



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



二零一零年中期業績報告

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	18
企業管治及其他資料	22
簡明綜合收益表	25
簡明綜合全面收益表	26
簡明綜合財務狀況表	27
簡明綜合股東權益變動表	29
簡明綜合現金流量表	30
簡明綜合財務報表附註	31

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

公司秘書

張鳳儀小姐

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

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

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

HSBC Bank 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

網址

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

股份代號

1224

本人謹代表C C Land Holdings Limited(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得收入678,700,000港元，較去年同期373,000,000港元增加82%。收入增加主要由於更多項目竣工及交付予買家從而增加物業業務收入及包裝和行李箱業務銷售增加所致。

於二零一零年上半年，物業業務錄得收入420,500,000港元，較去年同期之收入171,100,000港元增加146%。物業業務佔本集團總收入之62%，成為本集團主要貢獻來源。物業業務之溢利為33,800,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損87,800,000港元)包括來自出售本集團於成都市溫江項目之50%權益之已確認溢利(除稅前)約164,800,000港元。物業業務之入賬毛利率下跌至13%，較二零零九年度低5個百分點。下跌乃主要由於大部份本期間確認收入來自於二零零八年年底推出之愛都會第一期。當時銷售價相對偏低，乃因物業市場剛復甦，第一期銷售價因應市場氣氛而定價不過高。不計透過收購渝北區及同景國際城之土地儲備而取得土地使用權之公平值調整，截至二零一零年六月三十日止六個月之毛利率為27%。

包裝及行李箱業務之收入分別為182,900,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：130,600,000港元)及72,100,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：70,100,000港元)。市場狀況有明顯改善，並於二零一零年首六個月持續。包裝及行李箱產品之需求反彈至滿意水平。製造業務錄得溢利16,400,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：4,800,000港元)。

其他收入錄得投資物業之公平值收益10,500,000港元及出售一間附屬公司及一間共同控制實體之收益185,900,000港元，當中164,800,000港元為上述出售本集團於成都市溫江項目之50%權益而變現的溢利。

其他開支大幅下跌33,100,000港元至15,700,000港元，乃因大部份於過往年度授出之購股權已獲歸屬而於期內並無向董事及僱員授出購股權，導致股權結算購股權開支減少所致。

財務投資業務錄得收益11,100,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：淨虧損500,000港元(包含稅項回撥7,700,000港元後))，主要由於期內未經變現上市證券收益8,200,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：未經變現虧損9,200,000港元)。

市場推廣及分銷成本和行政費用增加，主要由於物業業務增長及於期內推出更多物業項目進行預售所致。

本期間股東應佔溢利為73,200,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損110,700,000港元)。本期間每股基本溢利為2.85港仙(截至二零零九年六月三十日止六個月：每股基本虧損5.16港仙)。

中國物業發展及投資業務

本集團物業業務將繼續專注於中國西部，尤其是重慶和成都。於二零一零年上半年，該兩個城市擁有強勁經濟增長，重慶及成都之國內生產總值增長分別達到17.6%及16.8%，遠超出全國平均國內生產總值11.1%之增幅。除擁有中國唯一內陸保稅區外，重慶剛宣佈兩江新區成立，繼上海浦東新區及天津濱海於副省級成為中國第三個經濟發展區。兩江新區(佔地規劃面積1,200平方公里)將於土地政策、金融、稅務和投資以及政府對若干重要及大膽改革措施之支持方面享有相同政策待遇。預期於二零二零年，兩江新區之國內生產總值超過人民幣5,000億元，佔該市國內生產總值之25%，而根據新區之發展安排，其工業總產值將維持超過人民幣1萬億元。成立此新區被視為為中國西部發展、振興經濟及拉近東西距離之關鍵性舉動。根據國務院發出之文件，兩江新區將作為平衡市區與農地發展之試驗地區，集中於開放經濟及現代工業體制，成為生產基地、現代服務基地、金融樞紐、創新中心及科技發展模範區。很多大規模海外企業已在位於重慶北部及作為建立兩江新區之主要發展區之一的空港工業園設立辦公室。

由於本集團約3,400,000平方米建築面積之核心土地儲備正位於兩江新區其中之一最優越位置，因此本集團相信將大大受惠於兩江新區之成立。

已確認收入

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團確認來自物業銷售之收入410,000,000港元或人民幣358,600,000元，總建築面積約為81,330平方米(截至二零零九年六月三十日止六個月：分別為161,100,000港元或人民幣141,900,000元及26,987平方米)。來自物業銷售之收入較二零零九年同期增加1.5倍，乃因於期內按預期完成兩個佔地總建築面積86,000平方米的項目(分別為同景國際城－H區及愛都會第一期)。

於二零一零年六月三十日，未確認收入約為人民幣2,959,000,000元。該等收入將視乎有關項目建築落成時間、獲發入伙紙及交付已完成單位予買家之時間而確認入賬。

截至二零一零年六月三十日止六個月，完成項目(佔地總建築面積86,000平方米)如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於二零一零年 六月三十日 已售面積百分比	本集團權益
同景國際城 －H區	住宅	17,000	98	61%
	其他	9,000		
愛都會第一期	住宅	50,000	94	100%
	其他	10,000		
總計		86,000		

管理層討論及分析

截至二零一零年六月三十日止六個月確認為收入之建築面積及平均銷售價分析載列如下：

	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 之平均銷售價 (人民幣元)	本集團 權益
於二零零九年 十二月三十一日前 完成之項目	山頂道壹號	住宅	3,070	18,200	5,910/平方米	100%
		停車場	2,330	5,200	93,270/車位	
	同景國際城 -A及B區	商業	1,150	14,000	12,220/平方米	61%
	-G區	住宅	23,530	94,300	4,010/平方米	
	其他		1,470	3,500		
於二零一零年 上半年完成 之項目	同景國際城 -H區	住宅	15,330	104,300	6,800/平方米	61%
	愛都會第一期	住宅	34,450	119,100	3,460/平方米	100%
	總計		81,330	358,600		

合約銷售

物業市場於二零零九年復甦後，物業價格及成交量於二零一零年初期仍然高企。為抑制某些城市之投機需求，中央政府於二零一零年四月收緊其貨幣政策，以冷卻過熱之物業市場。因此，自住買家開始採取觀望態度，物業交易亦於四月至五月大幅減少。房價上漲趨勢已緩和，一線城市物業價格亦有所明顯下降。相比下，二線城市之價格未見大幅下降。

重慶及成都之強勁經濟增長繼續支持物業市場。此外，作為用家市場，大部分買家仍是首次買家，受第二房貸收緊之影響較少。鑑於集團之庫存低及財政狀況穩健，本集團認為無需就已推出之項目降價。然而，就新項目而言，定價參照當時市場情況，以維持競爭力。由於本集團之大部份項目位於黃金地段且規劃優良，故深受顧客歡迎。物業銷售從六月起開始回升。

截至二零一零年六月三十日止首六個月，合約銷售為人民幣1,819,100,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣557,300,000元），較二零零九年同期高出約2.3倍，且佔二零一零年目標銷售收入約54%。就期內已售建築面積而言，已達到合共約292,200平方米建築面積（截至二零零九年六月三十日止六個月：101,200平方米），增長了1.9倍，且佔二零一零年目標銷售面積536,000平方米約55%。二零一零年上半年之平均銷售價為每平方米人民幣6,200元，較去年同期每平方米人民幣5,500元高約13%。

二零一零年上半年之合約銷售明細如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約 平均銷售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
重慶				
山頂道壹號	住宅	300	1,700	6,600/平方米
	停車場	2,300	5,500	98,000/車位
同景國際城 —G、H、I及W區	住宅	117,700	664,000	5,600/平方米
愛都會第一期 及第二期	住宅	29,300	171,400	5,800/平方米
萬州濱江壹號 第一期及第二期	住宅	4,000	14,800	3,700/平方米
	停車場	6,200	14,000	67,900/車位
都會首站第一期	住宅	64,500	447,600	6,900/平方米
同景•南門金階	住宅	43,900	185,600	4,200/平方米
		268,200	1,504,600	
成都				
四海逸家第一期 及第二期	住宅	18,800	294,200	15,700/平方米
	停車場	4,200	10,900	76,000/車位
城南逸家第一期	住宅	800	9,000	10,700/平方米
	停車場	200	400	100,000/車位
		24,000	314,500	
總計		292,200	1,819,100	

截至二零一零年六月三十日止首六個月，認購銷售約為人民幣2,188,000,000元，建築面積約326,200平方米(截至二零零九年六月三十日止六個月：分別為人民幣658,000,000元及126,300平方米)。

發展中物業項目

年內有16個項目處於不同發展階段。於二零一零年六月三十日之興建中總面積約為2,000,000平方米。

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。H區為一個洋房項目，建築面積約26,000平方米。建築面積約17,000平方米之H區住宅部分已落成，並於二零一零年五月開始交付。I區仍在興建階段，其將提供約建築面積150,000平方米之住宅及商用物業。I區於期內銷售理想。平均銷售價為每平方米人民幣5,500元，較上個年度高出11%。於二零一零年六月三十日，824個單位或住宅面積累計97,700平方米或已按平均銷售價人民幣5,300元售出87%。W區有4,006個住宅單位或總建築面積192,000平方米。首批970個單位或48,500平方米已於二零一零年五月推出預售。於二零一零年六月三十日已推出之首批W區累計合共售出686個單位或34,400平方米(約70%)。

御府 — 該項目總建築面積約為58,000平方米，於期內仍興建中。該發展項目備有四十六幢豪華別墅，設有會所設施及商店。項目計劃於二零一零年下半年推出預售，並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總建築面積約51,000平方米之八幢低層公寓大樓並有數個零售單位。建築工程於期內仍在進行，預期將於二零一一年落成。首批約20,700平方米公寓部分率先於二零一零年七月推出。於推出首日，超過63%推出單位已按平均銷售價每平方米人民幣10,100元售出，產生認購銷售約人民幣133,000,000元。

山頂道國賓城 — 項目共分四期發展，提供總建築面積約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。第一期計劃於二零一零年年底或二零一一年年初預售。

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，提供規劃總建築面積約588,000平方米，包括一座高級購物商場、一間五星級酒店連服務式公寓大廈、兩幢甲級辦公大樓、一幢SOHO大廈及四幢高層住宅大廈連零售商舖。地方政府正批准總體最後規劃。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SOHO大廈、零售商舖及停車位。期內，第一期之建築工程仍在興建，而四幢住宅大廈已完成平頂工程。都會首站有合共1,410個住宅單位，累計建築面積101,000平方米。首幢住宅大樓(第三座)於二零一零年一月推出，全部單位已售出。第二座於二零一零年四月推出預售，所有單位於首天全數被認購。為符合強大需求，第一座於當天同步推出發售。三座合共1,086個單位或72,000平方米，於期內已推出，並售出約949個單位或64,500平方米或超過90%，平均銷售價為每平方米人民幣6,900元。該項目預期將於二零一一年落成。

愛都會 — 項目共分三期發展，鄰近新渝北火車總站，提供總建築面積約301,000平方米商住物業。第一期累計建築面積約60,000平方米已完成，並於二零一零年五月開始交付。於二零一零年六月三十日，第一期住宅單位已售出超過94%。期內，第二期總建築面積約130,000平方米正在興建。第二期繼續受重慶市場歡迎。於二零一零年六月三十日，第二期住宅單位之約499個單位或55,600平方米或58%按平均銷售價每平方米人民幣5,400元已出售，較第一期高出42%。預期該項目之第二期將於二零一一年落成。該項目之第三期地基工程已展開。

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平方米之建築工程已於二零一零年五月展開。計劃於二零一一年年初預售，而該項目之第一期預計將於二零一二年落成。

濱江壹號 — 該項目位於萬州江南新區，將發展成為一個由高端住宅物業、零售商店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。期內，第一期住宅物業之建築面積約72,000平方米仍在興建。第一期之全部單位已售出。第一期停車位已於二零一零年三月開始銷售，其中80%於首月售出。第一期計劃於二零一零年下半年交付。第二期之總建築面積約102,000平方米已於二零一零年四月開始興建，於二零一零年六月推出預售，平均銷售價為每平方米人民幣3,900元，較第一期高出15%。第二期預計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。住宅發展有492個單位或44,100平方米已於二零一零年三月初推出，反應熱烈。約84%於推出首日已售出。於二零一零年六月三十日，所有住宅單位已以平均銷售價每平方米人民幣4,200元售出。該項目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1,030,000平方米，該項目將發展成一個高端商住綜合項目。地基工程於二零一零年六月展開。

成都項目

四海逸家 — 為一個位於錦江區之住宅項目，總建築面積約557,000平方米。第一期包括682個住宅單位或約88,000平方米建築面積，包括三座大廈。上蓋已完成搭建，正進行內外粉飾工程。第一期所有住宅單位已預售。第一期之第一座及第二座定於二零一零年下半年交付，而第一期之第三座將於二零一一年上半年交付。第二期包括五座大廈，有1,079個住宅單位或總建築面積102,000平方米。第二期興建工程正在進行，預期將於二零一二年落成。第二期之第五座及第一座合共有371個單位或總建築面積34,200平方米，已分別於二零一零年二月及五月推出預售。約過半單位已於二零一零年六月尾被售出。目前平均銷售價已增加至每平方米人民幣16,000元，較上個年度的平均價格每平方米人民幣12,300元高出約30%。

城南逸家 — 為成都雙流縣一個豪華別墅及洋房項目，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，沿河分多期發展。該項目第一期之住宅及停車場合計建築面積46,400平方米，其中首批69個單位已於二零一零年五月推出預售。預計第一期將於二零一二年完成及交付。

牧山逸家 — 為一個高檔別墅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。建築工程定於二零一零年下半年展開，並預期第一期建築面積30,000平方米將於二零一二年落成。

都江逸家 — 為一個位於都江堰區(為一聞名旅遊點)低層住宅項目，總建築面積約58,000平方米。建築工程已於二零一零年二月開始，並將於二零一零年下半年推出預售。該項目預期於二零一一年落成。

其他地區項目

雍河灣 — 為一個位於通川區住宅項目，總建築面積約為413,000平方米。第一期(建築面積約150,000平方米)之建築工程將於二零一零年下半年開始，並計劃於二零一一年上半年推出預售。第一期預期於二零一二年落成。

雲都國際 — 為一個位於昆明及總建築面積約為94,000平方米，由住宅、服務式公寓大廈及商用物業組成之項目。建築工程已於二零一零年年初展開。住宅及服務式公寓大廈已於二零一零年六月推出預售，反應熱烈。推售首日，合共369個單位(約29,500平方米建築面積)以平均銷售價每平方米人民幣7,150元售出，產生認購銷售約人民幣211,000,000元，佔推出單位之61%。發展項目預期於二零一一年落成。

於二零一零年六月三十日，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	二零一一年或以後	241,000	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	二零一一年	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	二零一三年或以後	217,000	100%
— 第9號地段	二零一三年或以後	365,000	100%
— 第19號地段	二零一三年或以後	383,000	100%
— 第4號地段	二零一三年或以後	597,000	100%
— 第3-1號地段	二零一三年或以後	301,000	100%
— 其他	二零一三年或以後	109,000	100%
重慶市江北項目	二零一三年或以後	1,030,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	二零一二年至二零一七年	1,305,000	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	二零一三年或以後	867,000	100%
重慶市沙坪壩區大學城	二零一三年或以後	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	二零一三年或以後	187,000	60%
成都市錦江區			
— 四海逸家	二零一零年至二零一四年	557,000	51%
成都市雙流縣			
— 城南逸家	二零一二年或以後	312,000	51%
成都市新津縣			
— 牧山逸家	二零一三年或以後	344,000	51%
眉山市彭山縣			
— 濱江新城	二零一三年或以後	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		10,871,000	

土地儲備

土地儲備乃為一個地產發展商未來盈利能力之基本要素。本集團在購置新土地儲備時十分謹慎，僅會考慮極具發展潛力及良好利潤率之土地。為改善資產周轉率，本集團將僅考慮可於完成收購之時起計不遲於十二個月內推出預售之土地。本集團傾向從小型發展商收購土地或在建項目多於直接在土地拍賣中收購土地儲備。因本集團對當地情況相當了解，加上在當地之人脈關係，本集團較容易從當地小型發展商以低於市價購入土地儲備或在建項目。為享受經濟規模效益，本集團將主要集中發展其現有項目所在城市內之新商機。本集團目標是保持土地儲備組合足以應付七至八年發展之用。

於二零一零年六月三十日，本集團土地儲備組合持作發展之16塊地塊的建築面積約為10,900,000平方米（應佔建築面積約為8,400,000平方米），平均土地成本約為每平方米人民幣1,680元。本集團之土地儲備組合位於重慶、成都、四川主要城市及昆明。於組合中，土地儲備中以重慶市渝北區的地塊最具價值，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。

期內，本集團只添置一塊位於重慶市涪陵區之新土地。於二零一零年二月，本集團透過其擁有61%股權之附屬公司（其擁有同景國際城項目）以總代價人民幣43,400,000元收購一家公司之51%股權及股東貸款，該公司擁有位於重慶涪陵區南門山發展中名為同景•南門金階項目之一塊土地。項目實際權益為31.1%。該幅地塊之總建築面積約為69,000平方米，可興建住宅及商業大廈。土地收購成本約為每平方米建築面積人民幣850元。

期內，本集團優化其土地儲備組合，以代價340,000,000港元出售其於成都金堂項目之全部60%權益，從而確認除稅前溢利21,100,000港元，（之前為該土地權益所作之86,000,000港元減值損失已於上年度回撥）。所得款項將用作日後購買土地儲備之資金。

於二零一零年六月三十日，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	9,000	767,000	660,000	813,000	7.3
住宅	3,000	—	20,000	5,981,000	4,494,000	6,004,000	54.2
寫字樓	—	—	—	781,000	753,000	781,000	7.1
酒店及服務式公寓	—	—	—	576,000	456,000	576,000	5.2
洋房及別墅	—	—	—	1,356,000	916,000	1,356,000	12.3
其他(停車場及 其他配套設施)	53,000	11,000	65,000	1,410,000	1,166,000	1,539,000	13.9
總計	84,000	20,000	94,000	10,871,000	8,445,000	11,069,000	100.0

已落成作出售物業僅佔總土地儲備之0.85%。20,000平方米已落成住宅物業中，約77%已經出售及正等候買家接收單位。此顯示本集團並無持有太多未售的存貨，亦無任何財務壓力。

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)	總建築面積之 百分比
重慶	7,906,000	6,577,000	72.7
四川			
— 成都	1,458,000	789,000	13.4
— 彭山	1,000,000	600,000	9.2
— 達州	413,000	413,000	3.8
雲南			
— 昆明	94,000	66,000	0.9
總計	10,871,000	8,445,000	100.0

約有73%土地儲備位於重慶、27%位於成都、四川主要城市及昆明。在用途方面，約73%土地儲備用作住宅、酒店及服務式公寓以及洋房及別墅，其餘27%用作寫字樓、商業及其他發展。

投資物業

於二零一零年六月三十日，本集團投資物業組合之建築面積約為83,604平方米(二零零九年十二月三十一日：83,982平方米)，包括約33.8%商用物業、3.6%住宅物業、62.6%停車場及其他配套設施。

期內，組合之公平值增加約10,500,000港元至310,000,000港元，其中大部份為就商用物業確認之重估收益。截至二零一零年六月三十日止期間來自投資物業之租金收入約為6,700,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：6,400,000港元)，同比上升4.7%。

發展中投資物業

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、輕鐵及地下運輸系統、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。本集團於該地區之核心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協助發展該等項目。鑑於該等項目位置優越，本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期於未來四年建立投資物業組合。此組合將於竣工後為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

本集團在渝北區之主要土地儲備擁有四幅商用地段，即第3、4、9及10號地段。首幅商用地段(第10號)已於二零零九年五月開始興建，而於此地段之住宅項目(都會首站)已於二零一零年一月相當成功地展開預售。

本集團亦已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，在該地塊上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94,000平方米，預期於二零一三年落成。

製造業務

世界各地多數國家之經濟處於復甦當中，但根基並不穩固。由於全球需求尚未完全恢復，故對於本集團之製造業務而言，二零一零年充滿挑戰。然而，本集團之包裝及行李箱業務已見逐步改進。二零一零年首六個月內之訂單令人鼓舞。於二零一零年六月三十日，包裝及行李箱業務之尚未交付手頭訂單分別為117,200,000港元及113,600,000港元。

於今年上半年，華南三角洲地區之工廠訂單有所回升時，卻面臨日趨嚴重之勞工短缺問題。中國內陸加快城鎮化及工業化進程，在當地創造更多就業機會，致使一大批在新年及春節返鄉之農民工並無返回沿海城市。對勞務工之競爭已是愈演愈烈。為擴大產能，滿足日益增長之客戶訂單，本集團在幾個省份舉行招募活動、外包部分生產工序，並經客戶同意重新安排船期。為吸引及挽留更多勞務工，勞動力成本必然不可避免地提高，在本集團貨品之價格增至可應付所上漲成本之前，勢必降低短期內利潤率。本集團去年應對全球金融危機而採取之迅速補救措施，使本集團營運之成本效益有所改進，從而亦已抵銷成本之部份升幅。

截至二零一零年六月三十日止六個月，包裝業務收入較去年同期增加40%至182,900,000港元。收入之增長主要由歐洲市場所帶動。客戶開始補充庫存，推動了對本集團產品之需求。按地域分析，截至二零一零年六月三十日止六個月，歐洲仍然為最大市場。來自美國及歐洲市場之收入，較二零零九年下半年分別增加6%及20%至27,700,000港元及89,400,000港元。由於效率增加，加上本集團控制成本之能力有所改進，故於截至二零一零年六月三十日止期間之淨溢利為15,300,000港元，較去年同期上升99%。在市場僅呈溫和反彈之情況下，實屬驕人成績。

儘管今年上半年行李箱業務之經營環境仍然困難，惟銷售額已自二零零九年下半年之低水平開始回升。收入增長3%至72,100,000港元。增長主要由於中國國內市場之銷售額增加131%所帶動，及亞洲市場之銷售額增加142%。為提高競爭力，本集團積極地改善設計與開發產品，與客戶密切合作，推出定製方案，從而提升產品標準。為增強競爭力之重組計劃已實行，以優化營運監控及提高生產效率。

利潤率較去年同期亦大幅改善。截至二零一零年六月三十日止六個月期間，經營溢利為1,100,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損2,900,000港元)。由於技術工人短缺，導致客戶訂單無法及時交付而引致行李箱業務於首季出現虧損。於第二季引進外判工序，改善生產使本集團能逆轉形勢並使期內出現盈利。尚未完成之訂單經客戶同意後重新安排至下半年付運，同時亦繼續致力招募及培訓更多勞工。

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(截至二零零九年六月三十日止六個月: 2,000,000港元)。業務環境仍面對挑戰，但將於財政年度下半年漸見曙光。預期客戶需求量有所回升。鑑於傳統季節性因素及業務狀況轉佳，本集團期望業務於財政年度下半年會有所改進。

財務投資業務

財務投資分部錄得期內溢利11,100,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月: 虧損500,000港元)，主要來自期內之未變現上市投資收益8,200,000港元。

考慮到銀行存款之利息回報微不足道，本集團轉而投資一個由上市證券及非上市投資基金組成之投資組合。

前景

中國物業發展及投資業務

在緊縮政策下，有些地產發展商開始推出優惠措施以刺激銷售，最終將導致價格下跌。西部地區物業市場會否有顯著的價格調整，還須拭目以待。我們並不期望政府會於二零一零年下半年放寬緊縮政策。然而，由於中國西部房屋剛性需求仍然龐大，以用家為主，及基於相對較低的平均銷售價，購買能力仍高。城鎮化進程加上大量基建擴展，從長遠而言將對物業行業帶來支持。設立兩江新區無疑乃重慶經濟增長之直接重要催化劑。低庫存加上淨現金狀況良好，本集團遂決定維持其於二零一零年初規劃之施工進度。

於二零一零年六月三十日，總施工面積約為2,000,000平方米，連同於二零一零年下半年額外目標施工面積400,000平方米，於二零一零年年底合共施工面積約為2,400,000平方米，約為二零一零年銷售目標面積之4.5倍。本集團於未來幾年將進入倍數增長階段。本集團之大部分項目位處各區域/地區之黃金地段。設計受到好評，施工質量亦得到用家認同，因此，本集團之產品可以以高於同區同行之溢價售出。本集團對中國物業市場之長遠發展前景充滿信心，並認為交易量將恢復正常水平，與經濟增長保持一致。董事認為中國西部乃中國增長最快地區之一，而重慶及四川的物業市場自二零零六年真正起步後將於未來幾年繼續蓬勃發展。

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。(於二零一零年六月三十日已出售當中55%)。本集團對達到我們二零一零年人民幣3,400,000,000元及建築面積536,000平方米之合約銷售目標仍然充滿信心。銷售表詳情分析如下：

地點	項目	可出售面積 (平方米)	本集團權益
重慶	愛都會	60,000	100%
	濱江壹號	60,000	100%
	同景國際城 — H區、I區及W區	168,000	61%
	同景•南門金階	44,000	31%
	御府	4,000	100%
	都會首站	75,000	100%
	山頂道8號	20,000	100%
	山頂道國賓城	20,000	100%
成都	四海逸家	35,000	51%
	城南逸家	10,000	51%
	都江逸家	10,000	100%
昆明	雲都國際	30,000	70%
總計		536,000	

二零一零年下半年及二零一一年之目標完工建築面積分別約為131,000平方米及777,000平方米，於二零一零年六月三十日已預售之面積分別約為目標落成住宅面積之97%及36%。

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
二零一零年下半年					
重慶	濱江壹號第一期	53,000	19,000	72,000	100%
成都	四海逸家第一期	44,000	15,000	59,000	51%
總計		97,000	34,000	131,000	
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%
	山頂道8號	39,000	12,000	51,000	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	四海逸家第一期	22,000	7,000	29,000	51%
	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		528,000	249,000	777,000	

製造業務

全球經濟及貿易狀況似乎已見穩定。本集團大部分出口地之經濟正呈現復甦跡象。由於其復甦乏力，歐洲可能成為例外。雖然未確定經濟是否有力及持久地復甦，但短期前景已趨向明朗。本集團相信經濟將於年內逐步復甦。

另一方面，工資壓力源自於沿海城市勞動力短缺，其部分原因乃由於內陸省份經濟狀況及就業前景之改善。隨著政府努力改善工人生活條件並提高工資，以及為滿足客戶需求，本集團必須提高其工資支付水平以符合市場慣例。勞工成本之增加將會比預期快。雖然勞工成本之增加可由本集團之客戶分擔，但管理層將加緊努力控制成本及提高效率以減輕影響。

展望二零一零年下半年，本集團預期包裝產品之銷售將隨著自二零零九年底以來，特別在亞洲及北美的市場氣氛改善而進一步增加。

儘管今年上半年行李箱業務仍然疲弱，預期於二零一零年下半年銷售回升並將實現全年增長目標。訂單呈現穩步上升之趨勢。由於美國及歐洲經濟復甦仍然脆弱，預期美國及歐洲市場於二零一零年下半年不會出現任何重大改善。然而，預期業務增長主要來自中國為刺激國內經濟而採取政府刺激方案後之強勁需求所驅動。本集團之營銷策略將加重專注於國內及在不斷增長之亞洲市場。本集團相信，行李箱業務已度過危機，並將恢復盈利。

為提高整體盈利能力，本集團將以利潤較高之產品為重點，以優化其產品組合。本集團將繼續其成本合理化方案，以降低原材料成本並提高效率和生產力。

財務回顧

投資

於二零一零年六月三十日，本集團持有一個以上市公司及非上市公司證券及應收票據（由多間於聯交所上市之公司發行）組成之投資組合，賬面值為1,126,600,000港元（二零零九年十二月三十一日：947,900,000港元）。期內源自此等投資之股息、利息及其他收入為7,000,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：4,900,000港元）。

流動資金及財務資源

截至二零一零年六月三十日，本集團之財務狀況維持穩健。本集團擁有現金及銀行結餘共4,183,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：3,784,600,000港元），當中包括已抵押予一間銀行之存款1,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,000,000港元）。現金結餘增加，乃因為物業銷售所得款項所致。總借貸為3,944,600,000港元（二零零九年十二月三十一日：2,742,500,000港元）。銀行借貸增加主要來自人民幣長期貸款。截至二零一零年六月三十日止六個月之平均借貸年利率為3.44%（截至二零零九年六月三十日止六個月：3.52%）。

本集團於二零一零年六月三十日之銀行借貸結構概述如下：

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	超過五年 百萬港元
人民幣	2,367.0	76.8	660.2	1,587.0	43.0
港元	1,556.9	1,556.9	—	—	—
美元	20.7	20.7	—	—	—
	3,944.6	1,654.4	660.2	1,587.0	43.0

於二零一零年六月三十日，已抵押債項佔總借貸約60.0%(二零零九年十二月三十一日：35.7%)。

於二零一零年六月三十日，本集團之淨現金為238,400,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,042,100,000港元)。詳情如下：

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
現金及銀行結餘及定期存款	4,183.0	3,784.6
減：銀行及其他借貸總額	(3,944.6)	(2,742.5)
淨現金狀況	238.4	1,042.1

淨現金結餘減少乃因為於二零一零年上半年支付土地出讓金約人民幣1,443,000,000元。

擁有人權益為11,794,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：11,807,600,000港元)。

或然負債／財務擔保

於二零一零年六月三十日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- 就聯營公司獲授之備用額向銀行作出為數9,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：13,500,000港元)之擔保。
- 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額度提供為數1,578,600,000港元(二零零九年十二月三十一日：614,900,000港元)之擔保。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團已抵押以下各項資產：

- 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、預付土地租金及投資物業，作為授予本集團之銀行備用額之擔保。 人民幣6,412,400,000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入所須時間較少，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. 於二零一零年七月六日，本公司(作為借款人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂融資協議(「融資協議」)，並獲得總額為2,750,000,000港元之3年期貸款融資。根據融資協議，倘張松橋先生(「張先生」)(i)(除某些情況外)並非或不再(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上之實益股權(附帶35%或以上之投票權)；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司之單一最大股東；或(iii)並非或不再擁有本公司之管理操控權，乃屬違約事件。
- b. 於二零一零年八月二十四日，本公司持有25%的共同控制實體(作為借貸人)與(其中包括)多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議取得合共1,000,000,000港元的三年定期信貸。融資協議約定(其中包括)，如張先生停止(i)(除某特定情況外)實益擁有(直接或間接、透過任何其他由其全資及實益擁有的一個或多個實體或憑藉其作為任何家族信託安排的受益人所享有的權利)本公司已發行股本最少35%；或(ii)對本公司行使管理操控權，將構成其中一項違約事件。

僱員

於二零一零年六月三十日，本集團約有4,739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。截至二零一零年六月三十日止期間，已於收益表內扣除為數900,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：38,700,000港元)作為股權結算開支。其他福利包括公積金計劃、強制性公積金供款以及醫療保險。

中期股息

董事不建議派付截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，本公司各董事於本公司或本公司任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（《證券及期貨條例》）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《標準守則》）已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉詳情如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出的購股權 可認購的 相關股份權益 ³	權益合計	概約 百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋先生		1,294,165,207 ^{1及2}		1,294,165,207	50.55
林孝文醫生	11,000		39,039,000	39,050,000	1.53
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：

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

該等股份中的1,039,925,571股乃透過張先生全資擁有的興業有限公司（「興業」）持有。故彼亦被視為擁有由興業擁有權益的相同數目股份的權益。
- 張先生、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，該信託的對象包括張先生及其家屬。Prize Winner Limited由張先生及其聯繫人士實益擁有。張先生擁有Timmex的100%實益權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司的股份權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事的權益合計佔本公司於二零一零年六月三十日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄者或根據《標準守則》知會本公司及聯交所於本公司或本公司任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司於二零零五年四月二十九日採納購股權計劃（「計劃」），詳情於本公司日期為二零零五年四月十三日的通函內披露。

以下為由二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期間根據計劃授出的購股權及其變動詳情：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 二零一零年 六月三十日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期前 的收市價 每股港元
	於 二零一零年 一月一日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
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
	39,039,000	—	—	—	—	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				

購股權 (續)

參與人士 名稱或 類別	購股權數目				於 二零一零年 六月三十日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期前 的收市價 每股港元	
	於 二零一零年 一月一日	期內授出	期內行使	期內註銷						期內失效
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	64,234,000	—	—	—	—	64,234,000				

附註：

- 購股權的歸屬期為授出之日起計至行使期開始為止。
- 購股權的行使價可就供股或紅股發行或本公司股本的其他類似變動作調整。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所示，各人士（本公司董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	身份	所持股份數目	概約百分比 ⁵
(a) 好倉			
Regulator	實益擁有人	254,239,636 ¹	9.93
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司的權益	254,239,636 ¹	9.93
渝港	受控公司的權益	254,239,636 ¹	9.93
中渝	受控公司的權益	254,239,636 ¹	9.93
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司的權益	254,239,636 ¹	9.93
興業	實益擁有人	1,039,925,571 ²	40.62
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	129,620,000	5.06
UBS AG	實益擁有人及受控公司的權益	140,652,394 ³	5.49
(b) 淡倉			
UBS AG	實益擁有人及受控公司的權益	1,597,000 ⁴	0.06

附註：

1. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI的直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港的直接全資附屬公司。中渝、Timmex及張先生合共擁有渝港44.06%權益。中渝、Timmex及Palin由張先生控制。上述權益已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
2. 此等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
3. 在140,652,394股股份權益中，UBS AG作為實益擁有人持有136,390,394股股份權益，並透過受控公司持有4,262,000股股份權益。
4. 在1,597,000股淡倉中，UBS AG作為實益擁有人持有104,000股淡倉，並透過受控公司持有1,493,000股淡倉。
5. 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於二零一零年六月三十日已發行股本的百分比(取自小數點後兩個位)。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，本公司並無獲悉任何其他人士(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉。

企業管治常規守則

於回顧期內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)附錄十四《企業管治常規守則》(《守則》)所載的守則條文，惟輕微偏離《守則》條文第A.4.1條，該條文訂明非執行董事應按指定任期獲委任，並須膺選連任。本公司現任非執行董事並非按指定任期獲委任，然而，非執行董事的任期須受本公司的公司細則所規限，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。這要求與《守則》條文第A.4.1條的規定一致。因此，董事會認為本公司已採取足夠措施，確保本公司的企業管治常規並不寬鬆於《守則》所規定者。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(《標準守則》)，作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司以總代價35,475,190港元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回12,676,000股每股面值0.10港元的股份。所有購回股份隨後已被註銷。董事作出購回是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回股份總數	付出每股 最高價 港元	付出每股 最低價 港元	總代價 港元
二零一零年二月	4,176,000	2.83	2.77	11,681,210
二零一零年四月	2,720,000	2.93	2.85	7,819,140
二零一零年五月	5,780,000	2.84	2.59	15,974,840
	12,676,000			35,475,190

除上文所披露者外，截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

根據《上市規則》第13.18及13.21條的披露

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(「滙豐」，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港元的三年有期信貸(「現有融資」)。根據融資協議，張松橋先生(「張先生」)被施加特定履行的責任，乃須於本公司已發行股本控制35%或以上的實益股權(附帶35%或以上的投票權)，並對本公司掌握管理操控權。根據融資協議，張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現有融資的承諾，並宣佈全部或任何部份根據現有融資作出的貸款即時到期及須予償還；及/或宣佈全部或任何部份根據現有融資作出的貸款須應要求而償還。於二零一零年六月三十日，未償還貸款結餘為1,560,000,000港元。

根據《上市規則》第13.18及13.21條的披露 (續)

於報告期後，已簽訂下列兩項融資協議：

- (i) 於二零一零年七月六日，本公司(作為借貸人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議(「新融資協議」)取得合共2,750,000,000港元的三年有期信貸(「新融資」)。新融資旨在用於償還現有融資及本集團一般企業所需。如張先生(i)(除某些情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益擁有權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成新融資協議項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款人的承諾或其任何部份將可按新融資協議被取消，及／或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及所有新融資項下應計或未償還的款項可能改為即時到期及應予償還；及／或所有按新融資作出的貸款或其任何部份可能改為應予被要求時償還。
- (ii) 於二零一零年八月二十四日，本公司持有25%的共同控制實體(作為借貸人)與(其中包括)多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議取得合共1,000,000,000港元的三年有期信貸。融資協議約定(其中包括)，如張先生停止(i)(除某特定情況外)實益擁有(直接或間接、透過任何其他由其全資及實益擁有的一個或多個實體或憑藉其作為任何家族信託安排的受益人所享有的權利)本公司已發行股本最少35%；或(ii)對本公司行使管理操控權，將構成其中一項違約事件。於發生違約事件及其後任何時間而違約事件持續不斷時，貸款人按融資協議所作的承諾可被即時取消，及／或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及融資協議所界定的某些財務文件項下應計或未償還的其他款項可被改為即時到期或應予被要求時償還，及／或融資協議所界定的某些擔保文件或其任何部份可被改為可即時被執行。

董事資料更新

胡匡佐先生自二零一零年六月十四日起不再出任NewOcean Energy Holdings Limited(新海能源集團有限公司)的非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

林健鋒先生於二零一零年五月十八日獲委任為中國海外宏洋集團有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

黃龍德博士分別於二零一零年六月二十八日及二零一零年八月十六日獲委任為廣州藥業股份有限公司及中國油氣控股有限公司的獨立非執行董事，該兩間公司的股份於聯交所上市。彼亦於二零一零年七月一日獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

審核委員會

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

致謝

本人謹代表董事會，向本集團股東、策略夥伴及往來銀行一直的支持致以衷心謝意。並感謝本集團的管理層及員工的忠誠、專注及貢獻使本集團邁向成功及興旺。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零一零年八月三十一日

簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
收入	3, 4	678,682	372,976
銷售成本		(564,326)	(305,879)
毛利		114,356	67,097
其他收入及收益	4	216,266	50,845
銷售及分銷成本		(66,108)	(27,584)
行政費用		(139,774)	(115,593)
其他開支		(15,668)	(48,720)
融資成本		(12,993)	(14,591)
應佔以下盈虧：			
共同控制實體		(1,505)	(8,178)
聯營公司		(1,013)	(1,979)
除稅前盈利／(虧損)	5	93,561	(98,703)
所得稅開支	6	(33,484)	(25,930)
本期間盈利／(虧損)		60,077	(124,633)
應佔：			
母公司擁有人		73,227	(110,672)
非控制性股東權益		(13,150)	(13,961)
		60,077	(124,633)
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本及攤薄		2.85港仙	(5.16)港仙

股息之詳細資料於本財務報表附註7披露。

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
本期間盈利／(虧損)	60,077	(124,633)
可供出售投資：		
公平值變動	(87,489)	120,085
遞延稅項	21,872	(29,686)
	(65,617)	90,399
外匯變動儲備：		
換算境外業務	108,437	3,717
於出售一附屬公司及一共同控制實體時解除	(6,554)	—
	101,883	3,717
本期間除稅後其他全面收益	36,266	94,116
本期間全面收益／(虧損)總額	96,343	(30,517)
應佔：		
母公司擁有人	97,886	(16,795)
非控制性股東權益	(1,543)	(13,722)
	96,343	(30,517)

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	269,420	269,971
投資物業		310,000	297,094
預付土地租金		1,877,092	2,258,873
於共同控制實體之權益		1,040,988	726,268
於聯營公司之權益		730	1,743
應收可換股票據 — 貸款部份		36,006	35,650
持至到期投資		116,567	—
可供出售投資		834,669	900,599
發展中物業	9	6,820,755	5,920,718
於持作物業發展之土地使用權之權益	9	892,233	986,864
非流動資產總值		12,198,460	11,397,780
流動資產			
發展中物業	9	5,759,488	4,486,862
已落成待售物業		278,221	233,011
預付土地租金		42,685	49,839
存貨		73,851	51,410
應收賬項及票據	10	95,306	72,902
預付款項、按金及其他應收款項		307,203	338,575
透過損益按公平值列賬之股本投資		139,333	11,632
可收回稅項		32,945	8,325
經紀公司存款		1,120	6,420
已抵押存款		1,000	1,000
有限制銀行結餘		1,129,490	533,237
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款		43,449	993,913
現金及等同現金		3,009,044	2,256,445
列為持作可供出售之非流動資產		10,913,135	9,043,571
		—	102,539
流動資產總值		10,913,135	9,146,110
流動負債			
應付賬項	11	703,029	919,911
其他應付款項及預提負債		3,119,183	1,660,390
認購期權負債		61,636	68,297
應付一名關連方之款項		—	20,000
附屬公司非控制性股東貸款		653,634	608,144
計息銀行及其他借貸	12	1,654,369	576,057
應付稅項		89,307	59,802
收購附屬公司應付代價		1,100	1,100
流動負債總額		6,282,258	3,913,701

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
淨流動資產		4,630,877	5,232,409
總資產減流動負債		16,829,337	16,630,189
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	12	2,290,260	2,166,437
遞延稅項負債		1,891,278	1,908,095
非流動負債總額		4,181,538	4,074,532
淨資產		12,647,799	12,555,657
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	255,996	257,263
儲備		11,537,986	11,550,372
非控制性股東權益		11,793,982	11,807,635
		853,817	748,022
權益總額		12,647,799	12,555,657

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔								非控制性 股東權益	權益 合計
	已發行股本	股份溢價賬	盈餘賬	匯兌儲備	可供出售 投資重估儲備	保留盈利	購股權儲備	合計		
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元		
於二零一零年一月一日	257,263	9,522,583*	90,554*	984,046*	151,640*	622,445*	179,104*	11,807,635	748,022	12,555,657
本期間盈利	—	—	—	—	—	73,227	—	73,227	(13,150)	60,077
本期間除稅後其他全面收益	—	—	—	90,276	(65,617)	—	—	24,659	11,607	36,266
本期間全面收益總額	—	—	—	90,276	(65,617)	73,227	—	97,886	(1,543)	96,343
已宣派二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	(76,799)	—	(76,799)	—	(76,799)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	29,440	29,440
收購非控制性股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,927)	(2,927)
一名非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	85,389	85,389
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,114)	(2,114)
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,450)	(2,450)
股權結算購股權安排	—	—	—	—	—	—	907	907	—	907
購回股份	(1,267)	(34,380)	—	—	—	—	—	(35,647)	—	(35,647)
於二零一零年六月三十日	255,996	9,488,203*	90,554*	1,074,322*	86,023*	618,873*	180,011*	11,793,982	853,817	12,647,799

* 此等儲備賬組成簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備11,537,986,000港元(二零零九年十二月三十一日：11,550,372,000港元)。

	母公司擁有人應佔								非控制性 股東權益	權益 合計
	已發行股本	股份溢價賬	盈餘賬	匯兌儲備	可供出售 投資重估儲備	保留盈利	購股權儲備	合計		
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元		
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
本期間虧損	—	—	—	—	—	(110,672)	—	(110,672)	(13,961)	(124,633)
本期間除稅後其他全面收益	—	—	—	3,478	90,399	—	—	93,877	239	94,116
本期間全面虧損總額	—	—	—	3,478	90,399	(110,672)	—	(16,795)	(13,722)	(30,517)
已宣派二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	(42,893)	—	(42,893)	—	(42,893)
收購非控制性股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,550)	(6,550)
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,450)	(2,450)
股權結算購股權安排	—	—	—	—	—	—	39,335	39,335	—	39,335
於二零零九年六月三十日	214,463	7,087,594	90,554	972,276	145,776	570,131	174,463	9,255,257	589,312	9,844,569

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流入／(流出)淨額	(1,395,938)	105,817
投資活動之現金流入／(流出)淨額	935,665	(189,954)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	1,203,770	(167,064)
現金及等同現金增加／(減少)淨額	743,497	(251,201)
期初之現金及等同現金	2,256,445	1,665,469
匯率變動之影響，淨額	9,102	253
期末之現金及等同現金	3,009,044	1,414,521
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘	2,769,984	1,115,282
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	239,060	299,239
	3,009,044	1,414,521

1. 編製基準

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所公開買賣。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務列明於未經審核中期簡明綜合財務報表附註3。

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據於二零一零年八月三十一日之董事決議案授權發出。

2. 主要會計政策

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及《上市規則》附錄十六之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並未載列全年財務報表規定的所有資料及披露事項，以及應與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併參閱。

編製此等未經審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者貫徹一致，並按照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」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋），惟本集團於本期間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（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
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
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
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
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
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

除上述者外，本集團亦已採納二零零九年度香港財務報告準則之改進*，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂本，主要目的為刪除歧義及釐清用字。

* 二零零九年度香港財務報告準則之改進載有對香港財務報告準則第2號、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、香港會計準則第38號、香港會計準則第39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號之修訂本。

2. 主要會計政策 (續)

採納此等新詮釋及修訂本對此等未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響及對此等未經審核中期簡明綜合財務報表中所採用之會計政策並無重大變動，惟以下本集團於二零一零年一月一日不予追溯應用之經修訂準則除外：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

香港財務報告準則第3號(經修訂)使二零一零年一月一日後發生業務合併之會計處理產生重大轉變。轉變影響到非控制性股東權益之估值、交易成本之會計處理、或然代價之初步確認及其後計量，以及分階段達成之業務合併。該等轉變會影響到所確認商譽之金額、發生收購期間之申報業績及未來申報業績。

(b) 香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報告

香港會計準則第27號(經修訂)要求附屬公司所有權權益之轉變(不失去控制權)按權益交易方式處理。因此，該等交易不再產生商譽，亦不會產生溢利或虧損。此外，經修訂準則亦改變附屬公司所產生虧損及失去附屬公司控制權時之會計處理。

本集團尚未於此等未經審核中期簡明綜合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 — 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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 ³
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 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 ³
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 ²

¹ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

此外，香港會計師公會於二零一零年五月頒佈對香港財務報告準則之改進，當中的修訂包括香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第27號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號。除了香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號的修訂於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效，其餘修訂於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效，但各準則或詮釋均設有獨立的過渡條款。

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，迄今結論為採納香港財務報告準則第9號可能導致會計政策變動，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 經營分類資料

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

- 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公司收入及開支。

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。

3. 經營分類資料 (續)

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至二零一零年六月三十日止六個月－未經審核

	銷售 包裝產品 千港元	銷售旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業 開發及投資 千港元	總計 千港元
分類收入：					
銷售予外界客戶	182,947	72,072	3,212	420,451	678,682
分類業績	16,538	1,248	11,199	77,742	106,727
公司及未分配收入					17,134
公司及未分配開支					(17,307)
融資成本					(12,993)
除稅前盈利					93,561

截至二零零九年六月三十日止六個月－未經審核

	銷售 包裝產品 千港元	銷售旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業 開發及投資 千港元	總計 千港元
分類收入：					
銷售予外界客戶	130,580	70,068	1,255	171,073	372,976
分類業績	6,787	(2,576)	(8,147)	(41,289)	(45,225)
公司及未分配收入					16,948
公司及未分配開支					(55,835)
融資成本					(14,591)
除稅前虧損					(98,703)

4. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
收入		
銷售貨品	255,019	200,648
銷售物業	409,976	161,059
租金收入總額	6,733	6,393
上市投資所得股息收入	3,045	2,971
非上市投資所得股息收入	935	841
應收可換股票據利息收入	1,109	1,064
應收持至到期投資利息收入	1,865	—
	678,682	372,976
其他收入及收益		
銀行利息收入	5,372	3,488
其他利息收入	—	698
匯兌收益，淨額	1,669	—
超出被視作收購一間附屬公司成本之金額	1,648	—
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	8,213	—
出售土地使用權權益之收益	—	34,400
出售一間共同控制實體之收益	164,802	—
出售一間附屬公司之收益	21,118	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	90
應收賬項減值撥回	—	291
投資物業之公平值收益	10,499	9,496
其他	2,945	2,382
	216,266	50,845

5. 除稅前盈利／(虧損)

本集團除稅前盈利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
售出存貨成本	206,505	167,338
售出物業成本	355,858	136,297
折舊	11,015	10,049
減：已資本化之金額	(187)	(165)
	10,828	9,884
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	60,856	46,184
減：已資本化利息	(47,863)	(31,593)
	12,993	14,591
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	115,185	83,639
股權結算購股權開支	907	38,738
退休福利計劃供款	1,414	2,537
減：已資本化之金額	(11,511)	(5,689)
	105,995	119,225
預付土地租金攤銷	21,217	29,044

6. 所得稅

香港利得稅乃根據期內來自香港之估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零零九年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之有關司法權區之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
本期間稅項		
香港	2,402	1,275
中國內地	59,760	22,641
	62,162	23,916
過往期間撥備不足／(超額撥備)		
香港	13	(7,625)
中國內地	(7,286)	—
	(7,273)	(7,625)
本期間土地增值稅支出	(5,440)	42,452
遞延稅項	(15,965)	(32,813)
本期間總稅項開支	33,484	25,930

7. 股息

截至二零一零年六月三十日止六個月，已宣派及已向股東派付二零零九年每股0.03港元之末期股息，相等於76,799,000港元 (截至二零零九年六月三十日止六個月：二零零八年每股0.02港元，相等於42,893,000港元)。董事不建議派付任何截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息 (截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

8. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損) 乃根據母公司普通權益擁有人應佔之盈利／(虧損)，以及本期間已發行普通股加權平均數2,566,680,726股 (截至二零零九年六月三十日止六個月：2,144,633,258股) 計算。

由於截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利／(虧損) 皆有反攤薄影響，因此，並無對已呈列每股基本盈利／(虧損) 作出有關攤薄之調整。

9. 添置物業、廠房及設備／發展中物業／於持作物業發展之土地使用權之權益

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團耗資9,149,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：6,800,000港元)購置物業、廠房及設備。

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團耗資1,052,464,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：240,507,000港元)添置發展中物業。

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團耗資1,110,079,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：27,441,000港元)添置持作物業發展之土地使用權之權益。

10. 應收賬項及票據

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，主要客戶則最多可延長至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。

於報告期末，應收賬項及票據根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零一零年六月三十日			二零零九年十二月三十一日		
	未逾期及 並無減值 (未經審核) 千港元	已逾期 但並無減值 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	未逾期及 並無減值 (經審核) 千港元	已逾期 但並無減值 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
一個月內	81,695	9,033	90,728	59,367	9,425	68,792
一至兩個月	—	2,057	2,057	—	1,315	1,315
兩至三個月	—	711	711	—	1,717	1,717
超過三個月	—	1,810	1,810	—	1,078	1,078
	81,695	13,611	95,306	59,367	13,535	72,902

11. 應付賬項

於報告期末，應付賬項之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	334,584	120,790
一至兩個月	51,436	28,727
兩至三個月	14,084	61,727
超過三個月	302,925	708,667
	703,029	919,911

應付賬項為不計息及一般須於三十日至六十日內結算。

12. 計息之銀行及其他借貸

	二零一零年六月三十日 (未經審核)			二零零九年十二月三十一日 (經審核)		
	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	20,683	銀行融資利率 + (1.375%至1.5%)	二零一零年	14,411
銀行貸款－已抵押	人民幣基準借貸利率	二零一零年	76,800	人民幣基準借貸利率/ 人民幣基準借貸利率 x (1 + 10%)	二零一零年	372,524
銀行貸款－無抵押	香港銀行同業拆息 + 1.4%	二零一一年	1,556,886	香港銀行同業拆息 + 1.4%	二零一零年	189,122
			1,654,369			576,057
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 x (1 + 5%至25%)	二零一一年至 二零一八年	2,290,260	人民幣基準借貸利率/ 人民幣基準借貸利率 x (1 + 5%至25%)	二零一一年至 二零一二年	606,488
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
			2,290,260			2,166,437
			3,944,629			2,742,494
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			1,654,369			576,057
於第二年			660,255			1,842,750
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			1,587,020			323,687
五年後			42,985			—
			3,944,629			2,742,494

13. 股本

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股 (二零零九年十二月三十一日：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,559,957,258股 (二零零九年十二月三十一日：2,572,633,258股) 每股面值0.10港元之普通股	255,996	257,263

本公司於聯交所公開市場上購回合共12,676,000股股份，平均價為每股2.80港元，均於其後由本公司註銷。

14. 業務合併

於截至二零一零年六月三十日止六個月

於二零一零年二月十日，本集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣43,407,000元(相等於49,355,000港元)收購同景文龍置地有限公司(「文龍」，一間於中國成立，主要從事物業發展之公司)之51%權益連股東貸款。收購已於二零一零年二月二十三日完成。

於收購日期，文龍之可識別資產及負債之公平值以及緊接收購前之相應賬面值如下：

	收購時確認之 公平值 (未經審核) 千港元	過往賬面值 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備	447	447
發展中物業	109,154	95,662
預付款項、按金及其他應收款項	677	677
現金及等同現金	26,359	26,359
其他應付款項	(34,557)	(34,557)
附屬公司一位非控制性股東之貸款	(18,264)	(18,264)
遞延稅項負債	(3,373)	—
非控制性股東權益	(29,440)	(24,482)
	51,003	45,842
超出於綜合收益表所確認之業務合併成本	(1,648)	
以現金支付	49,355	

14. 業務合併 (續)

於截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

就收購文龍之現金及等同現金流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(49,355)
購入之現金及銀行結餘	26,359
就收購一間附屬公司之現金及等同現金流出淨額	(22,996)

於期內所收購附屬公司之業績對本集團期內綜合收入或盈利並無重大影響。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度

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」)主要在中國內地從事物業發展。

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前之相應賬面值如下：

	收購時確認之 公平值 (經審核) 千港元	過往賬面值 (經審核) 千港元
物業、廠房及設備	292	292
發展中物業	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)
附屬公司一位非控制性股東之貸款	(544,664)	(544,664)
計息銀行借貸	(215,791)	(215,791)
遞延稅項負債	(7,950)	—
非控制性股東權益	(222,330)	(217,878)
	879,072	874,437
於共同控制實體之權益重新分類	(874,458)	
超出於綜合收益表所確認被視作收購附屬公司之成本	(4,614)	
	—	

14. 業務合併 (續)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度 (續)

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

於去年內所收購附屬公司之業績對本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度內綜合收入或虧損並無重大影響。

15. 承擔

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	2,383,693	3,644,721

於報告期末，本集團有以下有關應佔共同控制實體物業發展開支之承擔：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	227,689	476,016

16. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
就聯營公司獲授額度而向銀行作出之擔保	9,000	13,500

17. 財務擔保

於報告期末，本集團有以下財務擔保：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	1,578,643	614,935

本集團已就其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。

18. 以股付款

於期內尚未行使之購股權如下：

購股權授出日期*	購股權數目				於二零一零年 六月三十日	購股權行使期	購股權行使價 每股港元	本公司股份 收市價** 每股港元
	於二零一零年 一月一日	期內授出	期內行使	期內失效				
11-12-2006	6,425,000	—	—	—	6,425,000	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
11-12-2006	7,989,000	—	—	—	7,989,000	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
16-02-2007	6,000,000	—	—	—	6,000,000	01-01-2008至15-02-2017	4.81	4.67
19-04-2007	2,200,000	—	—	—	2,200,000	01-01-2008至18-04-2017	5.26	5.40
19-04-2007	2,500,000	—	—	—	2,500,000	01-01-2009至18-04-2017	5.26	5.40
27-04-2007	4,000,000	—	—	—	4,000,000	01-01-2008至26-04-2017	5.37	5.40
10-07-2008	6,450,000	—	—	—	6,450,000	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
10-07-2008	6,450,000	—	—	—	6,450,000	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
10-07-2008	1,000,000	—	—	—	1,000,000	03-01-2009至28-10-2017	5.27	5.20
10-07-2008	1,000,000	—	—	—	1,000,000	03-01-2010至28-10-2017	5.27	5.20
10-07-2008	200,000	—	—	—	200,000	30-01-2009至28-10-2017	5.27	5.20
10-07-2008	200,000	—	—	—	200,000	30-01-2010至28-10-2017	5.27	5.20
10-07-2008	280,000	—	—	—	280,000	18-02-2009至01-11-2017	5.27	5.20
10-07-2008	280,000	—	—	—	280,000	18-02-2010至01-11-2017	5.27	5.20
10-07-2008	800,000	—	—	—	800,000	28-03-2009至02-01-2018	5.27	5.20
10-07-2008	800,000	—	—	—	800,000	28-03-2010至02-01-2018	5.27	5.20
10-07-2008	80,000	—	—	—	80,000	01-04-2010至24-03-2018	5.27	5.20
10-07-2008	80,000	—	—	—	80,000	01-04-2011至24-03-2018	5.27	5.20
07-05-2009	17,500,000	—	—	—	17,500,000	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	64,234,000	—	—	—	64,234,000			

* 購股權之歸屬期由授出當日至行使期開始為止。

** 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前之交易日收市價。

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月內確認之購股權開支為907,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：39,335,000港元)。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押其若干資產作為提供銀行額度予本集團之抵押品。資產賬面總值載列如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
物業、廠房及設備	5,671	5,749
投資物業	112,353	95,056
預付土地租金	1,156,949	496,096
發展中物業	6,081,084	3,476,569
已落成待售物業	—	45,766
定期存款	1,000	1,000

20. 關連方交易

期內，本集團與關連方訂立以下交易：

(a) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	8,868	8,207
離職後福利	427	394
股權結算購股權開支	36	32,637
向主要管理人員支付之酬金總額	9,331	41,238

(b) 於二零一零年六月三十日，本集團向銀行簽立擔保，金額為9,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：13,500,000港元)，作為向授予其聯營公司之銀行融資之抵押品。

(c) 本集團總賬面值15,256,000港元(二零零九年十二月三十一日：15,579,000港元)之若干樓宇及預付土地租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員，用以經營學校。

21. 報告期後事項

- (a) 於二零一零年七月六日，本公司(作為借款人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議(「融資協議」)取得合共2,750,000,000港元的三年定期信貸。如張松橋先生(「張先生」)(i)(除某些情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成融資協議項下其中一項違約事件。
- (b) 於二零一零年八月二十四日，本公司持有25%的共同控制實體(作為借貸人)與(其中包括)多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議取得合共1,000,000,000港元的三年定期信貸。融資協議約定(其中包括)，如張先生停止(i)(除某特定情況外)實益擁有(直接或間接、透過任何其他由其全資及實益擁有的一個或多個實體或憑藉其作為任何家族信託安排的受益人所享有的權利)本公司已發行股本最少35%；或(ii)對本公司行使管理操控權，將構成其中一項違約事件。

22. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零一零年八月三十一日獲董事會批准。