



# C C LAND HOLDINGS LIMITED

## 中渝置地控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1224)

### 業績公佈

#### 截至二零零六年十二月三十一日止年度

#### 財務摘要

- 營業額為795,000,000港元(+78.6%)
- 權益持有人應佔盈利627,900,000港元(+1,424%)
- 董事會建議派發末期股息每股0.05港元

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 董事會欣然公佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	4	794,984	445,248
銷售成本		<u>(667,668)</u>	<u>(373,110)</u>
毛利		127,316	72,138

其他收入及收益	4	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		(54,781)	(1,642)
融資成本	5	(13,554)	(704)
應佔聯營公司盈虧		4,299	5,211
<b>除稅前盈利</b>	6	<b>633,353</b>	47,395
稅項	7	(2,436)	(4,374)
<b>本年度盈利</b>		<b>630,917</b>	43,021
應佔：			
母公司權益持有人		627,871	41,203
少數股東權益		3,046	1,818
		<b>630,917</b>	43,021
<b>股息</b>			
擬派末期	8	<b>90,269</b>	23,637
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本	9	<b>112.4 仙</b>	10.5 仙
攤薄		<b>105.8 仙</b>	不適用

## 綜合資產負債表

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		267,654	161,934
投資物業		128,262	44,670
預付租金		25,510	25,213
商譽		35,139	34,553
於聯營公司之權益		33,300	38,455
應收可換股票據 — 貸款部分		30,983	14,441
可供出售股本投資		46,612	—
發展中物業		6,424,561	—
非流動資產總值		<u>6,992,021</u>	<u>319,266</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		82,689	—
已落成待售物業		1,365	—
預付租金		639	636
存貨		90,463	86,014
應收賬項	10	117,519	94,538
預付款項、按金及其他應收款項		79,565	8,795
透過損益公平值列賬之股本投資		40,581	50,211
兌換認購期權衍生工具		1,743	226
向聯營公司貸款		8,976	3,000
可收回稅項		2,486	294
應收一名合營夥伴款項		39,676	—
經紀公司存款		344	33,636
已抵押定期存款		160,756	2,000
現金及等同現金		1,151,788	160,049
流動資產總值		<u>1,778,590</u>	<u>439,399</u>

**流動負債**

應付賬項及票據	11	133,837	100,079
其他應付款項及預提負債		147,853	30,250
一家附屬公司少數股東貸款		8,000	8,000
計息銀行借貸		591,689	15,448
應付稅項		22,015	11,310
應付一名關連方款項		20,013	—
收購聯營公司應付代價		3,000	—
收購附屬公司應付代價		255,000	—

流動負債總值 1,181,407 165,087

**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		—	2,790
收購附屬公司應付代價		—	4,657
計息銀行借貸		126,295	—
遞延稅項負債淨額		2,029,474	2,750

非流動負債淨額 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	12	180,538	39,395
儲備		5,155,951	516,697
擬派末期股息		90,269	23,637

5,426,758 579,729

**少數股東權益**

6,677 3,652

權益總額 5,433,435 583,381

## 附註

### 1. 編製之基準

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。

### 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)	綜合及獨立財務報表因應二零零五年公司(修訂)條例而修訂
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

### 3. 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	— 製造及買賣手錶盒、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	— 製造及買賣輕便行李袋、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

## 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	<u>316,324</u>	<u>446,517</u>	<u>31,860</u>	<u>283</u>	<u>794,984</u>
分類業績	<u>32,159</u>	<u>10,189</u>	<u>47,042</u>	<u>(716)</u>	<u>88,674</u>
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				<u>605,038</u>	<u>605,038</u>
應佔聯營公司損益					4,299
融資成本					<u>(13,554)</u>
除稅前盈利					633,353
稅項					<u>(2,436)</u>
年內盈利					<u><u>630,917</u></u>

(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
遞延稅項淨額					2,029,474
未分配公司負債					7,406

綜合總負債

3,337,176

(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
出售物業、廠房					
及設備之虧損	46	—	—	23	69
公平值盈利透過損益					
以公平值列賬之					
投資，淨額	—	—	10,013	—	10,013
投資物業公平值收益	1,330	—	—	3,531	4,861
應收賬項減值	2,288	—	—	—	2,288
其他應收款項減值	—	—	—	46,492	46,492

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	<u>277,442</u>	<u>169,990</u>	<u>(2,184)</u>	<u>445,248</u>
分類業績	<u>39,900</u>	<u>5,530</u>	<u>4,943</u>	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				<u>(704)</u>
除稅前盈利				47,395
稅項				<u>(4,374)</u>
年內盈利				<u>43,021</u>
(ii) 資產負債表				
<b>資產</b>				
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				<u>94,053</u>
綜合總資產				<u>758,665</u>
<b>負債</b>				
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				<u>19,337</u>
綜合總負債				<u>175,284</u>

(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 公平值產生之虧損	—	—	1,593	1,593
出售物業、廠房及設備之虧損	—	84	—	84
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

**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
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>794,984</b>	<b>445,248</b>

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。

#### 4. 收入、其他收入及盈利

收入(亦即本集團之營業額)指所出售貨品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
<b>收入</b>		
出售貨品	762,841	447,432
出售物業	283	—
出售透過損益以公平值列賬之上市股本投資 之溢利/(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
	<u>794,984</u>	<u>445,248</u>
<b>其他收入及盈利</b>		
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
	<u>647,122</u>	<u>18,636</u>

## 5. 融資成本

	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	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
	<hr/>	<hr/>
利息總額	18,208	704
減：已資本化利息	(4,654)	—
	<hr/>	<hr/>
	13,554	704
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 6. 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	2,142	764
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	31,258	19,780
股權結算購股權開支	1,972	—
退休金計劃供款	1,151	822
	<hr/>	<hr/>
	34,381	20,602
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

## 7. 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
	<u>2,744</u>	<u>5,117</u>
遞延	(308)	(743)
年內稅項開支總額	<u>2,436</u>	<u>4,374</u>

## 8. 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)	<u>90,269</u>	<u>23,637</u>

建議派付末期股息須待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。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

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5)	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	<u>633,018</u>	<u>41,203</u>

**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年內每股盈利概無攤薄影響。

比較數字已經重列，以反映於結算日後本公司股份合併。

**10. 應收賬項**

信貸期一般為期60天。

於結算日，應收賬項之賬齡分析如下：

**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**

## 11. 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：

	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
	<u>133,837</u>	<u>100,079</u>

## 12. 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	<u>500,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
18,053,822,580股(二零零五年：3,939,537,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>180,538</u>	<u>39,395</u>

於結算日後，根據於二零零七年一月十日通過之一項特別決議案，本公司每十股每股面值0.01港元之股份已合併為一股每股面值0.10港元之股份，以致已發行股份數目為1,805,382,258股股份。

## 13. 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賬項目之相關性質，實屬較為恰當。因此，該等項目在收益賬及相關財務資料附註之相關比較資料，已重新分類以配合本年度之呈列方式。

## 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之使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0.006港元已於年內派付。

## 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

### 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。本集團之策略是加強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緩，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，特別是當總理溫家寶於二零零七年二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。

### 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。

### 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平方米的計劃，包括住宅、酒店及辦公室。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	<u>3,312,000</u>

## 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止之相應應佔建築面積為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	100%	商業	22,060	52.6%	二零六二年
渝北區龍溪鎮		住宅	4,244	18.5%	二零六二年
加州花園		停車場	15,646	100.0%	二零六二年
中國重慶市	100%	商業	4,685	28.4%	二零六二年
渝北區龍溪鎮		停車場	12,094	100.0%	二零六二年
加州城市花園					
中國重慶市	100%	停車場	3,691	94.8%	二零六二年
渝北區龍溪鎮					
科創樓					
總建築面積			<u>62,420</u>		

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)	停車場每月 租金(港元)
中國重慶市渝北區	商業	584,008	28.91	
龍溪鎮加州花園	停車場	224,452		294
中國重慶市渝北區	商業	259,352	21.25	
龍溪鎮加州城市花園	停車場	216,434		265
中國重慶市渝北區	停車場	45,766		238
龍溪鎮科創樓				
中國重慶市渝北區	商業	757,054	2.83	
龍溪鎮臨時租賃地區	停車場	29,128		144
合共		<u>2,116,194</u>		

## 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。本集團在進行物業選址前，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。

於二零零七年三月十五日，本集團之總土地為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 作自用物業 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	<u>62,420</u>	<u>22,970</u>	<u>608</u>	<u>3,867,000</u>	<u>3,952,998</u>

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	<u>555,000</u>	50%	<u>277,500</u>	<u>7.7%</u>
合計	<u>3,867,000</u>		<u>3,589,500</u>	<u>100.0%</u>

## 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。

## 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。

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起生效。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。

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。

## 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，<br>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<br>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<br>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，已訂立一項協議以3,317,553,000港元代價向興業有限公司(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。

## 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%股本權益及出讓股東貸款。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。收購讓本集團物業市場可分散於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港元收購於一家公司Dominio Mark International Limited之100%股本權益及出讓股東貸款。Dominio Mark International Limited透過於一家中國公司之註冊股本之60%權益，擁有重新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

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載於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」）的守則條文，惟下列偏離事項則除外：

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。在二零零六年十一月二十二日重新分配董事會職責前，林孝文醫生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。因此，本公司已全面遵守該項守則條文。

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。

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。

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。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團所採納會計原則和慣例，以及截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績。

## 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。

## 上市發行人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」），作為其有關董事進行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一直遵守標準守則所載規定標準。

承董事會命  
董事總經理  
**林孝文**

香港，二零零七年三月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、林曉露先生、梁振昌先生、梁偉輝先生、潘浩怡女士及胡匡佐先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、黃偉光先生及王溢輝先生。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。