



# 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號：1224



## 二零一零年年報

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
榮譽與獎項	4
企業里程碑	6
物業組合	7
項目概覽	12
董事簡介	31
主席報告	33
管理層討論及分析	35
企業管治報告	55
董事會報告	59
獨立核數師報告	68
綜合收益表	69
綜合全面收益表	70
綜合財務狀況報表	71
綜合股東權益變動表	73
綜合現金流量表	74
財務狀況報表	76
財務報表附註	77
五年財務概要	138

## 董事

### 執行董事

張松橋先生 (主席)  
 林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)  
 曾維才先生 (副主席)  
 林曉露先生  
 梁振昌先生  
 梁偉輝先生  
 潘浩怡女士  
 黃劍榮博士  
 胡匡佐先生

### 非執行董事

王溢輝先生

### 獨立非執行董事

林健鋒先生  
 梁宇銘先生  
 黃龍德博士

## 審核委員會

林健鋒先生 (主席)  
 梁宇銘先生  
 黃龍德博士

## 薪酬委員會

張松橋先生 (主席)  
 林孝文醫生  
 林健鋒先生  
 梁宇銘先生  
 黃龍德博士

## 授權代表

林孝文醫生  
 梁振昌先生

## 公司秘書

張鳳儀小姐

## 法律顧問

### 香港

張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行  
 胡關李羅律師行

### 百慕達

Conyers Dill & Pearman

## 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

香港上海匯豐銀行有限公司  
 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

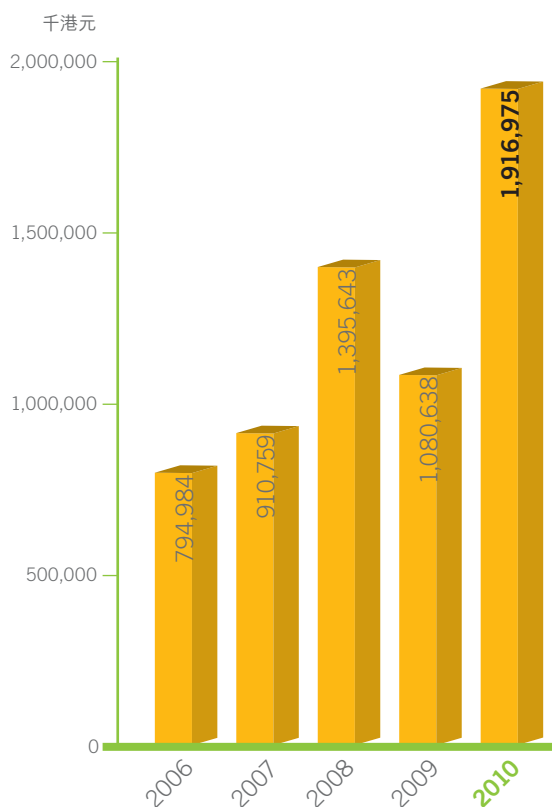
## 網址

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

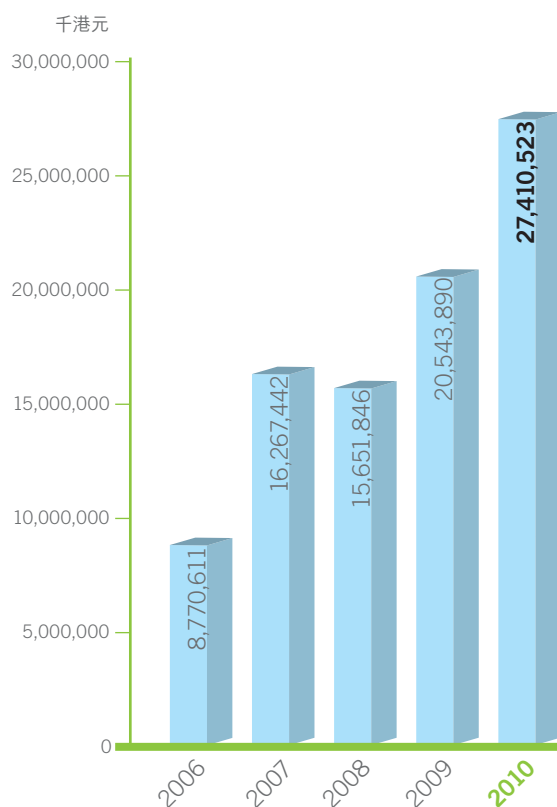
## 股份代號

1224

## 收入 截至十二月三十一日止年度

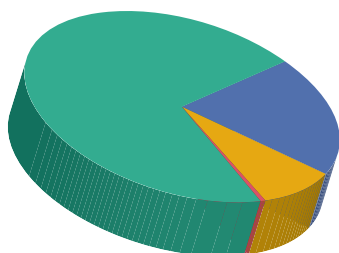


## 總資產 於十二月三十一日



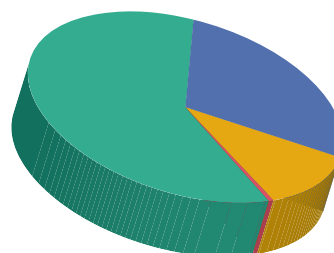
## 按經營分類劃分之收入 截至十二月三十一日止年度

### 2010



69.6%	物業開發及投資
20.4%	銷售包裝產品
9.2%	銷售旅行袋
0.8%	其他

### 2009



59.9%	物業開發及投資
27.3%	銷售包裝產品
12.3%	銷售旅行袋
0.5%	其他

公司

中渝置地

- 1. 中國地產新視角十大品牌公益事件獎 (2010年1月)



重慶中渝

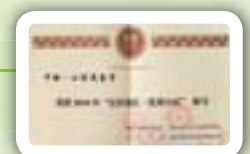
- 2. 2009-2010年度重慶市房地產開發行業 • 信用品牌企業 (2010年12月)
- 3. 重慶市守合同重信用單位 • 2009-2010年度 (2010年11月)
- 4. 2010重慶服務業企業50強 (2010年8月)
- 5. 城市貢獻力地產企業 (2010年4月)
- 6. 重慶晨報創刊15週年城市貢獻力評選 • 城市貢獻力地產企業 (2010年4月)
- 7. 2010年首屆重慶華商貢獻獎 • 企業獎榮譽證書 (2010年1月)



項目

山頂道壹號

- 8. 2010年「宜居重慶 • 優秀小區」稱號 (2010年12月)



山頂道國賓城

- 9. 中國品質典範住宅大獎 (2010年6月)



御府

- 10. 2010年中國最佳城市別墅大獎 (2010年6月)



## 同景國際城



11. 2010年度優秀房地產企業  
(2011年1月)

12. 重慶市房地產開發行業 • 企業社會信用等級證書  
(2011年1月)



13. 2010年度非公經濟十大風雲企業 • 年度最佳社會公益貢獻企業  
(2011年1月)

14. 十年 • 茶園最具社會責任感獎  
(2011年1月)

15. 2009-2010年度重慶市房地產開發行業 • 信用品牌企業  
(2010年12月)



## 濱江壹號

16. 重慶瑞昌房地產有限公司 • 萬州區房地產行業 • 2008-2010年度  
獻愛心先進企業 (2010年12月)



## 四海逸家

17. 華西TOP50 • 榜樣中國 • 傳媒大獎 • 2010四川房地產  
綜合實力排名榜 • 2010年度高端物業典範樓盤 (2010年)

18. 2009年度成都房地產優秀項目獎  
(2010年1月)



## 城南逸家

19. 2010(第二屆)中國地產雜誌聯盟評論大獎 • 最佳別墅社區大獎  
(2010年12月)

20. 2010年品牌金獎 • 金牌別墅企業  
(2010年9月)



21. 2010第七屆中國別墅節中國經典別墅綜合金獎  
(2010年7月)

22. 華西TOP50 • 榜樣中國 • 傳媒大獎 • 2010四川房地產  
綜合實力排名榜 • 2010年度四川最佳城市別墅 (2010年)

## 都江逸家



23. 華西都市報 • 最具田園成都特質區域標杆樓盤  
(2010年5月)

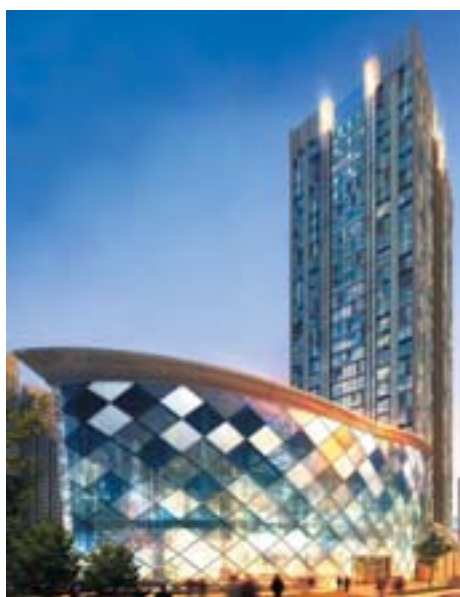
# 二零一零年



雲都國際盛大開盤



萬州濱江壹號交房



都會9號效果圖

二月  
02

本集團收購位於重慶涪陵區一個總建築面積達71,000平方米的發展中項目「同景·南門金階」的31.1%實際權益。

四月  
04

「都會首站」名列重慶二零一零年四月單位銷售量的第一位。

六月  
06

本集團開售位於昆明的第一個項目「雲都國際」，反應熱烈。約60%的推售單位於開售首日即告售出。

八月  
08

位於萬州的「濱江壹號」的第一期單位交付買家。

九月  
09

本集團開售位於重慶的第一個商業項目「都會9號」，反應熱烈。開售首日三小時內已預售100%的推售單位。

十二月  
12

本集團位於成都的第一個項目「四海逸家」的第一期單位交付買家。

## 第一類 — 本集團持有的發展中物業權益

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道南面的三幅地塊 (第15、16及17-1號地段)	住宅、商業、 配套設施及 停車場	243,200	846,000	二零一一年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 松牌路東面的地塊 (第9號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	81,300	346,000	二零一三年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道及紅錦大道交界 東南面的地塊(第10號地段)	住宅、商業、 寫字樓、 酒店、 配套設施及 停車場	103,400	614,000	二零一一年至 二零一四年	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 三幅地塊(第19號地段)	住宅、 配套設施及 停車場	143,900	260,000	二零一三年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 紅錦大道東面的地塊 (第3-1號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	47,900	260,000	二零一三年或 以後	100%



## 第一類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 紅錦大道西面的地塊 (第4號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	96,900	528,000	二零一三年或 以後	100%
位於中國重慶市北部新區 高新園人和組團龍頭寺的 地塊(第35號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	20,100	113,000	二零一一年	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 兩幅地塊 (第20號及第11-1號地段)	住宅及 停車場	19,900	78,000	二零一三年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 地塊(第22號地段)	住宅及 停車場	5,300	20,000	二零一三年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 地塊(第7-1號地段)	住宅及 停車場	5,200	11,000	二零一三年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 龍塔街興盛支路2號的地塊	住宅、商業 及停車場	146,800	415,000	二零一二年至 二零一三年	100%
位於中國重慶市江北區 華新街街道橋北村 及中興段一號的地塊	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	205,000	1,362,000	二零一三年或 以後	25%

## 第一類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市南岸區 茶園新城的地塊	住宅、商業 及停車場	510,600	1,308,000	二零一一年至 二零一七年	61%
位於中國重慶市萬州區 江南新區陳家壩1社、 新興4及5社的地塊	住宅、商業 及停車場	109,700	354,000	二零一一年至 二零一三年	100%
位於中國四川省成都市 都江堰區胥家鎮的地塊	住宅	56,400	59,000	二零一一年	100%
位於中國四川省成都市 錦江區的兩幅地塊	住宅及 停車場	116,100	482,000	二零一二年至 二零一五年	51%
位於中國四川省達州市 通川區的地塊	住宅	72,900	413,000	二零一二年至 二零一五年	100%
位於中國雲南省昆明市 高新區的地塊	住宅、商業 及停車場	18,900	94,000	二零一一年	70%
位於中國四川省成都市 都江堰區玉堂鎮的地塊	住宅及 酒店	311,000	230,000	二零一二年至 二零一四年	60%
位於中國四川省成都市 雙流縣文星鎮的地塊	住宅、商業 及停車場	205,000	312,000	二零一二年至 二零一五年	51%
位於中國重慶市沙坪壩區 西永大學城的地塊	住宅、商業 及停車場	133,000	423,000	二零一三年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 新津縣花源鎮的地塊	住宅、商業 及停車場	286,700	249,000	二零一三年或 以後	51%

## 第一類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市涪陵區 南門山的地塊	住宅、商業 及停車場	8,300	71,000	二零一一年	31%
位於中國重慶市南岸區 新城區世紀大道的地塊	住宅、商業 及停車場	186,300	301,000	二零一三年或 以後	31%
位於中國貴州省貴陽市 金陽新區的地塊	住宅、商業 及停車場	365,000	1,070,000	二零一三年或 以後	85%

## 第二類 — 本集團持作投資的物業權益

物業地點	用途	應佔 建築面積 (平方米)	佔用率	本集團 權益
中國重慶市	商業	22,060	70.2%	100%
渝北區龍溪街道	住宅	2,603	5.9%	100%
加州花園	停車場	15,646	100.0%	100%
中國重慶市	商業	4,685	81.2%	100%
渝北區龍溪街道	停車場	12,094	100.0%	100%
加州城市花園	配套設施	2,565	100.0%	100%
中國重慶市	停車場	2,823	100.0%	100%
渝北區龍溪街道金山路8號 科創樓				
中國重慶市	商業	1,541	6.5%	100%
渝北區龍溪街道金山路3號 匯景台	停車場	10,951	100.0%	100%
中國重慶市	停車場	8,236	70.1%	100%
渝北區龍溪街道新溉大道2號 地庫停車場				

## 第三類 — 本集團持作自用的物業權益

物業地點	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益
香港大潭水塘道88號 陽明山莊第18座(眺景台) 21樓97室及陽明山莊 車房停車場3號入口 (4樓)226號泊車位	住宅	長期租賃	鄉郊建屋 地段1051號	100%
香港新界荃灣柴灣角街 84-92號順豐工業中心 23樓K室及27樓A及L室	工業	中期租賃	荃灣內地段 43號	100%
位於中國廣東省中山市 三角鎮結民管理區的 一幅土地及其上的建築物	工業(本集團 所用廠房物業)	中期租賃	不適用	100%
香港馬寶道28號 華匯中心7樓及15樓	商業	長期租賃	內地段 3504號	100%
位於中國江蘇省 吳江市黎里鎮 汾楊路2號的工業區	工業(本集團 所用廠房物業)	中期租賃	不適用	60%
中國重慶市渝北區 龍溪街道加州花園 加州小學教學樓	非住宅	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市渝北區 龍溪街道加州花園 加州小學綜合樓	非住宅	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市渝北區 龍溪街道加州城市花園第7幢	商業	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市渝北區 龍溪街道金山路3號匯景台 匯景台幼稚園	非住宅	長期租賃	不適用	100%







項目名稱：  
**梧桐郡 – 100%權益**

項目位置：  
重慶渝北區龍塔街與盛支路2號

土地總面積： 147,000平方米

項目建築面積：  
 地上建築面積： 340,000平方米  
 地下建築面積： 75,000平方米  
 總建築面積： 415,000平方米

預計完工時間及面積：  
 第I期： 2012年上半年  
 建築面積： 95,000平方米  
 第II期： 2012年下半年  
 建築面積： 88,000平方米

**項目簡介：** 本項目位於龍頭寺地區，鄰近五黃大轉盤—新牌坊轉盤—龍頭寺火車站「大三角」合圍地段的核心，連接重慶內新牌坊、溉瀾溪、黃泥磅三大高品質住宅地區。項目地理位置極佳，位於新溉大道上，地處兩江新區核心版圖。沿著五黃路、新牌坊、龍頭寺成熟高檔住宅區左右雲集。距觀音橋、中渝重慶國際都會及龍頭寺三大商業中心僅五分鐘，步行可達輕軌三號線(2011年年中通車)站點，交通網絡亦將包括四號線(規劃中)及10多條公交路線連接主城各區。項目鄰近為面積650畝的龍頭寺公園已於2011年1月正式開放。

項目以極具別墅韻味的花園洋房為主，設計有風格獨特的風情商業街，亦包含連排別墅及高層大樓。大規模綠化園林，沿路的梧桐樹為本項目之特色，為城內建造一個最優美的居住地方之一。每幢低層別墅有著不同的設計，使本項目獨一無二。居住該花園洋房單位將享有極佳的體驗，廣闊的設計讓最多的陽光照入及改善通風。



梧桐郡效果圖

## 項目概覽



項目名稱：  
**御府 — 100%權益**

項目位置：  
重慶渝北區金頂路與金山路交匯處

土地總面積： 49,000平方米

項目建築面積：

地上建築面積：	34,000平方米
地下建築面積：	24,000平方米
總建築面積：	58,000平方米

預計完工時間及面積：

俱樂部及商業：	2012年上半年
建築面積：	12,000平方米
別墅：	2012年上半年
建築面積：	46,000平方米

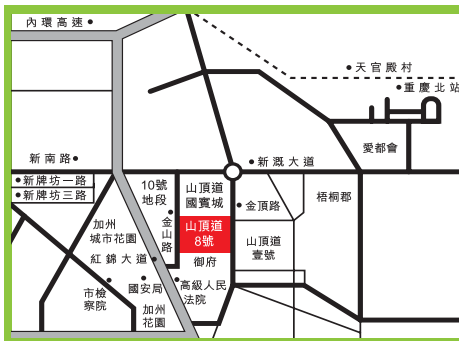
項目簡介：

本項目由46幢豪華別墅組成，是重慶城市中心內唯一的獨幢別墅項目。於2010年6月在成都市舉辦的「2010品質地產發展論壇暨綠色低碳、和諧人居研討會」上，憑藉其完美的建築設計以及優秀的品質，在全國眾多城市別墅項目中脫穎而出，獲得「2010年中國最佳城市別墅大獎」。



御府效果圖





項目名稱：  
山頂道8號 – 100%權益

項目位置：  
重慶渝北區新溉大道與金山路交匯處

土地總面積： 27,000平方米

項目建築面積：  
 地上建築面積： 33,000平方米  
 地下建築面積： 23,000平方米  
 總建築面積： 56,000平方米

預計完工時間： 2011年第3季

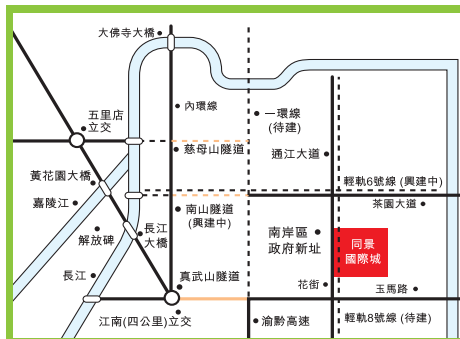
項目簡介：

本項目位於渝北新區核心地段，新溉大道與金山路交匯處，區域聚合重慶未來北部最大的政務、商業、金融監管及對外聯結四大中樞功能。項目交通便利，距離觀音橋商圈僅5分鐘車程，目前在建的輕軌三號線將為這項目提供服務，將於2011年年中可啟用，本項目周邊分佈有兩個輕軌站：鄭家院子站和加州人大站，可以便捷地通往新火車總站、飛機場以及市內其他地區。這裏地理位置卓越，新牌坊和加州區域為公路、鐵路、航空及輕軌的交匯點。

本項目包括8幢樓高6層的低層公寓大樓，提供共147套住宅單位，建於小山丘上並擁有法式建築風格。



山頂道8號效果圖



項目名稱：  
**同景國際城 — 61%權益**

項目位置：  
重慶南岸區茶園新城區通江大道

土地總面積： 721,000平方米

項目建築面積：

地上建築面積：	1,447,000平方米
地下建築面積：	212,000平方米
總建築面積：	1,659,000平方米

已完工／預計完工 時間及面積：	A組團(全部完成)：	2007年第四季
	建築面積：	104,000平方米
	B組團(全部完成)：	2008年第二季
	建築面積：	77,000平方米
	G組團-住宅(全部完成)：	2009年第四季
	建築面積：	120,000平方米
	G組團-商業及其他部份(全部完成)：	2010年第二季
	建築面積：	26,000平方米
	H組團(全部完成)：	2010年第二季
	建築面積：	26,000平方米
	I組團：	2011年第四季
	建築面積：	150,000平方米
	J組團：	2012年第四季
建築面積：	76,000平方米	
W組團：	2012年第三季	
建築面積：	243,000平方米	
K組團：	2013年第四季	
建築面積：	42,000平方米	

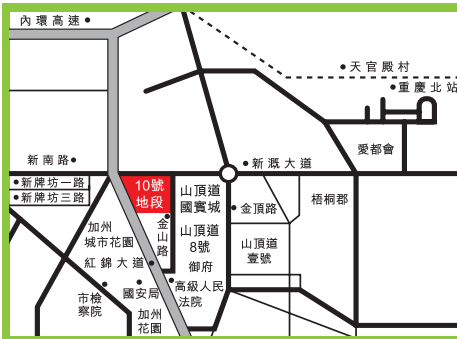
**項目簡介：** 本項目位於重慶南岸區茶園新城區，被高度評價為集合多種混合功能的山水生態項目。依仗天然屏障—銅鑼山作保護，將都市的喧囂隔離茶園新城區，而真武山隧道、慈母山隧道、南山隧道(興建中)、輕軌六號線(興建中)以及各條環線高速公路又便捷通達市內。在重慶未來經濟發展的「十二五」規劃中，該區域(茶園新城區)為重慶二環以內重點打造的主城新區。

項目總建築面積超過160萬平方米，當中約72%規劃作住宅用途，餘下的則作商業發展。物業形態主要為低密度低層公寓和洋房。項目緊鄰南岸區新政府大樓，佔據茶園新城核心區40%面積。

根據中國指數研究院數據信息中心所發表的數據，項目更獲得重慶2010年年度銷售套數、銷售面積和銷售金額的三項冠軍(特指單盤)。



同景國際城



項目名稱：  
**10號地段(包括都會首站及都會9號) – 100%權益**

項目位置：  
 重慶渝北區新牌坊金山路18號

土地總面積： 103,000平方米

項目建築面積：  
 地上建築面積： 424,000平方米  
 地下建築面積： 190,000平方米  
 總建築面積： 614,000平方米

預計完工時間及面積： 第I期： 2011年第3季  
 建築面積： 185,000平方米

**項目簡介：** 本項目位於渝北新區核心地段，紅錦大道主幹道和新溉大道交匯處，總佔地約10.3萬平方米，總建築面積約61.4萬平方米。項目交通便利，距離觀音橋商圈僅5分鐘車程，目前正在建的輕軌三號線將為這項目提供服務，將於2011年年中可啟用，因而可以便捷地通往新火車總站、飛機場以及市內其他地區。

項目定位為新城市核心地標之一，規劃有高檔住宅公寓、五星級酒店、服務式公寓、甲級商場、甲級寫字樓、及SOHO寫字樓。

都會首站之建築面積約10.8萬平方米；都會9號及其商鋪約3.5萬平方米；辦公樓建築面積約10.4萬平方米；商場約8.4萬平方米(包括地上及地下之建築面積)；酒店約6.1萬平方米；服務式公寓約3.5萬平方米，及其他地下車庫和配套。



都會首站效果圖



都會9號效果圖

## 項目概覽



項目名稱：  
**愛都會 – 100%權益**

項目位置：  
重慶渝北區龍頭寺新溉大道東湖南路333號

土地總面積： 69,000平方米

項目建築面積：  
地上建築面積： 241,000平方米  
地下建築面積： 59,000平方米  
總建築面積： 300,000平方米

已完工／預計完工  
時間及面積：

第I期(全部完成)：	2010年第2季
建築面積：	60,000平方米
第II期(全部完成)：	2010年第4季
建築面積：	127,000平方米
第III期：	2011年第4季
建築面積：	113,000平方米

**項目簡介：** 本項目便利地位於鄰近龍頭寺火車北站及重慶寸灘港。這地段是重慶鐵路運輸及航運樞紐，為市政府重點投資建設區域，各大名校，大型超級市場，購物中心及寫字樓等已在數年間陸續建成，形成北城高檔商業住宅區。項目附有20餘條公交路線的龐大交通網絡。距離項目200米左右的輕軌三號線的唐家院子站正在興建中，將於2011年年中可啟用。

項目主要迎合年輕、現代及時尚顧客。整個項目由一條內商業街劃分為南、北區。北區包括高層住宅單位；南區計劃用作商業發展。

愛都會緊鄰為面積650畝的龍頭寺公園已於2011年1月正式開放。



愛都會



項目名稱：  
**濱江壹號 — 100%權益**

項目位置：  
重慶萬州江南新區陳家壩1社、新興4及5社

土地總面積： 150,000平方米

項目建築面積：  
 地上建築面積： 363,000平方米  
 地下建築面積： 41,000平方米  
 總建築面積： 404,000平方米

已完工／預計完工  
時間及面積：

第I期—住宅(全部完成)：	2010年下半年
建築面積：	50,000平方米
第I期—商業及其他部份(全部完成)：	2011年上半年
建築面積：	18,000平方米
第II期：	2011年下半年
建築面積：	102,000平方米

**項目簡介：** 本項目位於重慶東北部城市—萬州江南新區核心區域。萬州區地處長江中上游結合部，三峽庫區腹地，屬重慶第二大城市，人口超過170萬。萬州是重慶最主要的水陸運輸及物流樞紐，可通達全國各大城市。

項目佔土地面積15萬平方米，總建築面積約40.4萬平方米，沿江伸延一公里，盡覽江邊美麗景色。

項目會開發為綜合項目，設有不同高檔住宅公寓、商業設施和寫字樓。第I期規劃以低層洋房為主，低容積率不足2.0，車位配比1：1.2，是自用以及投資的理想選擇，亦已成為萬州高級房地產升級換代的代表作品。



濱江壹號效果圖

## 項目概覽



項目名稱：  
同景·南門金階 – 31%權益

項目位置：  
重慶涪陵區南門山原工人俱樂部地塊

土地總面積： 8,000平方米

項目建築面積：  
地上建築面積： 63,000平方米  
地下建築面積： 8,000平方米  
總建築面積： 71,000平方米

預計完工時間： 2011年第3季

項目簡介： 本項目位於重慶市涪陵區人民西路與廣場路交匯處西側，原為工人俱樂部地塊。此地塊為涪陵區核心地段，交通出行十分便利。

項目定位為高層住宅，總建築面積約7.1萬平方米，分別規劃作住宅及商業發展用途，其中包括兩層地下停車場，四層作零售用途之商場及兩幢樓高26層的住宅樓宇，可提供60至130平方米之492套住宅單位。



同景·南門金階效果圖



項目名稱：  
**春華秋實 — 100%權益**

項目位置：  
重慶沙坪壩區西永組團

土地總面積： 133,000平方米

項目建築面積：

地上建築面積：	355,000平方米
地下建築面積：	68,000平方米
總建築面積：	423,000平方米

預計完工時間及面積：

第I期：	2013年第1季
建築面積：	121,000平方米

**項目簡介：** 本項目位於西永大學城，為重慶市兩大新規劃的副城市中心之一，目前可通過內環高速及渝遂高速由市中心通往該區，規劃中的地鐵一號線預計2012年通車，將縮短區域與主城核心區的行駛時間，區域內教育及高新技術兩大產業將為區域提供固定而充足的消費群體。

項目計劃於2011年年中動工，建造高層公寓及洋房，以及別墅。

# 四川

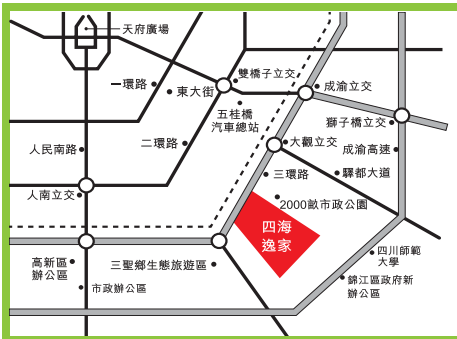
面積： 485,000平方公里

人口： 8,100萬

位置： 中國西南部，長江上游







項目名稱：  
**四海逸家 - 51%權益**

項目位置：  
四川省成都市錦江區糧豐村3組、粉坊堰村5組

土地總面積： 138,000平方米

項目建築面積：  
 地上建築面積： 416,000平方米  
 地下建築面積： 156,000平方米  
 總建築面積： 572,000平方米

已完工／預計完工  
時間及面積：

第I期(全部完成)：	2010年第4季
建築面積：	90,000平方米
第II期：	2012年第4季
建築面積：	146,000平方米
第III期：	2013年第4季
建築面積：	215,000平方米

**項目簡介：** 本項目位於成都市錦江區南三環路，東鄰政府新辦公大樓；通往成龍路和國家4A景區 — 三聖花鄉；距東三環路150米；鄰近超過130萬平方米大型市政公園。四海逸家除了擁有美麗的自然環境外，交通網絡亦非常完善，10分鐘車程可直達市中心。區內更提供齊備的教育、商業、醫療及休閒等配套設施。

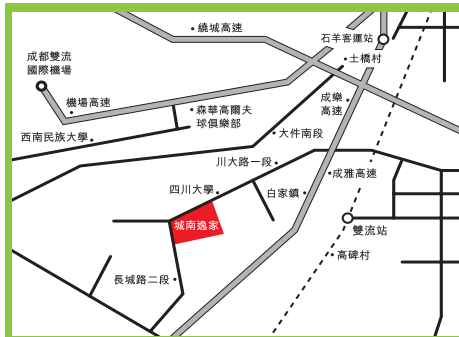
項目總佔地13.8萬平方米，分四期開發，總共18幢樓，總戶數約4,280戶，雙層院落，雙主臥設計，每單位可用面積在200至250平方米之間。

四海逸家結合別墅與高層住宅的概念，因此而命名，並且於成都屬於獨一無二的。擁有6米挑高的樓層是本項目極具吸引力之處。



四海逸家

## 項目概覽



項目名稱：  
**城南逸家 — 51%權益**

項目位置：  
四川省成都市新城南地區川大道二段

土地總面積： 205,000平方米

項目建築面積： 地上建築面積： 220,000平方米  
地下建築面積： 92,000平方米  
總建築面積： 312,000平方米

預計完工時間及面積： 第I期： 2012年第2季  
建築面積： 70,000平方米

**項目簡介：** 本項目位於成都市新城南地區川大道二段，東接政府新行政中心，西臨國際機場及航空經濟開發區，北面與百年名校—四川大學隔街而望，跟成都市中心僅10分鐘車程。該項目擁有非常便捷的交通網絡包括天府大道、機場路、成雅高速及大件路。

項目定位於城市內提供本地樓市最熱捧的別墅及洋房，充分利用版塊區域內稀缺資源—流經地塊的江安河，以及包含高級餐飲及其他配套的大規模而美觀的會所。



城南逸家效果圖



項目名稱：  
**都江逸家 - 100%權益**

項目位置：  
四川省都江堰市胥家鎮桂花村

土地總面積： 56,000平方米

項目建築面積：  
 地上建築面積： 57,000平方米  
 地下建築面積： 2,000平方米  
 總建築面積： 59,000平方米

預計完工時間： 2011年第2季

**項目簡介：** 本項目位於都江堰市胥家鎮桂花村，西鄰二環路，北望柏條河，東連胥家鎮，南接成灌高速，距都江堰市政府僅五分鐘車程。都江堰市以其知名的旅遊景點著稱，是成都市內重要地區之一。而胥家鎮素有教育重鎮之說，有外國語實驗學校、玉壘私立學校等15所各級各類學校。

項目定位為高檔的低密度多層住宅，建築立面為當地罕見的浪漫而簡潔的義大利托斯卡納風格，並獨具匠心地將流水引入建築組群之中，形成氣韻靈動、蜿蜒別致的環境佈局和極具特色的環境空間。

整個項目分為兩區由18幢房屋構成，總戶數456戶，停車位385個，可提供80至170平方米之不同戶型。



都江逸家



項目名稱：  
**牧山逸家 — 51%權益**

項目位置：  
四川省成都市新津縣花源鎮森林大道旁

土地總面積： 287,000平方米

項目建築面積： 地上建築面積： 195,000平方米  
地下建築面積： 54,000平方米  
總建築面積： 249,000平方米

預計完工時間： 俱樂部及模型區： 2011年下半年

項目簡介： 本項目位於成都市新津縣花源鎮森林大道旁，是成都新興起的發展高檔度假別墅的核心地區。有大件路等主要道路通往成都市區，另外牧華路通往城南的公路正在修建中。

項目依據牧馬山特有的山地形勢，建築純獨幢的坡地別墅，每戶都附有電梯設備，建築設計突出空間變化和台地風光。570戶別墅中每戶的建築面積為400至600平方米以及2至3層高，一流的環境、充足的會所配套及極致的品質，打造成成都頂級別墅圈層。



牧山逸家效果圖



項目名稱：  
**雍河灣 – 100%權益**

項目位置：  
四川省達州市通川區朝陽中路

土地總面積： 73,000平方米

項目建築面積：

地上建築面積：	358,000平方米
地下建築面積：	55,000平方米
總建築面積：	413,000平方米

預計完工時間及面積：

第I期：	2012年第4季
建築面積：	180,000平方米

項目簡介： 本項目位於四川省達州市通川區朝陽中路，屬西外新區門戶位置，東連老城區，南望州河，從容盡享主城區完善生活配套卻絲毫不受交通問題困擾。

達州市總人口約650萬，作為河旁生態景觀項目集合居住、商業、教育等多種功能，雍河灣項目更附有在濱河旁臨近山地公園的大型生態公園。



雍河灣效果圖

# 昆明

面積：	21,000平方公里
人口：	625萬
位置：	中國的西南部，雲貴高原中部，南瀕滇池，三面環山





項目名稱：  
**雲都國際 – 70%權益**

項目位置：  
雲南省昆明市高新開發區

土地總面積： 19,000平方米

項目建築面積：  
 地上建築面積： 66,000平方米  
 地下建築面積： 28,000平方米  
 總建築面積： 94,000平方米

預計完工時間： 2011年第4季

項目簡介： 本項目位於昆明的二環路以內，已形成高品質住宅區氛圍，且為昆明教育資源較豐富的地區之一，師大附中、高新一小、藝術學院等名校薈萃。項目周邊交通方便，出行通達，醫療、購物等便利，昆醫附二院、家樂福近在咫尺。

項目主要建有12至18層(部分6層配電梯)的大樓。每個單位附有大型入戶花廳、超大陽台及超大露台。亦提供部分小型單位。



雲都國際效果圖

## 執行董事

**張松橋先生**，46歲，分別於二零零六年十一月二十二日及二零零零年六月二十二日獲委任為本公司主席及執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括約二十年在中國發展及投資物業經驗。張先生為Yugang International Limited (渝港國際有限公司，「渝港」)的創辦人兼主席、Y.T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司，「渝太」)主席和港通控股有限公司(「港通」)主席。該等公司的股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。彼亦為第65頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited以及興業有限公司的董事。

**林孝文醫生**，63歲，分別於二零零六年十一月二十二日、一九九九年四月九日及一九九八年六月三日獲委任為本公司副主席、董事總經理及執行董事。林醫生為本公司創辦人，自一九八九年起已一直服務本集團。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。彼於一九七二年獲香港大學頒授醫學學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院、美國外科醫學院及香港醫學專科學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在地產、投資及製造業務方面積逾二十年經驗。現時彼僅分配有限時間在其醫務事業上。

**曾維才先生**，62歲，分別於二零零八年六月一日及二零零七年五月十四日獲委任為本公司副主席及執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。曾先生畢業於四川省建築材料學校，彼在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾十五年出任專業項目經理的物業發展經驗。作為重慶市私營物業發展的先驅，曾先生自一九九一年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

**林曉露先生**，49歲，於二零零零年十一月十日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。林先生在中國銷售和市場推廣方面積逾二十五年經驗。於過去多年來，彼已在中國成功建立強大的商貿及人際網絡。林先生為渝港的執行董事並為Yugang-BVI的董事。

**梁振昌先生**，61歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事，並自一九九五年起加入本集團。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼於專業會計及財務方面積逾三十五年經驗。彼以前曾於香港多間公司出任高職，包括一間財務集團主管、一間美國銀行內部審核主管，並曾於羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)擔任高職。

**梁偉輝先生**，49歲，於一九九九年十二月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。此外，梁先生為港通的執行董事及渝港的集團財務總監。

**潘浩怡女士**，43歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事，並自一九九零年起加入本集團。潘女士持有香港大學電子商貿及互聯網工程理科碩士學位及加拿大Simon Fraser University工商管理學士學位。此外，彼於二零零六年在University of South Australia取得社會科學(心理輔導)碩士學位。於過往多年，潘女士在製造業已取得相當豐富的銷售及市場推廣經驗。

**黃劍榮博士**，49歲，於二零零八年一月二十五日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司一間附屬公司的董事。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，彼為香港建築師學會資深會員，並擁有超過二十年物業發展及創造資產品牌經驗。黃博士畢業於香港大學，並於一九八四年及一九八六年取得建築學位，另於二零零七年取得上海財經大學金融學院博士學位。黃博士加盟本公司前，於一九九四年至二零零五年期間曾任新鴻基地產集團(中國附屬公司)的董事兼副總經理及集團高級項目經理。彼亦於二零零五年至二零零八年一月期間為領匯管理有限公司的策劃及發展總監。



**胡匡佐先生**，65歲，於二零零六年七月七日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。胡先生畢業於香港大學法律系，並於私人執業期間累積逾十年的香港執業律師經驗。加盟本公司前，彼曾在本港若干公眾公司擔任高職，負責企業財務事宜。胡先生自二零零二年至二零零八年七月擔任北人印刷機械股份有限公司(聯交所及上海證券交易所的上市公司)的獨立非執行董事。彼亦自二零零零年一月至二零零六年七月擔任NewOcean Energy Holdings Limited(新海能源集團有限公司，聯交所上市公司)的執行董事及自二零零六年七月至二零一零年六月為其非執行董事。

## 非執行董事

**王溢輝先生**，51歲，於二零零六年九月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零七年十月一日調任為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑，彼有逾十五年在國際銀行集團工作的經驗。王先生現為ICube Technology Holdings Limited(中國微電子科技集團有限公司)(前稱GR Vietnam Holdings Limited(越南控股有限公司))的執行董事，亦為渝港、渝太及港通的非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

## 獨立非執行董事

**林健鋒先生**，SBS，太平紳士，59歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業積逾三十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港立法會議員、盛事基金評審委員會主席、西九文化區管理局董事局成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員及香港總商會理事。此外，彼為Hsin Chong Construction Group Ltd.(新昌營造集團有限公司)、Wynn Macau, Limited(永利澳門有限公司)、中國海外宏洋集團有限公司及賽得利控股有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

**梁宇銘先生**，51歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於一九九零年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾二十五年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝港、渝太及港通的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

**黃龍德博士**，BBS，太平紳士，63歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並且為英國特許公認會計師公會、國際會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、香港會計師公會、香港稅務學會及香港特許秘書公會的資深會員。黃博士為香港執業會計師，於會計專業擁有逾三十年經驗。彼為黃林梁郭會計師事務所有限公司的董事總經理。黃博士取得商業哲學博士學位及曾於一九九三年獲英女皇頒發榮譽獎章。彼於一九九八年獲委任為非官守太平紳士及於二零一零年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士自二零零二年起獲香港理工大學會計及金融學院委任為兼任教授。彼參與多項社區服務，並於多個官方組織和委員會及志願機構擔任職務。黃博士現為奧思集團有限公司、中國貴金屬資源控股有限公司、銀河娛樂集團有限公司、National Arts Holdings Limited(國藝控股有限公司)(前稱Vertex Group Limited(慧峰集團有限公司))、瑞年國際有限公司、廣州藥業股份有限公司及中國油氣控股有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

## 各位股東：

本人欣然呈報中渝置地控股有限公司(「本公司」)截止二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績。

本公司截止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(二零零九年：1,080,600,000港元)新高，較二零零九年上升約77.4%，當中包括物業發展及投資業務1,334,600,000港元、製造業務566,600,000港元及財務投資業務15,800,000港元。本集團錄得股東應佔溢利260,100,000港元(二零零九年：虧損58,400,000港元)。本年度之每股基本盈利為10.15港仙(二零零九年：每股虧損2.51港仙)。

## 中國物業業務

對中國物業發展商而言，二零一零年充滿挑戰。儘管中央政府先後兩次出台被稱為歷來最嚴厲之緊縮措施，惟物業市場整體仍然強勁。根據中國國家統計局之資料，單就住宅物業而言，成交量及價格分別同比增長8.0%及14.4%。而地價應聲飆漲。為向民眾提供充裕之住房，中國政府轉為大力推動公租房及保障房建設，這將幫助長遠建立一個健康之物業市場。重慶推出之物業稅乃主要針對高端住宅物業，而高端物業僅佔整個物業市場很小百分比。多個城市相繼頒佈住房限購令，藉此打擊投機需求。

本集團致力於中國西部主要由最終用家主導之市場發展物業。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%，遠較全國於二零一零年國內生產總值增長10.3%出色。本集團之主要項目位於重慶及成都，自住買家乃當地物業市場需求之中流砥柱，因而有較相對穩定的市場。

二零一零年本集團轉虧為盈。憑藉二零零六年尾之重組及進軍中國物業市場，本集團現進入收成期。本集團超出二零一零年人民幣3,400,000,000元合約銷售目標70%，合約銷售額創下新高達人民幣5,801,000,000元(二零零九年：人民幣1,702,000,000元)及銷售總建築面積(「建築面積」)約為815,400平方米(二零零九年：299,500平方米)，較二零零九年分別增長241%及172%。該等合約銷售大多將於二零一一年確認，為本集團於二零一一年再創佳績奠定堅固基礎。

於二零一零年計劃落成之所有4個項目已按期交付。年內，本集團之已確認收入為1,334,600,000港元，較二零零九年同比增長106.2%。物業業務佔本集團總收入之69.6%，現已穩固地成為本集團之核心業務及主要收入來源。物業銷售毛利增長71.4%至約189,700,000港元。然而，物業銷售之入賬毛利率僅為14.4%，主要由於所確認之收入主要來自於交付二零零九年上半年物業市場低迷時推出之預售。此外，亦與本集團物業項目第一期之要價較為保守以吸引首輪客戶有關。二零一零年物業需求持續殷切，房價扶搖直上。由於二零一零年本集團的物業產品之平均售價上漲，於二零一一年確認該等合約銷售收入後，預期毛利將穩健增加，毛利率亦將隨之增長。

於本報告日期，本集團之總土地儲備約為10,200,000平方米(應佔7,600,000平方米)，足可應付未來五至六年發展之用。該等土地儲備均位於重慶、成都、貴陽及昆明等中國西部重要城市，除於二零一零年後近期收購的貴陽地塊外，所有地價已悉數付清。年內，本集團已出售若干較不理想之土地以套利，購入一些更具升值潛力之地塊，以把其土地儲備組合升級。地價持續攀升，本集團未能順利競拍到合適土地，轉以直接收購小發展商或掛牌形式增加土地儲備。

本集團目前資本及財務狀況穩健，並處於淨現金狀況。大多數推出預售之項目，80%推出之單位均能於推出首週內獲認購，因而本集團物業存貨較低。

## 製造業務

全球經濟走向復甦，整體營商環境明顯改善，市況趨於好轉。因此，本集團製造業務之收入及溢利並肩向上。然而，材料價格及僱員成本持續上漲，仍然為本集團年內製造業務主要挑戰。為減輕該等不利影響，本集團全力加強提升其內部程序及能力，並嚴格控制成本，以應付經營成本上漲壓力。

包裝業務方面，本集團客戶需求於二零一零年上半年有較預期強勁復甦。客戶重新自本集團入貨，市場走勢相當正面，並於二零一零年下半年穩步增長，收入躍升32.7%，由上一財政年度294,700,000港元增加至二零一零年財政年度391,000,000港元。二零一零年度，包裝業務應佔之溢利為31,700,000港元，較二零零九年18,700,000港元大增69.5%。溢利增長主要受銷售增加及利潤率上升驅動。

本年度行李箱業務回復盈利水平，溢利為1,500,000港元。轉虧為盈乃因為銷售增長，以及在各方面持續採取措施控制成本。行李箱業務收入由二零零九年132,400,000港元增加至二零一零年175,600,000港元，主要年內受中國內需市場暢旺以及歐洲市場銷售提升拉動。

與去年相比，製造業務收入整體增長32.7%至566,600,000港元(二零零九年：427,100,000港元)。淨溢利增長133.8%至33,200,000港元(二零零九年：14,200,000港元)。

## 展望

對中國地產發展商而言，二零一一年依然充滿挑戰。本集團相信，中國經濟基本將保持強勁，為了控制通貨膨脹，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。

受中國西部經濟發展蓬勃支撐，及鑒於住房市場主要為最終用家主導，該地區之住房需求依舊強勁，房價將仍處於可負擔水平。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%。二零一一年之目標合約銷售為人民幣7,500,000,000元(二零一零年：人民幣5,800,000,000元)，建築面積為820,000平方米(二零一零年：815,400平方米)。二零一一年之目標合約銷售較二零一零年之合約銷售高出約30%。由於交付之總建築面積預期將指數式躍升，因而二零一一年將成為本集團之豐收年。

本集團之增長策略乃透過增加產量，並定下目標使平均產量每年增長20%，以及向西部其他城市分散投資。為達致此目的，本集團正在貴陽、昆明及西安等中國西部其他城市物色合適地塊。

展望未來，製造業之營商氣氛仍是充滿機會與挑戰。在中國大陸市場，本集團之銷售預期可見持續增長，我們將著重提升此市場之盈利潛力。本集團歐洲客戶銷售訂單已見反彈，預計未來年度該等市場將顯著復甦。然而，材料及勞動力成本日益高漲，人民幣升值壓力屢現，製造業公司面臨成本上漲困擾。為減輕成本上漲之負面影響，本集團將貫徹嚴格成本控制，進一步改善經營效率，使經營成本受控。

## 鳴謝

本人謹對董事會、管理層及各員工之努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝各股東、策略夥伴及往來銀行之支持和信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席  
張松橋

香港，二零一一年三月二十九日

## 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。

## 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。大量大規模海外企業已在位於重慶北部及作為建立兩江新區之主要發展區之一的空港工業園設立辦公室。由於本集團約3,100,000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為歷史上最嚴厲之緊縮措施，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為每平方米約人民幣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。



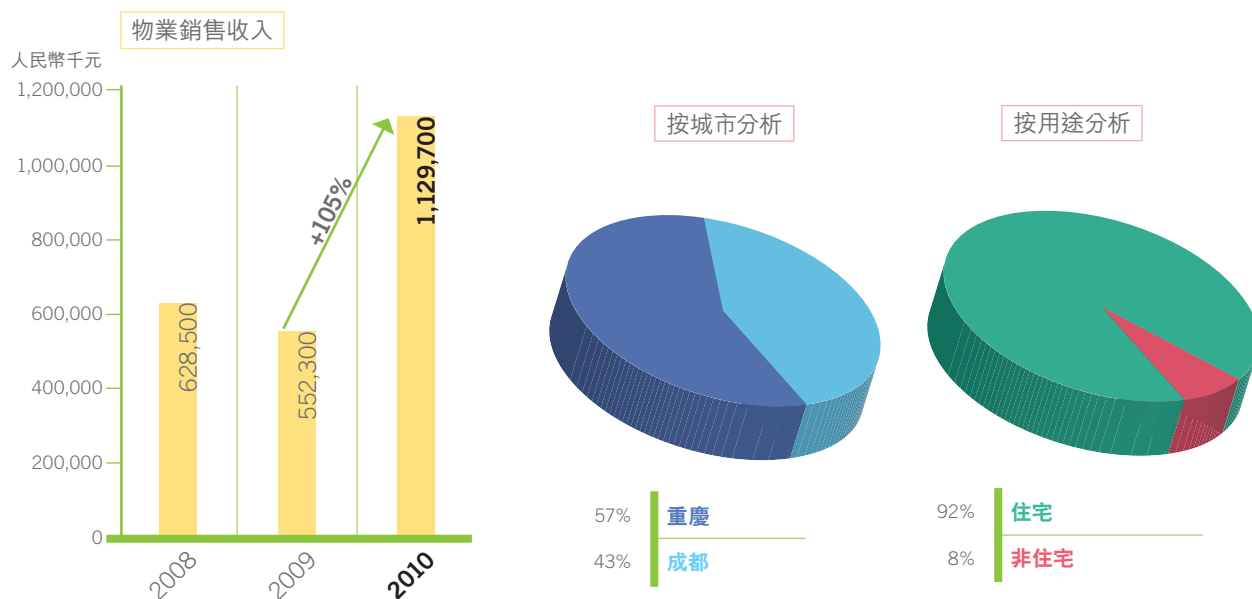
山頂道國賓城盛大開盤

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售收入為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）），總建築面積為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%，乃由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，惟賬面毛利率僅為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
<b>於二零零九年十二月三十一日前完成之項目</b>						
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 商業	25,400 3,800	102,600 39,600	4,040/平方米 10,450/平方米	
	其他		2,400	6,000		
<b>於二零一零年完成之項目</b>						
重慶	同景國際城 — H區	住宅	16,400	111,900	6,820/平方米	61%
		住宅 商業	47,200 1,100	171,700 21,000	3,640/平方米 18,780/平方米	
	濱江壹號第一期	住宅	49,800	158,600	3,180/平方米	
成都	四海逸家第一期	住宅 停車場	42,900 7,100	479,100 12,100	11,170/平方米 56,890/車位	51%
<b>總計</b>			<b>202,700</b>	<b>1,129,700</b>		



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
<b>重慶</b>				
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%
<b>成都</b>				
四海逸家第一期	住宅	65,000	99	51%
	其他	25,000		
<b>總計</b>		<b>353,000</b>		

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

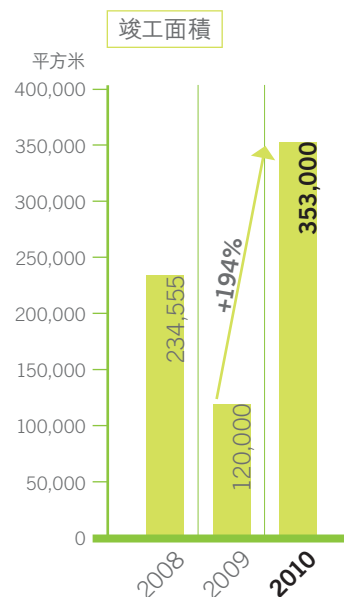
對中國地產發展商而言，二零一零年充滿挑戰。物業市場於二零零九年下半年復甦後，物業價格及成交量於二零一零年初仍然高企。政府於二零一零年四月起採取緊縮措施，以冷卻過熱之物業市場，其中包括提高首付比例及貸款利率。因此，第二季度之物業市場遭受嚴重打擊。

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。

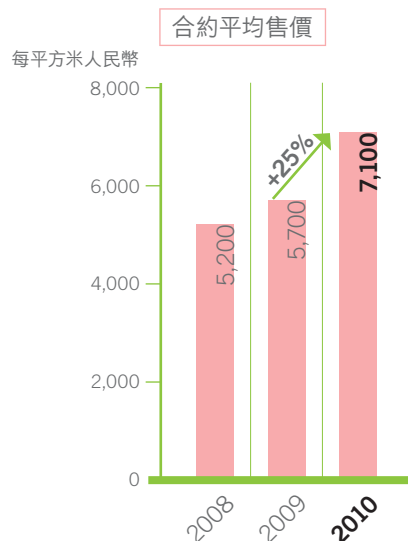


山頂道國賓城盛大開盤

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。

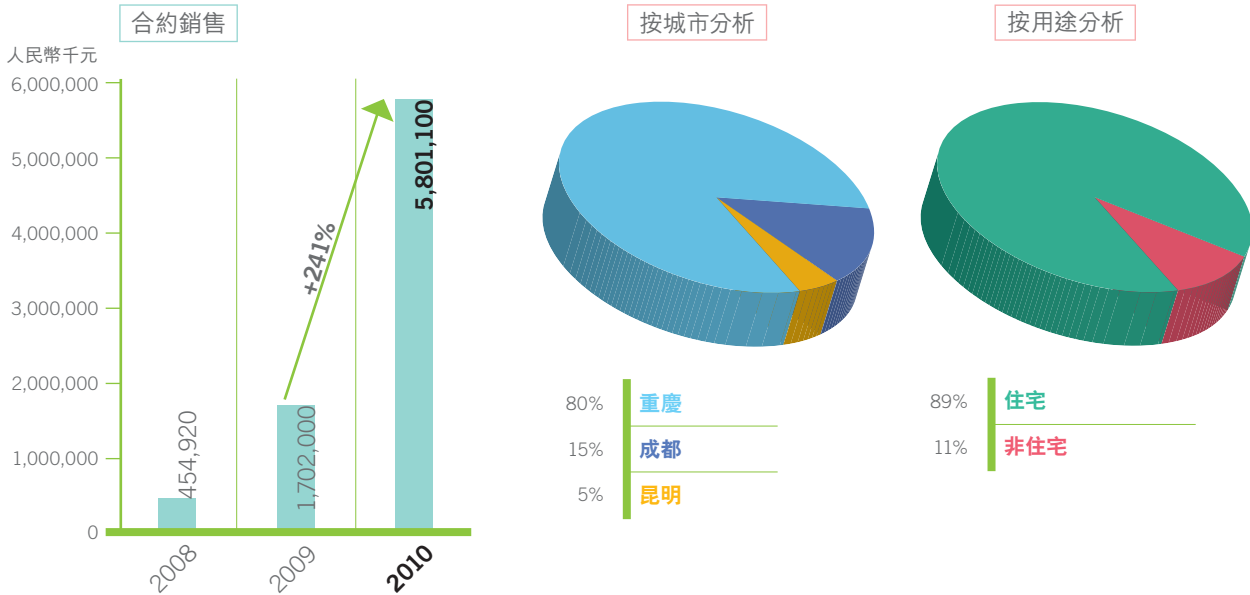


二零一零年之合約銷售明細如下：

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)
<b>重慶</b>				
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
		691,800	4,620,600	
<b>成都</b>				
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
		80,500	875,700	
<b>昆明</b>				
雲都國際	住宅	43,100	304,800	7,100/平方米
<b>總計</b>		<b>815,400</b>	<b>5,801,100</b>	



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。



同景國際城法式廣場

**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大廈。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。



山頂道8號盛大開盤



都會首站盛大開盤



愛都會大堂入口

**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。



梧桐郡開工典禮

**濱江壹號** — 該項目位於萬州江南新區，將發展成為一個由高端住宅物業、零售商店及一幢辦公大樓組成之綜合項目，總建築面積約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。



濱江壹號第一期

**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預售，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，將成為江北區之地標。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。



江北項目開工奠基典禮

## 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，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。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多期發展。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。



城南逸家

**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。

**都江堰逸家** — 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。



都江堰逸家效果圖

**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。



雲都國際盛大開盤

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
<b>重慶市渝北區</b>			
— 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%
<b>重慶市南岸區</b>			
— 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%
<b>重慶市萬州區</b>			
— 濱江壹號	二零一一年至二零一三年	354,000	100%
<b>重慶市沙坪壩區</b>			
— 春華秋實	二零一三年或以後	423,000	100%
<b>重慶市涪陵區南門山</b>			
— 同景·南門金階	二零一一年	71,000	31%
<b>成都市都江堰區胥家鎮</b>			
— 都江逸家	二零一一年	59,000	100%
<b>成都市都江堰區玉堂鎮</b>			
— 禮里山莊	二零一二年至二零一四年	230,000	60%
<b>成都市錦江區</b>			
— 四海逸家	二零一二年至二零一五年	482,000	51%
<b>成都市雙流縣</b>			
— 城南逸家	二零一二年至二零一五年	312,000	51%
<b>成都市新津縣</b>			
— 牧山逸家	二零一三年或以後	249,000	51%
<b>四川省達州市通川區 — 雍河灣</b>			
— 雍河灣	二零一二年至二零一五年	413,000	100%
<b>貴陽市金陽新區</b>			
— 雲都國際	二零一三年或以後	1,070,000	85%
<b>昆明市 — 雲都國際</b>			
— 雲都國際	二零一一年	94,000	70%
<b>總計</b>		<b>10,219,000</b>	

### 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)	佔總建築 面積 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
<b>總計</b>	<b>84,000</b>	<b>20,000</b>	<b>231,000</b>	<b>10,219,000</b>	<b>7,639,000</b>	<b>10,554,000</b>	<b>100.0</b>

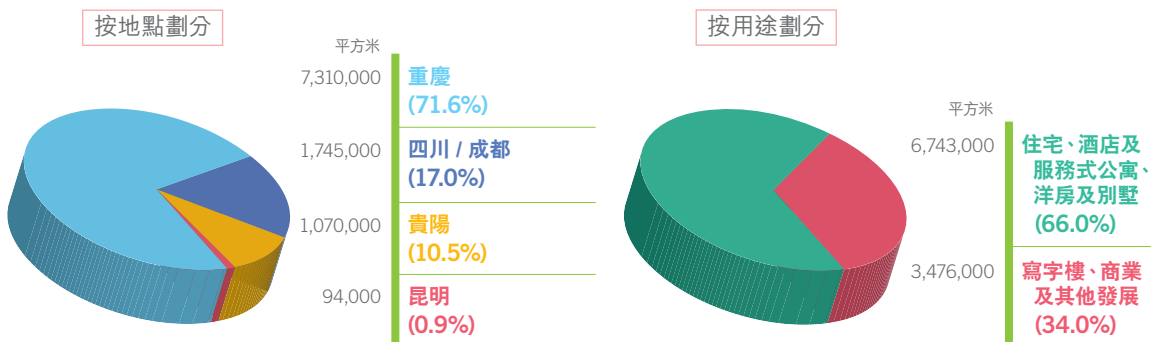
本集團擁有合共335,000平方米已落成物業，包括投資物業、持作出售物業及自用物業。231,000平方米已落成作出售物業中，合共149,000平方米屬於愛都會第二期及四海逸家第一期第三座，將於二零一一年初交付。123,000平方米已落成作出售住宅物業中，約84%已經出售及正等候交付。



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
<b>總計</b>	<b>10,219,000</b>	<b>7,639,000</b>	<b>100.0</b>

約72%持作發展土地位於重慶，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%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。



都會首站電梯大堂

### 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小百分比，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

財務投資分部於本年度錄得溢利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。



重慶中渝參與春季房交會



重慶市第三屆五十佳誠信房地產企業頒獎慶典

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，分別為82%及40%已預售。



往愛都會道路



愛都會大堂

## 管理層討論及分析

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
<b>二零一一年</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	17,000	56,000	100%
	濱江壹號第一及第二期	82,000	38,000	120,000	100%
	同景·南門金階	45,000	26,000	71,000	31%
	同景國際城一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%
<b>總計</b>		<b>657,000</b>	<b>345,000</b>	<b>1,002,000</b>	
<b>二零一二年</b>					
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%
	同景國際城一W區	202,000	41,000	243,000	61%
	同景國際城一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%
<b>總計</b>		<b>924,000</b>	<b>332,000</b>	<b>1,256,000</b>	



都會9號效果圖



雍河灣鳥瞰圖

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	4,288.8	2,742.5
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	4,288.8	2,742.5

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	(4,288.8)	(2,742.5)
淨現金狀況	1,591.2	1,042.1

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備用額之擔保。 人民幣4,526,300,000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。

## 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。

本公司承諾維持高水平企業管治。本公司董事會（「董事會」）認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下的健康成長至為關鍵。

## 企業管治常規

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》）所載的所有守則條文，惟在以下有關段落所闡述輕微偏離《守則》條文第A.4.1條則除外。

## 董事證券交易

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。

## 董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由九名執行董事及四名非執行董事（其中三名為獨立非執行董事）組成。董事會成員的姓名及其他詳情載於第31至第32頁的「董事簡介」內。現有的架構及組成已為董事會提供適當的技術與經驗結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保掌握恰當的專門技術並且得以維持獨立性。

董事會決定並持續檢討本集團的目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所須的行動作出決定，監管及控制財務及運作表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。本公司日常管理交由董事總經理在執行委員會、薪酬委員會及審核委員會協助下辦理。副主席林孝文醫生為現任董事總經理。

主席制定董事會議程及於董事層帶領制訂目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而能作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使其權力、會議及程序嚴守所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。各董事取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可應要求而尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。



於二零一零年內，曾舉行四次定期董事會會議，出席詳情如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
<b>執行董事：</b>	
張松橋先生(主席)	4/4
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)	4/4
曾維才先生(副主席)	4/4
林曉露先生	4/4
梁振昌先生	4/4
梁偉輝先生	4/4
潘浩怡女士	4/4
胡匡佐先生	4/4
黃劍榮博士	4/4
<b>非執行董事：</b>	
王溢輝先生	4/4
<b>獨立非執行董事：</b>	
林健鋒先生	4/4
梁宇銘先生	4/4
黃龍德博士	4/4

## 主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是分開的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其責任。在執行委員會成員的協助下，董事總經理則負責本公司日常業務管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

## 非執行董事

如上文所述，有輕微偏離《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。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身分年度書面確認書，而董事會已根據該等確認書審閱彼等的獨立性，並仍認為全體獨立非執行董事為獨立人士。

## 董事委員會

董事會已成立執行委員會，該會由董事會全體執行董事組成。根據其職權範圍，執行委員會負責監督本集團的管理及日常營運事宜及任何其他由董事會委派的事務。

除執行委員會外，董事會亦根據《守則》成立兩個委員會，分別為薪酬委員會及審核委員會。本公司並無成立提名委員會，其成立是香港聯合交易所有限公司的建議最佳常規。董事會負責提名及委任新任董事以填補臨時空缺或新增董事會成員，惟彼等須視乎情況於下次股東大會或下次股東週年大會接受股東重選。董事會亦檢討董事會的架構、成員人數及組成及評估獨立非執行董事的獨立性。

## 薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成。該會由張松橋先生擔任主席。

薪酬委員會的主要角色及職能如下：

1. 就本公司有關董事所有薪酬的政策及架構，以及就制定該等薪酬政策發展的正式及具透明度的程序向董事會作出推薦意見；
2. 釐定全體執行董事的具體薪酬待遇；
3. 檢討及批准按表現釐定的薪酬；
4. 檢討及批准有關就行為失當而罷免或撤換董事的補償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，以及任何補償款項屬合理及恰當；
5. 確保並無董事或其任何聯繫人士參與決定其本身的薪酬；及
6. 就任何須根據《上市規則》第13.68條獲股東批准關於董事服務合約的投票事宜，向本公司股東提供意見。

於二零一零年內，薪酬委員會曾舉行一次會議，其全體成員均有出席。薪酬委員會已檢討及討論(其中包括)執行董事的薪酬待遇(包括年度表現花紅政策)、非執行董事的薪酬、現有購股權政策、退休福利計劃及長遠獎勵安排。薪酬委員會亦已釐定本公司執行董事的具體薪酬待遇。董事的薪酬詳情已載於財務報表附註9。

## 審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成。該會由林健鋒先生擔任主席。

審核委員會的主要角色及職能如下：

1. 於提交董事會前，審閱年度報告及半年度報告；
2. 檢討本集團財務及會計政策與慣例；
3. 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度；
4. 與管理層討論內部監控系統並確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
5. 檢討及考慮由外聘核數師編製的《審核情況說明函件》及有關本集團事務的事宜，以及管理層作出的回應；
6. 主要負責就外聘核數師的委任向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，批准外聘核數師提供的非審核服務，以及處理任何有關該核數師呈辭或辭退該核數師的問題；及
7. 向董事會報告有關審核委員會的《守則》條文所載的事宜。

審核委員會於二零一零年曾舉行三次會議，其全體成員均有出席。於每次會議後，審核委員會會議記錄的初稿及定稿會於合理時間內送交全體成員，供彼等提出意見及作記錄。審核委員會的全套會議記錄由公司秘書保存。

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論核數、內部監控及財務報告事宜，包括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。審核委員會於提交董事會前審閱財務報表。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與慣例變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。

審核委員會亦已與管理層對內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、運作及合規監控及風險管理功能。審核委員會亦已檢討本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠。

## 獨立核數師薪酬

於回顧年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計4,586,000港元，當中4,100,000港元為審核服務費用，而486,000港元為非審核服務費用，包括審閱、稅務及顧問服務費用。

此外，向本公司若干附屬公司的獨立核數師已付／應付的薪酬總計782,000港元，當中733,000港元為審核服務費用，而49,000港元為非審核服務費用，包括稅務服務費用。

## 內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及檢討其效用。本公司已維持一個以內部資源支援的內部審核功能，備有具合適經驗的合資格會計人員。內部審核功能為本集團的常設機構一部份。

該內部審核功能監察本公司及其附屬公司已確立的內部監控系統的足夠性及功效，以防止於未經授權下動用資產、保存適當會計記錄及確保財務資料的可靠性。本集團因應本公司附屬公司的業務而設立適當的功能匯報及財務匯報程序。該等程序讓本集團附屬公司能具有及時而可靠的功能及財務匯報，並提供合理保證以避免任何資料誤報、出錯、遺失或欺詐。內部審核功能的工作一般集中在識別、監察及匯報本集團面對的主要風險，包括有關業務運作，遵守法律與監管條例以及財務匯報。董事會負責確保由內部審核功能提供的推薦意見得以正確地執行。

董事會認同本集團的內部監控系統在風險管理以及確保本集團持續遵守法律及監管條例上擔任關鍵角色。審核委員會持續檢討內部監控系統。董事會亦會每年就內部監控系統的有效性進行檢討。審核委員會按其與管理層已進行的檢討及其呈交的報告，將向董事會就有關本集團的內部監控系統包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠提供建議，以確保一個有效率的內部監控系統到位。

於回顧年內，董事會認為本集團已遵照《守則》所訂明有關內部監控的條文。董事會滿意本集團的內部監控系統(包括財務、運作及合規監控和風險管理功能)均適合本集團並已到位，以及並無發現須知會審核委員會的重大改善範疇。

## 董事編製財務報表的責任

董事會知悉其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表符合法定規定及合適的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司能否持續經營構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的外聘獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第68頁的獨立核數師報告。

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股及提供企業管理服務。其附屬公司的主要業務為發展及投資物業、製造及銷售包裝及行李箱產品、以及財務投資，詳情載於財務報表附註20。年內，本集團主要業務性質並無重大變動。

## 業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績，以及本公司及本集團於該日的業務狀況載於財務報表第69至137頁。

董事建議向於二零一一年五月十七日名列本公司股東名冊的股東派發本年度末期股息每股0.04港元。

## 財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產、負債及非控制性股東權益概要載於第138頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部份。

## 物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

年內，本公司及本集團的物業、廠房及設備以及本集團的投資物業和發展中物業的變動詳情載於財務報表附註15、16及26.1。本集團主要物業進一步詳情載於第7至11頁。

## 聯營公司

本集團的聯營公司資料載於財務報表附註21。

## 股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註41。

## 優先購買權

1981年百慕達公司法或本公司的公司細則並無有關優先購買權的條文。

## 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港元於香港聯合交易所有限公司（「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	12,676,000			35,475,190

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。

## 儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註42及綜合股東權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，根據1981年百慕達公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達196,278,000港元，當中102,398,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數9,488,203,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

## 慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻5,516,000港元。

## 主要客戶及供應商

於本回顧年度，本集團五大客戶的銷售額合共佔本年度總銷售額13%，其中最大客戶的銷售額達4%。本集團五大供應商的採購額合共佔本年度總採購額50%，其中最大供應商的採購額達21%。

各董事、彼等的聯繫人士或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無擁有任何五大客戶及供應商的任何權益。

## 董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司的董事如下：

### 執行董事：

張松橋先生 (主席)  
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)  
曾維才先生 (副主席)  
林曉露先生  
梁振昌先生  
梁偉輝先生  
潘浩怡女士  
黃劍榮博士  
胡匡佐先生

### 非執行董事：

王溢輝先生

### 獨立非執行董事：

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

根據本公司的公司細則第87條，林孝文醫生、梁振昌先生、潘浩怡女士、黃劍榮博士及黃龍德博士將退任，惟符合資格並表示願意於應屆股東週年大會上膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書，以及董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

## 董事簡歷

本公司董事的更新簡歷載於第31至32頁。年內，胡匡佐先生自二零一零年六月十四日起不再出任NewOcean Energy Holdings Limited (新海能源集團有限公司)的非執行董事。林健鋒先生分別於二零一零年五月十八日及二零一零年十月一日獲委任為中國海外宏洋集團有限公司及賽得利控股有限公司(該公司的股份自二零一零年十二月八日於聯交所上市)的獨立非執行董事。黃龍德博士分別於二零一零年六月二十八日及二零一零年八月十六日獲委任為廣州藥業股份有限公司及中國油氣控股有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份於聯交所上市。黃龍德博士亦於二零一零年七月一日獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

## 董事的服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的本公司董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

## 董事於合約的權益

年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團業務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事薪酬

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

## 薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷及勝任能力訂立並定期檢討，並按市場情況提供補償計劃足以獎勵良好表現，及吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納一項購股權計劃，作為長期對合資格僱員及董事的獎勵，其詳情載於財務報表附註45。

本公司執行董事的薪酬政策乃按本集團經營業績、執行董事的職務及職責，以及市場情況而決定，薪酬將每年作出檢討，並提供薪酬及補償計劃足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本公司。非執行董事的袍金乃參照彼等於本公司的職務及職責釐定並每年作出檢討。

## 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，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	50.55
林孝文醫生	11,000		43,039,000	43,050,000	1.68
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二零一零年十二月三十一日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄者或根據《標準守則》知會本公司及聯交所於本公司或本公司任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

### 董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及於財務報表附註45所披露的購股權計劃所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人士概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

## 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並載於財務報表附註45。以下為年內根據計劃授出的購股權及其變動詳情：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 二零一零年 十二月三十一日	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 二零一零年 一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
<b>董事</b>										
林孝文	2,000,000	—	—	(2,000,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	1,939,000	—	—	(1,939,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	6,000,000	—	—	(6,000,000)	—	—	16-02-2007	01-01-2008至15-02-2017	4.81	4.67
	2,000,000	—	—	(2,000,000)	—	—	19-04-2007	01-01-2008至18-04-2017	5.26	5.40
	2,000,000	—	—	(2,000,000)	—	—	19-04-2007	01-01-2009至18-04-2017	5.26	5.40
	4,000,000	—	—	(4,000,000)	—	—	27-04-2007	01-01-2008至26-04-2017	5.37	5.40
	1,800,000	—	—	(1,800,000)	—	—	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	1,800,000	—	—	(1,800,000)	—	—	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	17,500,000	—	—	—	—	17,500,000	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	—	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
	39,039,000	25,539,000	—	(21,539,000)	—	43,039,000				
梁振昌	500,000	—	—	(500,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	—	1,500,000	—	—	—	1,500,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	1,500,000	1,500,000	—	(1,500,000)	—	1,500,000				
梁偉輝	1,000,000	—	—	(1,000,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	1,000,000	—	—	(1,000,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	—	3,000,000	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	3,000,000	3,000,000	—	(3,000,000)	—	3,000,000				
潘浩怡	500,000	—	—	(500,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	—	2,000,000	—	—	—	2,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	2,000,000	2,000,000	—	(2,000,000)	—	2,000,000				
黃劍榮	1,000,000	—	—	(1,000,000)	—	—	10-07-2008	03-01-2009至28-10-2017	5.27	5.20
	1,000,000	—	—	(1,000,000)	—	—	10-07-2008	03-01-2010至28-10-2017	5.27	5.20
	—	2,000,000	—	—	—	2,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	2,000,000	2,000,000	—	(2,000,000)	—	2,000,000				
胡匡佐	400,000	—	—	(400,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	400,000	—	—	(400,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	—	1,800,000	—	—	—	1,800,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	1,800,000	1,800,000	—	(1,800,000)	—	1,800,000				



參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 二零一零年 十二月三十一日	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 二零一零年 一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
僱員 合計	1,525,000	—	—	(1,525,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	2,650,000	—	—	(2,650,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	200,000	—	—	(200,000)	—	—	19-04-2007	01-01-2008至18-04-2017	5.26	5.40
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	19-04-2007	01-01-2009至18-04-2017	5.26	5.40
	2,150,000	—	—	(2,150,000)	—	—	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	2,150,000	—	—	(2,150,000)	—	—	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	200,000	—	—	(200,000)	—	—	10-07-2008	30-01-2009至28-10-2017	5.27	5.20
	200,000	—	—	(200,000)	—	—	10-07-2008	30-01-2010至28-10-2017	5.27	5.20
	280,000	—	—	(280,000)	—	—	10-07-2008	18-02-2009至01-11-2017	5.27	5.20
	280,000	—	—	(280,000)	—	—	10-07-2008	18-02-2010至01-11-2017	5.27	5.20
	800,000	—	—	(800,000)	—	—	10-07-2008	28-03-2009至02-01-2018	5.27	5.20
	800,000	—	—	(800,000)	—	—	10-07-2008	28-03-2010至02-01-2018	5.27	5.20
	80,000	—	—	(80,000)	—	—	10-07-2008	01-04-2010至24-03-2018	5.27	5.20
	80,000	—	—	(80,000)	—	—	10-07-2008	01-04-2011至24-03-2018	5.27	5.20
	—	11,895,000	—	—	—	11,895,000	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
		11,895,000	12,795,000	—	(11,895,000)	—	12,795,000			
其他 合計	1,000,000	—	—	(1,000,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2008至10-12-2016	4.95	4.90
	1,000,000	—	—	(1,000,000)	—	—	11-12-2006	01-01-2009至10-12-2016	4.95	4.90
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	10-07-2008至07-08-2017	5.27	5.20
	500,000	—	—	(500,000)	—	—	10-07-2008	01-07-2009至07-08-2017	5.27	5.20
	—	3,000,000	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	3,000,000	3,000,000	—	(3,000,000)	—	3,000,000				
總計	64,234,000	51,634,000	—	(46,734,000)	—	69,134,000				

附註：

1. 購股權的歸屬期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。

年內授出的購股權(包括授出購股權以取代由二零零六年十二月至二零零八年七月期間授出而未行使的購股權)於購股權授出日期使用二項式期權定價模式估計公平值如下：

承授人	年內授出 購股權數目	購股權 公平值 港元
林孝文醫生	25,539,000	12,087,000
梁振昌先生	1,500,000	388,000
梁偉輝先生	3,000,000	758,000
潘浩怡女士	2,000,000	512,000
黃劍榮博士	2,000,000	511,000
胡匡佐先生	1,800,000	462,000
僱員	12,795,000	3,587,000
其他	3,000,000	554,000
	51,634,000	18,859,000

使用二項式期權定價模式計算的購股權公平值，須受若干基本因素所規限，原因是模式輸入參數所涉及多項假設的預期未來表現含有主觀性質及不明朗因素，再加上模式本身的若干固有限制所致。

購股權公平值隨著若干主觀假設的不同變數而變動。所使用變數的任何變動或會對購股權的公平值估計造成重大影響。

## 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，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示，各人士（本公司董事除外）於本公司股份或相關股份中擁有的權益或淡倉詳情如下：

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>	9.93
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司的權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.93
渝港	受控公司的權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.93
中渝	受控公司的權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.93
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司的權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.93
興業	實益擁有人	1,039,925,571 <sup>2</sup>	40.62
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	129,620,000	5.06
UBS AG	實益擁有人、擁有證券權益的人士及受控公司的權益	179,475,280 <sup>3</sup>	7.01
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及保管人 — 法團／核准借出代理人	128,260,000 <sup>4</sup>	5.01
<b>(b) 淡倉</b>			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	350,000	0.01

附註：

1. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI的直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港的直接全資附屬公司。中渝、Timmex及張先生合共擁有渝港44.06%權益。中渝、Timmex及Palin由張先生控制。上述權益已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
2. 此等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
3. 在179,475,280股股份權益中，UBS AG作為實益擁有人持有173,237,280股股份權益，作為擁有證券權益的人士持有6,053,000股股份權益，及透過其受控公司持有185,000股股份權益。
4. 在128,260,000股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有391,000股股份權益，並以保管人一法團/核准借出代理人持有127,869,000股股份權益。127,869,000股為可供借貸的股份。
5. 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於二零一零年十二月三十一日已發行股本的百分比(取自小數點後兩個位)。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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。

## 關連交易

年內及截至本報告日期止，本集團有以下關連交易：

1. 於二零一零年二月十日，重慶同景置業有限公司（「重慶同景」，本公司的間接非全資附屬公司）與同景集團有限公司（「同景集團」，重慶同景的主要股東因而為本公司的關連人士）簽訂協議（「收購協議」）以總代價人民幣43,407,448.60元向同景集團收購重慶同景文龍置地有限公司（「同景文龍」）51%權益及由同景集團向同景文龍借出的貸款利益。完成收購協議包括合營企業協議（「合營企業協議」）的約務更替，致使重慶同景於合營企業協議中取代同景集團作為一訂約方。根據已更替的合營企業協議，重慶同景向重慶新華書店集團房地產開發有限公司（「新華書店」）提供發展位於重慶涪陵區南門山地塊稅後盈利攤分擔保不少於人民幣15,000,000元及重慶同景需促使同景文龍向新華書店母公司授予若干物業認購期權。收購可加強本集團的物業組合及於中國西部的市場覆蓋範圍。
2. 於二零一零年三月二日，成都國嘉志得置業有限公司（「國嘉合營公司」，本公司的間接非全資附屬公司）與成都盛世經緯房地產投資有限公司（「成都盛世」）的非控制性股東權益持有人簽訂協議（「行使協議」），據此，國嘉合營公司行使期權向非控制性股東權益持有人以總代價人民幣21,546,000元收購其於成都盛世餘下的3.5%權益。根據較早前日期為二零零九年十二月四日的協議，國嘉合營公司獲授予期權從成都盛世的權益持有人（包括上述的非控制性股東權益持有人）購入成都盛世合共96.5%註冊資本權益。由於前述的非控制性股東權益持有人於行使協議日期前十二個月內為成都盛世的董事而成都盛世隨著收購完成後成為本公司的間接附屬公司，該前述非控制性股東權益持有人為本公司的關連人士。隨著期權的行使，國嘉合營公司持有成都盛世的100%權益。
3. 於二零一一年二月一日，重慶同景簽訂協議以總代價人民幣106,915,443元向同景集團收購重慶聯星投資有限公司（「重慶聯星」）的51%註冊資本權益及應佔已貸出或將會貸出總股東貸款的51%。重慶聯星擁有三幅位於同景國際城（由重慶同景擁有）周邊的地塊，可被發展為項目的擴充部分。收購與本公司擴充其中國西部優質土地儲備及房地產發展的業務策略一致。

## 根據《上市規則》第13.18及13.21條的披露

1. 於二零零八年一月三日，本公司（作為借貸人）、本集團內多間公司（作為擔保人）、香港上海匯豐銀行有限公司（作為代理人）及多間財務機構（作為貸款人）訂立協議，本公司就此取得1,950,000,000港元的三年有期信貸融資（「前融資」）。根據前融資，張先生被施加特定履行的責任，乃須於本公司已發行股本控制35%或以上的實益股權（附帶35%或以上的投票權），並對本公司掌握管理操控權。前融資的未償還貸款結餘已於二零一零年九月全部償還。

2. 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港元的三年有期信貸融資(「融資」)。融資旨在用於償還前融資及本集團一般企業所需。如張先生(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予被要求時償還。於二零一零年十二月三十一日，未償還貸款結餘為1,900,000,000港元。
3. 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予被要求時償還，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。於二零一零年十二月三十一日，未償還貸款結餘為1,400,000,000港元。

### 報告期後事項

於報告期後進行的重大事項詳情載於財務報表附註53。

### 充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於截至二零一零年十二月三十一日止之年度及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

### 獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關重新委任彼等為本公司獨立核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席  
張松橋

香港，二零一一年三月二十九日



致：中渝置地控股有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第69至137頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況報表，與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表、以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定編製作出真實及公平意見之綜合財務報表，並進行董事確定就編製不存在重大錯誤陳述(不論由於欺詐或錯誤導致)之綜合財務報表而言屬必要之內部控制。

### 核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對此等綜合財務報表作出意見。按照百慕達一九八一年公司法第90條之規定，我們僅向全體股東報告。除此以外，我們概不會就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程式取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製作出真實及公平意見之綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程式，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

二零一一年三月二十九日

# 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	1,916,975	1,080,638
銷售成本		(1,595,420)	(875,441)
毛利		321,555	205,197
其他收入及收益	5	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	6	312,959	56,117
融資成本	7	(30,792)	(27,949)
應佔以下盈虧：			
共同控制實體		(9,814)	(16,592)
聯營公司		(638)	(1,004)
除稅前盈利／(虧損)	8	402,339	(7,275)
所得稅開支	11	(146,778)	(35,651)
本年度盈利／(虧損)		255,561	(42,926)
應佔：			
母公司擁有人	12	260,082	(58,358)
非控制性股東權益		(4,521)	15,432
		255,561	(42,926)
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	14		
基本及攤薄		10.15港仙	(2.51)港仙

股息之詳細資料於本財務報表附註13披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度盈利／(虧損)	255,561	(42,926)
可供出售投資：		
公平值變動	(107,255)	128,351
遞延稅項	26,814	(32,088)
	(80,441)	96,263
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) 422,334	— 16,101
	414,759	16,101
本年度除稅後其他全面收益	334,318	112,364
本年度全面收益總額	589,879	69,438
應佔：		
母公司擁有人	550,711	53,153
非控制性股東權益	39,168	16,285
	589,879	69,438

# 綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	266,935	269,971
投資物業	16	338,323	297,094
預付土地租金	17	1,899,345	2,258,873
於共同控制實體之投資	19	1,082,627	726,268
於聯營公司之投資	21	1,105	1,743
應收可換股票據 — 貸款部份	22	—	35,650
持至到期投資	23	114,969	—
可供出售投資	24	822,491	900,599
發展中物業	26.1	7,164,334	5,920,718
於持作物業發展之土地使用權之權益	26.2	—	986,864
<b>非流動資產總值</b>		<b>11,690,129</b>	<b>11,397,780</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	26.1	7,608,781	4,486,862
已落成待售物業	26.3	1,006,981	233,011
預付土地租金	17	42,551	49,839
存貨	28	82,170	51,410
應收賬項及票據	29	113,101	72,902
預付款項、按金及其他應收款項	30	710,985	338,575
應收可換股票據 — 貸款部份	22	37,178	—
透過損益按公平值列賬之股本投資	25	131,006	11,632
可收回稅項		40,829	8,325
經紀公司存款	31	1,027	6,420
已抵押存款	32	153,774	1,000
有限制銀行結餘	32	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	32	—	993,913
現金及等同現金	32	4,560,752	2,256,445
		<b>15,654,591</b>	<b>9,043,571</b>
列為持作可供出售之非流動資產及出售組合資產	33	65,803	102,539
<b>流動資產總值</b>		<b>15,720,394</b>	<b>9,146,110</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	34	961,663	919,911
其他應付款項及預提負債	35	6,076,986	1,660,390
認購期權負債	36	75,766	68,297
應付一名關連方之款項	37	—	20,000
附屬公司非控制性股東貸款	38	688,303	608,144
計息銀行及其他借貸	39	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
		<b>9,308,485</b>	<b>3,913,701</b>
與分類為可供出售資產直接關聯的負債	33	7,067	—
<b>流動負債總額</b>		<b>9,315,552</b>	<b>3,913,701</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>6,404,842</b>	<b>5,232,409</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>18,094,971</b>	<b>16,630,189</b>



# 綜合財務狀況報表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 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	39	<b>2,898,889</b>	2,166,437
遞延稅項負債	40	<b>1,980,258</b>	1,908,095
非流動負債總額		<b>4,879,147</b>	4,074,532
淨資產		<b>13,215,824</b>	12,555,657
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	41	<b>255,996</b>	257,263
儲備	42(a)	<b>12,009,730</b>	11,550,372
非控制性股東權益		<b>12,265,726</b>	11,807,635
		<b>950,098</b>	748,022
權益總額		<b>13,215,824</b>	12,555,657

張松橋  
董事

林孝文  
董事

# 綜合股東權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔								非控制性 股東權益	總權益
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	盈餘賬 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	合計 千港元		
於二零零九年一月一日	214,463	7,087,594	90,554	968,798	55,377	723,696	135,128	9,275,610	612,034	9,887,644
本年度虧損	—	—	—	—	—	(58,358)	—	(58,358)	15,432	(42,926)
本年度其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	96,263	—	—	96,263	—	96,263
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	15,248	—	—	—	15,248	853	16,101
本年度全面收益總額	—	—	—	15,248	96,263	(58,358)	—	53,153	16,285	69,438
配售新股份	41	42,800	2,490,960	—	—	—	—	2,533,760	—	2,533,760
股份發行開支	41	—	(55,971)	—	—	—	—	(55,971)	—	(55,971)
收購非控制性股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(101,640)	(101,640)
視為收購附屬公司股份	43(b)	—	—	—	—	—	—	—	222,330	222,330
收購一家並非業務之附屬公司	43(c)	—	—	—	—	—	—	—	2,933	2,933
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,920)	(3,920)
已批准二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	(42,893)	—	(42,893)	—	(42,893)
股權結算購股權安排	45	—	—	—	—	—	43,976	43,976	—	43,976
於二零零九年十二月三十一日	257,263	9,522,583*	90,554*	984,046*	151,640*	622,445*	179,104*	11,807,635	748,022	12,555,657
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
本年度盈利	—	—	—	—	—	260,082	—	260,082	(4,521)	255,561
本年度其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	(80,441)	—	—	(80,441)	—	(80,441)
於出售附屬公司及一共同控制 實體時解除的匯兌儲備	—	—	—	(7,575)	—	—	—	(7,575)	—	(7,575)
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	378,645	—	—	—	378,645	43,689	422,334
本年度全面收益總額	—	—	—	371,070	(80,441)	260,082	—	550,711	39,168	589,879
收購一間附屬公司	43(a)	—	—	—	—	—	—	—	29,440	29,440
收購非控制性股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,927)	(2,927)
非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	142,429	142,429
出售附屬公司	44	—	—	—	—	—	—	—	(2,114)	(2,114)
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,920)	(3,920)
股權結算購股權安排	45	—	—	—	—	—	19,826	19,826	—	19,826
購回股份	41	(1,267)	(34,380)	—	—	—	—	(35,647)	—	(35,647)
已批准二零零九年末期股息	13	—	—	—	—	(76,799)	—	(76,799)	—	(76,799)
於二零一零年十二月三十一日	255,996	9,488,203*	90,554*	1,355,116*	71,199*	805,728*	198,930*	12,265,726	950,098	13,215,824

附註： 盈餘賬指附屬公司於一九九八年四月一日之保留盈利以外儲備以及本公司已發行及可予發行之股份面值超逾根據於一九九八年進行之集團重組所收購附屬公司已發行股本面值之差額之總和。

\* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備12,009,730,000 港元(二零零九年：11,550,372,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利／(虧損)		402,339	(7,275)
就下列各項作出調整：			
應收賬項減值／(減值撥回)	5, 6	524	(492)
預付土地租金減值撥回	6	(51,708)	(31,136)
發展中物業減值撥回	6	(310,452)	(29,986)
於持作物業發展之土地使用權之權益減值撥回	6	—	(85,749)
銀行存款利息收入	5	(21,711)	(8,434)
其他利息收入	5	—	(698)
折舊	8	22,534	19,962
預付土地租金攤銷	8	42,176	47,916
融資成本	7	30,792	27,949
應佔共同控制實體盈虧	19	9,814	16,592
應佔聯營公司盈虧		638	1,004
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損／(盈利)，淨額	5, 6	271	(3,196)
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損	6	—	31
認購期權負債之公平值虧損	6	5,281	8,073
投資物業之公平值盈利	5	(32,620)	(47,557)
出售投資物業之虧損	6	415	216
出售土地使用權權益之盈利	5	—	(2,736)
出售附屬公司之盈利	5	(83,926)	—
出售一間共同控制實體之盈利	5	(164,802)	—
應收可換股票據利息收入	5	(2,280)	(2,188)
持至到期投資利息收入	5	(9,441)	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	6	99	4,680
議價收購一間附屬公司之盈利	5	(1,648)	—
視為議價收購附屬公司之盈利	5	—	(4,614)
議價收購非控制性股東權益之盈利	5	—	(6,544)
股權結算購股權開支	6	19,826	43,976
過時存貨撥備撥回	8	(940)	(488)
		(144,819)	(60,694)
發展中物業增加		(2,575,630)	(802,215)
預付土地租金增加		—	(296,617)
於持作物業發展之土地使用權之權益增加		(1,737,151)	(454,224)
已落成待售物業減少		1,124,460	516,266
存貨減少／(增加)		(29,820)	24,019
應收賬項、票據及其他應收款項、預付款項及按金減少／(增加)		(446,910)	317,169
透過損益按公平值列賬之股本投資增加		(119,645)	(2,581)
經紀公司存款減少／(增加)		5,393	(5,514)
有限制銀行結餘增加		(613,699)	(255,059)
應付賬項及其他應付款項以及預提負債增加		4,575,780	595,929
應付一名關連方之款項減少		(20,000)	—
業務產生／(所用)現金		17,959	(423,521)
已付稅項，淨額		(94,382)	(22,050)
已付利息		(137,673)	(87,896)
經營業務所用現金淨額		(214,096)	(533,467)

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購一間附屬公司	43(a)	(22,996)	—
視為收購附屬公司股權	43(b)	—	834,759
收購一家並非業務之附屬公司	43(c)	—	(75,216)
於共同控制實體之投資		(2)	(454,000)
向共同控制實體貸款，淨額		(316,972)	(52,377)
已抵押定期存款減少／(增加)		(152,774)	327,167
於獲取時距原有到期日多於三個月之無抵押定期存款減少／(增加)		993,913	(993,913)
購置物業、廠房及設備項目		(16,394)	(9,842)
已收銀行存款利息		21,711	8,434
已收應收可換股票據利息		752	750
已收持至到期投資之利息		7,303	—
已收其他利息		—	698
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		110	2,124
出售附屬公司之所得款項	44	404,744	—
出售一間共同控制實體之所得款項		134,122	—
出售投資物業之所得款項		2,623	954
出售土地使用權權益之所得款項		—	19,704
購入可供出售投資		(18,967)	(621,250)
購入持至到期投資		(114,702)	—
收購附屬公司應付代價減少		—	(2,000)
<b>投資活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<b>922,471</b>	<b>(1,014,008)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
收購非控制性股東權益		(24,499)	(36,321)
已付股息		(76,799)	(42,893)
已付一名非控制性股東之股息		(3,920)	(3,920)
配售新股份所得款項	41	—	2,533,760
股份發行開支	41	—	(55,971)
購回股份	41	(35,647)	—
非控制性股東出資		142,429	—
收取／(向) 非控制性股東貸款		62,674	(6,588)
增加／(償還) 銀行借貸，淨額		1,501,126	(250,605)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,565,364</b>	<b>2,137,462</b>
<b>現金及等同現金增加淨額</b>		<b>2,273,739</b>	<b>589,987</b>
<b>年初之現金及等同現金</b>		<b>2,256,445</b>	<b>1,665,469</b>
<b>匯率變動之影響，淨額</b>		<b>34,090</b>	<b>989</b>
<b>年終之現金及等同現金</b>		<b>4,564,274</b>	<b>2,256,445</b>
<b>現金及等同現金之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	32	3,763,445	2,250,725
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	32	797,307	5,720
<b>財務狀況表呈列之現金及等同現金</b>		<b>4,560,752</b>	<b>2,256,445</b>
持作可供出售之出售組合應佔現金及現金結餘	33	5,775	—
銀行透支	39	(2,253)	—
<b>現金流量表呈列之現金及等同現金</b>		<b>4,564,274</b>	<b>2,256,445</b>

# 財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	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	15	927	1,296
於附屬公司之投資	20	162,212	162,212
非流動資產總值		163,139	163,508
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	30	604	606
可收回稅項		8	—
應收附屬公司款項	20	11,849,883	11,845,235
現金及等同現金	32	148	254
流動資產總值		11,850,643	11,846,095
流動負債			
其他應付款項及預提負債	35	13,719	10,304
計息銀行借貸	39	172,396	189,122
應付稅項		—	30
流動負債總額		186,115	199,456
淨流動資產		11,664,528	11,646,639
總資產減流動負債		11,827,667	11,810,147
非流動負債			
計息銀行借貸	39	1,688,260	1,559,949
非流動負債總額		1,688,260	1,559,949
淨資產		10,139,407	10,250,198
權益			
已發行股本	41	255,996	257,263
儲備	42(b)	9,883,411	9,992,935
權益總額		10,139,407	10,250,198

張松橋  
董事

林孝文  
董事

## 1. 公司資料

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港北角馬寶道28號華匯中心7樓。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；
- (ii) 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；
- (iii) 製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋；及
- (iv) 財務投資。

## 2.1 編製基準

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(「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價值估量除外。持作出售的出售組合按其賬面值與公平價值減銷售成本之較低者列賬，進一步詳情見附註2.4。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報告期間而編製，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。

## 2.2 會計政策及披露之變動

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 — 合資格對沖項目之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有者分派非現金資產
香港財務報告準則第5號之修訂 (包含於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號列為持作可供出售之非流動資產及已終止經營業務 — 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂
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)及香港詮釋第4號及香港詮釋第5號外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等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) 於二零零八年之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。

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

### (c) (續)

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「物業、廠房及設備」頂下之融資租約。由於本集團位於香港之租賃土地於去年已包括於「物業、廠房及設備」，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 — 借入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，若將定期貸款分類為流動或非流動負債，須參考放款人與借入人以合約協定且於報告日期生效之雙方權利及責任後釐定。

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，須被借入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。

## 2.3 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則

本集團尚未於此等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號 財務工具：披露 — 財務資產轉讓之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號 所得稅 — 遞延稅項：相關資產的可收回性之修訂 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號 金融工具：呈列 — 供股之分類之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 最低資金規定之預付款項之修訂 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	發行權益工具以消滅金融負債 <sup>2</sup>

- <sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，其載列對一系列香港財務報告準則之修訂，主要目的為消除歧義及釐清用字。除香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零年七月一日或之後之年度期間生效外，香港財務報告準則第1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34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號之修訂本均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效(儘管各準則有各自之過渡性條文)。

預期將對本集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

- (a) 二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號 財務工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為財務資產的分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產的業務模式及財務資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定的財務資產分類與計量方式。

香港會計師公會於二零一零年十一月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)。修訂產生之變動僅影響透過公平值選擇(「公平值選擇」)以公平值計入損益的金融負債之計量。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。香港會計準則第39號有關負債之所有其他規定均適用於香港財務報告準則第9號。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇計入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計、終止確認及金融資產之耗蝕方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。



### 2.3 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則(續)

- (b) 香港會計準則第12號修訂本已於二零一零年十二月頒佈，引入一項可駁斥之假設，即利用香港會計準則第40號之公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，應基於其賬面值將會透過銷售收回而釐定。該等修訂亦規定，利用香港會計準則第16號之重估模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應一直以銷售基準計量。由於該等修訂使然，香港詮釋常務委員會詮釋第21號*所得稅—收回不可折舊之重估資產*將於該等修訂生效後被取締。本集團預期自二零一二年一月一日起追溯採納香港會計準則第12號修訂本。
- (c) 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。本集團預期自二零一一年一月一日起採納香港會計準則第24號(經修訂)。

儘管採納該經修訂準則將導致會計政策發生變動，但經修訂準則不大可能對關連方披露造成任何影響，因為本集團目前並不屬於政府的關連方。

- (d) 二零一零年五月頒佈的二零一零年香港財務報告準則改進載列多項香港財務報告準則修訂。本集團預計由二零一一年一月一日起採納該等修訂。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，惟預期此等修訂對本集團並無重大財務影響。預期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預期將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。

### 2.4 重大會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及營運政策，以從其活動中獲得利益之實體。

附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於收益表中列賬。本公司於附屬公司之根據香港財務報告準則第5號未歸入持作出售類之投資按成本減任何減值虧損列賬。

#### 合營公司

合營公司是透過合約安排成立之實體，本集團及其他訂約方藉此進行經濟活動。合營公司以個別實體之形式經營，而本集團及其他訂約方於其中擁有權益。

合營方所訂立之合營協議訂明合營各方之資本出資、合營實體期限及合營公司解散時資產之變現基準。合營公司業務之溢利及虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營方按各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 合營公司 (續)

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團於合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體，倘本集團於合營公司並無擁有單方面控制權，而是直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本集團於合營公司並無單方面控制權或共同控制權，但整體直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，倘本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，且於合營公司並無共同控制權或不可對合營公司行使重大影響力。

### 共同控制實體

共同控制實體乃指受共同控制之合營公司，故概無任何參與方對共同控制實體之經濟活動擁有單方面控制權。

本集團於共同控制實體之投資於本集團綜合財務狀況表內按權益會計法計算本集團應佔淨資產減任何減值虧損列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別於綜合收益表及綜合儲備中列賬。倘盈利攤分比率與本集團之股權有別，則應佔共同控制實體收購後之業績乃按所協定之盈利攤分比率釐定。本集團與其共同控制實體之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制實體之投資對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。收購共同控制實體產生的商譽列作本集團於共同控制實體投資的部分。已就可能存在之不一致會計政策作出調整，以使其一致。

本共同控制企業之經一個業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤中列示。共同控制實體中本公司之投資作為非流動資產按成本扣除減值損失呈列。

當於共同控制實體之投資分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務入賬。

### 聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制企業)為本集團一般持有其不少於20%表決之長期權益，並可對其施以重大影響之公司。

本集團於聯營公司之投資乃以權益會計法，按本集團分佔聯營公司資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。本集團分佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生的未實現收益及虧損均予以對銷，並以本集團之聯營公司投資為限。收購聯營公司產生的商譽(先前並無於綜合儲備對銷或確認)列作本集團於聯營公司投資的部分，而不單獨進行減值測試。已就可能存在之不一致會計政策作出調整，以使其一致。

聯營公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。本公司於聯營公司投資視作非流動資產，按成本扣除減值虧損呈列。

### 業務合併及商譽

#### 自二零一零年一月一日起之業務合併

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平價值計算，該公平價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平價值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，收購方以公平價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方的非控制性股東權益。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘企業合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平價值應按收購日期的公平價值透過收益表重新計量。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

#### 自二零一零年一月一日起之業務合併 (續)

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平價值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平價值的其後變動按香港會計準則第39號的要求，確認為損益或其他綜合收入的變動。倘將或然代價分類為權益，則其最終於權益中結算前毋須重新計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性股東權益及本集團先前已持有的被收購方股權的公平價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購子公司資產淨值的公平價值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計算。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組合)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組合)之部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售業務收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

#### 於二零一零年一月一日前及二零零五年一月一日後的業務合併

與上述以預期基準應用的規定相比，於二零一零年一月一日前進行的業務合併有以下分別：

業務合併採用購買法入賬。直接歸屬於收購的交易成本，構成收購成本的一部分。非控制性權益(前稱少數股東權益)乃按非控制性股東按比例應佔的被收購方可識別資產淨值計量。

分階段進行的業務合併乃分步入賬。任何新增的所收購應佔權益並不會影響先前已確認的商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開的嵌入式衍生工具不會被重新計量。除非業務合併導致合約條款發生變動，從而導致該合約原本規定的現金流量出現大幅變動則另作別論。

當(且僅當)本集團目前負有責任、經濟利益可能流出，並且能夠確定可靠的估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出的後續調整乃確認為商譽一部分。

### 非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(存貨、金融資產、投資物業、商譽及非流動資產/持作出售類出售組別除外)進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能之開支類別中產生期間於收益表扣除，惟倘若資產以重估金額列賬，則減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

於每個報告期末均會評估是否有任何跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入收益表，惟倘若資產以重估金額列賬，則撥回減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 關連方

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之關連方：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制權；
- (b) 為聯營方；
- (c) 為共同控制實體；
- (d) 本集團之主要管理層成員或母公司；
- (e) 上文(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；
- (f) 為(d)或(e)項所述任何個人直接或間接控制、共同控制或有重大影響力或擁有其重大表決權之實體；或
- (g) 為本集團或屬本集團關連方之任何實體之僱員離職後之福利計劃。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目歸入持作出售類或為持作出售類出售組別之一部分，則不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳細解釋見「待售之非流動資產及出售組別」之會計政策。一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其預定用途之營運狀態及工作地點涉及之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。每次進行大修時，有關成本在物業、廠房及機器設備的賬面價值確認為重置成本(惟須符合確認條件)。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

折舊乃就每項資產之估計可使用年期，按直線基準撤銷其成本。就此而採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%至5%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於5年)
電力供應系統	10%
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%
廠房及機械	10%
模具	15%

如固定資產項目不同部分的可使用年期有差異，該項目的成本按合理基準在各部分之間分配，每一部分獨立計算折舊。至少會於各個財政年度完結時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並於適當時作出調整。

當一項物業、廠房及設備出售或預期將不會於日後透過使用或出售而帶來經濟效益，則該項目取消確認入賬。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損(乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額)將於收益表中計入。

在建工程指興建中作生產或行政用途的資產。其按成本減任何減值虧損入賬而不作折舊。成本包括施工期間的工程直接成本。在建工程於落成可用時獲重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及/或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映於報告期末之市場情況按公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之收益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之收益表內予以確認。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 待售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用予以收回，則分類為待售之非流動資產及出售組別。僅於資產或出售組別可於現況下即時出售(惟須符合出售該等資產或出售組別之一般及慣用條款)且出售機會相當高時，本條件方視為達成。附屬公司所有歸入出售組別之資產及負債重新分類為待售，不管本集團於出售後是否保留於先前附屬公司之非控股權益。

分類為待售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)乃按其賬面值及公平值扣減出售成本(以較低者為準)計算。分類為待售之物業、廠房及設備及無形資產並無折舊或攤銷。

### 租賃

向本集團轉移資產所有權之絕大部分回報及風險(法定業權除外)之租賃乃分類為融資租賃。訂立融資租賃初期，租賃資產之成本按最低租金付款之現值撥作資本，連同有關付款責任入賬(不包括利息因素)，以反映有關購買及融資。根據撥充資本之融資租賃持有之資產乃計入物業、廠房及設備，按租期及資產可使用年期間之較短者計提折舊。

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期計入收益表中，倘本集團為承租人，根據經營租賃須未付之租金扣除收取出租人之任何獎勵，乃以直線法於租賃年期內在收益表中扣除。

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。倘無法可靠地將租金劃分為土地及樓宇部份時，則將整筆租金包括於物業、廠房及設備之土地及樓宇成本內。

### 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目之建設預計在正常運營週期外完工。完工後，物業轉撥入已落成待售物業。

收入僅於發展項目完成後確認。於發展項目完成前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金/分期供款乃列為流動負債。

### 已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可以視情況而定適當地分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資以及可供出售金融投資，或作為於有效對沖中指定為對沖工具之衍生工具。本集團於初次確認時決定金融資產之分類。倘金融資產獲初步確認，則按公平值確認，如屬並非按公平值計入損益之投資，則另加直接應佔交易成本。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘、貿易應收賬款及其他應收款項、貸款、報價及非報價金融工具及衍生金融工具。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 期後計量

金融工具按不同類別作期後計量如下：

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為按公平值計入損益之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期内出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。惟衍生工具被指定作為有效對沖工具除外。按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表入賬，而公平值變動則於收益表內確認。淨公平值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

本集團通過評價按公平值計入損益之金融資產(持作買賣)以確定近期銷售他們之意向是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意見出現重大變化而未能買賣該等金融資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列此資產。根據資產之性質，按公平值計入損益之金融資產將被重列為貸款及應收款項，可供銷售金融資產或持有至到期投資。此評值不影響任何指定按公平值計入損益之金融資產(指定時使用公平值選擇權)。

內置於主合約中之衍生工具若其經濟特徵及風險與主合約並無密切關係將作為獨立衍生工具入賬，而主合約又非持作買賣或被指定為按公平值計入損益，則按公平值入賬。該等內置衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於收益表中確認。僅會於倘合約條款出現變動，而該變動根據合約須對現金流量作出重大修訂時，方會作出重估。

#### 貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，並沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，並包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表的利息收入一項內。減值產生的虧損於收益表的其他開支一項內確認。

#### 持至到期投資

如果本集團有持至到期日的意圖及能力，則具有固定或可確認付款金額以及固定到期日的非衍生金融資產歸類為持至到期投資。持至到期投資其後按攤銷成本扣除任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷乃計入收益表的利息收入內。減值所產生的虧損會在收益表中確認為其他開支。

#### 可供出售金融投資

可供銷售金融投資乃於上市及非上市股本及債務證券之非衍生金融資產。列為可供銷售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為按公平值計入損益之金融投資。該類別中之債務證券乃於無限期内持有並可能因流動資金之需要或因市況變動而出售之金融投資。

於首次確認後，可供銷售金融資產隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時於可供銷售投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於收益表內確認為其他收入，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃於收益表內確認為其他開支並撥離可供銷售投資重估儲備。所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文就「收入確認」載列之政策於收益表內確認為其他收入。

當非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值；而未能可靠計量時，該等證券將按成本扣除任何減值虧損列賬。

本集團就其可供出售金融資產，評估於近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意見出現重大變化而未能買賣該等金融資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列此資產。倘金融資產符合貸款及應收賬項之定義且本集團有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，可將彼等重新列為貸款及應收賬項。該實體須具備持有金融資產直至屆滿日之能力及意圖，方可將彼等重新列為持至屆滿日類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與估計現金流量間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 解除確認金融資產

金融資產(或如適用,一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況下將解除確認:

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或已根據一項「過手」安排承擔責任,在無重大延誤之情況下,將有關現金流量全數付予第三方;並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報;或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,該項資產將確認入賬,條件為本集團須持續涉及該項資產。於該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度,乃按該資產的原賬面值及本集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

### 金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」),而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計,則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

#### 按已攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產,個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內,並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產,其減值虧損會予確認或繼續確認入賬,而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損,則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘貸款的利率為浮動利率,則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少,而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生,且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現,且所有抵押品已變現或轉撥至本集團,則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少,則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇清,該項收回將計入收益表之其他開支。

#### 按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示並非按公平值列賬因其公平值不能可靠計量之非上市股本工具出現減值虧損,則虧損金額會按該資產賬面值與以同類金融資產當時之市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計量。此等資產之減值虧損不予撥回。

#### 可供出售財務投資

就可供出售財務資產而言,本集團會於各個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當發生資產減值時,成本(抵銷任何本金償付和攤銷)和現有公平值,扣減之前曾被確認在收益表的任何減值損失的差額,將撥離其他全面收益,並在收益表中確認。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 可供出售財務投資 (續)

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於資產原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在收益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。股本投資的耗蝕虧損不可透過收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公平值計量而其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款，金融擔保合約、衍生金融工具以及計息貸款及借貸。

#### 期後計量

金融負債的計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：

#### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作交易用途的金融負債及於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘購買該金融負債的目的為於近期出售，則該金融負債應分類為持作交易用途。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論，持作交易用途的負債損益於收益表內確認。於收益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程式時，其損益在收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的融資成本內。

#### 金融擔保合約

金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保合約直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

#### 解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金額負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於收益表確認。



## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 抵銷金融工具

當且僅當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表公佈。

### 金融工具之公平值

存在活躍市場之金融工具，應當採用活躍市場中之報價或者交易商報價(好倉用買入價，淡倉用賣出價)釐定其公平值，且不扣除交易成本。對於不存在活躍市場之金融工具，本集團採用估值法確定其公平值，估值技術包括參考最近進行之市場交易中使用的價格；參照大致相同之其他金融工具之當前公平值；現金流量貼現法及期權定價模型等。

### 存貨

存貨以成本值或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本以加權平均法釐定，而在製品及製成品之成本則包括直接物料、直接勞工及間接開支之適當部分。可變現淨值乃根據估計售價減任何完成時及出售時產生之估計成本。

### 現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及性質類似現金之資產)，指用途不受限制之資產。

### 撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於結算日之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入收益表之融資成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於結算日資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽、資產或負債以及於進行不屬業務合併之交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司之投資及於合營企業之權益之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅盈利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 初次確認資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會進行不屬業務合併之交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額能於可見將來撥回及應課稅盈利可用於抵銷暫時性差額時確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在現行稅項資產及負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

### 收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權之主要風險及報酬轉予買方後，且本集團對該等售出之貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 出售物業，於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；
- (c) 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；
- (d) 利息收入應計基準按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折現計算金融資產之賬面淨值計算；
- (e) 股息收入於確立收取付款之股東權利時確認；及
- (f) 出售上市證券之收入於交易日入賬確認。

### 以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會以以股份為基礎之付款交易方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員於二零零二年十一月七日之後進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務表附註45。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及/或服務條件之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間收益表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

## 2.4 重大會計政策概要 (續)

### 以股份為基礎之付款交易 (續)

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無經修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股付款安排之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計量確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已取消的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已取消的獎勵及新獎勵將被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。所有取消的股權結算交易獎勵均獲公平處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一項定額供款強積金計劃。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時計入收益表。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。根據中央退休保障計劃之規則，供款於應付時在收益表內扣除。

### 借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸之暫時投資所賺取投資收入（有待用於合資格資產開支）自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。對於借入作一般用途並已用於取得合資格資產之資金，已採用2.28%（二零零九年：1.97%）之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

### 外幣

本財務報表以港元（本公司之功能及呈報貨幣）呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值入之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入收益表。按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等實體之資產及負債乃按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，該等實體之收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。因此產生之匯兌差額則於匯兌波動儲備中處理。出售海外實體時已於權益中確認之該特定海外業務有關之遞延累積總額於收益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對任何收購產生之資產及負債賬面值所作用之公平值調整，均按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

## 3 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響於報告期末之收入、開支、資產及負債，以及或然負債之所呈報金額。然而，有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

### 判斷

採用本集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務報表所確認數額有重大影響之判斷及估計（除涉及估計之部分外）。

#### 經營租賃承擔 — 本集團為出租方

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款之評估，本集團確定其保留了根據經營租賃出租之物業所有權之所有重大風險及回報。

#### 投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部份，而另一部份為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部份能作獨立出售（或以融資租賃獨立出租），則本集團將該部份獨立處理。倘該等部份不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部份為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

#### 估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

#### 投資物業公平值之估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映該等分別；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自成交日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來現金流量估算作出之折現現金流量預測，輔以任何現有租約和其他合同之條款及（凡可能）外在證據，例如同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金，並且使用可反映現金金額和出現時間此等不明朗因素之目前市場評估的折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設包括同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金、合適之折現率、預計未來市租租金及未來維修成本。

#### 陳舊及滯銷存貨撥備

本集團根據貨齡制定一般撥備政策。本集團之銷售及市場經理定期對陳舊存貨檢討貨齡，此涉及將陳舊存貨項目之賬面值與其各自之可變現淨值作比較，其目的在於確定有否需要對任何陳舊及滯銷之項目於財務報表計提撥備。此外，亦定期進行人手點算所有存貨，以決定是否需要對任何已辨別之陳舊存貨及次貨計提撥備。

#### 應收賬項及其他應收款項減值虧損

本集團在決定是否需要於應收賬項及其他應收款項進行減值虧損時，已將賬齡狀況及收回可能性納入考慮之列。於識別呆賬後，本集團負責人員與有關客戶討論，並就收回之可能性向管理層作出報告。只有在應收賬款不可能收回時，方會作出減值虧損。

### 3 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 土地增值稅

中華人民共和國(「中國」)土地增值稅就土地增值(即銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))，按累進稅率30%至60%徵收。

於中國內地從事物業發展業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅。然而，該等稅項之實施情況因不同中國內地城市而異，且本集團未能與不同稅務機關最終確認其土地增值稅之納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅項無法於日常業務過程中釐定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間之收益表及土地增值稅撥備。

##### 遞延稅項資產

在很有可能足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務規劃策略，以釐定可確認之遞延稅項資產金額。詳情載於財務報表附註40。

### 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溢利／(虧損)(其為經調整除稅前溢利／(虧損)之計量)予以評估。經調整除稅前溢利／(虧損)乃貫徹以本集團之除稅前溢利／(虧損)計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及集團收入及開支。

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。

# 財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

## 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
<b>分類收入</b>					
銷售予外界客戶	391,052	175,573	15,804	1,334,546	1,916,975
<b>分類業績</b>	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
<b>其他分類資料：</b>					
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
投資物業之公平值盈利	—	—	—	32,620	32,620
透過損益按公平值列賬之股本投資					
之公平值虧損，淨額	—	—	271	—	271
認購期權負債之公平值虧損	—	—	—	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之減值撥回	—	—	—	362,160	362,160
於共同控制實體之投資	—	—	—	1,082,627	1,082,627
於聯營公司之投資	1,105	—	—	—	1,105

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

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
<b>分類收入</b>					
銷售予外界客戶	294,671	132,438	6,392	647,137	1,080,638
<b>分類業績</b>	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)
<b>其他分類資料：</b>					
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
投資物業之公平值盈利	—	—	—	47,557	47,557
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值盈利·淨額	—	—	3,196	—	3,196
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損	—	—	31	—	31
認購期權負債之公平值虧損	—	—	—	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之減值撥回	—	—	—	146,871	146,871
於共同控制實體之投資	—	—	—	726,268	726,268
於聯營公司之投資	1,743	—	—	—	1,743

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	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
	<b>1,916,975</b>	<b>1,080,638</b>

上述收入資料乃以客戶之所在地為基準。

## 4. 經營分類資料 (續)

### 地區資料 (續)

#### (b) 非流動資產

超過90%之本集團之非流動資產乃位於中國內地。

### 主要客戶之資料

約151,389,000港元(二零零九年：120,123,000港元)之收入來自於旅行袋銷售分類向一名客戶之銷售，並包括與該客戶處於共同控制下之實體進行之銷售。

## 5. 收入、其他收入及收益

收入(亦即本集團之營業額)指年內所出售貨品經扣除退貨及貿易折扣之發票淨額總值、出售物業經扣除營業稅之淨總額、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之盈利/(虧損)淨額、已收及應收投資物業之租金收入總額，以及上市及非上市投資所得股息及利息收入之總和。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>收入</b>			
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之股本投資之盈利，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	—
		<b>1,916,975</b>	<b>1,080,638</b>
<b>其他收入及收益</b>			
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之盈利	43(b)	—	4,614
議價收購非控制性股東權益之盈利		—	6,544
議價收購附屬公司之盈利	43(a)	1,648	—
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值盈利，淨額		—	3,196
出售土地使用權權益之盈利		—	2,736
出售一間共同控制實體之盈利	33	164,802	—
出售附屬公司盈利	44	83,926	—
應收賬項減值撥回	29	—	492
投資物業之公平值盈利	16	32,620	47,557
其他		4,261	4,312
		<b>308,968</b>	<b>80,212</b>



6. 其他開支

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
匯兌虧損·淨額		1,378	—
預付土地租金減值撥回	17	(51,708)	(31,136)
發展中物業減值撥回	26.1	(310,452)	(29,986)
於持作物業發展之土地使用權之權益減值撥回	26.2	—	(85,749)
應收賬項減值	29	524	—
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損		—	31
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損·淨額		271	—
認購期權負債之公平值虧損		5,281	8,073
出售投資物業之虧損		415	216
出售物業、廠房及設備項目之虧損		99	4,680
股權結算購股權開支	45	19,826	43,976
土地滯納金		21,407	32,482
其他		—	1,296
		(312,959)	(56,117)

7. 融資成本

	本集團	
	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	—
	146,570	94,711
減：已資本化利息	(115,778)	(66,762)
	30,792	27,949

# 財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

## 8. 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：

	附註	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	15	23,132	20,283
減：已資本化之金額		(598)	(321)
		22,534	19,962
預付土地租金攤銷	17	42,176	47,916
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金		5,319	5,089
核數師酬金		4,490	3,760
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及薪金		278,224	190,636
股權結算購股權開支		19,272	43,379
退休福利計劃供款		5,248	4,570
減：已資本化之金額		(31,850)	(12,030)
		270,894	226,555
匯兌差額，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之直接經營開支 (包括維修及保養)		4,055	4,430
淨租金收入		(9,345)	(9,028)

## 9. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司法第161條披露之董事年內薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	1,650	1,450
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	19,814	18,384
表現掛鈎花紅*	10,500	10,000
股權結算購股權開支	14,754	34,968
退休福利計劃供款	854	788
	47,572	65,590

\* 本公司若干執行董事獲取按年內本公司經營業績、個別董事表現以及可比較市場統計資料而釐訂之花紅。

年度內，若干董事因其向本集團提供之服務而根據本公司之購股權計劃獲授購股權，其詳情載於財務報表附註45。該等購股權之公平值已於歸屬期間在綜合收益表中確認，並於授出日釐訂，而本年度在財務報表中所計入之金額，已計入上文董事酬金披露中。

9. 董事薪酬(續)

年度內，本集團亦將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中一名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值約為600,000港元(二零零九年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年度內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
林健鋒先生	450	400
梁宇銘先生	400	350
黃龍德博士	400	350
	<b>1,250</b>	<b>1,100</b>

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零九年：無)。

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現 掛鈎花紅 千港元	股權結算 購股權開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總計 千港元
<b>二零一零年</b>						
執行董事：						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	6,060	5,000	12,087	252	23,399
曾維才先生	—	3,250	2,500	—	150	5,900
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,690	500	388	78	2,656
梁偉輝先生	—	1,560	1,000	758	72	3,390
潘浩怡女士	—	1,690	300	512	78	2,580
黃劍榮博士	—	4,004	800	547	152	5,503
胡匡佐先生	—	1,560	400	462	72	2,494
	—	<b>19,814</b>	<b>10,500</b>	<b>14,754</b>	<b>854</b>	<b>45,922</b>
非執行董事：						
王溢輝先生	400	—	—	—	—	400
	<b>400</b>	<b>19,814</b>	<b>10,500</b>	<b>14,754</b>	<b>854</b>	<b>46,322</b>
<b>二零零九年</b>						
執行董事：						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	5,800	5,000	28,173	240	39,213
曾維才先生	—	2,600	2,500	—	120	5,220
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,560	300	597	72	2,529
梁偉輝先生	—	1,430	1,000	597	66	3,093
潘浩怡女士	—	1,560	300	597	72	2,529
黃劍榮博士	—	4,004	600	4,407	152	9,163
胡匡佐先生	—	1,430	300	597	66	2,393
	—	<b>18,384</b>	<b>10,000</b>	<b>34,968</b>	<b>788</b>	<b>64,140</b>
非執行董事：						
王溢輝先生	350	—	—	—	—	350
	<b>350</b>	<b>18,384</b>	<b>10,000</b>	<b>34,968</b>	<b>788</b>	<b>64,490</b>

## 10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中四名(二零零九年：三名)為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘一名(二零零九年：兩名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,950	3,328
表現掛鉤花紅	1,000	1,500
股權結算購股權開支	528	3,744
退休福利計劃供款	90	154
	<b>3,568</b>	<b>8,726</b>

非董事最高薪酬僱員之薪酬均屬下列範圍：

	人數	
	二零一零年	二零零九年
3,000,001港元至4,000,000港元	1	1
5,000,001港元至6,000,000港元	—	1
	<b>1</b>	<b>2</b>

年內，一名非董事最高薪酬僱員因其向本集團提供之服務而獲授購股權，其詳情載於財務報表附註45。該等購股權之公平值已於歸屬期間在綜合收益表中確認，並於授出日釐訂，而本年度在財務報表中所計入之金額，已計入上文非董事最高薪酬僱員之薪酬披露中。

## 11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之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。

	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
	<b>93,164</b>	<b>43,173</b>
過往年度不足額／(超額)撥備		
香港	58	(7,702)
中國內地	(7,286)	4,605
	<b>(7,228)</b>	<b>(3,097)</b>
本年度土地增值稅支出	30,928	28,523
遞延稅項(附註40)	29,914	(32,948)
	<b>146,778</b>	<b>35,651</b>

11. 所得稅(續)

適用於除稅前盈利／(虧損)按本公司及其附屬公司作為居籍之司法權區的法定／適用稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前盈利／(虧損)	402,339	(7,275)
按不同司法權區法定／適用稅率計算之稅項	101,811	8,738
按寬減稅率計算香港利得稅之稅務影響	(2,327)	(1,256)
特定省份或由地方機關頒佈之較低稅率	(5,031)	25
過往期間即期稅項調整	(7,228)	(3,097)
共同控制實體應佔盈虧	1,942	2,995
聯營公司應佔盈虧	105	166
無需課稅之收入	(53,094)	(59,978)
不可扣稅之開支	72,014	63,844
過往期間動用之稅項虧損	(11,649)	(72)
未確認之稅項虧損	18,984	3,463
中國土地增值稅	30,928	28,523
中國土地增值稅之稅務影響	772	(9,793)
其他	(449)	2,093
按本集團實際稅率計算之稅項開支	146,778	35,651

聯營公司應佔之稅項收入為32,000港元(二零零九年：18,000港元)，已計入綜合收益表之「應佔聯營公司盈虧」內。共同控制實體於二零一零年並無產生稅項結餘(二零零九年：無)。

12. 母公司權益擁有人應佔盈利／(虧損)

截至二零一零年十二月三十一日止年度母公司權益擁有人應佔綜合盈利包括虧損18,171,000港元(二零零九年：42,362,000港元)，已於本公司財務報表中處理(附註42(b))。

13. 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於報告期末尚未確認為負債，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。

14. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司普通權益擁有人應佔之盈利／(虧損)，以及年內已發行普通股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之每股基本盈利／(虧損)皆有反攤薄影響，因此，並無對已呈列每股基本盈利／(虧損)作出有關攤薄之調整。

# 財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

## 15. 物業、廠房及設備

### 本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	電力供應系統 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
<b>二零一零年十二月三十一日</b>									
於二零零九年十二月三十一日 及於二零一零年一月一日：									
成本	260,732	7,621	2,729	31,289	27,457	31,225	11,615	136	372,804
累計折舊	(35,394)	(6,190)	(2,295)	(18,590)	(7,586)	(22,785)	(9,993)	—	(102,833)
賬面淨值	225,338	1,431	434	12,699	19,871	8,440	1,622	136	269,971
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊	225,338	1,431	434	12,699	19,871	8,440	1,622	136	269,971
添置	300	—	—	6,358	8,490	665	268	313	16,394
收購一間附屬公司(附註43(a))	—	—	—	157	290	—	—	—	447
列為持作出售之資產(附註33(a))	—	—	—	(44)	(261)	—	—	—	(305)
出售	—	—	—	(172)	(37)	—	—	—	(209)
轉撥	453	—	—	—	—	—	—	(453)	—
年內折舊撥備	(8,750)	(676)	(273)	(5,146)	(5,912)	(1,745)	(630)	—	(23,132)
匯兌調整	2,853	—	—	244	597	71	—	4	3,769
於二零一零年十二月三十一日， 扣除累計折舊	220,194	755	161	14,096	23,038	7,431	1,260	—	266,935
於二零一零年十二月三十一日：									
成本	264,854	7,621	2,729	35,961	36,326	30,005	9,264	—	386,760
累計折舊	(44,660)	(6,866)	(2,568)	(21,865)	(13,288)	(22,574)	(8,004)	—	(119,825)
賬面淨值	220,194	755	161	14,096	23,038	7,431	1,260	—	266,935
<b>二零零九年十二月三十一日</b>									
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：									
成本	264,496	7,621	2,729	30,775	27,787	35,333	11,405	1,676	381,822
累計折舊	(28,558)	(5,425)	(2,022)	(16,881)	(7,740)	(25,318)	(9,210)	—	(95,154)
賬面淨值	235,938	2,196	707	13,894	20,047	10,015	2,195	1,676	286,668
於二零零九年一月一日，扣除累計折舊	235,938	2,196	707	13,894	20,047	10,015	2,195	1,676	286,668
添置	264	—	—	2,554	5,488	248	210	1,078	9,842
視為收購附屬公司(附註43(b))	—	—	—	154	138	—	—	—	292
出售	(4,627)	—	—	(176)	(1,286)	(34)	—	(681)	(6,804)
轉撥	1,941	—	—	—	—	—	—	(1,941)	—
年內折舊撥備	(8,373)	(765)	(273)	(3,743)	(4,545)	(1,801)	(783)	—	(20,283)
匯兌調整	195	—	—	16	29	12	—	4	256
於二零零九年十二月三十一日， 扣除累計折舊	225,338	1,431	434	12,699	19,871	8,440	1,622	136	269,971
於二零零九年十二月三十一日：									
成本	260,732	7,621	2,729	31,289	27,457	31,225	11,615	136	372,804
累計折舊	(35,394)	(6,190)	(2,295)	(18,590)	(7,586)	(22,785)	(9,993)	—	(102,833)
賬面淨值	225,338	1,431	434	12,699	19,871	8,440	1,622	136	269,971

若干本集團之租賃樓宇已抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行信貸(附註39)。

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

上述樓宇之賬面值包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港之土地及樓宇：		
長期租約	80,005	81,811
中期租約	5,592	5,749
	85,597	87,560
於中國內地之樓宇：		
長期租約	64,766	66,666
中期租約	69,831	71,112
	134,597	137,778
	220,194	225,338

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	總計 千港元
二零一零年十二月三十一日			
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日：			
成本	1,566	630	2,196
累計折舊	(746)	(154)	(900)
賬面淨值	820	476	1,296
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊	820	476	1,296
添置	—	7	7
年內折舊撥備	(313)	(63)	(376)
於二零一零年十二月三十一日， 扣除累計折舊	507	420	927
於二零一零年十二月三十一日：			
成本	1,566	637	2,203
累計折舊	(1,059)	(217)	(1,276)
賬面淨值	507	420	927

# 財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

本公司 (續)

	租賃 物業裝修 千港元	傢私、固定 裝置及設備 千港元	總計 千港元
<b>二零零九年十二月三十一日</b>			
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：			
成本	1,566	630	2,196
累計折舊	(433)	(91)	(524)
賬面淨值	1,133	539	1,672
於二零零九年一月一日， 扣除累計折舊 年內折舊撥備	1,133 (313)	539 (63)	1,672 (376)
於二零零九年十二月三十一日， 扣除累計折舊	820	476	1,296
於二零零九年十二月三十一日：			
成本	1,566	630	2,196
累計折舊	(746)	(154)	(900)
賬面淨值	820	476	1,296

## 16. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日之賬面值	297,094	250,294
年內出售	(3,038)	(1,170)
公平值調整之收益淨額	32,620	47,557
匯兌調整	11,647	413
於十二月三十一日之賬面值	338,323	297,094

本集團之投資物業位於中國內地，並以長期租約持有。

上述投資物業之重估由獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按於二零一零年十二月三十一日現有使用基準在公開市場進行。投資物業根據經營租賃出租予第三方，其詳情載於附註46(a)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面總值為123,070,000港元(二零零九年：95,056,000港元)之投資物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註39)。

## 17. 預付土地租金

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日之賬面值	2,308,712	2,280,602
添置	—	296,617
出售一間附屬公司(附註44(b))	(54,816)	—
轉撥入發展中物業(附註26.1)	(398,604)	(255,297)
年內減值回撥	51,708	31,136
年內攤銷	(42,176)	(47,916)
匯兌調整	77,072	3,570
於十二月三十一日之賬面值	1,941,896	2,308,712
即期部份	(42,551)	(49,839)
非即期部份	1,899,345	2,258,873



17. 預付土地租金 (續)

本集團之租賃土地位於中國內地及按以下租約期持有：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期租約	1,040,661	1,410,480
中期租約	901,235	898,232
	<b>1,941,896</b>	<b>2,308,712</b>

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面總值為893,268,000港元(二零零九年：496,096,000港元)之預付土地租金已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註39)。

18. 商譽

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日及十二月三十一日：		
成本	37,634	37,634
累計減值	(37,634)	(37,634)
賬面淨值	—	—

商譽減值測試

業務合併產生之商譽已分配至旅行袋產品現金產生單位及陳列產品現金產生單位，以作減值測試。

所有現金產生單位之商譽已於往年度全數減值。

19. 於共同控制實體之投資

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔淨資產		66,351	129,503
向共同控制實體貸款	(i)	1,016,276	699,304
		<b>1,082,627</b>	<b>828,807</b>
列為持作可供出售(附註33)		—	(102,539)
		<b>1,082,627</b>	<b>726,268</b>

附註：

(i) 向共同控制實體貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

## 19. 於共同控制實體之投資(續)

下表說明本集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	138,631	19,026
非流動資產	1,304,453	855,502
流動負債	(8,359)	(745,025)
非流動負債	(1,368,374)	—
資產淨值	66,351	129,503
應佔共同控制實體業績：		
其他收入	116	1,573
總開支	(9,930)	(18,165)
除稅後虧損	(9,814)	(16,592)

本集團主要共同控制實體之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 登記地點	以下各項之百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	應佔盈利	
益東投資有限公司	每股1美元之普通股	英屬處女群島	25	25	25	投資控股
重慶特靈地產有限公司	註冊股本413,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資
重慶彩僑地產有限公司	註冊股本288,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資
重慶尖置房地產有限公司	註冊股本595,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資

各董事認為，上表載列本集團之共同控制實體乃對本集團在本年度內之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值之重大部份。各董事認為，倘詳列其他共同控制實體之資料將會使有關資料過於冗長。

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，成本值	159,921	159,921
以股份為基礎之僱員補償資本出資	2,291	2,291
	<b>162,212</b>	<b>162,212</b>

除1,860,656,000港元(二零零九年：1,749,071,000港元)按年利率銀行同業拆息+1.9%(二零零九年：年利率按銀行同業拆息+1.4%)計息外，計入本公司流動資產之應收附屬公司款項11,849,883,000港元(二零零九年：11,845,235,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之面值與其公平值相若。

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
長泓有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
優俊投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
志得發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Dominio Mark International Ltd.#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
龍添發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Empire New Assets Limited	英屬處女群島／香港	普通股100美元	100	物業持有
俊天(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股1,000美元	100	物業持有
佳濤國際有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩祥企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
港峰控股有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩洋集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
海天環球有限公司(附註c)	香港	普通股 1,000,000港元	60	銷售輕便行李箱、 旅行袋、背囊 及公事包
海天環球旅游用品(蘇州) 有限公司#(附註c)	中國／中國內地 (全資擁有外資企業)	註冊股本 5,000,000美元	60	製造及銷售輕便 行李箱、旅行袋、 背囊及公事包
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股

## 20. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
悅景集團有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
建星有限公司*	英屬處女群島	普通股2美元	100	投資控股
京軒投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股100美元	100	物業持有
妙領投資有限公司*(附註a)	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
匯星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
怡滿投資有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Qualipak Development Limited*(附註a)	英屬處女群島	普通股10,000美元	100	投資控股
確利達財務有限公司	香港	普通股2港元	100	提供財務服務
確利達包裝實業有限公司	香港	普通股100港元 無投票權遞延股 22,303,857港元 (附註b)	100	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
高原國際有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Theme Production House Limited*	香港	普通股 1,000,000港元	51	買賣亞加力產品 及陳列產品
浚亮有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
勝悅投資有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
裕新有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱峰集團有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
確盈達實業有限公司	英屬處女群島／中國內地	普通股1美元	100	物業持有
永同威有限公司	香港	普通股2港元	100	物業持有
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股50,000美元	100	投資控股
悅安發展有限公司(附註c)	香港	普通股10,000港元	60	製造及銷售輕便 行李箱、旅行袋、 背囊及公事包
成都國嘉志得置業有限公司***	中國／中國內地	註冊股本人民幣 1,375,000,000元	51	物業開發及投資

## 20. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立／登記及營運地點	已發行普通股面值／註冊股本	本公司應佔股權百分比	主要業務
成都盛世經緯房地產投資有限公司 <sup>***</sup>	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	51	物業開發及投資
成都眾怡房地產開發有限公司 <sup>***</sup>	中國／中國內地	註冊股本人民幣 200,000,000元	51	物業開發及投資
重慶聚信房地產開發(集團)有限公司 <sup>**</sup>	中國／中國內地	註冊股本人民幣 469,200,000元	100	物業開發及投資
重慶瑞昌房地產有限公司 <sup>**</sup>	中國／中國內地	註冊股本 50,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶卓建房地產有限公司 <sup>**</sup>	中國／中國內地	註冊股本 700,000,000港元	100	物業開發及投資
重慶頂添置業有限公司 <sup>**</sup>	中國／中國內地	註冊股本 50,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶同景置業有限公司 <sup>***</sup>	中國／中國內地	註冊股本人民幣 302,800,000元	61	物業開發及投資
重慶同景文龍置地有限公司 <sup>***</sup>	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	31	物業開發及投資
重慶浚亮房地產開發有限公司 <sup>**</sup>	中國／中國內地	註冊股本 30,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶中渝物業發展有限公司 <sup>**</sup>	中國／中國內地	註冊股本 131,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶帥通物業發展有限公司 <sup>**</sup>	中國／中國內地	註冊股本人民幣 10,000,000元	100	物業開發及投資
四川恆辰房產開發有限公司 <sup>***</sup>	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	60	物業開發及投資
四川經都置業有限公司 <sup>***</sup>	中國／中國內地	註冊股本人民幣 82,000,000元	60	物業開發及投資
四川森信置業有限公司 <sup>**</sup>	中國／中國內地	註冊股本 29,800,000美元	100	物業開發及投資

## 20. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行普通股 面值／註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
四川星浩置業有限公司**	中國／中國內地	註冊股本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
四川雍橋置業有限公司**	中國／中國內地	註冊股本人民幣 100,000,000元	100	物業開發及投資
雲南中渝置地發展有限公司***	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	70	物業開發及投資

\* 此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

\*\* 此等公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

\*\*\* 此等公司乃根據中國法例註冊為中外合資企業。

\* 並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。

附註：

(a) 除妙領投資有限公司及Qualipak Development Limited外，所有主要附屬公司之股權均由本公司間接持有。

(b) 無投票權遞延股在分派盈利、資本及投票權上有一定限制。

(c) 海天環球有限公司直接持有海天環球旅游用品(蘇州)有限公司及悅安發展有限公司全部權益。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

## 21. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分佔資產淨值	1,105	1,743
收購產生之商譽	31,438	31,438
	32,543	33,181
減值撥備	(31,438)	(31,438)
	1,105	1,743

收購聯營公司產生之商譽變動載列如下。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日及十二月三十一日：		
成本	31,438	31,438
累計減值	(31,438)	(31,438)
帳面淨值	—	—

21. 於聯營公司之投資 (續)

商譽減值測試

收購聯營公司之利益而產生之商譽已分配至開瓶器及廚房用具現金產生單位並已於往年度全數減值。

本集團之主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記地點	持有已發行 股份詳情	本集團應佔 擁有權權益 百分比	主要業務
Technical International Holdings Limited	英屬處女群島	每股1美元之普通股	30	投資控股
加品店有限公司	香港	每股1港元之普通股	30	設計、買賣及推銷開瓶器及廚房用具
得利高拓展有限公司	香港	每股1港元之普通股	30	設計、買賣及推銷開瓶器及廚房用具
得利高(香港)製品有限公司	香港	每股1港元之普通股	30	設計、買賣及推銷開瓶器及廚房用具

各董事認為，上表載列本公司之聯營公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份。各董事認為，倘詳列其他聯營公司之資料將使有關資料過於冗長。

所有上述聯營公司由本公司之全資附屬公司持有，且並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。該等聯營公司在該等財務報表中以權益會計法入賬。

下表載列本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其財務報表：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	32,991	31,920
負債	(29,307)	(26,111)
收入	124,320	106,750
虧損	(2,125)	(3,348)

22. 應收可換股票據

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市可換股票據：		
貸款部份，按攤銷成本	37,178	35,650
分類為流動資產	37,178 (37,178)	35,650 —
	—	35,650

## 22. 應收可換股票據 (續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有由一間聯交所上市公司所發行本金額37,500,000港元(二零零九年：37,500,000港元)之非上市可換股票據。可換股票據賦予持有人權利，可於指定期間按轉換價每股15.83港元，將尚未轉換本金額全部或部份轉換為該上市公司股份。可換股票據按年利率2厘計息。

可換股票據可於發行日期至可換股票據期滿日前任何時間由發行人按其面值贖回，並僅可由本集團於二零一一年六月到期時按其面值贖回，惟以先前並未轉換之金額為限。

可換股票據貸款部分被界定作貸款及應收款以及其賬面值於初步確認時按實際利率6.47厘釐定，而兌換認購期權衍生工具之公平值乃按柏力克—舒爾斯期權定價模式釐定。

## 23. 持至到期投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市債務投資，按攤薄成本	114,969	—
	114,969	—

持至到期投資之實際利率範圍由12%至15%計息並於二零一五年到期。

## 24. 可供出售投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市股本投資，按公平值	181,553	260,322
非上市股本投資，按成本	640,938	640,277
	822,491	900,599

年內，於其他全面收入內確認之本集團可供出售股本投資之總虧損為107,255,000港元(二零零九年：盈利128,351,000港元)。

上述投資包括於已指定為可供出售金融資產且並無固定到期日或票面利息之股本證券。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值640,938,000港元(二零零九年：640,277,000港元)之若干非上市股本投資按成本列值，因為合理公平值估計之範圍龐大以至於董事認為不能可靠評估彼等之公平值。本集團無意於短期內將其出售。

於此等財務報表獲批准日期，本集團上市可供出售投資之市值約為191,630,000港元。

## 25. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港上市股本投資，按市值	131,006	11,595
於中國上市股本投資，按市值	—	37
	131,006	11,632

上述投資於二零一零年及二零零九年十二月三十一日分類為持作買賣。經初步確認，本集團指定為按公平值透過損益入賬之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，本集團按公平值透過損益入賬之股本投資之市值約為137,237,000港元。



26.1 發展中物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	10,407,580	7,752,498
收購一間附屬公司(附註43(a))	109,154	—
視為收購附屬公司(附註43(b))	—	1,724,700
添置(包括發展成本及已資本化利息)	2,691,332	867,024
年內出售	—	(60,126)
年內減值回撥	310,452	29,986
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註26.2)	2,395,121	54,221
轉撥入已落成待售物業(附註26.3)	(1,901,843)	(394,892)
轉撥自土地發展權(附註27)	—	166,462
轉撥自預付土地租金(附註17)	398,604	255,297
匯兌調整	362,715	12,410
於年終	14,773,115	10,407,580

發展中物業預期完成時間：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	7,164,334	5,920,718
於一般工作流程內被列作流動資產	7,608,781	4,486,862
	14,773,115	10,407,580

發展中物業預期於一般工作流程內完成：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	2,799,133	1,050,530
超過一年	4,809,648	3,436,332
	7,608,781	4,486,862

本集團之發展中物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期租約	12,408,600	8,821,151
中期租約	2,364,515	1,586,429
	14,773,115	10,407,580

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面總值為4,302,850,000港元(二零零九年：3,476,569,000港元)(附註39)之發展中物業作為本集團所獲授銀行信貸之抵押。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值為361,048,000港元之發展中物業作為本集團往年內收購一間附屬公司前股東所獲授銀行信貸之抵押。

## 26.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	986,864	389,098
添置	1,737,836	565,626
列為持作出售之資產(附註33(a))	(58,907)	—
出售附屬公司(附註44)	(294,093)	—
年內減值回撥	—	85,749
轉撥入發展中物業(附註26.1)	(2,395,121)	(54,221)
匯兌調整	23,421	612
於年終	—	986,864

本集團於持作物業發展之土地使用權之權益乃有關於固定期間內使用位於中國內地之若干土地之權利，並以下列租約持有：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期租約	—	979,471
中期租約	—	7,393
	—	986,864

## 26.3 已落成待售物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	233,011	352,682
轉撥自發展中物業(附註26.1)	1,901,843	394,892
年內已出售物業	(1,124,460)	(516,266)
匯兌調整	(3,413)	1,703
於年終	1,006,981	233,011

本集團已落成待售物業位於中國內地，按下列租約持有：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期租約	615,105	57,650
中期租約	391,876	175,361
	1,006,981	233,011

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值為45,766,000港元之已落成待售物業已作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註39)。

27. 土地發展權

土地發展權指本集團擁有60%權益之四川經都置業有限公司(「四川經都」)與當地若干政府機關之間就發展中國成都兩幅土地之合約安排。

四川經都負責為相關政府機關提供資金，以進行必要之規劃工程及安置居民使該等土地處於可銷售狀況。於土地發展竣工後，相關政府機關將把有關土地推出拍賣，而四川經都有權攤分土地拍賣產生之30-60%利潤。

	本集團 二零零九年 千港元
於年初	166,270
被集團取得相關土地後轉撥入發展中物業(附註26.1)	(166,462)
匯兌調整	192
於年終	—

28. 存貨

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
原材料	24,565	18,124
在製品	32,305	16,060
製成品	25,300	17,226
	<b>82,170</b>	<b>51,410</b>

29. 應收賬項及票據

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬項及票據	114,691	73,944
減值	(1,590)	(1,042)
	<b>113,101</b>	<b>72,902</b>

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：

	本集團					
	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
一個月至兩個月	—	2,464	2,464	—	1,315	1,315
兩個月至三個月	—	3,209	3,209	—	1,717	1,717
超過三個月	—	2,678	2,678	—	1,078	1,078
	<b>88,279</b>	<b>24,822</b>	<b>113,101</b>	59,367	13,535	72,902

## 29. 應收賬項及票據 (續)

應收賬項及票據包括於二零一零年十二月三十一日附追索權之貼現票據32,994,000港元(二零零九年：14,411,000港元)。附追索權之貼現票據之到期日為訂立貼現票據日期起計三個月內。

未逾期及並無減值之應收款項乃來自並無近期拖欠還款紀錄之大量不同客戶。

已逾期但並無減值之應收款項乃來自與本集團有良好還款紀錄之多名獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為由於信貸質素並無重大改變，而該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸額提升。

應收賬項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	1,042	2,256
減值／(撥回減值) (附註5及6)	524	(492)
年內撇銷為無法收回	—	(723)
匯兌調整	24	1
於十二月三十一日	1,590	1,042

上述應收賬項減值撥備包括就未計撥備前賬面值為1,796,000港元(二零零九年：1,215,000港元)之獨立已減值應收賬項作出之撥備1,590,000港元(二零零九年：1,042,000港元)。該獨立已減值應收賬項乃來自處於財政困難之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸額提升。

## 30. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預付款項	231,876	58,808	596	598
按金及其他應收款項	167,398	279,767	8	8
應收附屬公司非控制性股東款項	311,711	—	—	—
	710,985	338,575	604	606

於二零一零年十二月三十一日，從預售物業已收取之按金之營業稅乃相關中國稅務機關所徵收之稅項，金額約為130,284,000港元(二零零九年：20,332,000港元)。該款項已列為及包括於上文「預付款項」一項。

應收附屬公司非控制性股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 31. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均固定利率0.04厘(二零零九年：0.19厘)計算。經紀公司存款之公平值與其賬面值相若。

32. 現金及等同現金及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結餘		4,928,901	2,783,962	148	254
定期存款		951,081	1,000,633	—	—
		5,879,982	3,784,595	148	254
減：已抵押定期存款	(a)	(153,774)	(1,000)	—	—
有限制銀行結餘	(b)	(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	148	254

附註：

- (a) 定期存款已被抵押，以擔保本集團獲授之一般銀行融資(附註39)。
- (b) 有限制銀行結餘指存放於若干中國內地銀行之存款，其用途僅限於中國物業發展活動。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘為4,949,913,000港元(二零零九年：1,500,875,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、匯售及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。現金及等同現金及抵押存款之賬面值與其公平值相若。

33. 列為持作出售之非流動資產及出售組合

二零一零年十二月三十一日

四川恆辰房產開發有限公司(「四川恆辰」)60%權益的相關資產及負債已依據本公司董事會(「董事會」)於二零一零年十一月三十日有關以人民幣60,000,000元(相等於71,000,000港元)的代價出售四川恆辰之決定被列為持作出售。四川恆辰主要從物業發展及投資。出售四川恆辰預計於二零一一年完成。

- (a) 於二零一零年十二月三十一日四川恆辰分類為待售資產及負債的主要類別如下：

	附註	二零一零年 千港元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	15	305
於持作物業發展之土地使用權之權益	26.2	58,907
預付款項及其他應收款項		816
現金及銀行結餘		5,775
分類為持作出售之資產		65,803
<b>負債</b>		
應付賬項		2,115
其他應付款項及預提負債		4,952
直接與分類為持作出售資產相關之負債		7,067
直接與持作出售組別相關之淨資產		58,736

### 33. 列為持作出售之非流動資產及出售組合 (續)

二零一零年十二月三十一日 (續)

(b) 於其他全面收益(與持作出售類出售組別相關)確認之累計收入

	二零一零年 千港元
匯兌波動儲備	6,480

二零零九年十二月三十一日

於二零零九年十一月三十日，本集團與合營夥伴訂立股份轉讓協議，以總代價266,196,000港元出售於共同控制實體四川中渝物業發展有限公司之50%權益。該出售已於二零一零年三月二十六日完成，出售收益(除稅前)164,802,000港元已於綜合收益表之其他收入及收益內確認。於二零零九年十二月三十一日，列為持作可供出售之共同控制實體投資金額為102,539,000港元(附註19)。

### 34. 應付賬項

應付賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	584,882	120,790
一個月至兩個月	40,549	28,727
兩個月至三個月	27,495	61,727
超過三個月	308,737	708,667
	<b>961,663</b>	<b>919,911</b>

應付賬項為不計息，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抵押。該金額已於年內全數結清。

### 35. 其他應付款項及預提負債

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
客戶按金	5,887,887	1,514,515	—	—
其他應付款項	141,632	78,650	354	705
預提負債	47,467	67,225	13,365	9,599
	<b>6,076,986</b>	<b>1,660,390</b>	<b>13,719</b>	<b>10,304</b>

其他應付款項為免息及平均須於一年內償還。

### 36. 認購期權負債

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
認購期權負債	75,766	68,297

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」)，其為重慶同景置業有限公司(「重慶同景」，由本集團擁有51%)之非控制性權益股東。

36. 認購期權負債 (續)

根據股東協議，本集團同意以現金代價人民幣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(「額外權益」)。本集團同時向同景集團授出額外權益之回購期權(「回購期權」)。回購期權可由股東協議日期起計三年內行使，惟須符合重慶同景之若干經營條件方可行使。回購期權之行使價相等於(i)代價另加於股東協議完成日期起至行使回購期權完成日期止期間(「期權期間」)內按上述之金額每月附加1%溢價計算之總和；及(ii)本集團於期權期間因額外權益而需向重慶同景額外投入的任何資金。

回購期權之公平值乃於授出日期按二項式期權定價模式作出估計，而公平值之變動於各呈報期末於綜合收益表內確認。

37. 應付一名關連方款項

該關連方由本公司董事張松橋先生(「張先生」)控制，有關結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該項結餘之賬面值與其公平值相若。

38. 附屬公司非控制性股東貸款

董事認為，附屬公司非控制性股東貸款之賬面值與其公平值相若。有關款項除30,085,000港元(二零零九年：29,071,000港元)按年利率7%計息外，其餘為無抵押、免息及無固定還款期。

39. 計息銀行及其他借貸

本集團	二零一零年			二零零九年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行透支	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	32,994	銀行融資利率 + (1.375%至1.5%)	2010	14,411
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 + 8%至15%)	2011	1,182,236	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣 基準借貸利率 × (1 + 10%)	2010	372,524
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 + 1.9%	2011	172,396	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	2010	189,122
			<u>1,389,879</u>			<u>576,057</u>
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣 基準借貸利率 × (1 + 10%)	2012-2018	1,210,629	人民幣基準 借貸利率 / 人民幣 基準借貸利率 × (1 + 5%至25%)	2011-2012	606,488
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 + 1.9%	2012-2013	1,688,260	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	2011	1,559,949
			<u>2,898,889</u>			<u>2,166,437</u>
			<u>4,288,768</u>			<u>2,742,494</u>
分析如下：						
須償還之銀行及其他借貸：						
一年內或須於提出要求時			1,389,879			576,057
於第二年			1,504,512			1,842,750
於第三年至第五年(包括首尾兩年)			1,363,822			323,687
五年以上			30,555			—
			<u>4,288,768</u>			<u>2,742,494</u>

## 39. 計息銀行及其他借貸 (續)

本公司	二零一零年			二零零九年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 + 1.9%	2011	172,396	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	2010	189,122
非即期						
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 + 1.9%	2012-2013	1,688,260	香港銀行同業 拆息 + 1.4%	2011	1,559,949
			<u>1,860,656</u>			<u>1,749,071</u>

附註：

(a) 若干銀行貸款由本集團若干資產抵押之總賬面值如下：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備	15	5,592	5,749
投資物業	16	123,070	95,056
預付土地租金	17	893,268	496,096
發展中物業	26.1	4,302,850	3,476,569
已落成待售物業	26.3	—	45,766
定期存款	32	153,774	1,000

(b) 所有借貸均按浮動利率計算。

(c) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	1,862,909	1,749,071
美元	32,994	14,411
人民幣	2,392,865	979,012
	<u>4,288,768</u>	<u>2,742,494</u>

(d) 本集團銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

(e) 此外，本公司若干附屬公司已擔保本公司最高達2,750,000,000港元之銀行貸款（二零零九年：1,755,000,000港元）。本公司之銀行貸款亦以張先生被施加特定履行的責任而獲抵押，據此張先生須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權（附帶35%或以上之投票權），並對本公司掌握管理操控權。根據相關貸款協議，張先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。



40. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	物業重估 千港元	超過相關折舊 之折舊撥備 千港元	可供出售 股本投資重估 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	1,873,003	2,007	24,423	1,899,433
被視作收購附屬公司(附註43(b))	7,950	—	—	7,950
年內在權益扣除之遞延稅項	—	—	32,088	32,088
年內在收益表中計入之遞延稅項(附註11)	(23,637)	(155)	—	(23,792)
匯兌調整	2,956	(2)	39	2,993
於二零零九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>1,860,272</b>	<b>1,850</b>	<b>56,550</b>	<b>1,918,672</b>
收購附屬公司(附註43(a))	3,373	—	—	3,373
年內自權益扣除之遞延稅項	—	—	(26,814)	(26,814)
年內在收益表中計入之遞延稅項(附註11)	29,890	6	—	29,896
匯兌調整	64,091	(2)	1,964	66,053
於二零二零年十二月三十一日	<b>1,957,626</b>	<b>1,854</b>	<b>31,700</b>	<b>1,991,180</b>

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅 撥備 千港元	可供動用 以抵銷應課稅 盈利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	—	1,419	1,419
年內在收益表中計入／(扣除)之遞延稅項(附註11)	9,793	(637)	9,156
匯兌調整	—	2	2
於二零零九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	<b>9,793</b>	<b>784</b>	<b>10,577</b>
年內在收益表中計入／(扣除)之遞延稅項(附註11)	(827)	809	(18)
匯兌調整	340	23	363
於二零二零年十二月三十一日	<b>9,306</b>	<b>1,616</b>	<b>10,922</b>

## 40. 遞延稅項 (續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內予以抵銷。下列為本集團就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已於綜合財務狀況表確認為遞延稅項負債淨額	<b>1,980,258</b>	1,908,095

本公司之遞延稅項負債乃關於年內自收益表扣除／計入之遞延稅項，乃由折舊撥備與相關折舊之差異而產生。

根據《中國企業所得稅法》，中國大陸成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用比率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立之附屬公司及共同控制實體就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於二零一零年十二月三十一日，並未就本集團於中國大陸成立且須繳交預扣稅之附屬公司及共同控制實體之未匯出盈利而確認應付之預扣稅。董事認為，該等附屬公司及共同控制實體於可見未來分派該等盈利之機會不大。於二零一零年十二月三十一日，於中國內地之附屬公司及共同控制實體並沒有暫時性差額而對其未確認遞延稅項負債（二零零九年：無）。

本集團來自香港及中國內地之稅項虧損分別為11,292,000港元（二零零九年：12,046,000港元）及143,962,000港元（二零零九年：96,674,000港元），並分別為可永久動用及於四至五年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅溢利。並未確認有關該等虧損之遞延稅項資產，乃由於該等虧損乃來自一直錄得虧損之附屬公司，且不被認為將會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損。

## 41. 股本

### 股份

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
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）之普通股	<b>500,000</b>	500,000
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）之普通股	<b>255,996</b>	257,263

年內，本公司以每股平均價2.80港元於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。

41. 股本 (續)

年內涉及上述本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	2,144,633,258	214,463	7,087,594	7,302,057
配售新股份	428,000,000	42,800	2,490,960	2,533,760
股份發行開支	—	—	(55,971)	(55,971)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	<b>2,572,633,258</b>	<b>257,263</b>	<b>9,522,583</b>	<b>9,779,846</b>
購回股份	(12,676,000)	(1,267)	(34,380)	(35,647)
於二零一零年十二月三十一日	<b>2,559,957,258</b>	<b>255,996</b>	<b>9,488,203</b>	<b>9,744,199</b>

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註45。

42. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額於年內及去年之變動詳情於第73頁綜合股東權益變動表中呈列。

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日		7,087,594	158,331	218,172	135,128	7,599,225
年內全面虧損總額		—	—	(42,362)	—	(42,362)
配售新股份	41	2,490,960	—	—	—	2,490,960
股份發行開支	41	(55,971)	—	—	—	(55,971)
已批准二零零八年末期股息		—	—	(42,893)	—	(42,893)
股權結算購股權安排	45	—	—	—	43,976	43,976
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日		<b>9,522,583</b>	<b>158,331</b>	<b>132,917</b>	<b>179,104</b>	<b>9,992,935</b>
年內全面虧損總額		—	—	(18,171)	—	(18,171)
購回股份	41	(34,380)	—	—	—	(34,380)
已批准二零零九年末期股息	13	—	—	(76,799)	—	(76,799)
股權結算購股權安排	45	—	—	—	19,826	19,826
於二零一零年十二月三十一日		<b>9,488,203</b>	<b>158,331</b>	<b>37,947</b>	<b>198,930</b>	<b>9,883,411</b>

本公司繳入盈餘指Qualipak Development Limited於其股份獲本公司購入之日之綜合股東資金以及本公司就收購而已發行及可予發行之股份之面值之差額。

## 43. 業務合併

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### (a) 收購一附屬公司

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：

	附註	收購時確認 之公平值 千港元
物業、廠房及設備	15	447
發展中物業	26.1	109,154
預付款項、按金及其他應收款項		677
現金及等同現金		26,359
其他應付款項		(34,557)
股東貸款		(38,625)
遞延稅項負債	40	(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盈利	5	(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淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(49,355)
購入之現金及銀行結餘	26,359
計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流出淨額	(22,996)

於年內所收購附屬公司之業績對本集團年內綜合收入或盈利並無重大影響。

43. 業務合併(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(b) 視為收購附屬公司

於二零零九年十一月及十二月，本集團與本集團當時擁有50%權益之共同控制實體成都國嘉志得置業有限公司(「國嘉志得」)之合夥夥伴訂立多項協議，作進一步出資、更改利潤分成比例及更改國嘉志得之董事會(統稱「國嘉志得重組」)。國嘉志得重組於二零零九年十二月完成後，國嘉志得成為本公司擁有51%之附屬公司。國嘉志得及其附屬公司(統稱「國嘉志得集團」)主要在中國內地從物業發展。

於收購日期，國嘉志得集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	收購時確認 之公平值 千港元
物業、廠房及設備	15	292
發展中物業	26.1	1,724,700
預付款項、按金及其他應收款項		61,578
可收回稅項		580
有限制銀行結餘		266,238
現金及等同現金		834,759
應付賬項		(291,345)
其他應付款項		(726,995)
附屬公司非控制性股東貸款		(544,664)
計息銀行貸款		(215,791)
遞延稅項負債	40	(7,950)
非控制性股東權益		(222,330)
按公平值計量之可識別淨資產總額		879,072
共同控制實體投資再分類		(874,458)
於綜合損益表其他收入及收益確認之視為議價收購附屬公司之盈利	5	(4,614)
		—

就收購國嘉志得集團之現金流入淨額分析如下：

	千港元
購入之現金及銀行結餘	834,759
計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流入淨額	834,759

於往年內所收購附屬公司之業績對本集團往年內綜合營業額或虧損並無重大影響。

## 43. 業務合併(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(續)

### (c) 收購一家並非業務之附屬公司

於二零零九年十二月，本集團訂立協議收購於成都盛世經緯房地產投資有限公司(「成都盛世」)之96.5%權益，代價為人民幣71,217,000元(相等於80,884,000港元)。成都盛世主要在中國成都從事物業發展。截至收購日期止，除取得權利收購成都市若干地塊外，成都盛世並無從事任何重大商業交易。

由於本集團所收購之實體並不構成業務，故上述收購已由本集團以收購資產入賬。

本集團於上述交易中所收購之淨資產如下：

	千港元
所收購淨資產：	
於持作物業發展之土地使用權之權益	107,679
現金及等同現金	5,668
應付賬款及其他應付款項	(29,530)
非控制性股東權益	(2,933)
以現金支付	80,884

就收購成都盛世之現金流淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(80,884)
收購之現金及銀行結餘	5,668
計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流出淨額	(75,216)

## 44. 出售附屬公司

(a) 於二零一零年二月十二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售其當時擁有60%權益之附屬公司智盈集團有限公司(「智盈」)之全部權益及智盈所欠本集團之一筆股東貸款242,426,000港元及一張應收智盈一名非控制性股東之金額為70,110,000港元之本票，總代價為340,000,000港元。該交易已於二零一零年二月十二日完成。

	附註	二零一零年 千港元
已出售淨資產：		
於持作物業發展之土地使用權之權益	26.2	285,972
現金及銀行結餘		297
預付款項及其他應收款項		125
其他應付款項及預提負債		(30,266)
股東貸款		(242,426)
非控制性股東權益		(2,114)
		11,588
應收本票		70,110
出售智盈時解除之匯兌儲備		(5,242)
出售智盈之收益	5	21,118
		97,574
支付方式：		
以現金支付		340,000
股東貸款		(242,426)
		97,574

44. 出售附屬公司 (續)

(a) (續)

就出售智盈之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	二零一零年 千港元
現金代價	340,000
已出售之現金及銀行結餘	(297)
就出售智盈之現金及等同現金流入淨額	<b>339,703</b>

- (b) 於二零一零年七月五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，全數出售奇發國際有限公司(「奇發」)(本集團當時全資附屬公司)及奇發應付本集團股東貸款61,013,000港元，總代價66,000,000港元。此交易於二零一零年八月十七日完成。

	附註	二零一零年 千港元
已出售淨資產：		
於持作物業發展之土地使用權之權益	26.2	8,121
預付土地租金	17	54,816
現金及銀行結餘		959
股東貸款		(61,013)
其他應付款項及應計費用		(59,683)
		(56,800)
出售奇發時解除之匯兌儲備		(1,021)
出售奇發之收益	5	62,808
		<b>4,987</b>
以支付方式：		
以現金支付		66,000
股東貸款		(61,013)
		<b>4,987</b>

就出售一附屬公司之現金及等同現金流入淨額之分析如下：

	二零一零年 千港元
現金代價	66,000
已出售之現金及銀行結餘	(959)
就出售奇發之現金及等同現金流入淨額	<b>65,041</b>

## 45. 購股權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上，已採納購股權計劃（「計劃」）。年內，根據計劃已授出51,634,000份（二零零九年：17,500,000份）購股權，其中授出之46,734,000份購股權（二零零九年：無）乃用以替代過往年度授出之相同數量之購股權。

根據計劃，於採納後十年內，董事會可隨時酌情授出購股權予本集團董事及僱員以及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。計劃之概要如下。

就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)上文(i)所述本公司或任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iii)上文(ii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iv)上文(iii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；及(v)上文(iv)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員（包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事）。

### 目的

計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

### 參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

### 可供認購之股份數目上限

根據計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使購股權獲行使可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本30%。

### 各參與人士之配額上限

任何十二個月期間授予各參與人士之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使而發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

### 購股權行使時限

購股權可根據計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計十年。

### 釐定行使價之基準

每股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期（須為交易日）於聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元作為授出代價。

### 計劃之有效期

計劃之有效期為十年，由二零零五年四月二十九日起計，至二零一五年四月二十八日止。



45. 購股權計劃 (續)

以下為年內根據計劃之購股權變動：

	二零一零年		二零零九年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	4.62	64,234	5.12	46,734
年內授出	3.31	51,634	3.27	17,500
年內替換	5.12	(46,734)	—	—
於十二月三十一日	3.30	69,134	4.62	64,234

年內並無購股權獲行使(二零零九年：無)。

於報告期末，未行使購股權之行使價及行使期限如下：

二零一零年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
46,734	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,900	3.31	01-01-2011至02-09-2020
<b>69,134</b>		

二零零九年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
6,000	4.81	01-01-2008至15-02-2017
6,425	4.95	01-01-2008至10-12-2016
2,200	5.26	01-01-2008至18-04-2017
4,000	5.37	01-01-2008至26-04-2017
7,989	4.95	01-01-2009至10-12-2016
2,500	5.26	01-01-2009至18-04-2017
80	5.27	01-04-2010至24-03-2018
80	5.27	01-04-2011至24-03-2018
6,450	5.27	10-07-2008至07-08-2017
6,450	5.27	01-07-2009至07-08-2017
1,000	5.27	03-01-2009至28-10-2017
1,000	5.27	03-01-2010至28-10-2017
280	5.27	18-02-2009至01-11-2017
280	5.27	18-02-2010至01-11-2017
800	5.27	28-03-2009至02-01-2018
800	5.27	28-03-2010至02-01-2018
200	5.27	30-01-2009至28-10-2017
200	5.27	30-01-2010至28-10-2017
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
<b>64,234</b>		

\* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

## 45. 購股權計劃 (續)

年內已授出購股權之公平值為18,859,000港元(二零零九年：26,024,000港元)，其中本集團已於年內確認購股權開支19,826,000港元(二零零九年：43,976,000港元)。

於年內已授出股權結算購股權之公平值乃按授出日期估計，並使用二項式模式及授出購股權之條款及條件計算。下表載列模式之計入項目：

	二零一零年	二零零九年
股息率(%)	0.91	0.61
預期波幅(%)	71.88	72.46
無風險利率(%)	1.945	2.118

預期波幅反映歷史波動為未來趨勢之指示之假設，未必一定為實際結果。

於計算公平值時並無計及授出購股權之任何其他特性。

於報告期末，本公司有69,134,000份(二零零九年：64,234,000份)購股權尚未根據計劃行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行69,134,000股(二零零九年：64,234,000股)普通股，額外股本為6,913,000港元(二零零九年：6,423,000港元)，股份溢價為221,220,000港元(二零零九年：290,071,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有69,134,000份購股權尚未根據計劃行使，佔本公司當日已發行股份約2.7%。

## 46. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註16)及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎6個月至20年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	8,528	7,209
於第二至第五年(包括首尾兩年)	35,959	24,362
五年後	75,381	2,246
	<b>119,868</b>	<b>33,817</b>

年內，本集團概無確認任何或然應收租金。

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干製造廠房、辦公室物業及宿舍。製造廠房、辦公室物業及宿舍租賃經商議達成之租期介乎一至五年。

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金數額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	6,447	2,961
於第二至第五年(包括首尾兩年)	3,854	12
	<b>10,301</b>	<b>2,973</b>

## 47. 承擔

除上文附註46(b)之經營租賃承擔詳情外，於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已訂約但未撥備	<b>2,772,716</b>	3,644,721

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之應佔共同控制實體之承擔：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已訂約但未撥備	<b>51,238</b>	476,016

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

## 48. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就以下人士獲授額度而向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	<b>61,000</b>	51,000
共同控制實體	<b>350,000</b>	—	<b>350,000</b>	—
聯營公司	<b>9,000</b>	13,500	<b>9,000</b>	13,500
	<b>359,000</b>	13,500	<b>420,000</b>	64,500

於二零一零年十二月三十一日，附屬公司獲授並且附帶由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸已動用約35,248,000港元(二零零九年：14,411,000港元)，而共同控制實體及聯營公司由本集團擔保之銀行信貸已分別動用約350,000,000港元(二零零九年：無)及2,942,000港元(二零零九年：5,914,000港元)。

## 49. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	<b>2,288,646</b>	614,935

本集團已就本集團物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i)發出房產證，一般將於擔保登記手續辦妥後一年內發出；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團及此共同控制實體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。

## 50. 關連方交易

(a) 除此等財務報表其他部份詳述之交易外，本集團年內概無重大關連方交易。

(b) 與關連方之其他交易

於報告期末，本集團向其共同控制實體提供之貸款，以及應付一名關連方之款項詳情分別載於附註19及37。

(c) 本集團總賬面值約15,162,000港元(二零零九年：15,579,000港元)之樓宇及預付租金，乃以零租金提供予一間附屬公司之一名董事之家族成員經營學校。

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	32,818	30,622
股權結算購股權開支	14,754	34,968
向主要管理人員支付之酬金總額	47,572	65,590

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

以上所有關連方交易並不構成根據《上市規則》第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。

## 51. 公平值等級

本集團釐定及披露金融工具公平值時使用下列分級：

第一級別：根據有關資產或負債於活躍市場之報價(無調整)計算之公平值

第二級別：採用可直接或間接查詢對記錄公平值有重大影響之輸入資料之估值方法計算之公平值

第三級別：採用對記錄公平值有重大影響之輸入資料並非已可供查詢市場數據為基準(非可查詢輸入資料)之估值方法計算之公平值

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有以公平值列賬之金融工具載列如下：

於二零一零年十二月三十一日，以公平值列賬之資產：

	第一級別 千港元	第二級別 千港元	第三級別 千港元	總計 千港元
可供出售投資	181,553	—	—	181,553
透過損益按公平值列賬之股本投資	131,006	—	—	131,006
	312,559	—	—	312,559

於二零零九年十二月三十一日，以公平值列賬之資產：

	第一級別 千港元	第二級別 千港元	第三級別 千港元	總計 千港元
可供出售投資	260,322	—	—	260,322
透過損益按公平值列賬之股本投資	11,632	—	—	11,632
	271,954	—	—	271,954

51. 公平值等級 (續)

於二零一零年十二月三十一日，以公平值列賬之負債：

	第一級別 千港元	第二級別 千港元	第三級別 千港元	總計 千港元
認購期權負債	—	—	75,766	75,766

於二零零九年十二月三十一日，以公平值列賬之負債：

	第一級別 千港元	第二級別 千港元	第三級別 千港元	總計 千港元
認購期權負債	—	—	68,297	68,297

年內，公平值計量於第一級別與第二級別之間並無轉換及無轉入或轉出至第三級別。

年內公平值計量於第三級別之變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
認購期權負債：		
於一月一日	68,297	—
年內授予	—	60,224
列為其他開支之認購期權負債之公平值虧損	5,281	8,073
匯兌調整	2,188	—
於十二月三十一日	75,766	68,297

52. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股本投資、持至到期投資、可供出售投資、衍生金融工具、可換股票據投資、應收賬項及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、現金及銀行結餘、銀行借貸及短期存款。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、外幣風險、信貸風險、價格風險及流動資金風險。董事會檢討及贊同管理每項該等風險之政策，並概列如下。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團浮息計算銀行貸款有關。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

下表顯示利率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利之敏感度。對本集團權益之其他組成部份並無重大影響。

	基點增加/ (減少)	除稅前 盈利/虧損 增加/(減少) 千港元
<b>二零一零年</b>		
港元	100	(12,906)
美元	100	3,234
歐元	100	13
人民幣	150	38,356
港元	(100)	12,906
美元	(100)	(3,234)
歐元	(100)	(13)
人民幣	(150)	(38,356)

## 52. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 利率風險 (續)

	基點增加/ (減少)	除稅前 盈利/虧損 增加/(減少) 千港元
<b>二零零九年</b>		
港元	100	1,382
美元	100	(6,560)
歐元	100	(24)
人民幣	150	(7,828)
港元	(100)	(1,382)
美元	(100)	6,560
歐元	(100)	24
人民幣	(150)	7,828

### 外幣風險

由於本集團大部份包裝產品及旅行袋銷售以美元為單位，而美元與港元掛鈎；另一方面，經營製造廠房所產生之開支或支出乃以人民幣為單位，故本集團面對外幣風險。

本集團之物業發展及投資業務均位於中國內地，而所有交易均以人民幣進行。除港元及美元短期銀行存款及銀行貸款外，此項業務之大部份資產及負債乃以人民幣計值。

人民幣乃不能自由兌換之貨幣，其未來匯率可因中國政府所施加之管制而導致較現期或歷史匯率大幅波動。匯率亦可受本地及國際經濟發展及政治轉變以及人民幣之供求所影響。人民幣對港元之升值或貶值，均可對本集團之經營業績有所影響。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末對相關營運單位功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動對本集團除稅前溢利/(虧損)的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。對本集團權益的其他部份並無任何重大影響。

	匯率上升/ (下跌)	除稅前 盈利/虧損 增加/(減少) 千港元
<b>二零一零年</b>		
倘人民幣兌美元轉弱	7%	6,039
倘人民幣兌美元轉強	(7%)	(6,039)
倘港元兌人民幣轉弱	7%	573
倘港元兌人民幣轉強	(7%)	(573)
<b>二零零九年</b>		
倘人民幣兌美元轉弱	7%	(568)
倘人民幣兌美元轉強	(7%)	568
倘港元兌人民幣轉弱	7%	(1,351)
倘港元兌人民幣轉強	(7%)	1,351

52. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團只與獲認同及信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為所有欲以信貸期進行交易之客戶均須經過信貸認證過程。此外，應收貿易款項及其他應收賬款之結餘均會不斷監察，確保採取跟進措施追回逾期債務，而本集團所承受之壞賬風險亦不屬重大。本集團面對信貸風險之最高風險為於附註29及30中披露之應收賬款及票據以及其他應收款項。另外，本集團於各結算日覆核每筆應收交易款項之可收回款項，確保已就無法收回款項作出充足減值虧損。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行額度，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於附註49中披露。

價格風險

股本價格風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於二零一零年十二月三十一日，本集團承受因分類作可供出售股本投資(附註24)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註25)之個別股本投資所產生之股本價格風險。於報告期末，本集團之上市投資於香港及上海證券交易所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列證券交易所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	二零一零年 十二月三十一日	二零一零年 高/低	二零零九年 十二月三十一日	二零零九年 高/低
香港 — 恒生指數	23,035	24,989/ 18,972	21,873	22,945/ 11,345
上海 — A股指數	2,940	3,443/ 2,498	3,437	3,644/ 1,956

下表說明按股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，股本投資對公平值下跌10%(二零零九年：下跌10%)之敏感度。就本分析而言，有關對可供出售股本投資之影響被視為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響收益表之因素。

	股本投資 之賬面值 千港元	除稅前盈利/虧損 增加/(減少) 千港元	股本之 其他部份減少 千港元
<b>二零一零年</b>			
於香港上市透過損益按公平值列賬之股本投資	131,006	(13,101)	—
於上海上市之可供出售投資	181,553	—	(18,155)
<b>總計</b>	<b>312,559</b>	<b>(13,101)</b>	<b>(18,155)</b>
<b>二零零九年</b>			
於香港上市透過損益按公平值列賬之股本投資	11,632	1,163	—
於上海上市之可供出售投資	260,322	—	(26,032)
<b>總計</b>	<b>271,954</b>	<b>1,163</b>	<b>(26,032)</b>

本集團透過維持廣泛多元化及低風險之投資組合管理上述風險。

## 52. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項，本集團之金融負債之到期資料如下：

本集團	二零一零年					總計 千港元
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
計息銀行及其他借貸	2,253	83,829	1,506,628	3,034,935	32,003	4,659,648
非控制性股東貸款	688,303	—	—	—	—	688,303
應付賬款	—	961,663	—	—	—	961,663
其他應付款項	—	—	141,632	—	—	141,632
收購附屬公司之應付代價	—	—	1,100	—	—	1,100
	690,556	1,045,492	1,649,360	3,034,935	32,003	6,452,346
已發行財務擔保：						
最高擔保額	2,647,646	—	—	—	—	2,647,646
	二零零九年				總計 千港元	
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元		
計息銀行及其他借貸	—	221,707	421,734	2,209,946	2,853,387	
非控制性股東貸款	21,537	—	586,607	—	608,144	
應付賬款	—	665,357	254,554	—	919,911	
其他應付款項	—	78,650	—	—	78,650	
應付一名關連方款項	20,000	—	—	—	20,000	
收購附屬公司之應付代價	—	—	1,100	—	1,100	
	41,537	965,714	1,263,995	2,209,946	4,481,192	
已發行財務擔保：						
最高擔保額	628,435	—	—	—	628,435	



52. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司	二零一零年				
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	—	14,350	216,688	1,777,328	2,008,366
其他應付款項	—	—	354	—	354
	—	14,350	217,042	1,777,328	2,008,720
已發行財務擔保：					
最高擔保額	420,000	—	—	—	420,000
	二零零九年				
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	—	194,804	17,269	1,560,138	1,772,211
其他應付款項	—	705	—	—	705
	—	195,509	17,269	1,560,138	1,772,916
已發行財務擔保：					
最高擔保額	64,500	—	—	—	64,500

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率監察資本，即淨債務除以總資本。淨債務包括計息銀行借貸及其他借貸減去現金及銀行結餘以及定期存款。於報告期末，資產負債比率如下：

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計息銀行及其他借貸(附註39)	4,288,768	2,742,494
減：現金及銀行結餘以及定期存款(附註32)	(5,879,982)	(3,784,595)
現金淨額	(1,591,214)	(1,042,101)
母公司權益擁有人應佔權益	12,265,726	11,807,635
淨資產負債比率	不適用	不適用

## 53. 報告期後事項

- (a) 於二零一一年二月一日，重慶同景訂立協議，自同景集團收購其於重慶聯星投資有限公司(「重慶聯星」)註冊資本之51%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106,915,000元。重慶聯星擁有三塊鄰近重慶同景所擁有之同景國際城之地塊，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之優質土地儲備及房地產發展。
- (b) 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的一幅地塊，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。

## 54. 財務報表之批准

財務報表已於二零一一年三月二十九日獲董事會批准及授權發行。

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性股東權益概要。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	<b>1,916,975</b>	1,080,638	1,395,643	910,759	794,984
除稅前盈利／(虧損)	<b>402,339</b>	(7,275)	(1,306,474)	390,710	633,353
所得稅收入／(開支)	<b>(146,778)</b>	(35,651)	227,837	512,901	(2,436)
本年度盈利／(虧損)	<b>255,561</b>	(42,926)	(1,078,637)	903,611	630,917
應佔：					
母公司擁有人	<b>260,082</b>	(58,358)	(837,145)	905,495	627,871
非控制性股東權益	<b>(4,521)</b>	15,432	(241,492)	(1,884)	3,046
	<b>255,561</b>	(42,926)	(1,078,637)	903,611	630,917

## 資產、負債及非控制性股東權益

	於十二月三十一日				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備	<b>266,935</b>	269,971	286,668	284,911	267,654
投資物業	<b>338,323</b>	297,094	250,294	197,250	128,262
預付土地租金	<b>1,899,345</b>	2,258,873	2,222,536	25,061	25,510
於共同控制實體之投資	<b>1,082,627</b>	726,268	1,210,921	894,452	—
於聯營公司之投資	<b>1,105</b>	1,743	2,747	36,333	33,300
持至到期投資	<b>114,969</b>	—	—	—	—
可供出售投資	<b>822,491</b>	900,599	150,757	426,174	46,612
發展中物業	<b>7,164,334</b>	5,920,718	6,901,012	7,804,480	6,424,561
於持作物業發展之土地使用權之權益	—	986,864	389,098	2,060,442	—
其他非流動資產	—	35,650	34,212	683,690	66,122
非流動資產	<b>11,690,129</b>	11,397,780	11,448,245	12,412,793	6,992,021
流動資產	<b>15,720,394</b>	9,146,110	4,203,601	3,854,649	1,778,590
流動負債	<b>(9,315,552)</b>	(3,913,701)	(2,037,542)	(2,603,943)	(1,181,407)
淨流動資產	<b>6,404,842</b>	5,232,409	2,166,059	1,250,706	597,183
非流動負債	<b>(4,879,147)</b>	(4,074,532)	(3,726,660)	(3,009,197)	(2,155,769)
非控制性股東權益	<b>(950,098)</b>	(748,022)	(612,034)	(808,019)	(6,677)
母公司擁有人應佔權益	<b>12,265,726</b>	11,807,635	9,275,610	9,846,283	5,426,758