

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

網址: www.ccland.com.hk

(股份代號: 1224)

截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
收入	附註 3, 4	372,976	479,831
銷售成本		<u>(305,879)</u>	<u>(444,242)</u>
毛利		67,097	35,589
其他收入及收益	4	50,845	225,017
銷售及分銷成本		(27,584)	(25,139)
行政費用		(115,593)	(106,703)
其他開支		(48,720)	(81,917)
融資成本		(14,591)	(18,687)
應佔以下盈虧：			
共同控制實體		(8,178)	(8,361)
聯營公司		<u>(1,979)</u>	<u>(2,098)</u>
除稅前盈利/(虧損)	5	(98,703)	17,701
稅項	6	<u>(25,930)</u>	<u>6,559</u>
本期間盈利/(虧損)		<u>(124,633)</u>	<u>24,260</u>

*僅供識別

應佔：		
母公司權益持有人	(110,672)	39,620
少數股東權益	(13,961)	(15,360)
	<u>(124,633)</u>	<u>24,260</u>

母公司普通權益持有人應佔每股盈利/ (虧損)	8	
基本	<u>(5.16) 港仙</u>	<u>1.83 港仙</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>1.82 港仙</u>

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
本期間盈利/ (虧損)	<u>(124,633)</u>	<u>24,260</u>
換算境外業務之匯兌差額	3,717	644,502
可供出售投資之公平值變動	120,085	(220,114)
遞延稅項	<u>(29,686)</u>	<u>49,886</u>
	90,399	(170,228)
本期間其他全面收益，扣除稅項	<u>94,116</u>	<u>474,274</u>
本期間全面收益/ (虧損)總額，扣除稅項	<u>(30,517)</u>	<u>498,534</u>
應佔：		
母公司權益持有人	(16,795)	461,372
少數股東權益	(13,722)	37,162
	<u>(30,517)</u>	<u>498,534</u>

綜合財務狀況表

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	282,319	286,668
投資物業	259,892	250,294
預付土地租金	2,194,398	2,222,536
於共同控制實體之權益	1,294,824	1,210,921
於聯營公司之權益	768	2,747
應收可換股票據 — 貸款部份	34,526	34,212
可供出售投資	736,447	150,757
發展中物業	6,545,547	6,901,012
於持作物業發展之土地使用權之權益	582,965	389,098
非流動資產總值	11,931,686	11,448,245
流動資產		
發展中物業	1,381,173	851,486
已落成待售物業	227,355	352,682
土地發展權	-	166,270
預付土地租金	58,090	58,066
存貨	56,117	74,941
應收賬項及票據	9 70,505	116,126
預付款項、按金及其他應收款項	397,521	551,522
透過損益按公平值列賬之股本投資	95,019	5,855
兌換認購期權衍生工具	-	31
可收回稅項	19,419	20,140
經紀公司存款	3,722	906
已抵押定期存款	1,000	328,167
有限制銀行結餘	61,676	11,940
現金及等同現金	1,414,521	1,665,469
流動資產總值	3,786,118	4,203,601
流動負債		
應付賬項	10 535,959	521,135
其他應付款項及預提負債	673,700	478,630
附屬公司少數股東貸款	35,568	48,463
計息銀行及其他借貸	914,177	940,566
應付稅項	47,131	25,648
應付一名關連方之款項	20,000	20,000
收購附屬公司應付代價	1,100	3,100
流動負債總額	2,227,635	2,037,542

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
淨流動資產	<u>1,558,483</u>	<u>2,166,059</u>
總資產減流動負債	13,490,169	13,614,304
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	1,749,932	1,828,646
遞延稅項負債	<u>1,895,668</u>	<u>1,898,014</u>
非流動負債總額	<u>3,645,600</u>	<u>3,726,660</u>
淨資產	<u>9,844,569</u>	<u>9,887,644</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	214,463	214,463
儲備	9,040,794	9,018,254
擬派股息	<u>-</u>	<u>42,893</u>
	9,255,257	9,275,610
少數股東權益	<u>589,312</u>	<u>612,034</u>
權益總額	<u>9,844,569</u>	<u>9,887,644</u>

附註：

1. 編製基準

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）進行上市買賣。本集團之主要業務列明於以下附註3。

本集團截至二零零九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二零零九年九月十八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」及聯交所《證券上市規則》（《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二零零八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，與編製本集團截至二零零八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制訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本及 香港會計準則第27號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂 <i>首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號之修訂綜合及獨立財務報表 - 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本</i>
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂 <i>以股份為基礎之付款 - 歸屬條件及註銷</i>
香港財務報告準則第7號修訂本	<i>金融工具：披露</i>
香港財務報告準則第8號	<i>營運分部</i>
香港會計準則第1號（經修訂）	<i>財務報表之呈列</i>
香港會計準則第23號（經修訂）	<i>借貸成本</i>
香港會計準則第32號修訂本及 香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第32號之修訂 <i>金融工具：列報及香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列 - 認沽金融工具及清盤時產生之責任</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號修訂本及香港會計準則第39號修訂本	香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第9號之修訂 <i>重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認和計量</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	<i>客戶忠誠計劃</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	<i>房地產建造協議</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	<i>境外業務投資淨額對沖</i>

除上述者外，本集團亦已採納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。

- * 香港財務報告準則之改進載有對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8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34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、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂本。

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，惟以下除外：

(a) 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號要求披露有關本集團之經營分部資料及取代呈列主要（業務）及次要（地區）分部資料之要求。採納香港財務報告準則第8號對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。本集團認為經營分部與過往根據香港會計準則第14號識辨之分部報告相同。

(b) 香港會計準則第1號（經修訂）財務報表之呈列

香港會計準則第1號（經修訂）引入多項詞彙變動（包括修訂財務報表之標題），並導致多項呈列及披露內容變更。香港會計準則第1號（經修訂）亦將所有人與非所有人的權益變動予以區分。股東權益變動表僅包括與所有人交易的詳情，至於一切非所有人的權益變動則以單一行呈列。此外，此項準則引進了全面收益表，要求將確認的一切收支項目，以單一報表或兩份相連報表的方式呈列。本集團選擇兩份相連報表的方式呈列。

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（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第2號修訂本	集團現金結算以股份為基礎之付款交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認和估量 - 合資格對沖項目 ¹
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 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	客戶轉讓的資產 ²

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或其後收取客戶轉讓之資產開始生效。

³ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

此外，香港會計師公會於二零零九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2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8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18號之附錄、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，除了香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效，並指明香港會計準則第18號之附錄的修訂並不設有過渡條款，其餘修訂於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效，但各準則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3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）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. 分部資料

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。管理層獨立地監察其業務之經營業績，以作出有關資源分配和表現評估的決定。分部業績乃根據經營盈虧而評估，其計量方式與下表解釋之若干方面有別於綜合財務報表內之經營盈虧。業務分部之詳情概述如下：

- 銷售包裝產品分部 - 製造及買賣手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列產品
- 銷售旅行袋分部 - 製造及買賣輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包
- 財務投資分部 - 投資證券及可換股票據以及提供金融服務
- 物業發展及投資分部 - 開發及投資位於中國內地之物業

業務分部

下表載列本集團截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之業務分部有關收入及盈利資料：

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
分部收入：					
對外客戶之銷售	130,580	70,068	1,255	171,073	372,976
分部業績	8,766	(2,576)	(8,147)	(33,111)	(35,068)
未分配公司收入					16,948
未分配公司開支					(55,835)
應佔以下盈虧：					
共同控制實體				(8,178)	(8,178)
聯營公司					(1,979)
融資成本					(14,591)
除稅前虧損					(98,703)
稅項					(25,930)
本期間虧損					(124,633)

截至二零零八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
分部收入： 對外客戶之銷售	205,831	116,746	356	156,898	479,831
分部業績	11,297	(11,329)	(4,093)	93,376	89,251
未分配公司收入					47,559
未分配公司開支					(89,963)
應佔以下盈虧：					
共同控制實體				(8,361)	(8,361)
聯營公司					(2,098)
融資成本					(18,687)
除稅前盈利					17,701
稅項					6,559
本期間盈利					24,260

地區分部

下表載列本集團收入按客戶地區劃分之分析（不計及貨品來源地）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
中國	180,701	165,965
歐洲	85,019	114,136
南北美洲	51,642	102,101
香港	36,487	73,378
其他	19,127	24,251
	<u>372,976</u>	<u>479,831</u>

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	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
收入		
出售貨品	200,648	322,577
出售物業	161,059	150,753
租金收入總額	6,393	5,946
出售透過損益按公平值列賬之上市股本投資之盈利／ (虧損)，淨額	-	(1,089)
上市投資所得股息收入	2,971	619
非上市投資所得股息收入	841	-
其他	1,064	1,025
	372,976	479,831
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	3,488	16,776
其他利息收入	698	5,944
投資物業之公平值收益	9,496	25,872
出售土地使用權權益之收益	34,400	-
出售於一間附屬公司之部份權益之收益	-	138,392
出售物業、廠房及設備項目之收益	90	131
出售投資物業之收益	-	1,966
應收賬項減值之撥回	291	1,687
其他應收款項減值之撥回	-	31,688
其他	2,382	2,561
	50,845	225,017

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	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
售出存貨成本	167,338	291,513
售出物業成本	136,297	150,860
折舊	10,049	10,333
減：已資本化之金額	(165)	(100)
	9,884	10,233
預付土地租金攤銷	29,044	14,845
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
- 薪金、工資及退休金	44,342	38,161
- 股權結算購股權開支	38,738	32,470
- 退休福利計劃供款	2,537	1,422
	85,617	72,053

6. 稅項

香港利得稅乃根據期間內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（截至二零零八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現行法規、詮釋及慣例，按有關司法權區之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
本期間稅項		
香港	1,275	682
中國內地	22,641	-
	<u>23,916</u>	<u>682</u>
過往期間撥備不足/（超額撥備）		
香港	(7,625)	198
中國內地	-	(3,877)
	<u>(7,625)</u>	<u>(3,679)</u>
本期間土地增值稅支出	42,452	-
遞延稅項	(32,813)	(3,562)
	<u>25,930</u>	<u>(6,559)</u>

7. 股息

截至二零零九年六月三十日止六個月，已宣派及已向股東派付二零零八年每股0.02港元之末期股息，相等於約42,893,000港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：二零零七年每股0.05港元，相等於約108,315,000港元）。董事不建議派付任何截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零八年六月三十日止六個月：無）。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

截至二零零九年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃以期內母公司權益持有人應佔來自日常業務之未經審核綜合虧損淨額110,672,000港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：盈利淨額39,620,000港元）及已發行普通股之加權平均數2,144,633,258股（截至二零零八年六月三十日止六個月：2,166,589,950股）計算。

由於期內並無存在攤薄事件，故並無披露本期間每股攤薄虧損款額。

去年同期之每股攤薄盈利是以本公司普通權益持有人應佔期間之盈利計算。用以計算之普通股加權平均數是期內已發行普通股總數2,166,589,950股（亦用於計算每股基本盈利），以及假設所有具攤薄效應之潛在普通股已全部獲行使成爲普通股，並按零代價發行之普通股加權平均數10,614,048股之總和。

9. 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。

於結算日，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：

	二零零九年六月三十日			二零零八年十二月三十一日		
	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	47,496	10,125	57,621	83,738	20,453	104,191
一至兩個月	-	4,909	4,909	-	3,528	3,528
兩至三個月	-	1,177	1,177	-	1,572	1,572
超過三個月	-	6,798	6,798	-	6,835	6,835
	47,496	23,009	70,505	83,738	32,388	116,126

10. 應付賬項

於結算日，應付賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	94,161	278,246
一至兩個月	13,328	15,299
兩至三個月	6,432	6,572
超過三個月	422,038	221,018
	535,959	521,135

應付賬項為不計息及一般須於三十日至六十日內結算。

中期股息

董事不建議派付截至二零零九年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零零八年六月三十日止六個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，由於包裝及行李箱業務之收入減少，故此本集團收入較上一財政年度同期減少 22.3% 至 373,000,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：479,800,000 港元）。

截至二零零九年六月三十日止六個月，物業業務錄得收入 171,100,000 港元，較去年同期之收入 156,900,000 港元增加 9.1%。物業業務之虧損為 87,800,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：盈利 66,800,000 港元，當中包括出售一間附屬公司部份權益之收益 138,400,000 港元）。物業業務所以出現虧損，是由於二零零九年上半年並無項目完工所致。建築面積約 146,000 平方米之同景國際城 G 區預期於二零零九年下半年完工。

包裝及行李箱業務收入分別為 130,600,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：205,800,000 港元）及 70,100,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：116,700,000 港元）。雖然收入大幅減少，但製造業務仍錄得盈利 4,800,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損 2,300,000 港元，當中計入一項關閉廠房開支 2,900,000 港元）。海外市場表現倒退導致整個分部之銷售額減少。期內原材料成本下跌，配合提高生產力、效率及嚴格控制成本之種種措施和重組計劃，致使製造業務成功錄得少許盈利。

由於出售若干土地使用權權益錄得收益及來自投資物業之公平值收益，其他收入錄得收益 43,900,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：來自出售一間附屬公司部份權益之收益、及收回應收款項及投資物業之公平值收益為 197,600,000 港元）。

非經營性及非現金性質之股權結算購股權開支所錄得之其他開支為 39,300,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：35,400,000 港元），乃關於向本集團若干董事、合資格僱員及為本集團效力之人士授出購股權。

財務投資業務錄得虧損 500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：3,400,000 港元），主要由於期內未經變現上市證券虧損 9,200,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：2,500,000 港元），大部份被過往年度之若干投資交易成功上訴而毋須繳納稅項約 7,700,000 港元回撥所抵免。

市場推廣及分銷成本、行政費用及融資成本增加，主要由於擴大物業業務所致。

本期間股東應佔虧損為 110,700,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：盈利 39,600,000 港元）。

撇銷非經營性及非現金性質之股權結算購股權開支之影響後，本期間股東應佔本集團虧損為 71,300,000 港元。下文詳列有關計算結果：

	物業業務 百萬港元	製造業務 百萬港元	財務投資業務 百萬港元	企業項目 百萬港元	本集團 百萬港元
本期間虧損	(87.8)	4.8	(0.5)	(41.1)	(124.6)
加：非經營性／ 非現金開支					
- 股權結算購股權 開支	-	0.1	-	39.2	39.3
	(87.8)	4.9	(0.5)	(1.9)	(85.3)
應佔：					
本集團股東	(74.3)	5.4	(0.5)	(1.9)	(71.3)
少數股東權益	(13.5)	(0.5)	-	-	(14.0)
	(87.8)	4.9	(0.5)	(1.9)	(85.3)

本期間每股基本虧損為 5.16 港仙（截至二零零八年六月三十日止六個月；每股基本盈利 1.83 港仙）。由於期內並無發生攤薄事項，故此並無披露每股攤薄虧損款額（截至二零零八年六月三十日止六個月；每股攤薄盈利 1.82 港仙）。

中國物業發展及投資業務

美國信貸和次按問題導致全球主要經濟體系大幅倒退。中國出口受到嚴重打擊，其經濟增長自二零零八年第四季起開始放緩。透過多國政府一致為推動經濟及創造就業通力合作，在主要經濟體系擾攘多時的經濟倒退情況似已見好轉。中國推行之刺激方案透過加強對社會工程和基建項目消費、鼓勵內需和消費及創造就業推動增長。為支持刺激方案，更已採納若干主動性及寬鬆的貨幣政策。中央政府更推出稅制改革措施，包括降低房屋交易稅及提高眾多出口項目之扣稅百分比。房地產行業更被認定為推動經濟增長當中重要一環，並採用了針對性措施鼓勵房屋買賣，並向發展商提供協助，讓它們能渡過一段十分困難之時期。重慶市政府率先推出不少於十七項措施支持物業市場。

這些利好措施最終讓中國經濟較預期更早步出谷底。二零零九年第二季中國本地生產總值（「本地生產總值」）增長躍升至 7.9%，較二零零九年首季之本地生產總值增長 6.1% 上升 1.8%。受惠於該等刺激方案，中國於二零零九年上半年取得 7.1% 之本地生產總值增長，預料二零零九年全年整體增幅將達到 8%。

本集團集中在中國西部開發及投資物業，尤其是重慶和四川。數據顯示該區是中國經濟增長最迅速之地區之一。按照重慶和成都之統計數字，二零零九年上半年重慶和成都之本地生產總值增長分別為 12.5% 及 13.5%，高於全國平均數字 7.1%。刺激方案似已抵銷出口活動收縮之影響，而出口活動對中國西部經濟之影響亦相對較低。與二零零八年售樓量和商品物業價格同時下跌之情況相比，深受打擊之房地產市場自二零零九年初已作出相若程度之逆轉，全國各地買家置業之信心亦已恢復過來。二零零九年上半年，重慶及四川之物業市場以中國國家統計局公佈之售樓面積和金額計算表現突出：

	出售面積增幅 (%)			銷售金額增幅 (%)		
	二零零九年 上半年	二零零九年 第二季	二零零九年 第一季	二零零九年 上半年	二零零九年 第二季	二零零九年 第一季
全國	31.7	47.6	8.2	53.0	72.8	23.1
重慶	37.6	58.4	13.8	64.3	99.7	23.6
四川	50.7	75.6	19.4	58.1	78.6	29.7

於第二季，重慶及四川之成交量和銷售金額增長表現遠勝其他地區。

於二零零九年上半年，在所有城市當中，以出售單位數量計算，重慶位居各城市之冠，以全國出售面積數量計算則排名第二，顯示在重慶以用家主導之房屋市場具有極大需求。由於重慶物業市場具體發展時間不過大約三年之久，故大部份買家為當地首次置業人士。配合重慶當地樓價基數相對較低及經濟增長勢頭強勁，當地用家對商品房屋價格之負擔能力仍然相當理想。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團已確認建築面積共約 26,987 平方米之銷售額，貢獻收入 161,100,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：47,500 平方米及 150,800,000 港元）。有關收入主要來自出售二零零八年底竣工之山頂道壹號 210 個住宅單位。其平均售價（「平均售價」）（扣除營業稅後）為每平方米人民幣 5,450 元。比較二零零八年之平均售價為每平方米人民幣 5,136 元，上升約 6%。此證明本集團地產項目品質出眾，抗跌力強，縱使在疲弱市場中仍有能力提升價格。山頂道壹號以賬面值計算之毛利率為 15%，但若扣除於二零零六年底收購時所產生之公平值調整，則毛利率為 43%。

於二零零九年六月三十日，本集團目前有 12 個項目處於不同開發階段。除同景國際城 - G 區將於二零零九年下半年落成外，預期所有其他項目將於二零一零年或之後落成。

於二零零九年下半年及二零一零年，預期將落成之總建築面積分別約為 146,000 平方米及 250,000 平方米。

期內，本集團物業之合約銷售收入總共約為 101,200 平方米，並獲得銷售額人民幣 557,300,000 元（截至二零零八年六月三十日止六個月：51,200 平方米及人民幣 227,400,000 元），較去年同期分別增加 98% 及 145%。於二零零九年六月三十日，已簽約但未確認之銷售額約為人民幣 791,000,000 元。該等銷售額將視乎建築落成時間、獲發入伙紙及交付予買家之時間而確認入賬。由於本公司項目質素優良及物業市場有所改善，故截至二零零九年六月三十日止六個月期間之物業售價已較去年年底上升 10 至 15%。本公司項目已榮獲不同認可機構頒發之眾多獎項，售價之高更是同區之冠。

期內，合約銷售收入分析如下：

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)
山頂道壹號	住宅	28,200	174,800	6,200/平方米
同景國際城				
- G及H區	住宅	18,600	65,800	3,540/平方米
四海逸家	住宅	16,200	181,700	11,220/平方米
	停車場	3,300	6,400	70,000/個
愛都會	住宅	34,900	128,600	3,680/平方米
總計		101,200	557,300	

物業發展

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。G 區之總建築工程已經竣工，而 H 區仍在興建階段。G 區將提供約 146,000 平方米之商住物業。H 區為一個洋房項目，建築面積約 26,000 平方米。G 區及 H 區已分別於二零零八年第三季及第四季開始預售。約 65% 的 G 區住宅項目已經預售。預期 G 及 H 區將分別於二零零九年下半年及二零一零年上半年落成。I 區建築面積約 150,000 平方米之地基工程已經完成。I 區將於二零一零年初在市場推售。

御府 - 已經完成地基工程。預期樓宇地上建築工程將於二零零九年下半年展開。該發展項目備有 46 幢別墅，總建築面積約為 52,000 平方米，預期將於二零一一年下半年落成。

山頂道三、六及八號 - 該發展項目將提供規劃建築面積約 550,000 平方米，絕大部份為住宅單位並有數個商業單位。為符合政府要求降低數座毗鄰地方政府供高級官員別墅官邸的樓宇高度，設計圖需要予以修訂。預期建築工程將於二零零九年下半年展開。

都會首站 - 為本集團在渝北區之主要土地儲備上一個地標性發展項目，提供規劃建築面積約 394,000 平方米，包括適合用作投資之購物商場、一間五星級酒店連服務式住宅大廈、數幢辦公大樓、住宅單位及零售商舖。地方政府已批准總體規劃。預期建築面積約 143,000 平方米之 4 幢住宅大廈將於二零零九年第二季開始興建，並預期將於二零一一年落成。

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」）訂立戰略夥伴關係，在都會首站聯合發展一幢五星級豪華酒店及服務式住宅項目。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，而該酒店及服務式住宅項目之總建築面積約為 81,000 平方米，預期於二零一二年完工。

愛都會 - 為一個三期發展項目，鄰近新渝北火車總站，提供建築面積約 309,000 平方米並且集商住物業於一身。現正進行第一期建築面積約 63,000 平方米之興建工程。於二零零八年十二月開始預售並已差不多售出全部單位。第二期建築面積約 130,000 平方米已於二零零九年第二季開始興建，並將隨即開始預售。預期該項目之第一期及第二期將分別於二零一零年及二零一一年落成。

梧桐郡 - 為一個高端洋房及高層公寓項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積約為 413,000 平方米。該項目現正進行地基工程，第一期建築面積約 82,000 平方米之興建工程將於二零零九年第四季展開，並預期將於二零一一年落成。

濱江壹號 - 該項目位於萬州江南新區，將發展成爲一個由商用設施、一幢辦公大樓及高端住宅物業組成之綜合項目，總建築面積約 397,000 平方米。第一期住宅物業之建築面積約 73,000 平方米已於二零零八年十二月展開地基工程。建築工程已於二零零九年第二季展開。預期第一期將於二零零九年十月展開預售。

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，總建築面積約為 1,020,000 平方米，將規劃發展成一個高端商住綜合物業。該項目之初步規劃現正進行修訂。

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 413,000 平方米。第一期建築面積約 88,000 平方米由三幢大廈組成，現正進行興建工程。該等大廈並已於二零零八年九月開始預售，平均售價由最初人民幣 10,500 元升至每平方米人民幣 13,000 元。預期第一期於二零一零年落成及交樓。

溫江項目 - 為成都一個市郊高端項目，總建築面積約 865,000 平方米，規劃發展別墅、洋房及低層公寓大樓。第一期建築面積約 47,000 平方米之建築工程預計將於二零一零年上半年展開。

城南項目 - 為成都雙流縣一個別墅及洋房項目，總建築面積約 217,000 平方米。該項目與成都人民南路南延線僅距離八分鐘車程。雙流縣是一個高度發展之交通樞紐，目前是成都市唯一航空樞紐，也是中國西部最大的空運中心。該項目鄰近四川大學區沿岸及分多期發展。預期第一期興建工程最早將於二零零九年十一月展開。

昆明項目

雲都國際 - 該個位於昆明之項目之總建築面積約為 62,000 平方米，由住宅、服務式大廈及商用物業組成。地基工程已經展開。

截至二零零九年六月三十日，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	二零一一年或以後	413,000	100%
- 愛都會	二零一零年或以後	309,000	100%
- 御府	二零一一年	52,000	100%
- 都會首站	二零一一年至二零一二年	394,000	100%
- 第 15, 16 及 17-1 號地段	二零一二年或以後	813,000	100%
- 第 9 號地段	二零一二年或以後	365,000	100%
- 第 19 號地段	二零一二年或以後	383,000	100%
- 第 4 號地段	二零一二年或以後	597,000	100%
- 第 3-1 號地段	二零一二年或以後	301,000	100%
- 其他	二零一二年或以後	131,000	100%
重慶市江北項目	二零一二年或以後	1,020,000	25%
重慶市南岸區			
- 同景國際城	二零零九年至二零一七年	1,477,000	51%
重慶市萬州區			
- 濱江壹號	二零一零年或以後	397,000	100%
重慶市潼南縣	二零一二年或以後	867,000	100%
重慶市沙坪壩區大學城	二零一二年或以後	356,000	100%
成都市都江堰區胥家鎮	二零一一年或以後	61,000	100%
成都市都江堰區玉堂鎮	二零一二年或以後	187,000	60%
成都市金堂縣	二零一二年或以後	2,226,000	60%
成都市錦江區			
- 四海逸家	二零一零年至二零一二年	413,000	50%
成都市溫江項目	二零一一年或以後	865,000	50%
成都市雙流縣			
城南項目	二零一一年或以後	217,000	50%
眉山市彭山縣			
- 濱江新城	二零一二年或以後	1,000,000	60%
四川省達州市通川區	二零一一年或以後	364,000	100%
昆明市			
- 雲都國際	二零一一年	62,000	70%
總計		13,270,000	

土地儲備

本集團之土地儲備政策為保持土地儲備組合足以應付 7 至 8 年發展之用。本集團對補充土地儲備採取審慎態度，只有當目標項目發展潛力非常優厚時，才會考慮購入。於二零零九年上半年，本集團以總代價人民幣 834,000,000 元購入了 3 幅地段，合共約 760,000 平方米。新購入地段之詳情如下：

1. **成都市都江堰區玉堂鎮** - 於二零零九年一月，本集團於拍賣中以總代價人民幣 126,000,000 元投得位於成都市都江堰區玉堂鎮，建築面積約 187,000 平方米之地塊，均價為每平方米人民幣 678 元。所購入在土地拍賣中推售之地塊乃中國當地政府於二零零七年向本集團授出附有土地發展權之部份土地。本集團於該幅地塊中擁有 60% 股權。

2. **成都市城南** – 於二零零九年五月，本集團透過其擁有 50% 股權之合營公司（該公司擁有四海逸家項目），以代價人民幣 474,000,000 元收購一間在成都雙流縣文星鎮擁有一幅土地之公司全部權益。該地段之建築面積約為 217,000 平方米，可興建別墅及洋房。建築面積之樓面價為每平方米人民幣 2,184 元。
3. **重慶市沙坪壩區大學城** – 於二零零九年六月，本集團於拍賣中以代價人民幣 234,000,000 元投得重慶市沙坪壩區西永大學城 3 處新地段，建築面積共約為 356,000 平方米，建築面積之樓面價為每平方米人民幣 657 元。

截至二零零九年六月三十日，本集團持作發展之土地儲備建築面積約為 13,300,000 平方米（應佔建築面積約為 9,600,000 平方米），平均土地成本約為每平方米人民幣 1,100 元。本集團之土地儲備位於重慶、成都、四川省及昆明。土地儲備中以重慶市渝北區的地塊至為罕有，位置極佳之餘，四周圍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。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	5,000	725,000	577,000	767,000	5.7
住宅	4,000		21,000	8,800,000	6,147,000	8,825,000	65.7
寫字樓				768,000	753,000	768,000	5.7
酒店及服務 式公寓				595,000	460,000	595,000	4.4
洋房及別墅				1,211,000	795,000	1,211,000	9.0
其他(停車場 及其他配 套設施)	52,000	11,000	38,000	1,171,000	918,000	1,272,000	9.5
合計	84,000	20,000	64,000	13,270,000	9,650,000	13,438,000	100.0

21,000 平方米已落成作出售住宅物業中，約 89% 已經出售及正等候買家接收單位。

按地點劃分之用作發展土地儲備分析如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	百分比
重慶	7,875,000	6,386,000	59.3
四川			
– 成都	3,969,000	2,256,000	30.0
– 彭山	1,000,000	600,000	7.5
– 達州	364,000	364,000	2.7
雲南			
– 昆明	62,000	44,000	0.5
合計	13,270,000	9,650,000	100.0

投資物業

截至二零零九年六月三十日止期間，來自投資物業之租金收入為 6,400,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：5,900,000 港元），同比上升 8.5%。於二零零九年六月三十日，本集團之投資物業建築面積 84,467 平方米（二零零八年六月三十日：73,666 平方米）。該組合包括不同用途之物業：商業(33.5%)、住宅(4.6%)及停車場與配套設施(61.9%)。期內，本集團錄得投資物業之公平值收益 9,500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：25,900,000 港元）。

本集團將審慎物色能提供優厚回報之優質物業加入本集團之組合內。該個投資物業之組合將為本集團產生穩定經常性收入及現金流量，並將於往後年度在收入與收入來源之穩定性上達致較佳平衡。

發展中投資物業

重慶及成都新近被定為經濟特區，意味中央政府將大幅投入資金於重慶基建、提供稅務優惠政策及其他支持措施，本集團預期多間大型海外企業將被吸引至該區。本集團主要土地儲備鄰近重慶市北部新區，有望成為第三新區。該區將享有上海市浦東區及天津市濱海區所得之同級優惠。此外，重慶於二零零九年初被選為首個及唯一內陸保稅區，企業在當地進出口能享有多重稅務優惠。

於第十一個五年計劃中，重慶市人民政府鼓勵加強市區之發展，而重慶北部恰好是新城市中心之理想地域。作為重慶之「北面窗口」，渝北區於重慶整體發展藍圖中擁有策略重要性。本集團於渝北區之核心土地儲備正位於重慶渝北區心臟地帶，屬地方政府行政辦公室、主要高速公路交匯處及新鐵路運輸樞紐所在地，渝北區距離重慶市機場約二十分鐘車程。政府已計劃動用人民幣 200 億元預算擴建機場及加建跑道，預期此舉將提升重慶於今後在中國西部之領導地位。本集團於該地區之土地儲備已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。多位國際著名建築師和設計師已獲邀參與該等項目。鑑於該等項目位置優越，本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期於未來四年建立投資物業組合。此組合將於竣工後為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

製造業務

於二零零八年九月，全球經濟開始急轉直下。美國和歐洲經濟期後數月以來進一步惡化，原因是消費開支急跌及產品量相應減少，箇中部份原因歸咎於主要客戶紛紛實行減少存貨所致。

因應市場突然轉變，管理層迅速反應及積極重組個別公司之成本基礎以緩減需求減少之影響。同時本集團致力減少生產及行政費用，使成本基礎符合目前之銷售需求。

本集團包裝及行李箱業務之銷售額大幅減少。憑藉多項重組措施，包裝業務仍然得以獲取利潤。行李箱業務之業績能達致收支相抵，而本期錄得淨虧損是由於一名客戶因對產品質素未感滿意而提出申索。期內，於成本持續及市場受壓之情況下錄得如此成績，本集團認為進行重組應有助該等業務未來於市場環境改善時受惠。

包裝及行李箱業務對本集團之分部貢獻分別為盈利 7,700,000 港元及虧損 2,900,000 港元。

包裝業務

截至二零零九年六月三十日止六個月之收入，較去年同期減少 36.5% 至 130,600,000 港元。全球經濟急劇轉差及消費需求大幅減少，導致了銷售額的下跌。

按地域分析，截至二零零九年六月三十日止六個月期間，歐洲仍然是最大市場。該市場之收入為 70,800,000 港元，較去年同期減少 18.8%，佔總收入之 54.2%。在香港和美國，銷售收入分別減少 50.6% 及 60.0% 至 34,400,000 港元及 15,700,000 港元，分別佔總收入之 26.3% 及 12.0%。

包裝業務已實行成本節約措施，包括削減勞工成本以令經營成本保持於低水平。本集團繼續為配合供需平衡而調整產量。該等措施有助改善期內之毛利率。儘管銷售額減少，截至二零零九年六月三十日止期間仍錄得盈利淨額 7,700,000 港元。鑒於本期間大部份時候之消費情緒持續低迷，取得此項成績可謂十分理想。

行李箱業務

考慮到二零零八年上半年起市況艱難，為減省成本及提升生產力，已對行李箱業務實行全面強制性措施。一個生產設施已予關閉以避免過量生產。因此，行李箱業務於二零零八年下半年回復盈利業績。然而，美國仍然是行李箱業務之最大市場。美國經濟活動自去年冬季起大幅度收縮，隨着就業職位持續減少，個人削減開支情況比比皆是。行李箱業務最初於二零零八年末季及二零零九年一月獲得穩定之銷售額，但隨後美國市場嚴重收縮，使銷售數字迅速倒退。行李箱業務收入較去年同期下跌 39.9% 至 70,100,000 港元。隨着嚴格成本控制措施的實施及經營毛利率上升，期內行李箱業務錄得經營盈利 600,000 港元，但由於一名客戶提出申索故錄得淨虧損 2,900,000 港元。虧損淨額較上一財政期間同期錄得之虧損 12,200,000 港元減少 9,300,000 港元或 76.2%。

疲弱的經濟數據或揭示出美國市場於下半年之經濟前景並不樂觀。即使往後月份經濟收縮步伐可能減慢，卻不預期下半年將會取得增長。本集團將積極提高行李箱業務之市場佔有率，並改善產品設計以達致增長。

其他業務

應佔擁有 30% 股權之聯營公司 Technical International Holdings Limited 之虧損為 2,000,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：2,100,000 港元）。於本財政年度下半年，該市場之經營環境可能同樣嚴峻。消費開支預期將保持疲弱。鑒於正面之季節性因素及新產品類別帶來之貢獻，本集團預期本財政年度下半年之表現將有所改善。

財務投資業務

本集團之財務投資分部於期內錄得虧損 500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：3,400,000 港元），主要由於期內未變現上市投資虧損，部份因被過往年度之若干投資交易作為毋須繳納稅項之上訴獲得勝訴而回撥約 7,700,000 港元所抵免。

為鎖定具增長潛力之策略投資及考慮到存款之利息回報不斷下降，本集團投資一個由上市證券及非上市投資基金組成之投資組合。部份的投資組合已於結算日後出售，獲利約 3,800,000 港元。

展望

中國物業發展及投資業務

二零零八年之金融危機導致全球經濟嚴重衰退，並已對信貸供給造成嚴重禍害。不少業務未能以貿易信貸方式從外地進行採購。加上消費信心崩潰，中國出口值因而減少。為一致抗衡全球經濟回落局面，主要經濟體系已成功穩定銀行業及經濟活動。中國亦迅速回應，並採納刺激方案成功激起信心及刺激內需以抵銷出口大跌的情況。這些刺激計劃最初目的是推動信心及使內地需求恢復。為幫助刺激經濟增長，政府已推出寬鬆貨幣政策、調低首次置業人士之按揭息率、降低房屋項目之最低資本規定，而地方政府亦推出了其他優惠措施，例如豁免交易徵費、購房津貼等。中國經濟於二零零九年第二季按年率 7.9% 增長，較首季增加 6.1%。支持性措施和政策亦帶動了全國物業之銷售數量和價格有所增長。本集團對二零零九年及來年之市況保持審慎樂觀。

於中國西部之發展中，重慶被指定為中國中、西部之戰略重鎮。於二零零九年四月，重慶市發展和改革委員會宣佈於今後年度在重慶基建項目投資約人民幣 8,500 億元。此舉將提供就業職位、促進城市化過程，因而對重慶及其鄰近地區（尤其是四川）之持續經濟發展帶來支持。中國西部經濟增長出眾，為該區之物業市場提供有力支持。於二零零九年六月底，重慶之存貨水平僅足夠數月之用，對發展商而言此乃另一項有利因素。本集團於二零零八年抓住了樓市回落之形勢，建立穩固之企業架構以於市場復甦時作為迅速擴充之準備。於二零零九年上半年，新動工面積約為 310,000 平方米，有關項目將於二零零九年年底及二零一零年陸續推售。本集團相信，自本公司於二零零六年年底轉型為上市地產發展商至今約兩年半時間，有必要利用此期間建立本身土地儲備、項目團隊及整頓業務為未來業務擴充作充足的準備。

製造業務

儘管出現回穩跡象，但經濟下滑之程度卻較諸大眾所想像的為深遠。國際貨幣基金估計，二零零九年全球產值將告下跌，並預料發達經濟國家之復蘇情況將推遲至於二零一零年下半年才告出現。鑒於失業率可能繼續上升，消費者應會繼續削減開支。消費情緒於今年將繼續偏弱，但隨着經濟活動回復穩定，預料情況將出現溫和改善。

然而銷售額經過多個月份之下跌後，美國和歐洲之製造業活動自今年七月起開始增加。隨着消費信心有所改善，開支增加可能帶動對包裝產品之需求大幅增加。由於行業整固只會進一步加強本集團之領導地位，故此包裝業務於下半年之表現可能遠較想像中優勝。本集團預期原材料成本降低將抵銷部份利潤壓力，並將繼續改善生產程序之效率及控制成本，以安然渡過這段艱難時期。

行李箱業務自去年冬季開始惡化，原因是過往美國客戶分佔了大部份之銷售額。美國經濟於上半年繼續收縮，但近數個星期已出現初步回穩之跡象。歐洲市場方面，因期內區內失業情況有所加劇，故氣氛未見改善。為此，本集團已於二零零八年年中關閉位於東莞之生產設施，以調整產能及確保蘇州廠房之使用率更為理想。固定製造成本已進一步降低，以回應預期消費需求減少之情況。鑒於行李箱業務已經改善及本集團透過營銷努力擴大了客戶基礎，本集團深信行李箱業務會隨着全球經濟復蘇而好轉。為推動行李箱業務取得增長，本集團將繼續執行其改善產品設計、地域擴張及經營效率之各項策略。

財務回顧

投資

於二零零九年六月三十日，本集團持有一個賬面值共 866,000,000 港元（二零零八年十二月三十一日：190,900,000 港元）由上市及非上市證券、可換股票據（由一間於聯交所上市之公司發行）以及一個非上市投資基金組成之投資組合。本期間源自此等投資之股息、利息及其他收入為 4,900,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：1,600,000 港元）。

借貸及財務槓桿

於二零零九年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘 1,477,200,000 港元（二零零八年十二月三十一日：2,005,600,000 港元），當中包括已抵押予銀行之存款 1,000,000 港元（二零零八年十二月三十一日：328,200,000 港元）。

於二零零九年六月三十日，本集團之總借貸為 2,664,100,000 港元（二零零八年十二月三十一日：2,769,200,000 港元）。本集團之淨借貸為 1,186,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：763,600,000 港元）及總權益為 9,255,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：9,275,600,000 港元）。本集團於二零零九年六月三十日按淨借貸 1,186,900,000 港元除以總權益計算之淨資產負債比率約為 12.8%（二零零八年十二月三十一日：8.2%）。

本集團於二零零九年六月三十日之銀行借貸概述如下：

銀行貸款 之貨幣	總計 百萬港元	一年內到期 百萬港元	一年後	兩年後
			但兩年內到期 百萬港元	但五年內到期 百萬港元
人民幣	900.9	708.1	68.0	124.8
港元	1,745.7	188.6	1,557.1	-
美元	17.5	17.5	-	-
	2,664.1	914.2	1,625.1	124.8

於二零零九年六月三十日，有抵押債項佔總借貸約 33.8%（二零零八年十二月三十一日：29.0%）。

本期間利息開支（資本化前）為 46,200,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：58,700,000 港元），平均年利率為 3.52%（截至二零零八年六月三十日止六個月：6.19%）。

或然負債／財務擔保

於二零零九年六月三十日，本集團有以下或然負債/財務擔保：

- a. 就本集團適當攤佔一個共同控制實體獲授之備用額向一間銀行作出為數 113,400,000 港元（二零零八年十二月三十一日：無）之擔保。
- b. 就一間聯營公司獲授之備用額向若干銀行作出為數 13,500,000 港元（二零零八年十二月三十一日：13,500,000 港元）之擔保。
- c. 就若干銀行授予本集團及其一個共同控制實體之物業買家按揭額度分別提供為數 383,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：343,700,000 港元）及 48,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：8,300,000 港元）之擔保。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，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。 5,800,000 港元
- b. 定期存款，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保。 1,000,000 港元
- c. 發展中物業、預付土地租金、已落成作出售物業及投資物業， 人民幣 3,744,300,000 元
作為授予本集團之銀行備用額之擔保。

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，而地產業務之交易則以人民幣列值。因此，本集團承受之外匯風險極低。

結算日後事項

- a. 於二零零九年七月二十八日，本集團以每股 5.92 港元之價格，向獨立投資者配售 428,000,000 股新股份，籌措約 2,478,000,000 港元作為擴充核心業務之資金，包括今後收購土地、開發土地和物業發展，及一般營運資金及企業用途。

- b. 於二零零九年八月三十一日，本集團與同景集團有限公司（「同景集團」）訂立股東協議（「股東協議」），內容有關變更彼等各自於重慶同景置業有限公司（「重慶同景」，為本集團擁有 51% 權益之附屬公司）之權益。根據股東協議，本集團將以現金代價人民幣 25,000,000 元（「代價」）向同景集團購入其於重慶同景額外之 10% 權益。根據股東協議，同景集團同時獲授重慶同景該 10% 權益之回購期權，可由股東協議日期起計三年內行使，惟須符合若干條件方可行使。購回該 10% 權益之行使價相等於代價另加於完成日期起至購回完成日期止期間內按上述之金額每月附加 1% 溢價計算之總和及（如有）本集團於期內因增持其股權而需額外投入的資金。

僱員

於二零零九年六月三十日，本集團約有 4,060 名僱員。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，乃按個別僱員表現加以獎賞。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括公積金計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

企業管治

於回顧期內，本公司一直遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》（《守則》）所載之守則條文，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，非執行董事之任期須受本公司之公司細則所規限，當中規定每位董事最少每三年須於股東週年大會上輪值退任一次。退任董事有資格膺選連任。這條文與《守則》條文第 A.4.1 條之要求一致。因此，董事會認為本公司已採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規並不寬鬆於《守則》所規定者。

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》）（經不時修訂），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零零九年六月三十日止六個月內一直遵守《標準守則》所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九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。

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之會計原則及政策，並已審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

業績及中期報告的登載

本業績公告在本公司網站www.ccland.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上登載。二零零九年中期報告將於稍後寄予本公司股東，並於本公司及聯交所網站上登載。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零零九年九月十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、林曉露先生、梁振昌先生、梁偉輝先生、潘浩怡女士、黃劍榮博士及胡匡佐先生；非執行董事王溢輝先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。