

# 中期報告 2011



CC LAND HOLDINGS LIMITED

中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1224



	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	17
企業管治及其他資料	20
簡明綜合收益表	22
簡明綜合全面收益表	23
簡明綜合財務狀況表	24
簡明綜合股東權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	29

## 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  
胡匡佐先生  
黃劍榮博士 (於二零一一年八月三十一日離任)

### 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

## 獨立核數師

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 Securities Services (Bermuda) Limited  
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

本人謹代表中渝置地控股有限公司(「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(合稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

### 業務回顧

二零一一年對本集團而言為重要里程碑。經過四年半時間投資中國物業業務後，本集團正進入收成期。截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團收入創下1,360,400,000港元新高，較去年上半年增加100%。本集團能有此滿意表現主要因為二零一一年上半年有更多物業單位已交付買家，因此來自物業業務之收入大幅增加。

計劃於二零一一年上半年交付予買家之物業項目已如期完成。該等項目包括愛都會第二期及四海逸家第一期第三座，收入於期內確認。物業業務錄得收入1,027,900,000港元，較去年同期420,500,000港元增長144%。物業業務(現為本集團核心業務)佔本集團總收入之76%(截至二零一零年六月三十日止六個月：62%)。物業業務錄得盈利22,400,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：33,800,000港元，已計入出售一間附屬公司及一共同控制實體的收益185,900,000港元)。物業業務之入賬毛利率由二零一零年上半年13%改善至32%，乃由於本期間確認合約銷售的平均售價上升。倘不計收購渝北及同景國際城的土地儲備而產生的公平值調整對土地成本的影響，於二零一一年上半年的入賬毛利率為48%(截至二零一零年六月三十日止六個月：27%)。期內因完成出售本集團於四川彭山縣眉山市濱江新城項目之部份權益而錄得收益36,200,000港元。

本集團製造業務之收入整體達到約302,300,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：255,000,000港元)。市場狀況有明顯改善，並於二零一一年首六個月持續。隨著主要經濟體系之經濟增長持續加速，製造業務銷售回復正增長。去年致力進一步降低生產成本，讓製造業務於期內在市場價格競爭激烈下提高市場份額。製造業務錄得盈利23,500,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：16,400,000港元)。

財務投資業務錄得收益116,300,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：11,100,000港元)，主要由於變現部份可供出售投資的收益50,600,000港元。期內亦包括股息收入及來自投資於應收票據的利息收入合共30,200,000港元及未經變現上市證券收益35,800,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：股息收入及利息收入3,200,000港元及未經變現上市證券收益8,200,000港元)。

其他收入包括投資物業之公平值收益13,900,000港元(二零一零年六月三十日：10,500,000港元)及出售部份濱江新城項目的收益36,200,000港元(如上文所述)(截至二零一零年六月三十日止六個月：出售兩塊地塊的收益185,900,000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。

本期間股東應佔盈利為151,600,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：73,200,000港元)。本期間每股基本盈利為5.92港仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：2.85港仙)。

### 中國物業發展及投資業務

本集團物業業務繼續專注於中國西部，尤其是重慶及成都。該兩個城市擁有強勁經濟增長，重慶及成都於二零一一年上半年之本地生產總值增長分別達到16.5%及15.1%，遠超出全國於上半年平均本地生產總值9.6%之增幅。重慶本地生產總值增長於中國西部及全國分別排名第一及第二。

除擁有中國唯一內陸保稅區外，重慶宣佈兩江新區成立，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。成立此新區被視為於中國西部發展、振興經濟及拉近東西距離之關鍵性舉動。由於本集團約3,100,000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。

成都是四川省省會，為中國西部之科技中心、商貿中心及交通通信樞紐。成都之信息基礎建設及工業體系完善，吸引外商慕名而來，投資於各行各業。隨著城市化進程加快，成都地區之投資及消費需求趨於旺盛。

## 已確認收入

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之物業銷售收入為1,020,600,000港元或人民幣854,000,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：410,000,000港元或人民幣358,600,000元），總入賬建築面積為128,500平方米（截至二零一零年六月三十日止六個月：81,330平方米）。來自物業銷售之收入及入賬建築面積較二零一零年同期分別增加149%及58%。愛都會第二期及四海逸家第一期第三座兩個項目已於二零一零年底落成，並於二零一一年上半年開始交付。由於該等項目進入第二期，加上買家反應良好，故平均售價上升。於二零一一年上半年，已確認銷售之平均售價上升51%至每平方米人民幣6,650元。本期間整體入賬毛利率由二零一零年同期之13%增加19個百分點至32%。

截至二零一一年六月三十日止六個月按項目確認之銷售收入如下：

地點	項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後之 銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後之 平均售價 (人民幣元)	本集團權益
重慶	愛都會第一及第二期	住宅	80,820	446,800	5,530/平方米	100%
		商業	4,950	118,900	24,040/平方米	
		停車場	2,580	6,400	81,180/車位	
	其他	住宅/ 商業/ 停車場	15,920	53,000		
成都	四海逸家第一期	住宅	17,600	216,000	12,270/平方米	51%
		停車場	6,630	12,900	63,410/車位	
總計			128,500	854,000		

就地點而言，重慶佔已確認收入之73%，而餘下27%則來自成都。在用途方面，約78%用作住宅，其餘用作非住宅。

於二零一一年六月三十日，未確認收入約為人民幣8,519,000,000元，其中估計金額人民幣3,219,000,000元將於二零一一年下半年確認。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。

重慶都會首站建築面積101,000平方米於二零一一年七月落成。約99%已於二零一一年六月三十日售出。於二零一一年八月開始交付，收入將於二零一一年下半年入賬。

## 合約銷售

雖然中國物業市場面對一系列被稱為歷來最嚴厲之緊縮措施，惟重慶市場所受之影響相對較微。根據中國指數研究院，於二零一一年六月三十日，重慶主要地區之商品房平均售價約為每平方米人民幣6,703元，相比中國其他城市之價格屬合理可負擔。「住房限購令」於中國多個城市推行，主要為物業價格上升過快的城市。然而，重慶並未推行任何「住房限購令」。成都之「住房限購令」只在主城區推行。因此，本集團之整體銷售表現並未受太大影響。

## 管理層討論及分析

憑藉本集團項目的優秀質量，首星期內推出的出售率非常高，故存貨水平低。本集團項目價格於二零一一年上半年持續上升，然而近幾個星期開始減慢。平均售價達到每平方米人民幣9,000元，較去年同期每平方米人民幣6,200元高出約45%。平均售價較高，主因產品組合有更多高端產品及商業項目。截至二零一一年六月三十日止六個月，合約銷售為人民幣3,243,800,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣1,819,100,000元)，較二零一零年同期增長78%，並佔二零一一年目標銷售人民幣7,500,000,000元約43%。總合約銷售面積約為358,800平方米建築面積(截至二零一零年六月三十日止六個月：292,200平方米)，同期增長23%。

二零一一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)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
<b>重慶</b>				
山頂道國賓城住宅 第一及第二期	住宅	103,600	834,900	8,100/平方米
同景國際城 — I、J、K、P及W區	住宅	113,800	916,000	8,000/平方米
	商業	3,300	56,900	17,300/平方米
愛都會第一、第二及第三期	住宅	12,500	97,200	7,800/平方米
	商業	2,300	61,000	26,000/平方米
	寫字樓	14,400	155,400	10,800/平方米
	停車場	2,600	6,700	85,500/車位
萬州濱江壹號 第一及第二期	住宅	400	2,000	4,500/平方米
	商業	1,200	12,400	10,100/平方米
	停車場	10,600	24,200	78,600/車位
梧桐郡第一期	住宅	26,800	308,400	11,500/平方米
其他	住宅/商業/ 寫字樓/停車場	8,400	73,100	
		299,900	2,548,200	
<b>成都</b>				
四海逸家第一及第二期	住宅	18,800	335,100	17,800/平方米
	停車場	2,200	4,800	73,400/車位
城南逸家第一及第二期	住宅	18,200	254,500	14,000/平方米
	停車場	3,700	9,800	100,000/車位
都江逸家	住宅	15,400	83,900	5,400/平方米
	商業	300	5,400	17,100/平方米
		58,600	693,500	
<b>昆明</b>				
雲都國際	住宅	300	2,100	7,000/平方米
<b>總計</b>		358,800	3,243,800	

二零一一年上半年之合約銷售中，約78.5%、21.4%及0.1%分別來自重慶、成都及昆明。重慶及成都之平均售價分別為每平方米人民幣8,500元及每平方米人民幣11,800元。在用途方面，約88%用於住宅物業及12%用於非住宅物業。

於二零一一年七月，合約銷售約人民幣324,200,000元，建築面積32,300平方米，於二零一一年首七個月合計人民幣3,568,000,000元，建築面積391,100平方米，佔二零一一年目標銷售人民幣7,500,000,000元之48%。於二零一一年七月底，尚未轉入合約銷售之認購銷售額約為人民幣691,700,000元，該等轉入過程一般需時一至兩個月完成。

### 發展中物業項目

期內有19個項目處於不同發展階段。於二零一一年六月三十日之興建中總面積約為3,100,000平方米。

### 重慶項目

**同景國際城** — 為一個高端多期商住項目，總建築面積約1,900,000平方米，其中約301,000平方米於二零一一年上半年新購入。新購入之三塊地塊L、M及O區鄰近原有地盤，計劃作為現有項目之擴建部份。該等地塊將提供低密度住宅物業，包括社區設施，例如超級市場、診所、學校及體育中心。

I區為一個低層住宅物業項目，建築面積約150,000平方米，仍在興建階段，預期於二零一一年下半年完成。I區住宅單位幾乎已全部售出，平均售價為每平方米人民幣5,500元。

W區為一個高層公寓項目，提供4,006個住宅單位及64個商用單位，總建築面積約238,000平方米。於二零一一年六月三十日，全部住宅單位已售出，平均售價為每平方米人民幣6,100元。於二零一一年五月，58個商用單位首先推出預售，於二零一一年六月三十日，其中80%已售出，平均售價為每平方米人民幣17,300元。W區預期於二零一二年落成。

J區為一個高端住宅洋房項目，提供444個住宅單位或總建築面積約76,000平方米。J區於期內銷情良好。於二零一一年六月三十日，約66%已售出，平均售價為每平方米人民幣11,100元，較上個年度高10%。J區計劃於二零一二年落成。

P區為另一個高層公寓項目，其中某些為商用單位，總建築面積99,000平方米，於二零一一年五月首先推出預售。K區為高端住宅洋房項目，總建築面積約42,000平方米，亦於二零一一年五月首先推出預售。預期P區及K區同於二零一三年落成及交付。

N區為一個高層公寓項目，建築面積約232,000平方米，其地基工程正在進行中，並將於二零一一年下半年動工建設。

**御府** — 該項目總建築面積約為58,000平方米，有46幢豪華別墅，配有世界一流休閒會所及商店。會所之建築工程已完成，而別墅之建築工程正在進行中。該別墅將於二零一一年下半年推出預售。該項目計劃於二零一二年上半年落成。

**山頂道8號** — 該發展項目將提供總建築面積約50,000平方米之八幢低層公寓大樓，並有數個商舖單位。該項目之建築工程仍在進行，並計劃於二零一一年下半年交付。於二零一一年六月三十日，超過91%公寓單位已按平均售價每平方米人民幣10,200元售出。

**山頂道國賓城** — 該項目共分四期發展，提供總建築面積約482,000平方米之高層公寓。第一及第二期總建築面積分別為134,000平方米及143,000平方米之建築面積已於期內進行。於二零一一年六月三十日，第一期住宅面積約93,000平方米中超過96%已售出，平均售價每平方米人民幣7,700元。第二期首批550個住宅單位或66,500平方米於二零一一年上半年推出預售。於二零一一年六月三十日，第二期首批推出累計合共434個單位或53,200平方米(約80%)已售出。該項目之第一及第二期計劃於二零一二年落成。該項目之第三期總建築面積為101,000平方米，其建築工程已於二零一一年上半年展開。

**都會首站、都會9號及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614,000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底座商場。第一期總建築面積約185,000平方米，包括四幢住宅大廈(都會首站)、一幢SOHO大廈(都會9號)、零售商舖及停車場。第一期之建築工程大體已完成，而四幢住宅大廈及SOHO大廈計劃於二零一一年下半年交付。都會首站有合共1,446個住宅單位，合計建築面積101,000平方米。於二零一一年六月三十日，約99%住宅單位已售出。該四幢大廈之平均售價約為每平方米人民幣7,500元。都會9號則憑藉其優越地理位置及項目品質，建築面積為31,000平方米的所有600個單位(共25層樓)已於推出首日售罄，平均售價為每平方米人民幣11,000元。第二及第三期包括一座高級購物商場、一間五星級酒店及兩幢甲級辦公大樓，於二零一一年六月動工興建。

**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300,000平方米之商住物業。第一期建築面積60,000平方米於二零一零年落成及交付。第二期總建築面積約127,000平方米已於二零一零年十二月落成，並由二零一一年三月起交付予買家。於二零一一年六月三十日，第二期約86%住宅單位已售出，平均售價為每平方米人民幣5,800元，較第一期高50%。第三期總建築面積約113,000平方米，包括一幢住宅大廈及兩幢辦公大廈。該項目第三期之建築工程現正進行。建築面積約26,000平方米之住宅大廈繼續受重慶市場歡迎，於二零一一年六月三十日，超過66%住宅面積已售出。於二零一一年五月，第三期其中一幢辦公大廈已推出預售，而全部推出辦公室單位已於推出首個星期獲認購，產生認購銷售額約人民幣259,000,000元，平均售價為每平方米人民幣11,000元。該項目第三期之住宅大廈預期於二零一一年下半年落成，而辦公大廈預期於二零一二年上半年落成。

**梧桐郡** — 為一個高端洋房及高層公寓項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積約400,000平方米。第一期提供總建築面積約79,000平方米之住宅及商舖物業。第一期之建築工程仍在進行，於二零一一年一月首次推出預售。於二零一一年六月三十日，超過86%推出單位已預售，建築面積約26,800平方米，平均售價為每平方米人民幣11,500元。該項目第一期計劃於二零一二年交付。第二期建築面積約88,000平方米，其建築工程已於二零一一年三月展開，並計劃於二零一二年落成。

**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洋房、高層公寓物業及零售商店組成之綜合項目，總建築面積約404,000平方米。於二零一零年，第一期建築面積68,000平方米已完成及交付。第二期為低層住宅物業，總建築面積約102,000平方米，其建築工程於二零一一年六月三十日正在進行。於二零一一年六月三十日，第二期全部住宅單位已售出，平均售價為每平方米人民幣4,700元，較第一期高出40%。第二期停車場及商用單位分別於二零一一年四月及五月推出預售。於二零一一年六月三十日，約50%商用單位已獲認購，平均售價為每平方米人民幣9,900元，較第一期高出42%。第二期之部分項目計劃於二零一一年下半年落成，其餘部分於二零一二年上半年落成。該項目第三期為高層發展項目，已於二零一一年五月動工，並預期於二零一三年落成。

**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68,000平方米，供住宅及商業發展項目所用。於二零一一年六月三十日，492個住宅單位全部售出，建築面積44,000平方米，平均售價為每平方米人民幣4,200元。該項目提供42個商用單位16,600平方米及175個停車場7,400平方米。於二零一一年六月三十日，約2,800平方米商用面積或14個商用單位已售出，平均售價為每平方米人民幣31,500元。有見項目位於黃金地帶，商用面積之若干部分將留作長期投資用途。該項目將於二零一一年下半年落成及交付。

**春華秋實** — 為位於西永大學城之三期高端住宅洋房及高層公寓項目，總建築面積約423,000平方米。西永大學城為當地之衛星城市，以先進市區設計而聞名，並指定為學術、研究及高技術區。第一期建築面積約138,000平方米，其建築工程已於二零一一年六月展開，並計劃於二零一二年初推出預售。

**江北項目** — 為重慶江北區嘉陵江市中心一段北面沿岸之25%股權合營項目，總建築面積約1,362,000平方米。該項目為市內最大江景發展項目之一，臨河帶約750米長。該項目將發展成為一個國際性城市綜合體，提供高端住宅物業、一幢甲級辦公大樓、服務式公寓及大型商業及零售物業。該項目計劃建立一幢320米高綜合大廈，將成為江北區之地標。該項目將分三期興建，第一期預計於二零一二年上半年動工。



## 成都項目

**四海逸家** — 為一個位於錦江區之高端住宅項目，總建築面積約572,000平方米。第一期包括682個住宅單位或約90,000平方米建築面積，共有三座大廈。第一期之第一及第二座已於二零一零年落成及交付。第一期之最後一座第三座於二零一一年三月交付。第二期包括五座大廈，合共1,079個住宅單位或總建築面積146,000平方米。第二期之建築工程正在進行中並預計於二零一二年完成。於二零一一年六月三十日，第二期約半數住宅單位已售出。期內平均售價已增加至每平方米人民幣17,800元，較上個年度的平均售價每平方米人民幣15,800元高出約13%。第三期之總建築面積約215,000平方米建築工程現正進行，並計劃於二零一三年完成。

**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。該項目沿河分多期發展，對面為四川大學。項目第一期總建築面積約70,000平方米，其中約10,000平方米被設計為樣板房及會所設施，而第二期總建築面積約61,000平方米現正興建。該項目第一及第二期計劃分別於二零一二年及二零一三年落成及交付。於二零一一年六月三十日，第一期之76%已售出，平均售價為每平方米人民幣13,300元。第二期於二零一一年四月首次推出預售。該項目第三期建築工程已於二零一一年四月展開。

**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249,000平方米。該項目鄰近雙流國際機場，地盤已獲地方政府審批為可供低密度住宅物業開發之土地。樣板房及會所之建築工程已於二零一一年五月展開。第一期建築面積約68,000平方米之地基工程，現正進行中。計劃於二零一一年下半年開始興建。

**都江堰逸家** — 為一個位於都江堰區(為一著名旅遊點)低層住宅項目，總建築面積約58,000平方米。該項目將提供456個住宅單位及78個商用單位及停車場。約56%住宅單位已於二零一一年六月三十日售出。商用單位已於二零一一年五月推出預售。該項目預期於二零一一年下半年完成。

**禮里山莊** — 為一個位於都江堰區高檔別墅及五星級酒店項目，總建築面積約為230,000平方米。總建築面積約158,000平方米之首兩期別墅發展項目地基工程現正進行。上部結構建築工程將於二零一一年下半年展開。

## 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180,000平方米之建築工程已於二零一一年一月展開，並計劃於二零一一年下半年推出預售。第一期預期於二零一三年完成。

**雲都國際** — 該首個位於昆明之項目之總建築面積約為94,000平方米，由住宅、服務式公寓及商用物業組成。建築工程現正進行。於二零一一年六月三十日，約80%住宅及服務式公寓單位已售出。該發展項目估計於二零一一年下半年落成。

**中渝·第一城** — 位於貴陽之試點項目，總規劃建築面積約1,070,000平方米，包括洋房、低層及高層住宅大廈、甲級辦公大樓及商業物業。該項目位於新市區金陽新區，距離貴陽舊市中心西北面12公里。作為貴陽新市區，金陽新區集中於政府、金融、房地產、高技術、航天及商業服務。該項目之總體規劃已提交，並由地方政府正在進行最後審批。該項目第一期總建築面積約144,000平方米。第一期建築工程計劃於二零一一年下半年開始。

## 管理層討論及分析

於本報告日期，持作發展之物業詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 梧桐郡	二零一二年至二零一三年	400,000	100%
— 愛都會	二零一一年至二零一二年	113,000	100%
— 御府	二零一二年	58,000	100%
— 都會首站、都會9號及10號地段	二零一一年至二零一四年	614,000	100%
— 山頂道8號	二零一一年	50,000	100%
— 山頂道國賓城	二零一二年至二零一三年	482,000	100%
— 第17-1號地段	二零一三年或以後	250,000	100%
— 第9號地段	二零一三年或以後	346,000	100%
— 第19號地段	二零一三年或以後	260,000	100%
— 第4號地段	二零一三年或以後	528,000	100%
— 第3-1號地段	二零一三年或以後	260,000	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	1,362,000	25%
重慶市南岸區 — 同景國際城	二零一一年至二零一七年	1,604,000	51%
重慶市萬州區 — 濱江壹號	二零一一年至二零一三年	336,000	100%
重慶市沙坪壩區 — 春華秋實	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	68,000	26%
重慶市璧山縣綠島新區	二零一三年或以後	659,000	51%
成都市都江堰區胥家鎮 — 都江堰逸家	二零一一年	58,000	100%
成都市都江堰區玉堂鎮 — 禮里山莊	二零一三年至二零一四年	230,000	60%
成都市錦江區 — 四海逸家	二零一二年至二零一五年	482,000	51%
成都市雙流縣 — 城南逸家	二零一二年至二零一五年	312,000	51%
成都市新津縣 — 牧山逸家	二零一三年或以後	249,000	51%
成都市青羊區	二零一三年或以後	274,000	51%
四川省達州市通川區 — 雍河灣	二零一三年或以後	413,000	100%
貴陽市金陽新區 — 中渝·第一城	二零一三年或以後	1,070,000	85%
昆明市 — 雲都國際	二零一一年	94,000	70%
總計		11,104,000	

### 土地儲備

於二零一一年上半年，本集團版圖擴展至貴陽。於本報告日期，本集團土地儲備維持於持作發展之建築面積11,100,000平方米(應佔建築面積約為8,000,000平方米)，位於重慶、成都、四川、貴陽及昆明之主要地區及城市。平均土地成本約為每平方米人民幣1,950元。土地儲備組合足夠超過未來五至六年作發展。以重慶市兩江新區渝北區的主要土地儲備(按面積計，佔本集團應佔土地儲備38%)至為罕有，位置極佳之餘，四周之發展亦已達完善水平。本集團之頂級投資物業大部份將於此核心土地儲備發展。

由於信貸緊縮，發展商已更小心處理現金流量之管理，地價亦有點放緩。憑藉本集團之強勁財務狀況，期內，本集團把握機會購入下列地塊，增加建築面積約2,300,000平方米：

1. 本集團透過其擁有51%之附屬公司(其擁有同景國際城項目)以總代價約人民幣235,700,000元，收購鄰近本集團於重慶之同景國際城項目之三塊地塊，建築面積約301,000平方米。該等地塊將發展為同景國際城之擴建部分。此次收購之樓面地價約每平方米建築面積人民幣780元。
2. 本集團透過掛牌形式收購位於貴州省貴陽市金陽新區地塊之85%權益，該地塊總代價為人民幣728,000,000元。新購入的土地獲批建築面積約為1,070,000平方米，樓面地價每平方米建築面積人民幣680元。該土地將發展成為大型住宅及商業項目。
3. 本集團透過其擁有51%之附屬公司(其擁有同景國際城項目)購入重慶市璧山縣綠島新區之兩塊相連地塊，總代價人民幣1,000,000,000元。已購入地塊獲批建築面積約為659,000平方米，樓面地價約每平方米人民幣1,520元。該等地塊將發展成為住宅項目。
4. 本集團透過其擁有51%之附屬公司(其擁有四海逸家項目)購入位於成都市青羊區光華新城之地塊。地塊總代價約為人民幣767,000,000元。新購入地塊獲批建築面積約為274,000平方米，樓面地價每平方米人民幣2,800元。該地塊將發展成為高層住宅及商業項目。

以上優質地塊的收購以極合理價格購入，將可加強本集團盈利基礎，進一步為本集團增值。為確保持續迅速增長，本集團將繼續以審慎及嚴選的方法，透過多個渠道補充土地儲備，為未來盈利能力建立穩固基礎。

於本報告日期，本集團之土地儲備適度分佈，按用途劃分之分析如下：

用途	已落成 持有作 投資物業 建築面積 (平方米)	持有作 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成 持有作 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)	佔總建築面積 百分比
	合計		應佔				
商業	28,000	9,000	15,000	1,021,000	843,000	1,073,000	9.5
住宅	2,000		24,000	5,601,000	3,943,000	5,627,000	49.7
寫字樓				877,000	785,000	877,000	7.7
酒店及服務式公寓				528,000	410,000	528,000	4.7
洋房及別墅				1,464,000	930,000	1,464,000	12.9
其他(停車場及其他配套設施)	53,000	11,000	80,000	1,613,000	1,087,000	1,757,000	15.5
總計	83,000	20,000	119,000	11,104,000	7,998,000	11,326,000	100.0

有關合共39,000平方米已落成作出售住宅及商業物業中，約53%已經售出及正等候交付。

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)	佔總建築面積 百分比
重慶	7,923,000	5,742,000	71.4
四川 — 成都	1,604,000	867,000	14.5
— 達州	413,000	413,000	3.7
貴州 — 貴陽	1,070,000	910,000	9.6
雲南 — 昆明	94,000	66,000	0.8
總計	11,104,000	7,998,000	100.0

約71%持作發展土地位於重慶，而29%則位於成都、四川其他主要城市、貴陽及昆明。在用途方面，約68%持作發展土地用於住宅、酒店及服務式公寓以及洋房及別墅，其餘32%則用作寫字樓、商業及其他發展項目。

## 投資物業

投資物業長遠能提供持續及不斷增加之租金收入來源。截至二零一一年六月三十日止，本集團之投資物業組合為83,049平方米(截至二零一零年十二月三十一日止六個月：83,203平方米)，其中約34.1%為商用物業、2.9%住宅物業、63.0%停車場及配套設施。

期內，組合之公平值增加約13,900,000港元至359,300,000港元，其中大部份為就商用物業確認之重估收益。截至二零一一年六月三十日止期間，來自投資物業之租金收入約為6,400,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：6,700,000港元)。

## 發展中投資物業

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、輕軌及地下交通系統、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僅約二十分鐘車程。土地儲備已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。多位國際著名建築師和設計師已獲邀參與開發該等項目。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基礎。

本集團在渝北區之核心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)及SOHO項目(都會9號)已分別於二零一零年一月及二零一零年九月展開預售，預售十分成功。預期於二零一一年下半年開始交付都會首站及都會9號。10號地段其他階段現正發展中，並預期於二零一四年完成。

本集團亦與在中國具領導地位之地產發展商及酒店營運商新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)建立戰略夥伴關係，在此地段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96,000平方米，預計於二零一四年落成。

## 製造業務

截至二零一一年六月三十日止六個月，經營環境仍然富挑戰。成本上漲，尤其是原材料價格，及工資增加，加上嚴重通漲對盈利率施加更大壓力。另外，人民幣可能繼續升值。因此，產品成本增加，但具競爭力之市場氣候限制將全部成本轉嫁至顧客。為部份對銷成本增幅及改善盈利率，本集團進一步加強其經營成本控制，以及改善生產工序之生產力及效率。勞動力供應持續緊張，特別於沿岸地區。為減輕影響，本集團需重新安排船期以符合顧客需求。

儘管全球市場有所改善，通漲壓力及經營成本急升使主要經濟體系仍然出現不明朗因素。包裝業務已從嚴重全球經濟動盪中回升，且可回到持續增長軌道。本集團於回顧期間內之收益及盈利較去年同期均見卓越效果。收益由182,900,000港元增加14%至209,100,000港元，其中香港銷售及出口分別佔33%及67%。歐洲及南北美洲之收益尤其強勁，經濟復甦後現有顧客訂單增加。顯著增長亦來自現有顧客因消費者市場復甦而選擇囤積。截至二零一一年六月三十日止六個月產生之純利為22,800,000港元，較去年同期增加49%。為了在經營成本增加之情況下改善盈利率，該公司調整其產品組合，以高利潤產品及售價為先。鑑於全球市況，此乃一顯著的成果。

行李箱業務繼續表現良好。收益大升29%至93,200,000港元，而去年同期則為72,100,000港元。此增長乃由於中國人民可支配收入普遍增加，導致旅行及旅遊業興旺，中國行李箱產品內需強勁所致。就地域而言，歐洲繼續為行李箱業務主要出口市場，佔回顧期間營業額35%，而去年同期則為27%。增幅主要來自經濟復甦後需求反彈及再進貨。於美國，二零一一年上半年銷售減少至2,100,000港元，較去年同期7,700,000港元減少5,600,000港元。跌幅與撤回低利潤產品之營銷策略一致。中國市場乃從事行李箱業務之難得機會。銷售上升41%至31,400,000港元，佔行李箱銷售之34%。為配合內需訂單之顯見升幅，本集團已保留其大部分生產線以滿足需求。

行李箱業務再一次於二零一一年上半年取得盈利1,200,000港元(扣除公司間利息費用前)，而去年上半年則取得1,100,000港元。取得盈利乃來自i)產品組合變動；ii)效率提高(包括生產力改善及優化產品組合)之影響；及iii)原材料價格及工資增加，導致期內盈利率較低之淨結果。

## 其他業務

應佔擁有30%股權之聯營公司Technical International Holdings Limited之虧損為900,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：1,000,000港元)。該公司產品之營商環境一直承受挑戰。該公司不斷採取措施降低經營成本，同時推出新產品以提升其於未來月份之表現。

## 財務投資業務

財務投資分部於本期間錄得盈利116,300,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：11,100,000港元)，主要由於期內合共賺取30,200,000港元利息及股息收入所致，變現部份可供出售投資的收益50,600,000港元，以及未經變現上市證券收益35,800,000港元。

本集團相信因具備強勁現金流而投資於上市證券及非上市投資基金之組合將擴大股東回報。

## 展望

### 中國物業發展及投資業務

重慶及成都是由最終用戶需求主導之市場，故受政府緊縮政策影響較小。隨著中國西部經濟增長持續強勁，項目位於黃金地段且質量優秀，本集團仍然有信心達到二零一一年目標合約銷售人民幣7,500,000,000元。截至二零一一年七月底止，本集團達到目標合約銷售之48%，平均售價每平方米人民幣9,000元。由於更多商業項目及高端住宅項目於下半年推出，本集團相信二零一一年下半年平均售價將較上半年更高。

於二零一一年七月三十一日，計劃於二零一一年下半年及二零一二年交付之住宅面積已分別預售90%及69%。由於愛都會第三期之兩幢辦公大廈及濱江壹號第二期之洋房部分將於二零一一年底或二零一二年初落成，該兩個項目將於二零一二年上半年交付。二零一一年下半年及二零一二年之交付安排如下：

地點	項目	住宅面積 (平方米)	商業/ 停車場/ 其他面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)	本集團權益
<b>二零一一年下半年</b>						
重慶	都會首站及10號地段第一期	101,000	84,000		185,000	100%
	山頂道8號	39,000	11,000		50,000	100%
	濱江壹號第二期	16,000	—		16,000	100%
	同景·南門金階	44,000	24,000		68,000	26%
	同景國際城 — I 區	113,000	37,000		150,000	51%
	愛都會第三期	26,000	—		26,000	100%
成都	都江逸家	52,000	6,000		58,000	100%
昆明	雲都國際	53,000	41,000		94,000	70%
<b>總計</b>		<b>444,000</b>	<b>203,000</b>		<b>647,000</b>	
<b>二零一二年</b>						
重慶	御府	34,000	24,000		58,000	100%
	愛都會第三期	—	87,000		87,000	100%
	濱江壹號第二期	56,000	30,000		86,000	100%
	梧桐郡第一期	62,000	17,000		79,000	100%
	梧桐郡第二期	56,000	32,000		88,000	100%
	山頂道國賓城第一期	93,000	41,000		134,000	100%
	山頂道國賓城第二期	103,000	40,000		143,000	100%
	同景國際城 — W區	194,000	44,000		238,000	51%
	同景國際城 — J區	72,000	4,000		76,000	51%
成都	四海逸家第二期	102,000	44,000		146,000	51%
	城南逸家第一期	42,000	28,000		70,000	51%
<b>總計</b>		<b>814,000</b>	<b>391,000</b>		<b>1,205,000</b>	

本集團預期於二零一一年新建之建築面積將合共達2,100,000平方米，較二零一零年1,400,000平方米增長44%。於二零一一年六月三十日，本集團共有19個發展中項目。根據現行發展計劃表，本集團預期二零一一年下半年開始動工的總面積約為1,200,000平方米，連同於二零一一年六月三十日正在興建中的面積，二零一一年底發展中的總面積預期超過4,300,000平方米，佔本集團總土地儲備約39%。本集團因處於淨現金狀況而財務穩健，為確保其長遠發展，本集團將繼續以合併或收購目標房地產發展商之方式及透過正常渠道自政府收購極具發展潛力之土地儲備。除在重慶、成都、貴陽及昆明現有城市擴展業務外，本集團亦會在西安等中國西部其他主要城市物色合適地塊以分散投資，增加未來數年之產量，使年均增長率保持於最少20%。

### 製造業務

儘管通漲上升及人民幣升值帶來之負面影響，然而，受市區化及工業化帶動，中國經濟維持高增長率。期內美國經濟增長較預期慢，但相信於下半年將建立勢頭。歐羅升值兌人民幣令中國貨品更具競爭力。就包裝及行李箱業務而言，歐洲將仍然維持有利市場。雖然不明朗因素將影響主要經濟體系若干程度之消費者情緒，但整體經濟預期以較健全方式平穩增長。管理層對經營環境持樂觀態度，並相信製造業務訂單於可見之未來將維持於高水平。製造業務仍將面對成本壓力，本集團將更盡力緊縮原材料採購之成本控制，繼續推進生產工序優化，及促進工人磨合以提升效率。

儘管大部分主要市場失業率高企，而政府又削減預算，但根據目前訂單水平及顧客所提供預測，包裝產品需求預期於下半年持續。本集團仍然對包裝業務前景樂觀，且有信心經營盈利將有所改善。

於下半年，行李箱業務將面對更艱辛市場環境。隨著經濟復甦緩慢，出口增長將於未來數月以適中上調趨勢持續緩慢。顧客均採取較謹慎及保守的採購策略。然而，中國市場仍然為行李箱業務之主要增長推動力。於二零一一年下半年，中國市場增長預期更穩定。因此，本集團將透過擴大內地業務產品組合，增強其中國銷售投入，調整營銷策略及因應需求增加而提高生產量。本集團亦將嘗試恢復其於美國之市場份額。本集團對於下半年取得收益增長持謹慎樂觀態度。行李箱業務將透過挑選優良分包商，擴大外判量，以彌補尚未完成之訂單，並提升產品質量及經營效率。本集團將使其產品組合更豐富，以顧及奢侈品分類。

### 財務回顧

#### 投資

於二零一一年六月三十日，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1,258,600,000港元（二零一零年十二月三十一日：1,105,600,000港元）。期內源自此等投資之股息、利息及其他收入為31,000,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：7,000,000港元）。

#### 流動資金及財務資源

截至二零一一年六月三十日止，本集團之現金及銀行結餘及定期存款共6,590,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：5,880,000,000港元），當中包括已抵押予銀行之存款85,200,000港元（二零一零年十二月三十一日：153,800,000港元）。總借貸為6,211,900,000港元（二零一零年十二月三十一日：4,288,800,000港元）。總借貸中約56%為人民幣貸款，餘下44%為港元及美元貸款。約29%為一年內到期，餘下71%為長期貸款。截至二零一一年六月三十日止期間，年均借貸利率為4.36%（截至二零一零年六月三十日止六個月：3.44%）。

## 管理層討論及分析

本集團於二零一一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	3,468.1	1,505.5	692.0	1,239.3	31.3
港元	2,720.7	259.6	536.3	1,924.8	—
美元	23.1	23.1	—	—	—
	6,211.9	1,788.2	1,228.3	3,164.1	31.3

於二零一一年六月三十日，已抵押債項佔總借貸約56%（二零一零年十二月三十一日：56%）。

於二零一一年六月三十日，本集團之淨現金為378,100,000港元（二零一零年十二月三十一日：淨現金1,591,200,000港元）。詳情如下：

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
現金及銀行結餘及定期存款	6,590.0	5,880.0
減：銀行及其他借貸總額	(6,211.9)	(4,288.8)
淨現金狀況	378.1	1,591.2

現金結餘淨額減少乃由於二零一一年上半年支付物業發展支出約人民幣2,713,000,000元（包括支付購地成本及建築成本分別為人民幣1,232,000,000元及人民幣1,481,000,000元）及繳付中國稅項人民幣549,000,000元。該等款項主要從物業銷售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥資。

擁有人權益為12,551,700,000港元（二零一零年十二月三十一日：12,265,700,000港元），而每股資產淨值為4.92港元。

### 或然負債／財務擔保

於二零一一年六月三十日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- 就一間共同控制實體及聯營公司獲授之備用額向銀行分別作出為數350,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：350,000,000港元）及9,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：9,000,000港元）之擔保。
- 就銀行授予本集團之若干物業買家按揭額度提供為數3,099,700,000港元（二零一零年十二月三十一日：2,288,600,000港元）之擔保。

### 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 5,500,000港元
- 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 85,200,000港元
- 發展中物業、預付土地租金及投資物業，作為授予本集團銀行備用額之擔保。 人民幣5,857,400,000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，惟於計算產品成本時已計入潛在匯率波動。考慮到此業務確認收益所須時間較少，外匯風險被視為極低。本集團地產業務方面，銷售交易及全部主要成本項目均以人民幣列值。因此，物業業務所承受之外匯風險極低。

### 僱員

於二零一一年六月三十日，本集團約有4,032名僱員。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，乃按個別僱員表現加以獎賞。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。截至二零一一年六月三十日止期間，已於收益表內扣除為數100,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：900,000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

董事不建議派發任何截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一零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

於二零一一年六月三十日，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 授出購股權的 相關股份權益 <sup>3</sup>	權益合計	概約百分比 <sup>4</sup>
	個人權益	公司權益			
張松橋先生	—	1,294,165,207 <sup>1及2</sup>	—	1,294,165,207	50.68
林孝文醫生	11,000	—	43,039,000	43,050,000	1.69
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Yugang International Limited（「渝港」）的間接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）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所持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二零一一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，於二零一一年六月三十日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊記錄或根據《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一項購股權計劃(「計劃」)，詳情已於本公司日期為二零零五年四月十三日的通函中披露。以下為由二零一一年一月一日至二零一一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					於二零一一年 六月三十日	授出日期 <sup>1</sup>	行使期	行使價 <sup>2</sup> 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於二零一一年 一月一日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
<b>董事</b>										
林孝文	17,500,000	—	—	—	—	17,500,000	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	21,539,000	—	—	—	—	21,539,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	4,000,000	—	—	—	—	4,000,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	43,039,000	—	—	—	—	43,039,000				
梁振昌	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
梁偉輝	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
潘浩怡	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
黃劍榮	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
胡匡佐	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	53,339,000	—	—	—	—	53,339,000				
<b>僱員</b>										
合計	11,895,000	—	—	—	—	11,895,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	900,000	—	—	—	—	900,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	12,795,000	—	—	—	—	12,795,000				
<b>其他</b>										
合計	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
<b>總計</b>	69,134,000	—	—	—	—	69,134,000				

附註：

1. 購股權的歸屬期(如有)為授出之日起計至行使期開始為止。
2. 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

於二零一一年六月三十日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，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	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 <sup>5</sup>
<b>(a) 好倉</b>			
Regulator	實益擁有人	254,239,636 <sup>1</sup>	9.96
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司的權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.96
渝港	受控公司的權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.96
中渝	受控公司的權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.96
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司的權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.96
興業	實益擁有人	1,039,925,571 <sup>2</sup>	40.73
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	129,620,000	5.08
UBS AG	實益擁有人、 對股份持有保證權益的人及 受控公司的權益	152,653,548 <sup>3</sup>	5.98
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及 保管人 — 法團/ 核准借出代理人	178,854,946 <sup>4</sup>	7.00
<b>(b) 淡倉</b>			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	5,000,000	0.20

附註：

- 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。
- 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。
- 在152,653,548股股份權益中，UBS AG作為實益擁有人持有151,118,359股股份權益，作為對股份持有保證權益的人持有1,350,189股股份權益，及透過其受控公司持有185,000股股份權益。
- 在178,854,946股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有5,125,000股股份權益，並以保管人 — 法團/核准借出代理人持有173,729,946股股份權益。173,729,946股為可供借貸的股份。
- 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於二零一一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，於二零一一年六月三十日，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條的要求，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。這條文與《守則》條文第A.4.1條的要求一致。因此，儘管存在輕微偏離，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二零一一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

截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司以總代價17,772,460港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共6,444,000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
二零一一年四月	600,000	2.68	2.60	1,583,140
二零一一年五月	3,164,000	2.85	2.71	8,798,710
二零一一年六月	2,680,000	2.80	2.71	7,390,610
總計	6,444,000			17,772,460

除上文所披露者外，截至二零一一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（「融資協議」）取得合共2,750,000,000港元的三年有期貨貸融資（「融資」）。如張松橋先生（「張先生」）(i)（除某特定情況外）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。倘發生違約事件，貸款人的承諾或其任何部份將可按融資協議被取消，及／或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及所有融資項下應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及／或所有按融資作出的貸款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於二零一一年六月三十日，未償還貸款結餘為2,750,000,000港元。

2. 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(作為借款人)與(其中包括)多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議(「合營融資協議」)取得合共1,000,000,000港元的三年有期信貸融資(「首項融資」)。於二零一零年十二月二十二日，簽訂一項合營融資補充協議藉以取得本金合共400,000,000港元的36個月(由合營融資協議的日期起計)額外有期信貸融資，致使首項融資擴大至1,400,000,000港元。合營融資協議約定(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，貸款人按合營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合營融資協議所界定的某些財務文件項下應計或未償還的所有其他款項可被改為即時到期及應予償還或應於被要求時償還，及/或合營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。於二零一一年六月三十日，未償還貸款結餘為1,400,000,000港元。

### 董事資料更新

林健鋒先生於二零一一年六月一日獲委任為香港機場管理局董事會成員。彼亦於二零一一年七月一日獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

黃龍德博士於二零一一年六月二十四日獲委任為盈利時控股有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

### 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二零一一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，二零一一年八月二十六日

# 簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
收入	4, 5	<b>1,360,386</b>	678,682
銷售成本		<b>(939,839)</b>	(564,326)
毛利		<b>420,547</b>	114,356
其他收入及收益	5	<b>186,775</b>	216,266
銷售及分銷成本		<b>(123,610)</b>	(66,108)
行政費用		<b>(196,967)</b>	(139,774)
其他開支		<b>(207)</b>	(15,668)
融資成本		<b>(29,626)</b>	(12,993)
應佔以下盈虧：			
共同控制實體		<b>(13,158)</b>	(1,505)
聯營公司		<b>(867)</b>	(1,013)
<b>除稅前盈利</b>	6	<b>242,887</b>	93,561
所得稅開支	7	<b>(97,801)</b>	(33,484)
<b>本期間盈利</b>		<b>145,086</b>	60,077
應佔：			
母公司擁有人		<b>151,550</b>	73,227
非控制性股東權益		<b>(6,464)</b>	(13,150)
		<b>145,086</b>	60,077
<b>母公司普通權益擁有人應佔每股盈利</b>	9		
基本及攤薄		<b>5.92港仙</b>	2.85港仙

股息之詳細資料於本財務報表附註8披露。

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	145,086	60,077
可供出售投資：		
公平值變動	2,034	(87,489)
遞延稅項	(509)	21,872
	1,525	(65,617)
分佔共同控制實體之其他全面收益	21,332	10,538
外匯變動儲備：		
換算境外業務的匯兌差額	261,304	97,899
於出售一附屬公司及一共同控制實體時解除	—	(6,554)
	261,304	91,345
本期間除稅後其他全面收益	284,161	36,266
本期間全面收益總額	429,247	96,343
應佔：		
母公司擁有人	404,123	97,886
非控制性股東權益	25,124	(1,543)
	429,247	96,343



# 簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	271,885	266,935
投資物業		359,347	338,323
預付土地租金		1,766,407	1,899,345
於共同控制實體之投資		1,101,414	1,082,627
於聯營公司之投資		238	1,105
持至到期投資		115,178	114,969
可供出售投資		760,086	822,491
發展中物業	10	7,848,103	7,164,334
於持作物業發展之土地使用權之權益	10	1,025,622	—
<b>非流動資產總值</b>		<b>13,248,280</b>	<b>11,690,129</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	9,909,061	7,608,781
已落成待售物業		394,728	1,006,981
預付土地租金		42,738	42,551
存貨		74,482	82,170
應收賬項及票據	11	123,113	113,101
預付款項、按金及其他應收款項		1,666,943	710,985
應收可換股票據 — 貸款部份		—	37,178
透過損益按公平值列賬之股本投資		383,349	131,006
可收回稅項		263,449	40,829
經紀公司存款		933	1,027
已抵押存款		85,173	153,774
有限制銀行結餘		2,161,413	1,165,456
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款		32,467	—
現金及等同現金		4,310,917	4,560,752
<b>流動資產總值</b>		<b>19,448,766</b>	<b>15,654,591</b>
列為持作可供出售之非流動資產及出售組合資產		37,156	65,803
<b>流動資產總值</b>		<b>19,485,922</b>	<b>15,720,394</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	12	1,309,905	961,663
其他應付款項及預提負債		8,817,986	6,076,986
認購期權負債		—	75,766
附屬公司非控制性股東貸款		559,977	688,303
計息銀行及其他借貸	13	1,788,162	1,389,879
應付稅項		298,007	114,788
收購附屬公司應付代價		1,100	1,100
<b>流動負債總額</b>		<b>12,775,137</b>	<b>9,308,485</b>
與分類為可供出售資產直接關聯之負債		—	7,067
<b>流動負債總額</b>		<b>12,775,137</b>	<b>9,315,552</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>淨流動資產</b>		<b>6,710,785</b>	6,404,842
<b>總資產減流動負債</b>		<b>19,959,065</b>	18,094,971
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	13	<b>4,423,735</b>	2,898,889
遞延稅項負債		<b>1,943,352</b>	1,980,258
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,367,087</b>	4,879,147
<b>淨資產</b>		<b>13,591,978</b>	13,215,824
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	14	<b>255,351</b>	255,996
儲備		<b>12,296,366</b>	12,009,730
<b>非控制性股東權益</b>		<b>12,551,717</b>	12,265,726
		<b>1,040,261</b>	950,098
<b>權益總額</b>		<b>13,591,978</b>	13,215,824

# 簡明綜合股東權益變動表

截至二零一一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 (未經審核) 千港元	權益合計 (未經審核) 千港元
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價賬 (未經審核) 千港元	盈餘賬 (未經審核) 千港元	匯兌儲備 (未經審核) 千港元	可供出售 投資重估儲備 (未經審核) 千港元	保留盈利 (未經審核) 千港元	購股權儲備 (未經審核) 千港元	合計 (未經審核) 千港元		
於二零一一年一月一日	255,996	9,488,203	90,554	1,355,116	71,199	805,728	198,930	12,265,726	950,098	13,215,824
本期間盈利	—	—	—	—	—	151,550	—	151,550	(6,464)	145,086
本期間其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	1,525	—	—	1,525	—	1,525
應佔共同控制實體之其他全面收益	—	—	—	21,332	—	—	—	21,332	—	21,332
換算境外業務之匯兌差額	—	—	—	229,716	—	—	—	229,716	31,588	261,304
本期間全面收益總額	—	—	—	251,048	1,525	151,550	—	404,123	25,124	429,247
已宣派二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	(102,248)	—	(102,248)	—	(102,248)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	46,444	46,444
收購非控制股東權益	—	—	—	—	—	(13,823)	—	(13,823)	(55,606)	(69,429)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(22,334)	(22,334)
出售一間附屬公司之部份股本權益	—	—	—	—	—	15,769	—	15,769	98,005	113,774
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,470)	(1,470)
股權結算購股權安排	—	—	—	—	—	—	30	30	—	30
購回股份	(645)	(17,215)	—	—	—	—	—	(17,860)	—	(17,860)
於二零一一年六月三十日	255,351	9,470,988*	90,554*	1,606,164*	72,724*	856,976*	198,960*	12,551,717	1,040,261	13,591,978

\* 此等儲備賬組成簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備12,296,366,000港元(二零一零年十二月三十一日：12,009,730,000港元)。

# 簡明綜合股東權益變動表

截至二零一一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 (未經審核) 千港元	權益合計 (未經審核) 千港元
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價賬 (未經審核) 千港元	盈餘賬 (未經審核) 千港元	匯兌儲備 (未經審核) 千港元	可供出售 投資重估儲備 (未經審核) 千港元	保留盈利 (未經審核) 千港元	購股權儲備 (未經審核) 千港元	合計 (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
本期間其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	(65,617)	—	—	(65,617)	—	(65,617)
應佔共同控制實體之其他全面收益	—	—	—	10,538	—	—	—	10,538	—	10,538
換算境外業務之匯兌差額	—	—	—	86,292	—	—	—	86,292	11,607	97,899
於出售一間附屬公司 及一共同控制實體時解除	—	—	—	(6,554)	—	—	—	(6,554)	—	(6,554)
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

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流出淨額	(1,374,982)	(1,395,938)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(133,508)	935,665
融資活動之現金流入淨額	1,166,857	1,203,770
現金及等同現金增加／(減少)淨額	(341,633)	743,497
期初之現金及等同現金	4,564,274	2,256,445
匯率變動之影響，淨額	86,255	9,102
期末之現金及等同現金	4,308,896	3,009,044
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘	4,310,917	2,769,984
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
財務狀況表呈列之現金及等同現金	4,310,917	3,009,044
銀行透支	(2,021)	—
現金流量表呈列之現金及等同現金	4,308,896	3,009,044

## 1. 編製基準

中渝置地控股有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所(「聯交所」)公開買賣。本公司及其附屬公司(合稱「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4。

此等未經審核中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)附錄十六之適用披露規定編製。

編製此等簡明綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準，與編製截至二零一零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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製，惟於以下附註3所披露之採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

此等簡明綜合財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業、衍生金融工具及某些股本投資按公平值估量除外。非流動資產及持作出售的出售組合按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有指明者外，此等簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期間之簡明綜合財務報表首次採納下列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	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者有關根據香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈報—供股的分類之修訂
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號最低資金要求之預付款項之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

除上述者外，本集團亦已採納由香港會計師公會頒佈之二零一零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。

\* 二零一零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號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂本。

除如下文所進一步闡釋(有關香港會計準則第24號(經修訂)、香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第1號、香港會計準則第27號及香港會計準則第34號之修訂(包含於二零一零年香港財務報告準則之改進內)外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本簡明綜合財務報表產生重大財務影響，本簡明綜合財務報表所用會計政策亦無重大變動。

## 2. 會計政策及披露之變動 (續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港會計準則第24號 (經修訂) 關連方披露

香港會計準則第24號 (經修訂) 澄清及簡化關連人士的定義，並局部豁免向政府相關實體作出與相同政府或由相同政府控制、共同控制或行使重大影響力的實體交易之關連人士披露。

儘管採納該經修訂準則將導致會計政策發生變動，但經修訂準則概不對關連方披露造成任何影響，因為本集團目前與政府相關實體並無任何重大交易。

### (b) 二零一零年度香港財務報告準則之改進

二零一零年五月頒佈的二零一零年度香港財務報告準則之改進載列多項香港財務報告準則修訂。各準則均有獨立過渡條文。採納若干修訂或會導致會計政策有變，惟此等修訂對本集團並無重大財務影響。對本集團政策構成重大影響的修訂如下：

- (i) 香港財務報告準則第3號業務合併：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號 (於二零零八年經修訂) 前所進行的業務合併之或然代價。

另外，該等修訂將以公平值或被收購方可識別淨資產之比例權益的非控股權益計量選擇，限制為屬現時擁有的非控股權益成份，並賦予擁有人權力，於清盤時按比例分佔實體之淨資產。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，非控股權益之其他成份均以收購日期之公平值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的支付獎勵的會計處理方式。

- (ii) 香港會計準則第1號呈報財務報表：闡明有關權益各成份的其他全面收益分析，可於權益變動報表或簡明綜合財務報表附註呈列。
- (iii) 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂) 對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第27號時 (兩者中較早者) 應用。
- (iv) 香港會計準則第34號中期財務報告之修訂：香港會計準則第34號之修訂要求於簡明綜合財務報告內就公平價值及金融資產之分類變動以及或然資產及負債之變動作出額外披露。此項修訂並無導致本集團須作出額外披露。

## 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於此等簡明綜合財務報表內提早採納下列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	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)之修訂	香港會計準則第1號(經修訂)呈列財務報告—呈列其他全面收入表之項目之修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號所得稅：遞延稅項—收回相關資產之修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估初次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為採納此等新訂或經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 4. 經營分類資料

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

銷售包裝產品分類	—	製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品
銷售旅行袋分類	—	製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包
財務投資分類	—	投資證券及應收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盈利(其為經調整除稅前盈利之計量)予以評估。經調整除稅前盈利乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及集團收入及開支。

分類間銷售及轉讓乃參考當時通行市價向第三方作出之銷售所採用之售價進行交易。



#### 4. 經營分類資料 (續)

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

##### 可報告分類資料

截至二零一一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	209,161	93,188	30,155	1,027,882	1,360,386
分類業績	24,472	1,069	116,343	146,961	288,845
公司及未分配收入					1,720
公司及未分配開支					(18,052)
融資成本					(29,626)
除稅前盈利					242,887

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

## 5. 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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
<b>收入</b>		
出售貨品	302,349	255,019
出售物業	1,020,613	409,976
租金收入	6,380	6,733
上市投資所得股息收入	14,400	3,045
非上市投資所得股息收入	889	935
應收可換股票據利息收入	1,072	1,109
持至到期投資利息收入	7,452	1,865
可供出售投資利息收入	7,231	—
	<b>1,360,386</b>	<b>678,682</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	24,751	5,372
其他利息收入	5,629	—
匯兌收益，淨額	18,188	1,669
議價收購附屬公司之收益	—	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	35,826	8,213
出售可供出售投資之收益	50,596	—
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：		
— 出售股本權益之收益	17,443	21,118
— 保留股本權益之收益	18,749	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	439	—
投資物業之公平值收益	13,877	10,499
應收賬項減值撥回	277	—
其他	1,000	2,945
	<b>186,775</b>	<b>216,266</b>

## 6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
售出存貨成本	245,678	206,505
售出物業成本	692,063	355,858
折舊	14,977	11,015
減：已資本化之金額	(498)	(187)
	14,479	10,828
預付土地租金攤銷	21,479	21,217
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	128,006	60,856
減：已資本化利息	(98,380)	(47,863)
	29,626	12,993
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	177,793	115,185
股權結算購股權開支	30	907
退休福利計劃供款	3,131	2,453
減：已資本化之金額	(26,503)	(11,511)
	154,451	107,034
應收賬項減值／(減值撥回)	(277)	410

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據期內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5% (截至二零一零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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
本期間稅項		
香港	2,555	2,402
中國內地	56,192	59,760
	58,747	62,162
過往期間撥備不足／(超額撥備)		
香港	—	13
中國內地	52	(7,286)
	52	(7,273)
本期間土地增值稅支出	121,995	(5,440)
遞延稅項	(82,993)	(15,965)
本期間總稅項開支	97,801	33,484

## 8. 股息

截至二零一一年六月三十日止六個月，已宣派及已向股東派付二零一零年每股0.04港元之末期股息，相等於102,248,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：二零零九年每股0.03港元，相等於76,799,000港元)。董事不建議派發任何截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人本期間應佔之盈利，以及本期間已發行普通股加權平均數2,558,520,550股(截至二零一零年六月三十日止六個月：2,566,680,726股)計算。

由於截至二零一一年及二零一零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皆有反攤薄影響，因此，並無對已呈列每股基本盈利作出有關攤薄之調整。

## 10. 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

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團耗資18,950,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：9,149,000港元)購置物業、廠房及設備。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團耗資2,296,104,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：1,052,464,000港元)添置發展中物業。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團耗資1,025,622,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：1,110,079,000港元)添置持作物業發展之土地使用權之權益。

## 11. 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。本集團之物業發展及投資業務客戶並無獲授信貸期。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：

	二零一一年六月三十日			二零一零年十二月三十一日		
	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	93,315	18,072	111,387	88,279	16,471	104,750
一至兩個月	—	7,338	7,338	—	2,464	2,464
兩至三個月	—	705	705	—	3,209	3,209
超過三個月	—	3,683	3,683	—	2,678	2,678
	<b>93,315</b>	<b>29,798</b>	<b>123,113</b>	<b>88,279</b>	<b>24,822</b>	<b>113,101</b>

## 12. 應付賬項

於報告期末，應付賬項之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	590,306	584,882
一至兩個月	111,081	40,549
兩至三個月	70,919	27,495
超過三個月	537,599	308,737
	<b>1,309,905</b>	<b>961,663</b>

應付賬項為不計息及一般須於30日至60日內結算。

### 13. 計息之銀行及其他借貸

	二零一一年六月三十日 (未經審核)			二零一零年十二月三十一日 (經審核)		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
<b>即期</b>						
銀行透支	優惠利率或銀行融資 利率取較高者	應要求	2,021	優惠利率或銀行融資 利率取較高者	應要求	2,253
具有追索權之貼現票據	銀行融資利率 + (1.375%至1.5%)	2011	23,119	銀行融資利率 + (1.375%至1.5%)	2011	32,994
銀行貸款－已抵押	人民幣基準借貸利率/ 人民幣基準借貸利率 × (1+10%至25%)	2011-2012	1,505,495	人民幣基準借貸利率/ 人民幣基準借貸利率 × (1+8%至15%)	2011	1,182,236
銀行貸款－無抵押	香港銀行同業拆息+1.9%	2011	257,527	香港銀行同業拆息+1.9%	2011	172,396
			<b>1,788,162</b>			<b>1,389,879</b>
<b>非即期</b>						
銀行貸款－已抵押	人民幣基準借貸利率/ 人民幣基準借貸利率 × (1+10%至25%)	2012-2018	1,962,627	人民幣基準借貸利率/ 人民幣基準借貸利率 × (1+10%)	2012-2018	1,210,629
銀行貸款－無抵押	香港銀行同業拆息+1.9%	2012-2013	2,461,108	香港銀行同業拆息+1.9%	2012-2013	1,688,260
			<b>4,423,735</b>			<b>2,898,889</b>
			<b>6,211,897</b>			<b>4,288,768</b>
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			1,788,162			1,389,879
於第二年			1,228,356			1,504,512
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			3,164,115			1,363,822
五年後			31,264			30,555
			<b>6,211,897</b>			<b>4,288,768</b>

### 14. 股本

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股 (二零一零年十二月三十一日：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元 (二零一零年十二月三十一日：0.10港元) 之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,553,513,258股 (二零一零年十二月三十一日：2,559,957,258股) 每股面值0.10港元 (二零一零年十二月三十一日：0.10港元) 之普通股	255,351	255,996

本公司於聯交所公開市場上購回合共6,444,000股股份，平均價為每股2.76港元，均於其後由本公司註銷。

## 15. 業務合併

### 截至二零一一年六月三十日止六個月

#### (a) 收購一間非業務之附屬公司

於二零一一年二月，本集團與同景集團有限公司（「同景集團」，本集團附屬公司之非控制性股東）訂立收購協議，收購重慶聯星投資有限公司（「聯星」）51%股權及聯星欠同景集團之股東貸款，現金代價為人民幣106,915,000元（相當於126,940,000港元）。本集團作出是項收購可增強在中國西部之物業組合及市場覆蓋率。聯星主要於中國重慶從事物業開發業務。是項收購已於二零一一年三月二十四日完成。

上述收購事項已由本集團入賬為收購資產，因為本集團收購之實體並不構成一項業務。

本集團於上述交易所收購之資產淨值如下：

	(未經審核) 千港元
已收購資產：	
發展中物業	248,897
現金及銀行結餘	5
股東貸款	(154,119)
非控制性股東權益	(46,444)
	48,339
以支付方式：	
現金	126,940
股東貸款	(78,601)
	48,339

就收購聯星之現金流分析如下：

	千港元
現金代價	(126,940)
購入之現金及銀行結餘	5
有關收購聯星之現金及等同現金流出淨額	(126,935)

於期間所收購附屬公司之業績對本集團期間綜合收入或盈利並無重大影響。

## 15. 業務合併 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### (b) 收購一間附屬公司

於二零一零年二月十日，本集團與同景集團(本集團附屬公司之非控制性股東)訂立股份轉讓協議，收購重慶同景文龍置地有限公司(「同景文龍」)51%股權及同景文龍欠同景集團之股東貸款，現金代價為人民幣43,407,000元(相當於49,355,000港元)。本集團作出是項收購可增強在中國西部之物業組合及市場覆蓋率，因中國西部的物業市場正處於強勁上升及持續增長階段。同景文龍主要於中國大陸從事物業開發業務。是項收購已於二零一零年二月二十三日完成。

本集團選擇以非控制性股東權益所佔同景文龍可識別淨資產之比例來計量同景文龍之非控股權益。

於收購日期，同景文龍之可識別資產及負債之公平值如下：

	收購時確認 之公平值 (經審核) 千港元
物業、廠房及設備	447
發展中物業	109,154
預付款項、按金及其他應收款項	677
現金及銀行結餘	26,359
其他應付款項	(34,557)
股東貸款	(38,625)
遞延稅項負債	(3,373)
非控制性股東權益	(29,440)
按公平值計量之可識別淨資產總額	30,642
於綜合損益表其他收入及收益確認之議價收購附屬公司之收益	(1,648)
	28,994
以支付方式：	
現金	49,355
股東貸款	(20,361)
	28,994

就收購同景文龍之現金流分析如下：

	千港元
現金代價	(49,355)
購入之現金及銀行結餘	26,359
就收購同景文龍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間綜合收入或盈利並無重大影響。



## 16. 承擔

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	<b>5,537,646</b>	2,772,716

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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	<b>16,409</b>	51,238

## 17. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
就下列公司獲授額度而向銀行作出之擔保：		
共同控制實體	<b>350,000</b>	350,000
聯營公司	<b>9,000</b>	9,000

## 18. 財務擔保

於報告期末，本集團有以下財務擔保：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 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	<b>3,099,684</b>	2,288,646

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。

## 18. 財務擔保 (續)

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。

## 19. 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				於二零一一年 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
	於二零一一年 一月一日	期內授出	期內行使	期內失效				
07-05-2009	17,500,000	—	—	—	17,500,000	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
03-09-2010	46,734,000	—	—	—	46,734,000	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
03-09-2010	4,900,000	—	—	—	4,900,000	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	69,134,000	—	—	—	69,134,000			

\* 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。

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月內確認之購股權開支為30,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：907,000港元)。

## 20. 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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
物業、廠房及設備	5,513	5,592
投資物業	130,302	123,070
預付土地租金	726,625	893,268
發展中物業	6,186,441	4,302,850
定期存款	85,173	153,774

## 21. 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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	9,780	9,168
離職後福利	455	427
股權結算購股權開支	—	36
向主要管理人員支付之酬金總額	10,235	9,631

- (b) 於二零一一年六月三十日，本集團向銀行簽立擔保，金額為9,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：9,000,000港元)，作為向授予其聯營公司之銀行融資之抵押品。
- (c) 於二零一一年六月三十日，本集團向銀行簽立擔保，金額為350,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：350,000,000港元)，作為向授予其共同控制實體之銀行融資之抵押品。
- (d) 本集團總賬面值14,984,000港元(二零一零年十二月三十一日：15,162,000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。

## 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二零一一年八月二十六日獲董事會批准。