

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*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址: www.ccland.com.hk

(股份代號: 1224)

截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年業績

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 (合稱「本集團」) 截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同上一個年度的比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	3, 4	1,916,975	1,080,638
銷售成本		<u>(1,595,420)</u>	<u>(875,441)</u>
毛利		321,555	205,197
其他收入及收益	4	308,968	80,212
銷售及分銷成本		(185,190)	(55,781)
行政費用		(314,709)	(247,475)
其他開支		312,959	56,117
融資成本	5	(30,792)	(27,949)
應佔以下盈虧：			
共同控制實體		(9,814)	(16,592)
聯營公司		<u>(638)</u>	<u>(1,004)</u>
除稅前盈利／(虧損)	6	402,339	(7,275)
所得稅開支	7	<u>(146,778)</u>	<u>(35,651)</u>
本年度盈利／(虧損)		<u><u>255,561</u></u>	<u><u>(42,926)</u></u>

*僅供識別

應佔：		
母公司擁有人	260,082	(58,358)
非控制性股東權益	(4,521)	15,432
	<u>255,561</u>	<u>(42,926)</u>

母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	9	
基本及攤薄	<u>10.15 港仙</u>	<u>(2.51)港仙</u>

股息詳情於本業績公告附註 8 披露。

綜合全面收益表

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度盈利／(虧損)	<u>255,561</u>	<u>(42,926)</u>
可供出售投資：		
公平值變動	(107,255)	128,351
遞延稅項	26,814	(32,088)
	<u>(80,441)</u>	<u>96,263</u>
匯兌儲備：		
於出售附屬公司及一共同控制實體時解除 換算境外業務的匯兌差額	(7,575)	-
	<u>422,334</u>	<u>16,101</u>
	<u>414,759</u>	<u>16,101</u>
本年度除稅後其他全面收益	<u>334,318</u>	<u>112,364</u>
本年度全面收益總額	<u>589,879</u>	<u>69,438</u>
應佔：		
母公司擁有人	550,711	53,153
非控制性股東權益	39,168	16,285
	<u>589,879</u>	<u>69,438</u>

綜合財務狀況報表

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	266,935	269,971
投資物業	338,323	297,094
預付土地租金	1,899,345	2,258,873
於共同控制實體之投資	1,082,627	726,268
於聯營公司之投資	1,105	1,743
應收可換股票據 — 貸款部份	-	35,650
持至到期投資	114,969	-
可供出售投資	822,491	900,599
發展中物業	7,164,334	5,920,718
於持作物業發展之土地使用權之權益	-	986,864
非流動資產總值	<u>11,690,129</u>	<u>11,397,780</u>
流動資產		
發展中物業	7,608,781	4,486,862
已落成待售物業	1,006,981	233,011
預付土地租金	42,551	49,839
存貨	82,170	51,410
應收賬項及票據	113,101	72,902
預付款項、按金及其他應收款項	710,985	338,575
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	131,006	11,632
可收回稅項	40,829	8,325
經紀公司存款	1,027	6,420
已抵押存款	153,774	1,000
有限制銀行結餘	1,165,456	533,237
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款	-	993,913
現金及等同現金	4,560,752	2,256,445
	<u>15,654,591</u>	<u>9,043,571</u>
列為持作可供出售之非流動資產及出售組合資產	65,803	102,539
流動資產總值	<u>15,720,394</u>	<u>9,146,110</u>
流動負債		
應付賬項	961,663	919,911
其他應付款項及預提負債	6,076,986	1,660,390
認購期權負債	75,766	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	688,303	608,144
計息銀行及其他借貸	1,389,879	576,057
應付稅項	114,788	59,802
收購附屬公司應付代價	1,100	1,100
	<u>9,308,485</u>	<u>3,913,701</u>
與分類為可供出售資產直接關聯的負債	7,067	-
流動負債總額	<u>9,315,552</u>	<u>3,913,701</u>
淨流動資產	<u>6,404,842</u>	<u>5,232,409</u>
總資產減流動負債	<u>18,094,971</u>	<u>16,630,189</u>

		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		2,898,889	2,166,437
遞延稅項負債		<u>1,980,258</u>	<u>1,908,095</u>
非流動負債總額		<u>4,879,147</u>	<u>4,074,532</u>
淨資產		<u>13,215,824</u>	<u>12,555,657</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	255,996	257,263
儲備		<u>12,009,730</u>	<u>11,550,372</u>
		12,265,726	11,807,635
非控制性股東權益		<u>950,098</u>	<u>748,022</u>
權益總額		<u>13,215,824</u>	<u>12,555,657</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據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」）（此亦包括香港財務報告準則、香港會計準則（「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，並按歷史成本法編製，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。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。

綜合基準

由二零一零年一月一日起之綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司的財務報表乃就本公司相同而編制，使用一致會計政策。附屬公司之業績於收購日期（即本集團取得控制權之日）起綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止之日為止。所有集團內公司間交易產生的集團內公司間之結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息，乃於綜合入賬時全面抵銷。

任何可能存在之不同會計政策已作出調整以使其一致。

附屬公司之虧損乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致結餘為負數。

一間附屬公司之所有權權益發生變動（控制權並未發生變動），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平價值、(ii)所保留任何投資之公平價值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利（視何者屬適當）。

於二零一零年一月一日前之綜合基準

若干上述規定已按無追溯基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃從先前之綜合基準結轉：

- 於二零一零年一月一日前收購非控股權益（之前稱為少數股東權益）乃採用母公司實體延伸法入賬處理，據此代價與所收購應佔淨資產之賬面值間之差額乃於商譽內確認。
- 本集團所產生之虧損歸屬非控股權益，直至結餘被削減至零。任何進一步超出虧損歸屬母公司，惟非控股權益擁有彌補該等虧損之約束責任，則除外。於二零一零年一月一日前之虧損並無於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權日期按比例應佔之資產淨值將保留投資入賬處理。有關投資於二零一零年一月一日之賬面值並無經重列。

2. 會計政策及披露的變更

本集團已就本年度之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（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	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	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	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—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
二零零九年香港財務報告準則之改進	於二零零九年五月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號修訂	香港詮釋第4號租賃—釐定香港土地租賃之期限之修訂
香港詮釋第5號	財務報告之列報—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除如下文所進一步闡釋（有關香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）、香港會計準則第5號之修訂（包含於二零零八年香港財務報告準則之改進內）、香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂（包含於二零零九年香港財務報告準則之改進內）、香港詮釋第4號及香港詮釋第5號）之修訂外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本財務報表產生重大財務影響。

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) 香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併及香港會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表。

香港財務報告準則第3號（經修訂）對業務合併的會計處理引入若干變動，該等變動影響非控股權益的初步計量、交易成本的會計處理、或然代價及分階段達成的業務合併的初步確認及隨後計量。該等變動將影響已確認商譽之金額、收購發生期間之報告業績及未來報告業績。

香港會計準則第27號（經修訂）規定不喪失控制權之附屬公司之擁有權權益變動被列為股權交易。因此，該等變化對商譽並無影響，亦不會產生利潤或虧損。除此以外，該經修訂準則變動亦修改了附屬公司產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。隨後相應修訂涉及之準則包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅項、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資以及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入的變動採用未來適用法，影響日後收購、喪失控制權及二零一零年一月一日後與非控股權益的交易的會計處理。

- (b) 由二零零八年香港財務報告準則之改進所產生之香港會計準則第5號之修訂澄清若實體在銷售計劃內有承擔，該銷售計劃涉及喪失附屬公司之控制權，當符合有關控股權益之若干準則時，附屬公司之所有資產及負債將被分類為可供出售，不論該實體於銷售後仍保留任何非控股權益與否。此外，該實體須就已終止經營業務作出披露，當其附屬公司為符合已終止經營業務定義之出售組合。

(c) 於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡條文。採納部份修訂可能會導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第 7 號 *現金流量表*：要求惟有導致在財務狀況表內可確認為資產的支出，才可以分類為投資活動之現金流量。
- 香港會計準則第 17 號 *租賃*：刪去有關土地租賃分類的特定指引。因此，土地租賃應按香港會計準則第 17 號的一般指引釐定為融資租賃或經營租賃。

香港詮釋第 4 號 *租賃－釐定香港土地租賃之期限之修訂*乃根據包含於二零零九年香港財務報告準則改進中之香港會計準則第 17 號 *租賃*的修訂而修改。按照此項修訂，香港詮釋第 4 號之範圍已擴大至覆蓋所有土地租賃，其中包括被分類為融資租賃之土地租賃。因此，該詮釋適用於按照香港會計準則第 16 號，香港會計準則第 17 號以及香港會計準則第 40 號列賬之所有物業租賃。

於採納該等修訂時，本集團重新評估了其位於香港及中國大陸、過往分類為經營租約之租約。位於中國大陸之租約仍然分類為經營租約。由於絕大部份與位於香港之租約有關之風險及利益已轉讓至本集團，位於香港之租約應已分類為「廠房、物業及設備」頂下之金融租約。由於本集團位於香港之租約土地於早年前已包括於「廠房、物業及設備」，應用該修訂對本集團並無任何重大影響。

(d) 財務報表香港詮釋第 5 號 *財務報告之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類*載列香港會計師公會達成之結論，若將有期貸款分類為流動或非流動負債，須參考放款人與借款人以合約協定且於報告日期生效之雙方權利及責任後方釐定。

基於此，該詮釋規定載有條款賦予放款人無條件權利隨時要求償還貸款協議項下之貸款，須被借款人於財務狀況報表中分類為流動負債。因此，與放款人在報告日期後未來之十二個月內選擇行使其權利之可能性並無關連。

由於該詮釋為現有準則之澄清，於該詮釋頒佈後即時生效並須追溯採用。該詮釋於二零一零年十一月二十九日頒佈。

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／（虧損）（其為經調整除稅前盈利／（虧損）之計量）予以評估。經調整除稅前盈利／（虧損）乃貫徹以本集團之除稅前盈利／（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。

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	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
分類收入					
銷售予外界客戶	391,052	175,573	15,804	1,334,546	1,916,975
分類業績	35,847	1,912	11,463	401,870	451,092
公司及未分配收入					45,512
公司及未分配開支					(63,473)
融資成本					(30,792)
除稅前盈利					402,339
其他分類資料：					
應佔以下盈虧：					
共同控制實體	-	-	-	(9,814)	(9,814)
聯營公司	(638)	-	-	-	(638)
物業、廠房及設備資本開支	2,605	436	-	13,353	16,394
折舊	6,835	1,790	73	14,434	23,132
預付土地租金攤銷	572	76	-	41,528	42,176
投資物業的公平值盈利	-	-	-	32,620	32,620
透過損益按公平值列賬的股本投資					
的公平值虧損，淨額	-	-	271	-	271
認購期權負債的公平值虧損	-	-	-	5,281	5,281
應收賬項減值／（減值撥回）	612	-	-	(88)	524
本集團物業組合確認的減值撥回	-	-	-	362,160	362,160
於共同控制實體的投資	-	-	-	1,082,627	1,082,627
於聯營公司的投資	1,105	-	-	-	1,105

截至二零零九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	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
分類收入					
銷售予外界客戶	294,671	132,438	6,392	647,137	1,080,638
分類業績	21,324	(4,086)	7,655	37,841	62,734
公司及未分配收入					43,554
公司及未分配開支					(85,614)
融資成本					(27,949)
除稅前虧損					(7,275)
其他分類資料：					
應佔以下盈虧：					
共同控制實體	-	-	-	(16,592)	(16,592)
聯營公司	(1,004)	-	-	-	(1,004)
物業、廠房及設備資本開支	462	173	-	9,207	9,842
折舊	7,462	1,769	73	10,979	20,283
預付土地租金攤銷	573	75	-	47,268	47,916
投資物業的公平值盈利	-	-	-	47,557	47,557
透過損益按公平值列賬的股本投資					
的公平值盈利，淨額	-	-	3,196	-	3,196
兌換認購期權衍生工具					
的公平值虧損	-	-	31	-	31
認購期權負債的公平值虧損	-	-	-	8,073	8,073
應收賬項減值／(減值撥回)	(541)	49	-	-	(492)
本集團物業組合確認的減值撥回	-	-	-	146,871	146,871
於共同控制實體的投資	-	-	-	726,268	726,268
於聯營公司的投資	1,743	-	-	-	1,743

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中國內地	1,381,412	669,533
香港	150,116	97,719
歐洲	231,859	170,407
南北美洲	79,934	97,106
其他	73,654	45,873
	1,916,975	1,080,638

上述收入資料乃以客戶的所在地為基準。

(b) 非流動資產

超過90%的本集團的非流動資產乃位於中國內地。

主要客戶的資料

約151,389,000港元（二零零九年：120,123,000港元）的收入來自於旅行袋銷售分類向一名客戶的銷售，並包括與該客戶處於共同控制下的實體進行的銷售。

4. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團的營業額）指年內所出售貨品經扣除退貨及貿易折扣的發票淨額總值、出售物業經扣除營業稅的淨總額、出售透過損益按公平值列賬的股本投資的盈利／（虧損）淨額、已收及應收投資物業的租金收入總額，以及上市及非上市投資所得股息及利息收入的總和。

本集團的收入、其他收入及收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<u>收入</u>		
出售貨品	566,625	427,109
出售物業	1,314,125	626,899
租金收入	13,400	13,458
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的盈利，淨額	-	4,217
上市投資所得股息收入	10,169	5,926
非上市投資所得股息收入	935	841
應收可換股票據利息收入	2,280	2,188
持至到期投資利息收入	9,441	-
	<u>1,916,975</u>	<u>1,080,638</u>
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	21,711	8,434
其他利息收入	-	698
匯兌收益，淨額	-	1,629
視為議價收購附屬公司盈利	-	4,614
議價收購非控制性股東權益盈利	-	6,544
議價收購附屬公司盈利	1,648	-
透過損益按公平值列賬的股本投資的公平值盈利，淨額	-	3,196
出售土地使用權權益的盈利	-	2,736
出售一間共同控制實體盈利	164,802	-
出售附屬公司盈利	83,926	-
應收賬項減值撥回	-	492
投資物業的公平值盈利	32,620	47,557
其他	4,261	4,312
	<u>308,968</u>	<u>80,212</u>

5. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
悉數償還之銀行貸款、透支及其他貸款利息：		
五年內	142,284	94,711
五年後	4,286	-
	<u>146,570</u>	<u>94,711</u>
減：已資本化利息	(115,778)	(66,762)
	<u>30,792</u>	<u>27,949</u>

6. 除稅前盈利／（虧損）

本集團除稅前盈利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
售出存貨成本	466,905	354,745
售出物業成本	1,124,460	516,266
過時存貨撥備撥回	(940)	(488)
折舊	23,132	20,283
減：已資本化的金額	(598)	(321)
	<u>22,534</u>	<u>19,962</u>
預付土地租金攤銷	42,176	47,916
根據有關土地及樓宇經營租賃的最低租金 核數師酬金	5,319	5,089
	4,490	3,760
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	278,224	190,636
股權結算購股權開支	19,272	43,379
退休金計劃供款	5,248	4,570
減：已資本化的金額	(31,850)	(12,030)
	<u>270,894</u>	<u>226,555</u>
滙兌差額，淨額	1,378	(1,629)
租金收入，扣除營業稅	(13,400)	(13,458)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 （包括維修及保養）	4,055	4,430
淨租金收入	<u>(9,345)</u>	<u>(9,028)</u>

7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港的估計應課稅盈利按稅率16.5%（二零零九年：16.5%）計算。中國內地的應課稅盈利的稅項則就中國內地的有關司法權區的現行稅率計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本集團：		
本年度支出		
香港	4,496	3,689
中國內地	88,668	39,484
	<u>93,164</u>	<u>43,173</u>
過往年度不足額／（超額）撥備		
香港	58	(7,702)
中國內地	(7,286)	4,605
	<u>(7,228)</u>	<u>(3,097)</u>
本年度土地增值稅支出	30,928	28,523
遞延稅項	29,914	(32,948)
	<u>146,778</u>	<u>35,651</u>

8. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
報告期後擬派末期股息，每股普通股 0.04 港元 (二零零九年：0.03 港元)	102,398	76,799

報告期後擬派末期股息尚未確認為報告期末之負債，須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。本年度及往年度並無宣派中期股息。

9. 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的盈利/（虧損），以及年內已發行普通股2,563,291,362股（二零零九年：2,328,731,888股）加權平均數計算。

由於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度尚未行使購股權對已呈列的每股基本盈利/（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）作出有關攤薄的調整。

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的賬齡分析如下：

	二零一零年			二零零九年		
	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期但 並無減值 千港元	總計 千港元	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期但 並無減值 千港元	總計 千港元
一個月內	88,279	16,471	104,750	59,367	9,425	68,792
一至兩個月	-	2,464	2,464	-	1,315	1,315
兩至三個月	-	3,209	3,209	-	1,717	1,717
超過三個月	-	2,678	2,678	-	1,078	1,078
	88,279	24,822	113,101	59,367	13,535	72,902

11. 應付賬項

於報告期末，應付賬項的賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	584,882	120,790
一至兩個月	40,549	28,727
兩至三個月	27,495	61,727
超過三個月	308,737	708,667
	961,663	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。於二零零九年十二月三十一日，應付賬項包括就收購一幅土地所產生的 254,554,000 港元乃按年利率為 5.31 厘計息，並以本集團於成都眾怡房地產開發有限公司之權益作為抵押。該金額已於年內全數結清。

12. 股本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股份		
法定：		
5,000,000,000 股（二零零九年：5,000,000,000 股） 每股面值 0.10 港元（二零零九年：0.10 港元） 的普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,559,957,258 股（二零零九年：2,572,633,258 股） 每股面值 0.10 港元（二零零九年：0.10 港元） 的普通股	<u>255,996</u>	<u>257,263</u>

年內，本公司以每股平均價 2.80 港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）公開市場購回合共 12,676,000 股股份。所有購回股份隨後已被本公司註銷。

業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度收入創下 1,917,000,000 港元新高，較二零零九年度 1,080,600,000 港元增長 77.4%。物業業務錄得收入 1,334,600,000 港元（二零零九年：647,100,000 港元）。包裝及行李箱業務的收入則分別為 391,000,000 港元（二零零九年：294,700,000 港元）及 175,600,000 港元（二零零九年：132,400,000 港元）。其餘收入 15,800,000 港元（二零零九年：6,400,000 港元）則來自財務投資業務。截至二零一零年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為 260,100,000 港元，而上個年度則為虧損 58,400,000 港元。本年度之每股基本盈利為 10.15 港仙，而二零零九年則為每股基本虧損 2.51 港仙。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股 0.04 港元（二零零九年：0.03 港元）予於二零一一年五月十七日名列本公司股東名冊之股東。待於應屆股東週年大會獲批准後，股息單將於二零一一年五月二十六日或前後寄發予各股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年五月十三日起至二零一一年五月十七日止（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二零一一年五月十七日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二零一一年五月十二日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卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

管理層討論及分析

業務回顧

二零一零年本集團轉虧為盈。憑藉二零零六年尾本集團之重組及進軍中國物業市場，本集團現已進入收成期。於回顧年度，本集團收入創新高達 1,917,000,000 港元，較二零零九年度 1,080,600,000 港元增長 77.4%。收入增加主要因物業業務收入增加，此乃由於年內完成並交付更多項目，以及包裝及行李箱業務的銷售上升所致。

物業業務錄得收入1,334,600,000港元，較二零零九年度647,100,000港元增長106.2%。物業業務佔本集團總收入之69.6%，現已成為本集團之核心業務及主要收入來源。物業業務錄得溢利229,300,000港元（二零零九年：虧損29,400,000港元），已計入本集團在進一步優化土地儲備中出售本集團於三塊地塊之權益所確認之收益（除稅前）約248,700,000港元。物業銷售之入賬毛利率下降至14.4%，較二零零九年度低3.2個百分點。下降之原因為所確認之收入主要來自四個已竣工項目均於二零零八年尾至二零零九年中當物業市場低迷時推出預售，與及均為該項目之第一期因此其定價較為保守。不計透過收購於渝北及同景國際城的土地儲備而產生的土地使用權公平值調整的影響，於二零一零年的毛利率為20.9%。

製造業務之復甦步伐令人振奮。大多數發達國家之市場在二零一零年呈現復甦跡象。整體經營環境日益好轉，市場氣氛得到改善。本土及出口市場之收入及銷售量均有出色增長。製造業務整體分別錄得收入566,600,000港元（二零零九年：427,100,000港元）及純利33,200,000港元（二零零九年：14,200,000港元）。面對激烈市場競爭，本集團持續監控製造業務之資源配置及成本控制，以加強自身競爭力。

財務投資業務錄得收益11,500,000港元（二零零九年：14,800,000港元，包括回撥稅項抵免7,700,000港元），主要因為本年度應收票據投資錄得利息收入11,700,000港元。上市證券於本年度所反映之未變現虧損為300,000港元（二零零九年：未變現收益為3,200,000港元）。

其他收入包括投資物業之公平值收益32,600,000港元及出售附屬公司及一間共同控制實體之收益248,700,000港元（為上述土地出售而錄得之收益）。

其他開支包括非經營性及非現金性質之股權結算購股權開支為19,800,000港元（二零零九年：44,000,000港元）。本集團之土地權益之減值回撥為362,200,000港元（二零零九年：146,900,000港元），從而錄得進賬313,000,000港元（二零零九年：56,100,000港元）。此乃因為年內中國物業市場的市場狀況有顯著的改善所致，減值與二零零八年地塊市值調整有關。

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年內推出更多物業項目進行預售所致。

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，重慶於二零一零年及成都於二零一零年首三季之本地生產總值增長分別達到17.1%及15.3%，遠超出全國於二零一零年平均本地生產總值10.3%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爲中國第三個經濟發展區。成立此新區被視爲於中國西部發展、振興經濟及拉近東西距離之關鍵性舉動。大量大規模海外企業已在位於重慶北部及作爲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3,100,000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。儘管中國採取一系列被稱爲歷來最嚴厲之緊縮措施，惟重慶所受之影響甚微。這主要得益於重慶之負擔能力仍高，按建築面積計算其樓房均價僅爲每平方米約人民幣5,000元，而住房需求仍然殷切，且經濟快速發展、城鎮化加快等利好因素，因而房價保持堅挺。

成都是四川省省會，爲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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售收入爲1,314,100,000港元（人民幣1,129,700,000元）（二零零九年：626,900,000港元（人民幣552,300,000元）），總建築面積爲202,700平方米（二零零九年：124,800平方米）。來自物業銷售之收入較二零零九年增長109.6%，乃因於年內按預期完成更多項目並確認收入，包括來自同景國際城 — H區、愛都會第一期、濱江壹號第一期及四海逸家第一期之收入。本年度已確認之平均售價增長26%至每平方米人民幣5,570元（二零零九年：每平方米人民幣4,420元），乃由於在四海逸家項目下所交付物業產品之售價較高，使其平均售價高於上個年度所確認之項目所致。雖然平均售價較高，惟賬面毛利率僅爲14.4%，較二零零九年低3.2個百分點，原因已載於上文「業務回顧」。隨著年內合約銷售之平均售價上升，本集團預期未來年度之毛利率將穩健增長。截至二零一零年十二月三十一日止年度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
於二零零九年十二月三十一日前完成之項目						
重慶	山頂道壹號	住宅	3,200	19,300	5,930/平方米	100%
		停車場	3,400	7,800	97,400/車位	
	同景國際城 — A、B及G區	住宅	25,400	102,600	4,040/平方米	61%
		商業	3,800	39,600	10,450/平方米	
	其他		2,400	6,000		
於二零一零年完成之項目						
重慶	同景國際城 — H區	住宅	16,400	111,900	6,820/平方米	61%
		商業	1,100	21,000	18,780/平方米	
	愛都會第一期	住宅	47,200	171,700	3,640/平方米	100%
	濱江壹號第一期	住宅	49,800	158,600	3,180/平方米	100%
成都	四海逸家第一期	住宅	42,900	479,100	11,170/平方米	51%
		停車場	7,100	12,100	56,890/車位	
總計			202,700	1,129,700		

就地點而言，重慶佔已確認收入之57%，而餘下43%則來自成都。在用途方面，約92.3%用作住宅，其餘用作非住宅。

於二零一零年十二月三十一日，未確認收入約為人民幣6,146,000,000元，大部份將於二零一一年確認。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。

本集團於二零一零年已完成項目之總建築面積約為353,000平方米，較二零零九年增長194%，詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於二零一零年 十二月三十一日 已售面積百分比	本集團 權益
重慶				
同景國際城 — H區	住宅	17,000	99	61%
	其他	9,000		
愛都會第一期	住宅	50,000	96	100%
	其他	10,000		
愛都會第二期	住宅	96,000	83	100%
	其他	31,000		
濱江壹號第一期	住宅	50,000	99	100%
成都				
四海逸家第一期	住宅	65,000	99	51%
	其他	25,000		
總計		353,000		

由於愛都會第二期及四海逸家第一期第三座（建築面積合共154,000平方米）於二零一零年十二月底完成，並於二零一一年初開始交付，故二零一零年財政年度並無確認來自該等項目之收入。該兩個項目所推出之住宅單位分別約83%及97%之建築面積已於二零一零年十二月底預售。

合約銷售

對中國地產發展商而言，二零一零年充滿挑戰。物業市場於二零零九年下半年復甦後，物業價格及成交量於二零一零年初仍然高企。政府於二零一零年四月起採取緊縮措施，以冷卻過熱之物業市場，其中包括提高首付比例及貸款利率。因此，第二季度之物業市場遭受嚴重打擊。

然而，重慶及成都之強勁經濟增長繼續對物業市場提供助力。緊縮措施並未抑壓該等地區之自住買家意欲。隨著鄰近本集團城市核心發展項目之便利設施日益增多，且本集團開發之住宅物業品質優良，於二零一零年七月平均售價及成交量反彈，並保持良好增長勢頭。作為主要以首次買家推動之市場，其受第二套房按揭貸款收緊之影響較少。

於二零一零年九月本集團推出多個項目，包括山頂道國賓城第一期、都會9號及都江逸家，市場反應熱烈。於二零一零年十二月三十一日，已推出的山頂道國賓城第一期單位及都會9號超過90%已被認購。憑藉本公司主要土地儲備之大規模開發，本集團已在地方市場建立顯赫聲譽，從而有助加速未來數年之銷售及溢價提升。

於二零一零年，本集團之合約銷售為人民幣5,801,100,000元（二零零九年：人民幣1,702,000,000元），較上個年度年增長241%。總合約銷售面積約為815,400平方米建築面積（二零零九年：299,500平方米），較上個年度增長172%。於二零一零年可供預售之項目為12個（二零零九年：5個項目）。該等項目主要位於優越位置，因此市場反應相當熱烈，常於開盤後短短數天或數週即告售罄。二零一零年之合約銷售超過本年度銷售目標人民幣3,400,000,000元之70%。平均售價全面上漲。大多數於二零一零年所推出項目之平均售價超過管理層預期，平均達每平方米人民幣7,100元，較上年度每平方米人民幣5,700元高約25%。隨著平均售價增長，本集團預期於二零一一年錄得更高賬面毛利率。

二零一零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)
重慶				
山頂道壹號	住宅	300	2,100	6,300/平方米
	停車場	3,400	8,200	102,500/車位
山頂道8號	住宅	33,800	344,600	10,200/平方米
山頂道國賓城第一期	住宅	40,500	306,000	7,600/平方米
同景國際城 — G、H、I、J及W區	住宅	277,900	1,669,100	6,000/平方米
	商業	3,300	29,100	8,700/平方米
愛都會第一、第二 及第三期	住宅	63,600	409,000	6,400/平方米
	商業	5,400	128,800	23,800/平方米
濱江壹號第一及第二期	住宅	73,000	341,000	4,700/平方米
	商業	8,600	58,900	6,900/平方米
	停車場	6,200	14,000	67,900/車位
都會首站	住宅	97,100	730,700	7,500/平方米
都會9號	寫字樓	28,300	311,900	11,000/平方米
同景·南門金階	住宅	44,100	186,400	4,200/平方米
	商業	2,000	71,100	36,500/平方米
	停車場	4,300	9,700	94,300/車位
		<u>691,800</u>	<u>4,620,600</u>	
成都				
四海逸家第一及第二期	住宅	36,300	574,700	15,800/平方米
	停車場	11,700	24,000	66,100/車位
城南逸家第一期	住宅	15,600	194,100	12,500/平方米
	停車場	3,100	8,200	100,000/車位
都江逸家	住宅	13,800	74,700	5,400/平方米
		<u>80,500</u>	<u>875,700</u>	
昆明				
雲都國際	住宅	<u>43,100</u>	<u>304,800</u>	7,100/平方米
總計		<u>815,400</u>	<u>5,801,100</u>	

二零一零年約80%、15%及5%合約銷售分別來自重慶、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6,700元及每平方米人民幣10,900元。在用途方面，約89%用於住宅物業及11%用於非住宅物業。

二零一零年認購銷售約為人民幣6,693,000,000元，建築面積約869,800平方米（二零零九年：分別為人民幣1,942,000,000元及332,000平方米）。

截至二零一一年二月二十八日止兩個月，合約銷售額及面積躍升至人民幣1,159,100,000元及127,700平方米，分別較去年同期增長187%及103%。

發展中物業項目

年內有17個項目處於不同發展階段。於二零一零年十二月三十一日之興建中總面積約為2,200,000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1,600,000平方米。於二零一零年五月，其中一個洋房項目H區之建築面積約26,000平方米，已開始交付予買家。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。迄今，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，較上個年度高11%。W區為一個高層公寓項目，提供4,006個住宅單位或總建築面積約243,000平方米。該項目主要設計作住宅用途，僅少數用作商業。其於二零一零年五月率先推出預售。於二零一零年十二月三十一日，超過90%之住宅面積已售出，平均售價為每平方米人民幣6,100元。W區計劃於二零一二年完成。另一個高端住宅洋房項目是J區，提供444個住宅單位或總建築面積約76,000平方米。首批約16,000平方米已於二零一零年十一月推出預售，其中86%以上已售出。K區之建築面積約42,000平方米，其地基工程正在進行中，並將於二零一一年上半年動工建設。

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。會所設施之建築工程大體已完成。該別墅計劃於二零一一年上半年預售，及項目預計於二零一二年上半年落成。

山頂道8號 — 該發展項目將提供規劃總建築面積約56,000平方米之八幢低層公寓大樓，並有數個商舖單位。建築工程年內仍在進行，計劃於二零一一年下半年交付。該項目首批於二零一零年七月推出預售。於二零一零年十二月三十一日，超過85%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。第一期總建築面積約134,000平方米，已於二零一零年一月開始興建。第一期住宅面積約93,000平方米，已於二零一零年九月及十一月推出。於二零一一年二月二十八日，超過90%推出單位按平均售價每平方米人民幣7,700元售出。第一期預計於二零一二年落成。第二期總建築面積為143,000平方米，其建築工程已於二零一零年十月展開，計劃於二零一一年上半年推出預售。

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基層商場。地方政府正在進行總體最後規劃之批准中。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。年內，第一期之建築工程大體已完成，而四幢住宅大廈及SOHO大廈已完成平頂工程。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。首三幢住宅大廈分別於二零一零年一月及四月預售，於二零一零年十二月三十一日已售出所有單位。第四幢大廈於二零一零年九月推出預售，超過96%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。該項目第一期預計於二零一一年下半年落成。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，計劃於二零一一年下半年動工興建。

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。第一期合計建築面積約60,000平方米於二零一零年五月開始交付。第一期住宅單位之銷售十分成功，於二零一零年十二月三十一日，僅少數單位未售出。第二期總建築面積約127,000平方米於二零一零年十二月落成，將於二零一一年初交付予買家。於二零一零年十二月三十一日，第二期約83%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、一幢辦公大廈及一間綜合酒店連服務式公寓。該項目第三期之建築工程已展開。建築面積約27,000平方米之住宅大廈已於二零一零年十月推出預售，並繼續受重慶市場歡迎。超過43%住宅面積已售出。該項目第三期預計於二零一一年下半年落成。

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415,000平方米。第一期提供總建築面積約95,000平方米之住宅及零售物業。第一期之建築工程已於二零一零年五月開始，並於二零一一年一月推出預售。於推出首日，96%推出單位已售出，合共69個單位，建築面積約10,600平方米，認購銷售約為人民幣114,000,000元，平均售價為每平方米人民幣10,830元。該項目第一期計劃於二零一二年交付。

濱江壹號 — 該項目位於萬州江南新區，將發展成爲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404,000平方米。於二零一零年八月，第一期住宅物業之建築面積約50,000平方米已完成，並交付予買家。第一期所有住宅單位已售出。第一期商業面積及停車場，建築面積約18,000平方米，計劃於二零一一年初完成並交付。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，並於二零一零年六月推出預售。第二期所有住宅單位已售出，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71,000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45,000平方米已於二零一零年三月初推出，反應熱烈。於二零一零年十二月三十一日，所有住宅單位已售出，平均售價為每平方米人民幣4,200元。於二零一零年七月，商業面積共42個單位或16,900平方米推出預售。該項目計劃於二零一一年下半年落成。

江北項目 — 為重慶江北區嘉陵河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。該項目將發展成爲一個國際化城市綜合體，提供高端住宅物業、一間五星級豪華酒店、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，將成爲江北區之地標。地基工程將展開。該項目將分三期興建，第一期預計於二零一一年下半年動工。

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，包括三座大廈。於二零一零年十二月三十一日第一期住宅單位幾乎全部售出。第一期於二零一零年十二月完成，並開始交付第一期之第一及第二座。第三座定於二零一一年初交付。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。第二期之第五、第一、第二及第四座合共有843個單位或總建築面積79,200平方米，已分別於二零一零年二月、五月、十月及二零一一年一月推出預售。於二零一零年十二月三十一日，第一、第二及第五座約過半單位已售出。目前平均售價已增加至每平方米人民幣16,000元，較上個年度的平均售價每平方米人民幣12,300元高出約30%。第三期之建築工程總建築面積約215,000平方米已於二零一零年十一月展開，預計於二零一三年完成。

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。該項目相對四川大學區沿岸及分期發展。項目第一期總建築面積約70,000平方米，其中約10,000平方米為樣板房及會所設施，興建工程正在進行，並於二零一零年五月率先推出預售。項目第一期計劃將於二零一二年落成及交付。

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249,000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。第一期建築面積約68,000平方米之地基工程，現正進行中。計劃於二零一一年上半年開始興建。

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59,000平方米。該項目將提供456個住宅單位及77個商業單位及停車場。建築工程已於二零一零年二月展開。於二零一零年十二月三十一日，所有住宅面積約53,000平方米已推出預售，超過26%建築面積已售出。該項目計劃於二零一一年上半年交付。

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平方米之住宅面積首兩期地基工程已展開，建築工程將於二零一一年上半年展開。第一及第二期分別計劃於二零一二年及二零一三年落成。

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。第一期計劃於二零一二年完成。

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。建築工程已於二零一零年初展開。住宅及服務式公寓已於二零一零年六月推出預售，反應熱烈。於二零一零年十二月三十一日，超過78%之所有住宅及服務式公寓建築面積已售出。該發展項目預期於二零一一年下半年落成。

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	415,000	100%
— 愛都會	二零一一年	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	56,000	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	1,308,000	61%
— 世紀大道L、M及O區	二零一三年或以後	301,000	31%
重慶市萬州區			
— 濱江壹號	二零一一年至二零一三年	354,000	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	71,000	31%
成都市都江堰區胥家鎮			
— 都江堰逸家	二零一一年	59,000	100%
成都市都江堰區玉堂鎮			
— 禮里山莊	二零一二年至二零一四年	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%
四川省達州市通川區 — 雍河灣	二零一二年至二零一五年	413,000	100%
貴陽市金陽新區	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		10,219,000	

土地儲備

土地儲備乃為一個地產發展商未來盈利能力之根本。本集團繼續沿用其審慎的土地儲備收購政策，以合理成本購入具龐大發展潛力之優質土地。本集團僅會考慮適合收購完成後可立即投入開發之地塊，以維持快速發展與有效風險管理平衡。本集團現時持有之土地儲備組合足以應付未來五至六年發展之用。

於本報告日期，本集團土地儲備組合持作發展之15塊地塊的建築面積約為10,200,000平方米（應佔建築面積約為7,600,000平方米），平均土地成本約為每平方米人民幣1,920元。較低之土地成本可確保未來錄得良好利潤率。本集團之土地儲備組合位於重慶、成都、四川主要城市、貴陽及昆明。該等地區經濟基礎雄厚，發展潛力巨大，且房地產市場尚處於起步階段。於組合中，以重慶市兩江新區渝北區的主要土地儲備（佔本集團應佔土地儲備40%）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該等地段發展。

年內，本集團之土地儲備添置一塊位於重慶市涪陵區之土地。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）以總代價約人民幣43,400,000元收購一家公司之51%股權及總股東貸款之相關部份。被收購公司擁有位於重慶市涪陵區南門山發展中名為同景•南門金階項目之一塊土地。本集團於該項目之實際權益約為31.1%。該幅土地之總建築面積約為71,000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。收購後一個月，該項目推出預售並售罄，平均售價為每平方米人民幣4,200元。

於二零一零年後，本集團進行下列收購以補充其土地儲備：

1. 本集團以總代價約人民幣106,900,000元透過其擁有61%股權之附屬公司（其擁有同景國際城項目），收購鄰近本集團於重慶之同景國際城項目之三塊地塊51%權益，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。本集團擁有約31.1%實際權益，此次收購之樓面地價約每平方米建築面積人民幣700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。該塊土地將發展成為大型住宅及商業項目。

年內，本集團為優化其土地儲備組合出售下列地塊。所得款項將用作日後購買土地儲備之資金。

1. 本集團以代價340,000,000港元出售其於成都金堂項目之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港元減值虧損已於上年度回撥）。
2. 本集團以代價66,000,000港元出售其於重慶潼南縣項目之全部權益，從而年內確認除稅前溢利62,800,000港元。潼南縣項目之建築面積約為867,000平方米。
3. 本集團亦完成出售其於成都溫江項目之50%權益，從而年內確認除稅前溢利164,800,000港元。
4. 本集團以代價人民幣60,000,000元出售其於四川彭山縣眉山市濱江新城項目之60%權益。出售預期於二零一一年完成，估計除稅前溢利為人民幣29,000,000元。

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	12,000	982,000	847,000	1,031,000	9.8
住宅	3,000		123,000	4,727,000	3,568,000	4,853,000	46.0
寫字樓				877,000	785,000	877,000	8.3
酒店及服務式公寓				528,000	414,000	528,000	5.0
洋房及別墅				1,488,000	912,000	1,488,000	14.1
其他(停車場及其 他配套設施)	53,000	11,000	96,000	1,617,000	1,113,000	1,777,000	16.8
總計	84,000	20,000	231,000	10,219,000	7,639,000	10,554,000	100.0

本集團擁有合共335,000平方米已落成物業，包括投資物業、持作出售物業及自用物業。231,000平方米已落成作出售物業中，合共149,000平方米屬於愛都會第二期及四海逸家第一期第三座，將於二零一一年初交付。123,000平方米已落成作出售住宅物業中，約84%已經出售及正等候交付。

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	7,310,000	5,522,000	71.6
四川			
— 成都	1,332,000	728,000	13.0
— 達州	413,000	413,000	4.0
貴州			
— 貴陽	1,070,000	910,000	10.5
雲南			
— 昆明	94,000	66,000	0.9
總計	10,219,000	7,639,000	100.0

約72%土地儲備位於重慶，而28%則位於成都、四川主要城市、貴陽及昆明。在用途方面，約66%土地儲備用於住宅、酒店及服務式公寓以及洋房及別墅，其餘34%則用作寫字樓、商業及其他發展項目。

投資物業

於二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業組合之建築面積約為83,203平方米（二零零九年：83,982平方米），包括約34.0%商用物業、3.1%住宅物業、62.9%停車場及配套設施。

年內，組合之公平值增加約32,600,000港元至338,300,000港元，其中大部份為就商用物業確認之重估收益。來自投資物業之租金收入約為13,400,000港元（二零零九年：13,500,000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。本集團於渝北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量基礎。

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。

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。

投資者關係

二零一零年股市非常波動。年內政府出台一系列政策。鑑於本集團於中國從事受政策影響之地產業務，故股價對政府之緊縮政策非常敏感。重慶為率先推行房產稅之兩個城市之一。投資者十分關注該稅種對重慶買家所造成之影響。就政府政策作出詳細詮釋及解釋以及該等政策如何對本集團業務造成影響，對投資者深入了解本集團之未來前景至為重要。房產稅主要針對高端住宅物業徵收，而高端物業僅佔物業市場之很少百分比，此外，相對購買價而言，徵稅額亦微不足道。本集團認為其影響甚微。

除本集團於業績公告後進行之國際路演外，本公司之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資研討會。亦於有需要時進行電話會議。此外，本集團安排實地視察及物業參觀，讓投資者對本集團之項目發展有更深入認識。

為讓投資者及時得知本集團之業務進度，由二零一零年一月起，本集團每月公佈其銷售數字。投資者亦可瀏覽本集團之公司網站www.ccland.com.hk「投資者關係」一欄，查閱本集團的資料。本集團亦會更新投資者通訊名單，通過電郵向彼等提供本集團最新發展之資訊。本集團相信，在股市波動時期，與股東及投資者保持溝通尤為重要。

製造業務

於二零一零年財政年度，製造業務面臨材料及勞工成本上漲以及人民幣延續二零零九年之強勁升值勢頭等問題。儘管如此，本集團收入仍有增長，溢利亦有相當升幅，乃主要由於全球經濟反彈，本集團產品經過一段時期整合之後市場需求轉旺。

包裝及行李箱業務收入分別增長32.7%至391,000,000港元（二零零九年：294,700,000港元）及增長32.6%至175,600,000港元（二零零九年：132,400,000港元）。因而，包裝及行李箱業務為本集團作出之分部貢獻分別為溢利31,700,000港元及溢利1,500,000港元。

包裝業務

包裝業務收益及溢利錄得強勁升幅。收益增長主要由於回顧年度歐洲市場銷售好轉，以及截至二零零九年末多數發達國家之零售市場顯現復甦跡象。截至二零一零年十二月三十一日止年度之收入為391,000,000港元，較二零零九年294,700,000港元增長32.7%。歐洲仍然是本集團包裝業務之最大市場，佔二零一零年財政年度收入44.1%。歐洲市場之包裝產品銷售較上一財政年度增長18.6%以上，主要由於客戶重新自本集團入貨所致。

於二零一零年，包裝業務面臨原材料及勞工成本飆漲問題。在此不利環境下，本集團積極採取措施控制成本，透過更有效的流程改善生產力及降低材料浪費，從而得以提高毛利率。

行李箱業務

行李箱業務重新轉為盈利。二零一零年上半年溢利顯著改善，但第四季度略有下挫，乃由於(i)來自客戶之意外申索600,000港元及(ii)本財政年度下半年銷售水平低於預期。二零一零年純利為1,500,000港元，而二零零九年則為淨虧損4,500,000港元。溢利反彈乃由於銷售收益增加及利潤率改善所致。本集團改變銷售組合以專注於利潤率更高之產品，並採取有效成本控制措施，因而令毛利增加。本集團亦放棄低利潤率產品，騰出更多產能空間生產利潤率更高之產品。

由於需求疲軟，美國市場之銷售大幅下滑。然而，中國、歐洲及其他亞洲市場之銷售則出現增長。去年中國政府推出經濟刺激計劃，令國內客戶需求迅速增長，本集團趁勢調整市場推廣策略，著重擴大中國市場份額。因而對中國之銷售增加至46,900,000港元，佔收入26.7%，較上一財政年度增加109.3%。在出口方面，年內出口銷售達128,700,000港元，較二零零九年之銷售增加17.0%。

其他業務

應佔擁有30%股權之聯營公司Technical International Holdings Limited之虧損為600,000港元（二零零九年：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來年之表現。

財務投資業務

財務投資分部錄得溢利11,500,000港元（二零零九年：14,800,000港元），主要由於年內賺取利息及股息收入所致。

考慮到銀行存款之利息回報不斷下降，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。

展望

中國物業發展及投資業務

對中國地產發展商而言，二零一一年依然充滿挑戰。中國經濟基本面保持強勁，而為控制通貨膨脹，將繼續對信貸市場及流動性施加緊縮政策。政府採取房產稅及購房限制等新措施，並將在中國更多城市推行。然而，政府的「住房限購令」，旨在推動物業市場在未來更健康及穩定發展。公租及保障房供應增加，將為低收入家庭提供更多住房，長遠而言，政府干預將會減少，將促進房地產市場穩健發展。對房屋徵收物業稅並不過重，徵稅目的乃為尋求物業市場之供需達致平衡。重慶之物業稅只針對高端住宅物業徵收，而高端物業佔重慶總體物業之比重很低，因此對重慶之物業市場影響輕微。倘若政府不再出台更多嚴厲監管措施，物業市場之前景有望穩定。

中央政府近期再次重申重點支持「西部大開發」政策，勢必加強重慶作為西部地區經濟中心之地位。在西部地區，重慶之工業基礎最為雄厚及完善。兩江新區、經濟特區與及大力投資發展公路、鐵路及其他基礎項目將吸引更多新投資及促進產業升級。

本集團之高品質及設計優良之房地產項目廣受市場高度好評，有助本集團成為經營項目所在城市及地區之領先房地產發展商之一。本集團將繼續善用優良之土地儲備及專業知識，不斷增加資產回報，鞏固其市場地位。

本集團計劃於二零一一年推出12個項目，可出售總面積約為820,000平方米，目標合約銷售為人民幣75億元，較二零一零年之合約銷售增長30%。銷售表詳情如下：

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%
	都會首站	8,000	100%
	御府	29,000	100%
	梧桐郡	64,000	100%
	山頂道國賓城	140,000	100%
	濱江壹號	29,000	100%
	同景國際城	260,000	61%
成都	四海逸家	65,000	51%
	城南逸家	25,000	51%
	禮里山莊	36,000	60%
	都江逸家	24,000	100%
達州	雍河灣	80,000	100%
總計		820,000	

於二零一一年二月二十八日，二零一一年及二零一二年之目標交付住宅面積中，82%及40%已預售。

二零一一年及二零一二年之交付表如下：

地點	項目	住宅面積 (平方米)	商業／停車位 ／其他面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本集團 權益
二零一一年					
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	17,000	56,000	100%
	濱江壹號第一期及第二期	82,000	38,000	120,000	100%
	同景·南門金階	45,000	26,000	71,000	31%
	同景國際城 - I 區	122,000	28,000	150,000	61%
	愛都會第二期	96,000	31,000	127,000	100%
	愛都會第三期	45,000	68,000	113,000	100%
成都	四海逸家第一期第三座	21,000	6,000	27,000	51%
	都江逸家	53,000	6,000	59,000	100%
昆明	雲都國際	53,000	41,000	94,000	70%
總計		657,000	345,000	1,002,000	

二零一二年

重慶	御府	34,000	24,000	58,000	100%
	梧桐郡第一期	63,000	32,000	95,000	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	202,000	41,000	243,000	61%
	同景國際城 - J 區	76,000	-	76,000	61%
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%
	禮里山莊	19,000	4,000	23,000	60%
達州	雍河灣	134,000	46,000	180,000	100%
總計		924,000	332,000	1,256,000	

於二零一零年新建之建築面積為1,400,000平方米。本集團預期於二零一一年新建之建築面積將為1,900,000平方米，較二零一零年增長36%。於二零一零年十二月三十一日，本集團共有17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開始動工的總面積約為1,900,000平方米，連同於二零一零年十二月三十一日正在興建中的面積、二零一一年發展中的總面積預期超過4,000,000平方米，佔其總土地儲備約40%。

本集團處於淨現金狀況及財務穩健，為確保其長遠發展，本集團將繼續以併購目標房地產發展商之方式及透過正常渠道自政府收購具發展空間之土地儲備。除在現有城市擴展業務外，本集團亦會在貴陽、昆明及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

儘管全球經濟仍存在不穩定因素，但製造業務之復甦跡象已顯，並預期將繼續好轉。然而，成本壓力仍在，本集團毛利率進一步受壓。金屬及其他材料價格飆漲導致總體材料成本高企。因應此不利因素，本公司將與合資格供應商展開更多合作，爭取更優惠條款及定價，同時加大產品設計力度以優化材料成本。近年勞動力短缺及中國工業化進程加快，因而員工工資不斷上漲。工資上漲增加成本壓力，必須靠提高生產率壓縮單位成本來應對。本集團設計生產低成本產品，透過更有效的生產工序提升生產率，為未來之毛利率改善不遺餘力。本集團亦將持續嚴控經營成本，防止開支進一步上升。

二零一零年第四季度美國經濟較上一季度增長3.1%，導致消費信心不足，致使一些公司急於削減成本，因而復甦之路漫長，經濟需要相當長時間方能回復至二零零八年金融危機前之水平。而美國為包裝企業最重要之市場之一，因而本集團對包裝業務之前景持審慎態度。不過，近期接獲訂單量及本集團客戶所提供之銷售預測表明，歐洲經濟近來已開始趨穩，只是仍有待觀察失業率會否上升從而拖累經濟增長。儘管存在該等不確定因素及美國經濟增長滯緩，惟客戶基礎多樣化及產品品質優良，應能使包裝業務在未來財政年度重現往昔輝煌。

行李箱製造公司在亞歐市場之營銷及價格方面之競爭加劇。中國現成為全球經濟增長之領頭羊。本集團將著重加強其市場份額。目前訂單狀況令人滿意，新訂單來自中國及歐洲，佔本集團手頭訂單之大部份。於下個財政年度，行李箱業務之盈利能力預期將提高。

財務回顧

投資

於二零一零年十二月三十一日，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1,105,600,000港元（二零零九年十二月三十一日：947,900,000港元）。年內源自此等投資之股息、利息及其他收入為22,800,000港元（二零零九年：9,000,000港元）。

流動資金及財務資源

截至二零一零年十二月三十一日，本集團之財務狀況維持穩健。本集團擁有現金結餘（包括現金及銀行結餘及定期存款）共5,880,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：3,784,600,000港元），當中包括已抵押予銀行之存款153,800,000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，乃主要因為物業銷售所得款項所致。總借貸為4,288,800,000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。總借貸中約56%為人民幣貸款，餘下44%為港元及美元貸款。約32%為一年內到期，餘下68%為長期貸款。截至二零一零年十二月三十一日止年度，年均借貸利率為3.98%（二零零九年：3.55%）。

本集團於二零一零年十二月三十一日之銀行借貸概述如下：

	二零一零年十二月三十一日 百萬港元	二零零九年十二月三十一日 百萬港元
銀行借貸		
人民幣借貸	2,392.9	979.0
港元借貸	1,862.9	1,749.1
美元借貸	33.0	14.4
總銀行借貸	<u>4,288.8</u>	<u>2,742.5</u>
賬齡分析		
一年內到期	1,389.9	576.0
第二年	1,504.5	1,842.8
三至五年	1,363.8	323.7
五年以後	30.6	-
總銀行借貸	<u>4,288.8</u>	<u>2,742.5</u>

於二零一零年十二月三十一日，已抵押債項佔總借貸約55.8%（二零零九年十二月三十一日：35.7%）。

將銀行及其他借貸總額抵銷現金結餘後，本集團於二零一零年十二月三十一日之淨現金狀況為1,591,200,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,042,100,000港元）。詳情如下：

	二零一零年十二月三十一日 百萬港元	二零零九年十二月三十一日 百萬港元
現金結餘	5,880.0	3,784.6
減：銀行及其他借貸總額	<u>(4,288.8)</u>	<u>(2,742.5)</u>
淨現金狀況	<u>1,591.2</u>	<u>1,042.1</u>

就本集團於二零一零年十二月三十一日可用之財務資源而言，本集團之未動用銀行貸款額度為2,125,000,000港元。本集團之強勁財務狀況，令其可於投資機會來臨時把握機會。

擁有人權益為12,265,700,000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

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

1. 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（二零零九年十二月三十一日：無）及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。
2. 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額度提供為數2,288,600,000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

於二零一零年十二月三十一日，本集團已抵押以下各項資產：

1. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 5,600,000港元
2. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 153,800,000 港元
3. 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 人民幣 4,526,300,000 元備用額之擔保。

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。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。

報告期後事項

1. 於二零一一年二月一日，重慶同景置業有限公司（「重慶同景」）訂立協議，自同景集團有限公司收購其於重慶聯星投資有限公司（「重慶聯星」）51%註冊資本權益及已貸出或將貸出重慶聯星之總股東貸款之51%，總代價為人民幣106,915,443元。重慶聯星擁有三塊鄰近重慶同景所擁有之同景國際城項目之地塊權益，可開發成該項目之擴建部份。收購與本公司之業務策略一致，以擴充其於中國西部地區之優質土地儲備及房地產發展。
2. 於二零一一年三月二十二日，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。收購與本公司之業務策略一致，以擴充其於中國西部其他主要城市之土地儲備。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團約有4,287名僱員。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並每年參考有關勞動力市場及經濟狀況進行檢討。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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，已於收益表內扣除為數19,300,000港元（二零零九年：43,400,000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。

企業管治

於回顧年內，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，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年內一直遵守《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

年內，本公司以總代價35,475,190港元於聯交所購回合共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
總計	<u>12,676,000</u>			<u>35,475,190</u>

除上文所披露者外，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。

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十二月三十一日止年度的綜合業績。

建議採納中文名稱爲第二名稱

董事會建議正式採納中文名稱「中渝置地控股有限公司」（即本公司現時僅供識別用途的中文名稱）爲其第二名稱，惟須待(i)本公司股東於即將舉行股東週年大會上通過一項特別決議案；及(ii)百慕達公司註冊處處長批准後方可作實。

一份載有（其中包括）有關建議採納中文名稱爲其第二名稱詳情及召開本公司即將舉行股東週年大會通告的通函，將於實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

業績及年報的登載

本業績公告已登載在本公司網站www.ccland.com.hk及「披露易」網站www.hkexnews.hk。二零一零年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄予本公司的股東。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零一一年三月二十九日

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。