，於二零零七年一月十一日生效。
- *** 由於本公司實行股份合併，於購股權授出日期所披露之本公司股份價格為聯交所於緊接購股權授出日期之交易日收市價，有關價格已調整至每股4.90港元，於二零零七年一月十一日生效。

年內已授出購股權公平值為42,736,425港元，其中本集團已於截至二零零六年十二月三十一日止年度確認購股權開支1,972,000港元。

於年內已授出股權支付購股權之公平值按授出日期估計，並使用二項式模式及購股權授出之條款及條件計算。下表載列截至二零零六年十二月三十一日止年度模式之計入項目：

股息率(%)	1.41
預期波動(%)	67.845
無風險利率(%)	3.835

預期波動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所授購股權之任何其他特性。

於結算日，根據計劃，本公司有161,390,000份購股權尚未行使。根據本公司現行股本結構，全面行使購股權將導致本公司額外發行16,139,000股普通股，額外股本為1,613,900港元，股份溢價為78,274,150港元（扣除發行開支前）。

於結算日後，本公司就一名董事於來年為本集團提供服務於二零零七年二月十六日授出合共6,000,000份購股權。此等購股權之行使價為每股4.81港元，而行使期由二零零八年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止。本公司股份價格於授出日期為每股4.81港元。

於批准此財務報表當日，根據計劃，可供本公司根據計劃發行的股份數目為174,538,225股（誠如附註53所載本公司股份合併之調整後），佔本公司當日已發行股份約9.70%。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

47. 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(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於若干情況下可因應當時市況而定期調整租金。

於結算日，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在日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	4,754	1,464
於第二至第五年(包括首尾兩年)	16,405	—
	21,159	1,464

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干其製造廠房、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。

於結算日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後須支付之最低租金數額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,668	1,718
於第二至第五年(包括首尾兩年)	3,580	59
	5,248	1,777

48. 承擔

除上文附註47(b)之經營租賃承擔詳情外，於結算日，本集團有以下有關物業、廠房及設備以及物業發展開支之承擔：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	—	1,092
物業發展開支	27,906	—

於結算日，本集團概無任何重大承擔。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

49. 或然負債

於結算日，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

附註	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就以下人士獲授額度而 向銀行作出的擔保：				
附屬公司	—	—	57,800	35,300
聯營公司	12,000	6,000	12,000	6,000
就若干客戶之按揭額度 而提供之擔保	(i)			
	29,740	—	—	—
	41,740	6,000	69,800	41,300

附註：

- (a) 本集團就若干銀行授予若干本集團物業之買家之按揭額度提供擔保。根據有關安排，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠負之按揭本金連同應計利息及罰款。

董事認為，倘發生欠付款項，有關物業之可變現淨值足以支付償還欠負之按揭本金連同應計利息及罰款，因此，財務報表並無就擔保作出撥備。

50. 退休福利計劃

本集團已為所有合資格香港僱員設立定額供款退休福利計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人所管理之公積金持有。退休福利計劃供款指本集團按該計劃之規則所規定比率應向該基金作出之供款。倘僱員在悉數取得供款前退出該計劃，則該等沒收供款可用作扣減本集團應付之供款。

鑑於推行強制性公積金（「強積金」）計劃，本集團已重整其退休安排，以符合強積金條例之規定。本集團已就其退休福利計劃取得強積金豁免資格，並參與滙豐人壽保險（國際）有限公司之認可強積金計劃，該計劃於二零零零年十二月一日生效，以為現有員工提供計劃選擇。所有於二零零零年十二月一日以後在香港加入本集團之僱員均須參與強積金計劃。本公司根據強積金計劃提供強制性及自願性福利。

於中國大陸聘用之僱員參與由中國政府運作之國家管理退休福利計劃。本集團須就其僱員薪酬若干百分比向該退休福利計劃供款，以撥付有關福利資金。本集團有關該退休福利計劃之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

50. 退休福利計劃 (續)

本公司董事及本集團僱員之退休福利計劃供款 (扣除沒收供款後) 已撥入本集團收益表處理，詳情如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
退休福利計劃供款總額	1,073	868
減：用以抵銷供款之沒收供款	(62)	(46)
退休福利計劃供款淨額 (附註8)	1,011	822

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，沒收供款賬內並無沒收供款可用作抵銷該計劃之未來僱主供款。

51. 關連方交易

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

		本集團	
	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售貨品予一家聯營公司	(i), (ii)	112	170
銷售貨品予一家附屬公司之一名少數股東	(ii)	13,431	—
向一家附屬公司之一名少數股東 增購一家附屬公司之權益	(iii)	990	—

附註：

- (i) 銷售予一家聯營公司及一家附屬公司之一名少數股東乃根據本集團向主要客戶獲提供之價格及條件釐定。
- (ii) 於本集團收購悅安發展有限公司 (「悅安」) 餘下權益前 (誠如以下附註(iii)所載)，銷售貨品乃本公司之附屬公司海天環球有限公司與Thomas Wagner GmbH訂立。Thomas Wagner GmbH為一間擁有悅安25%股權之一名少數股東，而悅安為本公司當時之間接持有非全資附屬公司。根據上市規則，此等交易構成本公司之持續關連交易。有關交易詳情載於第43頁董事會報告「關連交易及持續關連交易」一節。
- (iii) 於二零零六年九月二十七日，本集團與Thomas Wagner GmbH訂立協議，購入悅安25%股權，現金代價約990,000港元。交易已於二零零六年九月二十九日完成，而隨後悅安成為本公司非全資附屬公司之全資附屬公司。有關交易詳情載於第43頁董事會報告「關連交易及持續關連交易」一節。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

51. 關連方交易 (續)

(b) 與關連方之其他交易

- (i) 於二零零六年十一月七日，本集團完成從董事張先生全資擁有之公司興業收購高原，代價為3,317,553,000港元(附註43)。此項交易亦構成上市規則之關連交易。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團向一間銀行簽立擔保，金額為12,000,000港元(二零零五年：6,000,000港元)(附註49)，作為向授予其聯營公司Technical集團之銀行貸款之擔保。
- (iii) 本集團於結算日向聯營公司提供之貸款、應收合營夥伴之款項及應付關連方款項之詳情分別載於附註21及30。

(c) 向關連方以零租金提供樓宇作經營學校

本集團總賬面值約人民幣15,787,000元之樓宇及預付租金，乃提供予一間附屬公司之一名董事之家族成員，以零租金方式經營學校。

(d) 本集團管理人員之薪酬

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	15,373	6,341
以股付款	1,069	—
向主要管理層人員支付之酬金總額	16,442	6,341

董事薪酬詳情載於附註9。

52. 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載於附註2.4。

本集團金融工具所產生主要風險計有現金流量利率風險、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的政策，並概列如下。

現金流量利率風險

本集團所面對之市場利率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。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

52. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

由於本集團大部份銷售以美元為單位，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大陸，而所有交易均以人民幣進行。除美元銀行貸款及短期銀行存款外，此項業務之大部份資產及負債以人民幣計值。人民幣兌外幣匯率波動對本集團業務並無任何重大影響。

人民幣不能自由兌換，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，並會在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

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。另外，本集團於各結算日覆核每筆應收貿易款項之可收回款項，確保就無法收回之款項作出充足耗蝕虧損。

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。有關此等擔保詳情於附註49中披露。

價格風險

本集團持作交易投資及嵌入可換股票據內之認購期權乃按各結算日之公平值計量。因此，本集團須承受股本證券之價格風險。管理層乃透過維持妥善多元化之不同風險組合管理此風險。

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。

財務報表附註

於二零零六年十二月三十一日

53. 結算日後事項

於二零零六年十二月三十一日後進行下列重大事項：

- (a) 根據本公司於二零零七年一月十日舉行之股東大會而通過之特別決議案，本公司名稱由 Qualipak International Holdings Limited 改為 C C Land Holdings Limited。
- (b) 根據本公司於二零零七年一月十日舉行之股東大會上通過之特別決議案，本公司每十股面值 0.01 港元之股份合併為本公司一股面值 0.10 港元之股份，導致本公司於二零零七年一月十一日之已發行股份數目為 1,805,382,258 股。
- (c) 本集團於二零零七年一月十八日訂立協議，以總代價 96,000,000 港元購入一間公司 Square Ball Ltd. 之全部股本權益以及獲轉讓於該公司之股東貸款。Square Ball Ltd. 透過其於一間中國公司之註冊股本之 50% 權益而擁有一幅位於中國大陸成都溫江區逾 369,960 平方米之土地使用權。
- (d) 本集團於二零零七年二月十五日訂立協議，以總代價 171,000,000 港元購入一間公司 Dominio Mark International Limited 之全部股本權益以及獲轉讓於該公司之股東貸款。Dominio Mark International Limited 透過其於一間中國公司之註冊股本之 60% 權益而擁有發展一幅位於中國大陸成都都江堰胥家鎮約 902,000 平方米之土地開發權。

54. 比較數字

年內，本集團認為重列若干收入、收益及開支資料，以更佳反映該等收益表項目之相關性質，實屬更為恰當。因此，該等在收益表內之項目之有關比較數字，以及財務報表之相關附註，已作重新分類，以配合本年度之呈列方式。

55. 財務報告之批准

財務報告已於二零零七年三月三十日獲董事會批准及授權發行。

五年財務概要

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				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收入	794,984	445,248	294,351	202,227	222,201
經營溢利	629,054	42,184	57,389	33,872	27,373
應佔聯營公司盈利	4,299	5,211	—	—	—
除稅前溢利	633,353	47,395	57,389	33,872	27,373
稅項	(2,436)	(4,374)	(15,277)	(4,970)	(2,562)
本年度溢利	630,917	43,021	42,112	28,902	24,811
應佔：					
母公司權益持有人	627,871	41,203	42,112	28,902	24,811
少數股東權益	3,046	1,818	—	—	—
	630,917	43,021	42,112	28,902	24,811

資產、負債及 少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業、廠房及設備	267,654	161,934	100,036	101,393	105,798
預付租金	25,510	25,213	22,832	23,404	23,976
於聯營公司之權益	33,300	38,455	—	—	—
其他非流動資產	6,665,557	93,664	16,035	32,242	25,269
流動資產	1,778,590	439,399	473,004	406,140	384,230
流動負債	(1,181,407)	(165,087)	(54,562)	(36,220)	(184,327)
流動資產淨值	597,183	274,312	418,442	369,920	199,903
非流動負債	(2,155,769)	(10,197)	(2,845)	(783)	(541)
少數股東權益	(6,677)	(3,652)	—	—	—
母公司權益持有人 應佔權益	5,426,758	579,729	554,500	526,176	354,405