

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



C C Land Holdings Limited

中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址: www.ccland.com.hk

(股份代號: 1224)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度的全年業績

中渝置地控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至 2011 年 12 月 31 日止年度的綜合業績，連同上一個年度的比較數字如下：

綜合收益表

	附註	2011 年 千港元	2010 年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3, 4	4,856,633	1,525,923
銷售成本		(3,539,554)	(1,282,412)
毛利		1,317,079	243,511
其他收入及收益	4	233,818	308,189
銷售及分銷成本		(276,351)	(176,366)
行政費用		(413,519)	(281,966)
其他開支		243,371	313,776
融資成本	5	(51,354)	(30,792)
共同控制實體應佔盈虧		(27,732)	(9,814)
持續經營業務之除稅前盈利	6	1,025,312	366,538
所得稅開支	7	(649,688)	(142,597)
持續經營業務之本年度盈利		375,624	223,941
終止經營業務			
終止經營業務之本年度盈利	8	41,171	31,620
本年度盈利		416,795	255,561

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		300,995	260,082
非控制性股東權益		115,800	(4,521)
		<u>416,795</u>	<u>255,561</u>

母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

10

本年度			
- 基本及攤薄		<u>11.79 港仙</u>	<u>10.15 港仙</u>
持續經營業務			
- 基本及攤薄		<u>10.32 港仙</u>	<u>9.07 港仙</u>

股息詳情於本業績公告附註 9 披露。

綜合全面收益表

		2011年 千港元	2010年 千港元
本年度盈利		<u>416,795</u>	<u>255,561</u>
其他全面收益			
可供出售投資：			
公平值變動		(19,196)	(107,255)
遞延稅項		4,799	26,814
		<u>(14,397)</u>	<u>(80,441)</u>
共同控制實體應佔其他全面收益		58,340	49,200
匯兌儲備：			
於出售附屬公司及一間共同控制實體時解除 換算境外業務的匯兌差額		-	(7,575)
		<u>566,305</u>	<u>373,134</u>
		<u>566,305</u>	<u>365,559</u>
本年度除稅後其他全面收益		<u>610,248</u>	<u>334,318</u>
本年度全面收益總額		<u>1,027,043</u>	<u>589,879</u>
應佔：			
母公司擁有人		838,395	550,711
非控制性股東權益		188,648	39,168
		<u>1,027,043</u>	<u>589,879</u>

綜合財務狀況報表

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		155,907	266,935
投資物業		372,949	338,323
預付土地租金		784,860	1,899,345
於共同控制實體之投資		1,129,249	1,082,627
於聯營公司之投資		-	1,105
持至到期投資		115,391	114,969
可供出售投資		696,920	822,491
發展中物業		7,350,068	7,164,334
於持作物業發展之土地使用權之權益		3,150,527	-
非流動資產總值		<u>13,755,871</u>	<u>11,690,129</u>
流動資產			
發展中物業		12,072,015	7,608,781
已落成待售物業		1,184,707	1,006,981
預付土地租金		18,128	42,551
存貨		21,600	82,170
應收賬項及票據	11	38,262	113,101
預付款項、按金及其他應收款項		943,290	710,985
應收可換股票據－貸款部份		-	37,178
透過損益按公平值列賬之股本投資		369,045	131,006
可收回稅項		157,912	40,829
經紀公司存款		1,539	1,027
已抵押存款		152,075	153,774
有限制銀行結餘		2,543,736	1,165,456
於獲取時距原有到期日多於3個月之定期存款		71,543	-
現金及等同現金		3,986,532	4,560,752
		<u>21,560,384</u>	<u>15,654,591</u>
列為持作可供出售之非流動資產及出售組合資產	8	327,001	65,803
流動資產總值		<u>21,887,385</u>	<u>15,720,394</u>
流動負債			
應付賬項及票據	12	1,937,009	961,663
其他應付款項及預提負債		8,660,286	6,076,986
認購期權負債		-	75,766
附屬公司非控制性股東貸款		666,155	688,303
計息銀行及其他借貸		2,065,320	1,389,879
應付稅項		767,666	114,788
收購附屬公司應付代價		1,100	1,100
		<u>14,097,536</u>	<u>9,308,485</u>
與分類為持作可供出售資產直接關聯的負債	8	70,030	7,067
流動負債總額		<u>14,167,566</u>	<u>9,315,552</u>
淨流動資產		<u>7,719,819</u>	<u>6,404,842</u>
總資產減流動負債		<u>21,475,690</u>	<u>18,094,971</u>

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		5,034,261	2,898,889
遞延稅項負債		1,835,769	1,980,258
非流動負債總額		<u>6,870,030</u>	<u>4,879,147</u>
淨資產		<u>14,605,660</u>	<u>13,215,824</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	254,392	255,996
儲備		<u>12,727,397</u>	<u>12,009,730</u>
		12,981,789	12,265,726
非控制性股東權益		<u>1,623,871</u>	<u>950,098</u>
權益總額		<u>14,605,660</u>	<u>13,215,824</u>

附註：

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值估量除外。持作出售的出售組合按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

2. 會計政策及披露的變更

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號 <i>首次採納香港財務報告準則 — 對首次採納者之香港財務報告準則第7號比較披露資料之有限豁免之修訂</i>
香港會計準則第24號（經修訂）	<i>關連方披露</i>
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號 <i>金融工具：呈列 — 供股之分類之修訂</i>
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 <i>最低資金規定之預付款項之修訂</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	<i>發行權益工具以消滅金融負債</i>
<i>2010年香港財務報告準則之改進</i>	於2010年5月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除如下文所進一步闡釋（有關香港會計準則第 24 號（經修訂）以及香港財務報告準則第 3 號、香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 27 號之修訂（包含於 *2010 年香港財務報告準則之改進*內）外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第 24 號（經修訂）*關連方披露*

香港會計準則第 24 號（經修訂）澄清及簡化關連方的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性以及澄清個人及主要管理層人員影響一家實體關連方關係的情況。其次，該經修訂之準則推出有關政府及受作為報告實體的同一政府控制、共同控制或重大影響的實體之間的交易的一般關連方披露的豁免規定。有關關連方之會計政策已作出修訂，以反映經修訂準則下關連方定義之改變。採納該經修訂之準則並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

(b) *2010 年香港財務報告準則改進*

2010 年 5 月頒佈的 *2010 年香港財務報告準則之改進*載列多項香港財務報告準則修訂。各準則均有獨立過渡條文。採納若干修訂或會導致會計政策有變，惟此等修訂對本集團財務狀況或表現概無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- (i) 香港財務報告準則第 3 號 *業務合併*：該修訂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 2008 年經修訂）前所進行的業務合併之或然代價。

另外，該修訂限制非控制性股東權益之計量選擇範圍。僅屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方淨資產之非控制性股東權益成份，方可以公平值或以現時之擁有權工具按比例分佔被收購方可識別淨資產作計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控制性股東權益之一切其他成份均以收購日期之公平值計量。

該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 *財務報表之呈列*：該修訂闡明有關權益各成份之其他全面收益分析，可於股東權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於股東權益變動表中呈列其他全面收益之每一組成部份分析。
- (iii) 香港會計準則第 27 號 *綜合及獨立財務報表*：該修訂闡明，香港會計準則第 27 號（於 2008 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 號所作出之後續修訂，將於 2009 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間或於應用香港會計準則第 27 號時（兩者中以較早者為準）提早應用。

3. 經營分類資料

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

- 銷售包裝產品分類 — 製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品（將於 2012 年終止經營）
- 銷售旅行袋分類 — 製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包
- 財務投資分類 — 投資證券及應收票據以及提供金融服務
- 物業開發及投資分類 — 開發及投資位於中國內地之物業

管理層獨立監察各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利（其為經調整除稅前盈利之計量）予以評估。經調整除稅前盈利乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及公司收入及開支。

分類間銷售及轉讓乃參考當時通行市價向第三方作出之銷售所採用之售價進行交易。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	持續經營業務			持續經營 業務總額 千港元	已終止經營 業務	集團合計 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		銷售 包裝產品 千港元	
分類收入						
銷售予外界客戶	154,421	7,599	4,694,613	4,856,633	418,660	5,275,293
分類業績	(5,476)	3,946	1,122,477	1,120,947	46,092	1,167,039
公司及未分配收入				2,415	-	2,415
公司及未分配開支				(46,696)	-	(46,696)
融資成本				(51,354)	-	(51,354)
除稅前盈利				1,025,312	46,092	1,071,404
其他分類資料：						
應佔以下盈虧：						
共同控制實體	-	-	(27,732)	(27,732)	-	(27,732)
聯營公司	-	-	-	-	(480)	(480)
資本開支*	534	-	739,987	740,521	159	740,680
折舊	1,766	41	22,490	24,297	5,663	29,960
預付土地租金攤銷	80	-	20,707	20,787	573	21,360
投資物業的公平值盈利	-	-	18,206	18,206	-	18,206
透過損益按公平值列賬的股本投資 的公平值虧損，淨額	-	50,372	-	50,372	-	50,372
應收賬項減值撥回	-	-	-	-	294	294
本集團物業組合確認的減值撥回	-	-	294,235	294,235	-	294,235
於共同控制實體的投資	-	-	1,129,249	1,129,249	-	1,129,249
於聯營公司的投資	-	-	-	-	625	625

* 資本開支包括物業、廠房及設備添置及預付土地租金，包括收購附屬公司所得之資產。

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

	持續經營業務			持續經營 業務總額 千港元	已終止經營 業務	集團合計 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		銷售 包裝產品 千港元	
分類收入						
銷售予外界客戶	175,573	15,804	1,334,546	1,525,923	391,052	1,916,975
分類業績	1,912	11,463	401,870	415,245	35,847	451,092
公司及未分配收入				45,512	-	45,512
公司及未分配開支				(63,427)	(46)	(63,473)
融資成本				(30,792)	-	(30,792)
除稅前盈利				366,538	35,801	402,339
其他分類資料：						
應佔以下盈虧：						
共同控制實體	-	-	(9,814)	(9,814)	-	(9,814)
聯營公司	-	-	-	-	(638)	(638)
物業、廠房及設備資本開支	436	-	13,353	13,789	2,605	16,394
折舊	1,790	73	14,434	16,297	6,835	23,132
預付土地租金攤銷	76	-	41,528	41,604	572	42,176
投資物業的公平值盈利	-	-	32,620	32,620	-	32,620
透過損益按公平值列賬的股本投資 的公平值盈利，淨額	-	271	-	271	-	271
認購期權負債的公平值虧損	-	-	5,281	5,281	-	5,281
應收賬項減值／（減值撥回）	-	-	(88)	(88)	612	524
本集團物業組合確認的減值撥回	-	-	362,160	362,160	-	362,160
於共同控制實體的投資	-	-	1,082,627	1,082,627	-	1,082,627
於聯營公司的投資	-	-	-	-	1,105	1,105

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	2011 年 千港元	2010 年 千港元 (經重列)
中國內地	4,747,127	1,381,412
香港	33,719	46,537
歐洲	41,795	59,409
南北美洲	7,709	15,660
印度	15,993	13,227
其他	10,290	9,678
	4,856,633	1,525,923

上述持續經營業務之收入資料乃以客戶所在地為基準而編製。

(b) 非流動資產

超過90%的本集團之非流動資產乃位於中國內地。

主要客戶的資料

約142,123,000港元（2010年：151,389,000港元）來自持續經營業務之收入來自於旅行袋銷售分類向1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。

4. 收入、其他收入及收益

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

本集團持續經營業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
<u>收入</u>		
出售貨品	154,421	175,573
出售物業	4,679,270	1,314,125
租金收入	13,766	13,400
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的虧損，淨額	(30,711)	-
上市投資所得股息收入	15,359	10,169
非上市投資所得股息收入	889	935
應收可換股票據利息收入	1,072	2,280
持至到期投資利息收入	22,567	9,441
	<u>4,856,633</u>	<u>1,525,923</u>
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	62,582	21,687
其他利息收入	9,032	-
匯兌收益，淨額	55,761	-
視為議價收購附屬公司盈利	-	1,648
出售一間共同控制實體盈利	-	164,802
出售附屬公司盈利	36,192	83,926
出售可供出售投資之盈利	48,929	-
應收賬項減值撥回	-	88
投資物業的公平值盈利	18,206	32,620
其他	3,116	3,418
	<u>233,818</u>	<u>308,189</u>

5. 融資成本

本集團持續經營業務之融資成本分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
悉數償還之銀行貸款、透支及其他貸款利息：		
5年內	290,856	142,284
5年後	7,683	4,286
	<u>298,539</u>	<u>146,570</u>
減：已資本化利息	(247,185)	(115,778)
	<u>51,354</u>	<u>30,792</u>

6. 除稅前盈利

本集團持續經營業務之除稅前盈利已扣除／（計入）：

	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
售出存貨成本	141,244	152,380
售出物業成本	3,394,413	1,124,460
過時存貨撥備撥回	-	(904)
本集團物業組合確認的減值撥回	(294,235)	(362,160)
折舊	24,297	16,297
減：已資本化的金額	(1,036)	(598)
	<u>23,261</u>	<u>15,699</u>
預付土地租金攤銷	20,787	41,604
根據有關土地及樓宇經營租賃的最低租金	6,349	3,720
核數師酬金	4,625	4,130
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	289,701	184,334
股權結算購股權開支	30	19,272
退休金計劃供款	5,865	4,271
減：已資本化的金額	(55,985)	(31,850)
	<u>239,611</u>	<u>176,027</u>
滙兌差額，淨額	55,761	1,056
租金收入，扣除營業稅	(13,766)	(13,400)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 （包括維修及保養）	3,897	4,055
淨租金收入	<u>(9,869)</u>	<u>(9,345)</u>

7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港的估計應課稅盈利按稅率16.5%（2010年：16.5%）計算。中國內地的應課稅盈利的稅項則就中國內地的有關司法權區的現行稅率計算。

	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
本集團：		
本年度支出		
香港	3,645	385
中國內地	375,570	88,668
	<u>379,215</u>	<u>89,053</u>
過往年度不足額／（超額）撥備		
香港	1,086	-
中國內地	17,341	(7,286)
	<u>18,427</u>	<u>(7,286)</u>
本年度土地增值稅支出	485,722	30,928
遞延稅項	(233,676)	29,902
	<u>649,688</u>	<u>142,597</u>

8. 非流動資產及持作出售之出售組別

(a) 已終止經營業務 — 包裝業務

於2011年12月29日，本集團宣佈分拆其包裝用品及陳列用品的製造及銷售業務（「包裝業務」）及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市之建議。本集團已於2011年12月29日按聯交所《證券上市規則》第15項應用指引向聯交所呈交一份分拆建議。於2011年12月31日，分拆建議要視乎聯交所的批准及本公司董事會的最終決定才可以進行，故包裝業務已被分類為已終止經營業務。

包裝業務於本年度之業績呈列如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
收入	418,660	391,052
銷售成本	(333,017)	(315,438)
毛利	<u>85,643</u>	<u>75,614</u>
其他收入及收益	3,564	1,408
銷售及分銷成本	(14,969)	(14,668)
行政費用	(27,960)	(24,976)
其他開支	294	(939)
聯營公司應佔盈虧	(480)	(638)
本年來自已終止經營業務之除稅前盈利	<u>46,092</u>	<u>35,801</u>
所得稅開支	(4,921)	(4,181)
本年來自已終止經營業務之盈利	<u>41,171</u>	<u>31,620</u>
應佔：		
母公司擁有人	37,509	27,570
非控制性股東權益	3,662	4,050
	<u>41,171</u>	<u>31,620</u>

於2011年12月31日包裝業務分類為已終止經營業務之主要資產及負債類別如下：

	2011 年 千港元
<i>資產</i>	
物業、廠房及設備	119,592
預付土地租金	19,395
於聯營公司之投資	625
存貨	39,007
應收賬項及票據	45,916
預付款項、按金及其他應收款項	4,553
現金及等同現金	59,798
分類為已終止經營業務之資產	<u>288,886</u>
<i>負債</i>	
應付賬項及票據	38,329
其他應付款項及預提負債	29,783
應付稅項	901
遞延稅項負債	1,017
與分類為已終止經營業務資產直接相關之負債	<u>70,030</u>
直接與分類為已終止經營業務相關之淨資產	<u><u>218,856</u></u>

包裝業務所產生之淨現金流如下：

	2011 年 千港元	2010 年 千港元
經營活動	45,179	37,292
投資活動	670	(2,547)
融資活動	(51,386)	(24,698)
現金流入／（流出）淨額	<u>(5,537)</u>	<u>10,047</u>
	2011 年	2010 年
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利	<u><u>1.47 港仙</u></u>	<u><u>1.08 港仙</u></u>

已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2011 年	2010 年
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人 應佔盈利	37,509,000 港元	27,570,000 港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度 已發行普通股加權平均數	<u><u>2,553,213,041</u></u>	<u><u>2,563,291,362</u></u>

(b) 列為持作出售之非流動資產及出售組合－四川恆辰

四川恆辰房產開發有限公司（「四川恆辰」）60%相關資產及負債已依據董事會於2010年11月30日有關出售四川恆辰之決定而於2010年12月31日被列為持作出售。四川恆辰主要從事物業發展及投資。出售四川恆辰30%部份股份權益已於2011年3月30日完成，代價為人民幣30,000,000元。

於首批30%權益出售完成後，本集團不再擁有四川恆辰之控制權。本集團將於四川恆辰內保留之投資入賬列為持作出售聯營公司，乃按於失去控制權當日之公平值列賬，並於2011年12月31日之38,115,000港元列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下30%股份權益預期於2012年完成出售，代價為人民幣30,000,000元，另加由2011年1月1日起至出售完成日期止期間內按代價計算之每月1.25%溢價。

9. 股息

	2011年 千港元	2010年 千港元
報告期後擬派末期股息，每股普通股0.04港元 (2010年：0.04港元)	101,757	102,248

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

末期股息將以現金支付，並提供以股代息選擇。以股代息選擇須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准擬派末期股息及授予董事無條件發行股份的一般授權的有關決議案，及聯交所上市委員會批准將予發行的新股份上市及買賣，方可作實。

10. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人應佔的盈利，以及年內已發行普通股2,553,213,041股（2010年：2,563,291,362股）加權平均數計算。

由於截至2011年及2010年12月31日止年度尚未行使購股權對已呈列的每股基本盈利皆有反攤薄影響，因此，並無對已呈列每股基本盈利作出有關攤薄的調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2011年 千港元	2010年 千港元
<u>盈利</u>		
母公司普通權益擁有人應佔盈利，用於計算每股基本及攤薄盈利：		
來自持續經營業務	263,486	232,512
來自已終止經營業務	37,509	27,570
	<u>300,995</u>	<u>260,082</u>

11. 應收賬項及票據

本集團與其客戶之交易條款，除新客戶一般須預先付款外，主要以記賬形式進行。信貸期一般為期60日，主要客戶則延長至105日。各客戶均有最高信貸限額。本集團致力對尚未償還應收賬項實施嚴謹控制，並已設立信貸監控部減低信貸風險。高級管理層會定期檢討逾期結欠。本集團之物業發展及投資業務客戶並無獲授信貸期。基於上述原因以及本集團應收賬項及票據涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就該等應收賬項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升產品。應收賬項及票據為不計息。

於報告期末，應收賬項及票據根據到期日及扣除撥備後的賬齡分析如下：

	2011年			2010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
1個月內	25,069	9,802	34,871	88,279	16,471	104,750
1至2個月	-	-	-	-	2,464	2,464
2至3個月	-	-	-	-	3,209	3,209
超過3個月	-	3,391	3,391	-	2,678	2,678
	25,069	13,193	38,262	88,279	24,822	113,101

12. 應付賬項及票據

應付賬項及票據於報告期末之賬齡分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
1個月內	1,406,370	584,882
1至2個月	126,100	40,549
2至3個月	137,060	27,495
超過3個月	267,479	308,737
	1,937,009	961,663

應付賬項及票據為不計息及一般須於30日至60日內結算。

13. 股本

	2011年 千港元	2010年 千港元
股份		
法定：		
5,000,000,000股（2010年：5,000,000,000股） 每股面值0.10港元（2010年：0.10港元） 的普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,543,923,258股（2010年：2,559,957,258股） 每股面值0.10港元（2010年：0.10港元） 的普通股	254,392	255,996

年內，本公司以每股平均價2.11港元（2010年：每股2.80港元）於聯交所公開市場購回合共16,034,000股（2010年：12,676,000股）股份。所有購回股份隨後已被本公司註銷。

14. 比較數字

於2011年12月29日，本集團宣佈分拆其包裝業務及於聯交所主板獨立上市之建議。因此，銷售包裝產品之經營分類已歸類為已終止經營業務及此分類之比較資料亦已由持續經營業務重新歸類為已終止經營業務。

業績

本集團截至2011年12月31日止年度收入創新高達5,275,300,000港元（包括來自本集團的持續經營業務4,856,600,000港元及其已終止經營的包裝業務418,700,000港元），較2010年度1,917,000,000港元增長175%。物業業務錄得收入4,694,600,000港元（2010年：1,334,600,000港元）。包裝及行李箱業務的收入則分別為418,700,000港元（2010年：391,000,000港元）及154,400,000港元（2010年：175,600,000港元）。其餘收入7,600,000港元（2010年：15,800,000港元）則來自財務投資業務。截至2011年12月31日止年度股東應佔盈利為301,000,000港元（2010年：260,100,000港元，主要來自出售附屬公司及一間共同控制實體之收益248,700,000港元）。本年度之每股基本盈利為11.79港仙（2010年：10.15港仙）。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股0.04港元（2010年：0.04港元）予於2012年5月28日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。董事同時建議可享有擬派發末期股息的股東可享有權利選擇收取配發已繳足股份以代替全部或部份擬派發的末期股息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待股東於2012年5月18日舉行本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准擬派末期股息及授予董事無條件發行股份的一般授權的有關決議案，及聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行的新股份上市及買賣，方可作實。一份載有以股代息計劃詳情的通函，連同一份選擇表格將於2012年6月1日或前後寄給股東。預期股息單及以股代息計劃的股票將於2012年6月29日或前後以普通郵寄方式寄給股東。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於2012年5月16日（星期三）起至2012年5月18日（星期五）止（首尾兩日包括在內）期間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，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2012年5月15日（星期二）下午4時30分前送達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。

此外，本公司將於2012年5月24日（星期四）起至2012年5月28日（星期一）止（首尾兩日包括在內）期間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，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。如欲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2012年5月23日（星期三）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

業務回顧

2011年是本集團的重要里程碑。集團於六年前開展中國物業業務後，現已進入收成期。於截至2011年12月31日止年度，本集團收入創新高達5,275,300,000港元，較去年增長175%。收入增加乃主要由於年內交付之物業項目大幅增加所致。

物業業務錄得收入4,694,600,000港元，較去年同期之收入1,334,600,000港元增長252%。物業業務佔本集團總收入之89%，現已成為本集團之核心業務。物業業務錄得盈利420,200,000港元（2010年：229,300,000港元，包括出售附屬公司及一間共同控制實體之收益248,700,000港元）。物業業務之入賬毛利率由2010年的14.4%上升至27.5%，乃由於年內所確認之合約銷售平均售價增長所致。如不計收購渝北及同景國際城的土地儲備而對土地成本所產生的公平值調整的影響，於2011年的入賬毛利率為43.5%（2010年：20.9%）。年內，於完成出售本集團於四川彭山縣眉山市濱江新城項目之30%權益後，錄得除稅前收益36,200,000港元。

製造業務方面，由於全球市場的經濟復甦不如預期，加上國內生產成本持續上升，2011年的製造業充滿挑戰。由於歐美國家失業率高企，消費者信心及消費意欲亦在某種程度上受到經濟不明朗因素的影響。為應付市場挑戰，本集團持續加強營運成本控制，同時提升製造過程中的生產力及效率，從而提高競爭力，降低影響。因此，本土及出口市場之收入及銷售量均有顯著增長。製造業務整體分別錄得收入573,100,000港元（2010年：566,600,000港元）及純利35,300,000港元（2010年：33,200,000港元）。

財務投資業務錄得虧損800,000港元（2010年：盈利11,500,000港元），主要因為年內股票市場的波動。出售本集團持有之部份可供出售投資變現收益48,900,000港元。此外，本年度盈利亦包括應收票據投資之股息收入及利息收入合共38,300,000港元以及上市證券之已變現及未變現虧損分別為30,700,000港元及50,400,000港元（2010年：股息收入及利息收入為15,800,000港元，及上市證券未變現虧損為300,000港元）。

其他收入包括投資物業之公平值收益18,200,000港元（2010年：32,600,000港元）及上文所述出售濱江新城項目之收益36,200,000港元（2010年：出售三幅土地之收益248,700,000港元）。

市場推廣及分銷成本和行政費用增加，主要由於物業業務增長及於年內推出更多項目進行預售所致。

本年度股東應佔盈利為301,000,000港元（2010年：260,100,000港元）。本年度每股基本盈利為11.79港仙（2010年：10.15港仙）。

中國物業發展及投資業務

本集團物業業務繼續專注於中國西部，尤其是重慶及成都，此兩個以用家為主的市場。該兩個城市擁有強勁經濟增長，重慶及成都於2011年之本地生產總值增長分別達到16.4%及15.4%，遠超出全國於年內平均本地生產總值9.2%之增幅。

除擁有中國唯一內陸保稅區外，重慶宣佈兩江新區成立，繼上海浦東新區及天津濱海於副省級成爲中國第三個經濟發展區。成立此新區被視爲於中國西部發展、振興經濟及拉近東西距離之關鍵性舉動。由於本集團餘下約 2,700,000 平方米建築面積之核心土地儲備正位於兩江新區其中之一最優越位置，因此本集團相信將大大受惠於兩江新區之成立。

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

已確認收入

年內，本集團物業銷售收入爲 4,679,300,000 港元（人民幣 3,826,000,000 元）（2010 年：1,314,100,000 港元（人民幣 1,129,700,000 元）），入賬總銷售建築面積爲 609,300 平方米（2010 年：202,700 平方米），主要來自 8 個物業項目，其中重慶 6 個及成都 2 個。來自物業銷售之收入及入賬總建築面積較 2010 年同期分別增長 256% 及 201%。於 2011 年，已確認銷售之平均售價增長 12.7% 至每平方米人民幣 6,280 元。年內，整體入賬毛利率由 2010 年的 14.4% 增長 13.1 個百分點至 27.5%。

下表概述 2011 年按項目確認之銷售收入：

地點	項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後之 銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後之 平均售價 (人民幣元)	本集團權益	
重慶	愛都會第一、第二 及第三期	住宅	99,150	580,800	5,860/平方米	100%	
		寫字樓	12,320	125,800	10,210/平方米		
		商業	5,190	126,300	24,350/平方米		
		停車場	7,610	21,500	88,630/車位		
	山頂道 8 號	住宅	35,300	342,100	9,690/平方米		100%
		停車場	7,400	8,100	65,460/車位		
	都會首站及 都會 9 號	住宅	96,760	679,600	7,020/平方米		100%
		寫字樓	26,280	273,700	10,420/平方米		
	濱江壹號第一及 第二期	住宅	53,460	214,600	4,020/平方米		100%
		商業	7,900	55,000	6,960/平方米		
		停車場	6,820	14,500	63,490/車位		
	同景國際城—I 區	住宅	113,230	574,800	5,080/平方米		51%
	同景•南門金階	住宅	44,180	176,300	3,990/平方米		26%
		商業	9,630	99,100	10,290/平方米		
停車場		5,400	11,500	88,720/車位			
其他	住宅/ 商業/ 停車場	12,170	49,900				
成都	四海逸家第一期	住宅	21,930	275,000	12,540/平方米	51%	
		停車場	12,140	25,800	68,130/車位		
	都江逸家	住宅	32,020	164,900	5,150/平方米	100%	
		商業	410	6,700	16,180/平方米		
總計			609,300	3,826,000			

就地點而言，重慶分別佔已確認收入及入賬面積之 88%（2010 年：57%）及 89%（2010 年：75%），成都則分別佔餘下 12%（2010 年：43%）及 11%（2010 年：25%）。在用途方面，約 79%（2010 年：93%）用作住宅，其餘用作非住宅。

於 2011 年 12 月 31 日，未確認收入約為人民幣 8,524,000,000 元，已預售面積為 1,010,500 平方米，其中人民幣 592,000,000 元來自已落成預售項目。於買家收房時可確認收入。這為 2012 年奠定堅實基礎。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。

於 2011 年，共有 7 個項目如期完成。本集團於 2011 年已完成之總建築面積約為 653,100 平方米，較 2010 年增長 85%，詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於 2011 年 12 月 31 日 已售面積百分比	本集團權益
重慶				
愛都會第三期	住宅	46,400	40	100%
	寫字樓	23,600	100	
	商業	13,500	24	
	其他	26,000		
山頂道 8 號	住宅	39,000	95	100%
	商業	900		
	其他	9,500		
都會首站及 都會 9 號	住宅	99,800	99	100%
	寫字樓	31,700	100	
	商業	8,200	73	
	其他	34,700		
濱江壹號第二期	住宅	53,300	100	100%
同景國際城—I 區	住宅	113,500	100	51%
	其他	28,300		
同景•南門金階	住宅	44,200	100	26%
	商業	16,600	63	
	其他	7,200		
成都				
都江逸家	住宅	52,300	66	100%
	商業	3,100	13	
	其他	1,300		
總計		653,100		

本集團於昆明之試點項目雲都國際已於 2011 年底完成建築工程，並將於 2012 年上半年開始交付給買家。

合約銷售

中國有關部門一直以來針對通脹及房價飆升加緊控制信貸市場。在政策緊縮環境下，物業市場目前正面臨最艱難的時期。政府於 2011 年 1 月開始在重慶及上海實施房地產稅試行計劃。該計劃被認為對物業市場造成嚴重打擊。然而，該兩個城市僅收取有限金額的物業稅，原因是該計劃乃主要針對高端物業。重慶的社會保障房計劃主要用於出租，與本集團業務之市場定位不同。

另一方面，2011 年初成都實施住房限購令，當地物業市場隨之下滑。相比之下，由於重慶並無住房限購令，故重慶的物業市場於 2011 年 9 月之前一直表現不俗，此後，因受到一線城市的市場情緒不佳所影響，重慶房地產買家開始轉持觀望態度，從而對本集團重慶物業的銷售表現造成影響。下半年營業額由 2010 年下半年的 523,200 平方米下降 27% 至 382,000 平方米。2011 年錄得之合約銷售總額為人民幣 6,400,000,000 元，較去年增長 10%，惟仍較目標水平低 15%，銷量為 740,800 平方米，較去年下跌 9.1%。

年內，本集團推出 13 個項目，其中有 4 個新項目。同景國際城、山頂道國賓城及四海逸家為 2011 年貢獻最大的三個項目，其合約銷售最多。於 2011 年的合約銷售分佈為 83.8%、15.7% 及 0.5% 分別來自重慶、成都及其他地區。2011 年之合約銷售明細如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
重慶				
山頂道國賓城第一、 第二及第三期	住宅	136,500	1,089,300	8,000/平方米
	商業	1,400	22,800	16,600/平方米
同景國際城 — I、J、K、L、M、 N、O、P 及 W 區	住宅	287,600	2,205,200	7,700/平方米
	商業	8,800	138,900	15,800/平方米
愛都會第一、第二及 第三期	住宅	15,300	120,700	7,900/平方米
	商業	5,600	136,600	24,300/平方米
	寫字樓	23,600	255,800	10,800/平方米
	停車場	9,100	27,200	93,800/車位
濱江壹號第一、第二及 第三期	住宅	40,900	219,400	5,400/平方米
	商業	8,500	77,900	9,200/平方米
	停車場	10,900	25,000	78,200/車位
梧桐郡第一期	住宅	46,200	525,800	11,400/平方米
御府	住宅	3,300	106,400	32,500/平方米
春華秋實第一期	住宅	15,800	89,200	5,600/平方米
都會首站及都會 9 號	商業	6,000	164,700	27,600/平方米

其他	住宅/ 商業/ 寫字樓/停車場	26,700	142,100	
		<u>646,200</u>	<u>5,347,000</u>	
成都				
四海逸家第一及 第二期	住宅 停車場	29,500 14,000	528,700 44,400	17,900/平方米 102,600/車位
城南逸家第一及 第二期	住宅 停車場	21,500 4,300	297,400 11,500	13,800/平方米 99,800/車位
都江逸家	住宅 商業	20,600 400	112,000 7,100	5,400/平方米 17,200/平方米
		<u>90,300</u>	<u>1,001,100</u>	
其他地區				
雲都國際	住宅	2,600	22,000	8,300/平方米
雍河灣第一期	住宅	1,700	8,400	4,800/平方米
		<u>4,300</u>	<u>30,400</u>	
總計		<u>740,800</u>	<u>6,378,500</u>	

年內，整體平均售價為每平方米人民幣 8,600 元，較去年增加 21%。平均售價增加之部份原因為推出高端物業產品，部份原因為幾個項目後期房價上升。重慶及成都之平均售價分別為每平方米人民幣 8,300 元及每平方米人民幣 11,100 元。在用途方面，約 84% 用於住宅物業及 16% 用於非住宅物業。住宅、商業及停車場之平均售價分別為每平方米人民幣 8,600 元、每平方米人民幣 13,600 元及每個車位人民幣 91,900 元。

發展中物業項目

於 2011 年新建之建築面積合共為 2,100,000 平方米，較 2010 年的 1,400,000 平方米增加 50%。於 2011 年 12 月 31 日之興建中總面積約為 3,500,000 平方米，共有 16 個項目處於不同發展階段。

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 2,000,000 平方米，其中約 358,000 平方米於 2011 年上半年新購入。新購入之 L、M 及 O 區鄰近原有地盤，計劃作為現有項目之擴建部份。該等地塊將提供低密度住宅物業，包括社區設施，例如超級市場、診所、學校及體育中心。

W 區為一個高層公寓項目，提供 4,006 個住宅單位及 64 個商用單位，總建築面積約 243,000 平方米。於 2011 年 12 月 31 日，住宅單位幾乎售罄，平均售價為每平方米人民幣 6,100 元，及超過 94% 商用單位已售出，平均售價為每平方米人民幣 17,400 元。W 區預期於 2012 年落成。

J 區為一個高端住宅洋房項目，提供 444 個住宅單位或總建築面積約 78,000 平方米。J 區於年內銷情良好。於 2011 年 12 月 31 日，約 94% 住宅單位已售出，平均售價為每平方米人民幣 11,000 元，較上個年度高 9%。J 區計劃於 2012 年落成。

P 區為一個高層公寓項目，其中某些為商用單位，總建築面積約 99,000 平方米，於 2011 年 5 月首先推出預售。P 區超過 94%住宅單位已售出，平均售價為每平方米人民幣 6,200 元。於 2011 年 12 月 31 日，P 區所有 18 個商用單位售罄，平均售價為每平方米人民幣 17,100 元。預期 P 區於 2013 年落成。

N 區為一個高層公寓發展項目，總建築面積約 233,000 平方米，於 2011 年 7 月首先推出預售。於 2011 年 12 月 31 日，建築面積 104,000 平方米已售出，佔已推出住宅單位超過 73%，平均售價為每平方米人民幣 6,400 元。N 區計劃於 2013 年落成。

L、M 及 O 區已於 2011 年下半年開始興建。L 區為一個低層住宅物業，總建築面積約 88,000 平方米。M 區為一個洋房及高層公寓綜合發展項目，總建築面積為 234,000 平方米。O 區為一個高層公寓發展項目，總建築面積為 36,000 平方米。L 區將於 2013 年落成，M 及 O 區計劃於 2014 年落成。

御府 — 該項目總建築面積約為 60,000 平方米，有 46 幢豪華別墅，配有世界一流休閒會所及商店。會所之建築工程已完成，而別墅之建築工程正在進行中。別墅項目已於 2011 年 12 月底推出預售。於 2011 年 12 月 31 日，已售出三幢別墅，平均售價為每平方米人民幣 32,000 元。該項目預期於 2012 年下半年落成。

山頂道國賓城 — 該項目共分四期發展，提供總建築面積約 494,000 平方米之高層公寓。所有四期之建築工程已於年內進行。於 2011 年 12 月 31 日，第一期住宅面積約 93,000 平方米中約 96%已售出，平均售價每平方米人民幣 7,700 元，第二期已推出之住宅面積約 93,000 平方米中超過 88%已售出，平均售價每平方米人民幣 8,100 元。該項目之第一及第二期預期於 2012 年落成。第三期一批 16,000 平方米之住宅面積已於 2011 年 11 月推出預售，其中已售出約 5,600 平方米，平均售價為每平方米人民幣 7,200 元。第三期計劃於 2013 年落成。

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 616,000 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座商場。

第一期總建築面積約 180,000 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，第一期之建築工程已完成，而四幢住宅大廈及 SOHO 大廈已分別於 2011 年 7 月及 12 月先後交付。都會首站合共有 1,446 個住宅單位，合計建築面積 100,000 平方米。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 32,000 平方米的所有 624 個單位已於 2011 年 12 月 31 日售罄，平均售價為每平方米人民幣 11,200 元。第一期建築面積約 8,100 平方米之 36 個商用單位已於 2011 年 12 月推出預售，於 2011 年 12 月 31 日，超過 77%商用單位已售出，平均售價為每平方米人民幣 27,600 元。

第二及第三期建築工程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及兩幢甲級辦公大樓，已於 2011 年 6 月動工。該項目之第二及第三期計劃於 2014 年落成。

梧桐郡 — 為一個高端洋房及高層公寓項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積約 399,000 平方米。第一期提供總建築面積約 79,000 平方米之住宅及商舖物業，已於 2011 年 1 月首次推出預售。於 2011 年 12 月 31 日，超過 74%住宅單位已預售，平均售價為每平方米人民幣 11,400 元。該項目第一期計劃於 2012 年交付。於 2011 年 12 月 31 日，第二期正在興建中，建築面積約 87,000 平方米，並計劃於 2014 年落成。

濱江壹號 — 該項目位於萬州江南新區，將發展成爲一個由高端住宅洋房、高層公寓及零售商店組成之綜合項目，總建築面積約 407,000 平方米。

於 2010 年，第一期建築面積 68,000 平方米已完成及交付。第二期爲低層住宅物業，總建築面積約 102,000 平方米之部份項目已落成，並已於 2011 年 9 月開始陸續交付，餘下約 49,000 平方米之部份將於 2012 年上半年落成。於 2011 年 12 月 31 日，第二期全部住宅單位已售出，平均售價爲每平方米人民幣 4,700 元，較第一期高出 40%。第二期商用單位及停車場分別於 2011 年 4 月及 5 月推出預售。於 2011 年 12 月 31 日，超過 91% 商用單位及超過 97% 停車場已預售。商用單位之平均售價爲每平方米約人民幣 9,300 元，較第一期高出 33%。該項目第三期爲高層公寓項目，已於 2011 年 5 月動工興建，並於 2011 年 9 月首先推出預售。於 2011 年 12 月 31 日，約 40,000 平方米之建築面積已售出，平均售價爲每平方米約人民幣 5,400 元。預期於 2014 年落成。

春華秋實 — 爲位於西永大學城之三期高端住宅洋房及高層公寓項目，總建築面積約 467,000 平方米。西永大學城爲當地之衛星城市，以先進市區設計而聞名，並指定爲學術、研究及高技術區。第一期總建築面積約 138,000 平方米，其建築工程已於 2011 年 6 月展開。第一期洋房住宅面積約 25,000 平方米，已於 2011 年 12 月首次推出預售。於 2011 年 12 月 31 日，超過 63% 面積已售出，平均售價爲每平方米人民幣 5,600 元。該項目第一期計劃於 2013 年落成及交付。

璧山·同景國際城 — 該項目位於璧山縣綠島新區，將發展成爲一個由高端住宅洋房、高層公寓及零售商店組成之綜合項目，總建築面積約 826,000 平方米。由璧山縣經由璧山隧道至大學城只有 5 分鐘路程，且預期 2013 年 1 號地鐵線將連接璧山縣與重慶市中心。該項目將分六期發展，第一期計劃於 2012 年上半年動工興建，並於 2012 年推出預售。

江北項目 — 爲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 1,354,000 平方米。該項目爲市內最大江景發展項目之一，臨河帶約 750 米長。該項目將發展成爲一個國際化城市綜合體，提供高端住宅物業、甲級辦公大樓、服務式公寓及大型商業及零售物業。該項目計劃建立一幢 320 米高綜合大廈，將成爲江北區之地標。該項目將分三期興建，第一期預計於 2012 年上半年動工。

成都項目

四海逸家 — 爲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。第一期包括三座大廈共 682 個住宅單位或約 90,000 平方米建築面積。第一期之第一及第二座已於 2010 年落成及交付。第一期最後一座大廈第三座已於 2011 年 3 月交付。第二期包括五座大廈，合共 1,079 個住宅單位或總建築面積 146,000 平方米。第二期之建築工程仍在進行中。第二期之三座大廈將於 2012 年下半年完成及交付，其餘兩座將於 2013 年下半年交付。於 2011 年 12 月 31 日，第二期超過 59% 住宅單位已售出，年內平均售價已增加至每平方米人民幣 18,000 元，較上個年度的平均售價每平方米人民幣 15,800 元高出約 14%。第三期之建築工程總建築面積約 215,000 平方米，共六座大廈，目前正在興建中。

光華逸家 — 為一個位於青羊區光華新城之高端住宅項目，總建築面積約 349,000 平方米。該項目緊鄰光華大道，配有綜合配套設施。該項目分三期發展。第一期總建築面積約 85,000 平方米，將於 2012 年初動工，第一期於 2012 年 3 月中首次推出預售，首天認購率為 97%，428 單位以平均售價每平方米人民幣 7,300 元被認購。

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 272,000 平方米。該項目與成都人民南路南延線僅距離八分鐘車程。雙流縣是一個高度發展之交通樞紐，目前是成都市唯一航空樞紐，也是中國西部最大的空運中心。該項目沿河分多期發展，對面為四川大學。項目第一期總建築面積約 70,000 平方米，其中約 10,000 平方米被設計為樣板房及會所設施，而第二期總建築面積約 61,000 平方米現正興建。該項目第一及第二期計劃分別於 2012 年及 2013 年落成及交付。於 2011 年 12 月 31 日，第一期之 77% 已售出，平均售價為每平方米人民幣 13,200 元。第二期於 2011 年 4 月首次推出預售。該項目第三期建築工程已於 2011 年 4 月展開。

牧山逸家 — 為一個高檔別墅項目，位於成都新津縣花源鎮，距離成都西南約 15 公里之市郊地區，總建築面積約為 249,000 平方米。該項目鄰近雙流國際機場，地盤已經平整，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。樣板房及會所之建築工程已於 2011 年 5 月展開。第一期建築面積約 68,000 平方米之地基工程，現正進行中。計劃於 2012 年上半年開始興建。

禮里山莊 — 為一個位於都江堰區（為一間名旅遊點）之高檔別墅及五星級酒店項目，總建築面積約為 230,000 平方米。首兩期之別墅發展項目，總建築面積約 158,000 平方米之地基工程現正進行。

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 178,000 平方米之建築工程已於 2011 年 1 月展開，首批住宅面積約 67,000 平方米已於 2011 年 11 月推出預售。第一期計劃於 2013 年完成。

中渝第一城 — 位於貴陽之試點項目，總規劃建築面積約 1,363,000 平方米，包括洋房、低層及高層住宅大廈、甲級辦公大樓及商業物業。該項目位於新市區金陽新區，距離貴陽舊市中心西北面 12 公里。作為貴陽新市區，金陽新區將集中作為政府、金融、房地產、高技術、航天及商業服務。該項目第一期總建築面積約 183,000 平方米。第一期建築工程將於 2012 年上半年開工，並計劃於 2012 年推出預售。

於本報告日期，持作發展之項目詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 梧桐郡	2012年至2015年	399,000	100%
— 御府	2012年	60,000	100%
— 第 10 號地段	2014年	436,000	100%
— 山頂道國賓城	2012年至2014年	494,000	100%
— 第 17-1 號地段	2014年或以後	210,000	100%
— 第 9 號地段	2014年或以後	305,000	100%
— 第 19 號地段	2014年或以後	260,000	100%
— 第 4 號地段	2014年或以後	557,000	100%
— 第 3-1 號地段	2014年或以後	260,000	100%
— 其他	2014年或以後	91,000	100%
重慶市江北項目	2014年或以後	1,354,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2012年至2017年	1,520,000	51%
— 二塘項目	2014年或以後	598,000	26%
重慶市萬州區			
— 濱江壹號	2012年至2014年	286,000	100%
— 萬州項目	2014年或以後	271,000	100%
重慶市沙坪壩區			
— 春華秋實	2013年至2015年	467,000	100%
重慶市璧山縣綠島新區	2014年或以後	826,000	26%
重慶市榮昌縣	2014年或以後	157,000	26%
成都市都江堰區玉堂鎮			
— 禮里山莊	2014年或以後	230,000	60%
成都市錦江區			
— 四海逸家	2012年至2015年	482,000	51%
成都市雙流縣			
— 城南逸家	2012年至2015年	272,000	51%
成都市新津縣			
— 牧山逸家	2014年或以後	249,000	51%
成都市青羊區			
— 光華逸家	2014年或以後	349,000	51%
四川省達州市通川區	2013年至2015年	413,000	100%
貴陽市金陽新區			
— 中渝·第一城	2013年或以後	1,363,000	85%
總計		11,909,000	

土地儲備

本集團透過將業務拓展至中國西部其他重點城市之策略，可在分散風險的同時受惠於中國西部地區的經濟增長。

年內，本集團版圖擴展至貴陽。除重慶外，另在四個城市，即成都、達州、貴陽及昆明亦有土地儲備。於本報告日期，本集團土地儲備維持於持作發展之建築面積 11,900,000 平方米（應佔建築面積約為 8,000,000 平方米）。平均土地成本約為每平方米人民幣 2,070 元。土地儲備組合足以應付未來五至六年發展之用。以重慶市兩江新區渝北區的主要土地儲備（按面積計，佔本集團應佔土地儲備 33%）至為罕有，位置極佳之餘，四周之發展亦已成熟。本集團之頂級投資物業大部份將於此核心土地儲備上發展。

由於信貸緊縮政策，發展商已更小心處理現金流量之管理，地價亦有放緩。本集團繼續沿用其審慎的土地儲備收購政策。於 2011 年 12 月 31 日，本集團的資產負債率為 2.7%。憑藉其強勁財務狀況，本集團於年內以總代價人民幣 4,900,000,000 元購入 6 幅土地，增加總建築面積約 3,800,000 平方米，新購入土地之平均售價為每平方米人民幣 1,300 元：

1. 本集團以總代價約人民幣 235,700,000 元透過其擁有 51% 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，建築面積約 358,000 平方米。該等地塊將發展為同景國際城之擴建部分。此次收購之樓面地價約每平方米建築面積人民幣 660 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，餘下 15% 權益由一名具有深厚當地知識及經驗之本地發展商擁有。該地塊總代價為人民幣 728,000,000 元。新購入的土地建築面積約為 1,363,000 平方米，樓面地價約為每平方米建築面積人民幣 530 元。該塊土地將發展成為大型住宅及商業項目。
3. 本集團透過其擁有 51% 之附屬公司（其擁有同景國際城項目）購入重慶市璧山縣綠島新區之兩塊相連地塊之 51% 權益，總代價為人民幣 1,000,000,000 元。已購入地塊獲批建築面積約為 826,000 平方米，樓面地價約每平方米人民幣 1,210 元。本集團擁有所購入地塊之 26% 應佔權益。
4. 本集團透過其擁有 51% 之附屬公司（其擁有四海逸家項目）購入位於成都市青羊區光華新城之地塊。地塊總代價約為人民幣 767,000,000 元。新購入地塊建築面積約為 349,000 平方米，樓面地價約每平方米人民幣 2,200 元。該地塊將發展成為高層住宅及商業項目。
5. 本集團透過其擁有 51% 之附屬公司（其擁有同景國際城項目）購入位於重慶市南岸區之一塊地塊之 51% 權益，總代價約為人民幣 1,884,700,000 元，獲批准建築面積約為 598,000 平方米。此次收購之樓面地價約每平方米建築面積人民幣 3,150 元。該地塊將發展成為大型住宅及商業項目。本集團擁有所購入地塊之 26% 應佔權益。
6. 本集團透過掛牌形式收購位於重慶市萬州區之兩塊相連地塊。該等地塊緊鄰本集團一項發展中項目濱江壹號。該等地塊總代價為人民幣 298,000,000 元。已購入的地塊獲批准建築面積約為 271,000 平方米，樓面地價每平方米人民幣 1,100 元。該等地塊將發展成為住宅及商業項目。

2011 年 12 月 31 日年結後，本集團透過其擁有 51% 之附屬公司（其擁有同景國際城項目）購入位於重慶市榮昌縣之一塊地塊之 51% 權益，總代價約為人民幣 124,700,000 元，獲批准建築面積約為 157,000 平方米。此次收購之樓面地價約每平方米建築面積人民幣 790 元。該地塊將發展成為住宅項目。本集團擁有所購入地塊之 26% 應佔權益。

新購入項目位於為首次置業者構成主流需求之地區。為確保擁有良好的資產週轉率，上述地塊之建築工程已進行。以上優質地塊的收購以極合理價格購入，將可加強本集團盈利基礎，進一步為本集團增值。

年內，為進一步優化其土地儲備組合，本集團出售其於四川彭山縣眉山市濱江新城項目之30%權益，獲得收益36,200,000港元。

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	35,000	984,000	824,000	1,056,000	8.6
住宅	2,000		35,000	5,933,000	3,583,000	5,970,000	48.7
寫字樓			18,000	1,255,000	1,104,000	1,273,000	10.4
酒店及服務 式公寓			20,000	591,000	505,000	611,000	5.0
洋房及 別墅				1,094,000	693,000	1,094,000	8.9
其他 (停車場及 其他配套 設施)	53,000	11,000	145,000	2,052,000	1,311,000	2,261,000	18.4
總計	83,000	20,000	253,000	11,909,000	8,020,000	12,265,000	100.0

合共70,000平方米已落成作出售住宅及商用物業中，約31%已經預售及正等候交付。

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	8,551,000	5,621,000	71.8
四川			
— 成都	1,582,000	827,000	13.3
— 達州	413,000	413,000	3.5
貴州			
— 貴陽	1,363,000	1,159,000	11.4
總計	11,909,000	8,020,000	100.0

約72%持作發展土地儲備位於重慶，而28%則位於成都、達州、貴陽及昆明。在用途方面，約64%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36%則用作寫字樓、商業及其他發展項目。

投資物業

商用物業在通脹及人民幣升值下具有不俗投資價值，長期回報具吸引力。

截至2011年12月31日止，本集團之投資物業組合為83,049平方米（2010年：83,203平方米），其中約34.1%為商用物業、2.9%為住宅物業、63.0%為停車場及配套設施。

年內，組合之公平值增加約18,200,000港元至372,900,000港元，其中大部份為就商用物業確認之重估收益。截至2011年12月31日止年度，來自投資物業之租金收入約為13,800,000港元（2010年：13,400,000港元）。

發展中投資物業

中國發展西部地區之策略對在重慶及成都開展業務構成強大支持，將持續吸引投資者。重慶正要步入新的經濟發展階段，在重慶之業務營運成本較沿海地區為低，而且交通便利。重慶及四川人口均十分龐大，可提供充足之勞動力，支持經濟發展。中國亦正向長遠依靠內銷發展。因此，該等地區的經濟勢頭將會吸引投資者加大在商業領域之投資。

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。該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，並預期於未來數年內建立投資物業組合。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2009年5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2010年1月及2010年9月展開預售，預售十分成功。都會首站及都會9號已於2011年下半年開始交付。10號地段其他階段現正發展中，並預期於2014年完成。

本集團亦與在中國具領導地位之地產發展商及酒店營運商新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）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%權益及新世界中國地產擁有20%權益。該酒店及服務式公寓項目之總建築面積約為97,000平方米，已於年內動工，預計於2014年落成。

銀行融資

本集團認為審慎之現金流管理乃成功之關鍵。為確保資金足以應付本集團之快速發展，本集團於2011年底在香港獲得600,000,000港元之3年期信貸。於2011年12月31日，本集團淨資產負債比率為2.7%（2010年：淨現金）。

投資者關係

本集團努力向投資者提供有關本集團最新重大發展之最新資訊及準確資料。本集團認為，雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站（www.ccland.com.hk）「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

本集團於刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資團體之持續溝通。年內，本集團亦進行全球路演，以便海外投資者能更好地瞭解本集團表現。本集團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。年內，本集團安排機構投資者實地視察及物業參觀，讓其對本集團之發展中物業項目有更深入認識。

除公司業務發展外，本公司亦向投資者提供有關中國物業市場之最新國家及地方政府政策之最新資訊。中國之房地產業務市場與政策息息相關。2011年中國房地產股票市場極為波動。年內，住房限購令從一線城市擴大至二、三線城市。重慶為實施房產稅之兩座城市其中之一。投資者非常關注新政策對重慶樓市之影響。瞭解中國物業市場可提升投資者對本集團未來發展之認識。

為讓投資者及時得知本集團之銷售進度，本集團於年內每月公佈其物業銷售數字之最新資料。因此，本公司與投資界之間建立了穩固、緊密之關係。本集團亦會持續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，緊密溝通尤為重要。

製造業務

與其他製造商一樣，本集團亦面臨營運成本持續上漲、通脹引致原材料價格上升、國家政策導致工資及社會保障福利供款不斷增加及人民幣持續升值之壓力。然而，本集團加強成本控制，同時提升產品銷售，令上述壓力得以減輕。繼2010年錄得不俗業績後，本集團製造業務於2011年繼續表現理想，收入及盈利均錄得增長。

包裝業務收入增長7.1%至418,700,000港元（2010年：391,000,000港元），惟行李箱業務收入則減少12.1%至154,400,000港元（2010年：175,600,000港元）。因此，包裝及行李箱業務為本集團作出之分部貢獻分別為盈利41,300,000港元及虧損6,000,000港元。

包裝業務

隨著全球經濟自金融危機後好轉，消費者穩步重拾信心，2011財政年度繼續獲利，包裝業務錄得驕人業績。包裝產品之需求顯著上升，截至2011年12月31日止年度之收入增長7.1%至418,700,000港元（2010年：391,000,000港元），主要由於市場增長令現有客戶之訂單增加所致。包裝業務以歐洲、南北美洲及亞洲等出口市場為主。於2011財政年度，歐洲佔包裝業務收入之37.0%，較2010年之172,400,000港元下降10.2%，乃主要因本集團大部份主要歐洲市場之經濟滯緩所致。幸而，南北美洲及亞洲之增長能抵銷歐洲所失之業務。該等地區之包裝產品銷售錄得大幅增長，收入分別為83,500,000港元及180,300,000港元，較去年分別增長29.9%及16.9%。

在通脹持續上升之情況下，包裝業務面臨原材料成本及生產開支不斷增加之壓力。儘管有該等不利因素，但本集團盡最大努力保持高營運效率，部份抵銷了成本上漲之影響。此外，本集團可將部份（而非全部，因價格競爭激烈）增加之成本轉嫁給客戶。因此，營運成本為41,300,000港元，較上個財政年度增加30.3%。盈利增長乃因銷售增加及利潤率輕微上升所致。

行李箱業務

上半年表現良好正面，乃產品定價整體上升及銷量增長之綜合影響所致。下半年行李箱產品之需求有所下降。於本年度全年，行李箱業務收入減少至154,400,000港元（2010年：175,600,000港元），營運業績錄得虧損6,000,000港元（2010年：盈利1,500,000港元）。2011年錄得虧損主要是由於(i)因不少客戶加緊存貨控制，導致客戶訂單減少，故而產能下降，及(ii)改變主要銷售利潤率較低產品之銷售組合。

就地區而言，歐洲仍為行李箱業務之主要出口市場。本財政年度，歐洲消費情緒轉弱，歐洲之銷售為41,800,000港元，佔行李箱業務收入之27.1%，較2010年之33.8%下降6.7%。向南北美洲之銷售亦持續下降至7,700,000港元，佔行李箱業務收入之5.0%，與本集團調整其市場策略一致並集中資源以擴大中國市場份額，以抵銷歐美之銷量之減少。於建立強力支援團隊後，中國市場成為行李箱業務之主要增長動力。中國市場之收入為52,500,000港元，佔行李箱業務收入之34.0%，較上年度增長11.9%。

其他業務

應佔擁有30%股權之聯營公司Technical International Holdings Limited之虧損為500,000港元（2010年：600,000港元）。該公司產品之營商環境一直承受挑戰。該聯營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虧損800,000港元（2010年：盈利11,500,000港元）。出售本集團持有之部份可供出售投資變現收益為48,900,000港元。應收票據投資之股息收入及利息收入合共38,300,000港元（2010年：15,800,000港元）。然而上市證券之已變現及未變現虧損分別為30,700,000港元及50,400,000港元（2010年：上市證券未變現虧損為300,000港元）。

考慮到銀行存款之利息回報不斷下降，本集團調整其投資組合至上市證券及非上市投資基金。為維持審慎之財務投資組合，本集團設定投資組合之價值為不超過其總資產之10%。

展望

中國物業發展及投資業務

根據國家發展和改革委員會（發改委）之資料，中國最高經濟規劃機構國務院已批准其2011年至2015年西部大開發。發改委一名官員表示，該計劃旨在振興西部地區之經濟發展，擬創造高於全國平均水平之本地生產總值／收入增長，及於第十二個五年規劃期（即2011年至2015年）結束時達到45%以上的城市化比率。本集團持續看好長遠之中國住宅及商用物業市場，尤其是西部地區，因為越來越多人移居城市，令各類物業產品之需求上升。

展望未來，政府將會鞏固自2010年以來實施之物業市場緊縮措施所取得之成果。政府仍會採取並嚴格執行抑制投機及控制不必要投資住房需求之措施，以使房價達至合理水平。然而，中國之銀行將持續對首次購房者之按揭貸款需求提供支持，並按合理利率計息。

由於預期近期政策不會放寬，故首次購房者為支持住宅物業市場之主要客戶。因此，本集團調整其產品組合，增加建造於市場更為青睞之單位總金額較小之中檔產品。為維持競爭力，本集團或會考慮降低其若干銷售較慢項目之價格。同時，本集團計劃推出其於貴陽之首個項目，貴陽乃新發展城市，物業平均售價處於合理水平。因此，本集團於2012年之整體目標平均售價約為每平方米人民幣7,600元，較2011年下降約13%。然而，2012年的目標銷售面積將增加18%至877,000平方米，目標合約銷售價值約為人民幣6,800,000,000元（2011年：人民幣6,400,000,000元）。

於2011年12月31日，待交付之合約銷售為人民幣8,524,000,000元，即代表已預售建築面積1,010,500平方米，連同2012年1月及2月之合約銷售人民幣383,000,000元，即46,500平方米，待於2012年及以後交付之未確認合約銷售總額為人民幣8,907,000,000元。

2012年及2013年的目標竣工面積分別為1,009,000平方米及1,301,000平方米。就2012年而言，目標竣工交付住宅面積之86%已於2012年2月29日預售。由於愛都會第三期之辦公大廈及濱江壹號第二期部份大樓則剛於2011年底落成，該兩個項目之若干部份將於2012年上半年交付。2012年及2013年之竣工安排如下：

地點	項目	住宅面積 (平方米)	商業/ 停車場/ 其他面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本集團權益
2012年					
重慶	御府	37,000	23,000	60,000	100%
	濱江壹號第二期	24,000	25,000	49,000	100%
	梧桐郡第一期	62,000	17,000	79,000	100%
	山頂道國賓城第一期	93,000	39,000	132,000	100%
	山頂道國賓城第二期	105,000	50,000	155,000	100%
	同景國際城 — W區	194,000	49,000	243,000	51%
	同景國際城 — J區	72,000	6,000	78,000	51%
成都	四海逸家第二期	57,000	-	57,000	51%
	城南逸家第一期	48,000	12,000	60,000	51%
昆明	雲都國際	55,000	41,000	96,000	70%
總計		747,000	262,000	1,009,000	
2013年					
重慶	梧桐郡第二期	56,000	31,000	87,000	100%
	山頂道國賓城第三期	78,000	24,000	102,000	100%
	春華秋實第一期	104,000	34,000	138,000	100%
	同景國際城 — K區	42,000	1,000	43,000	51%
	同景國際城 — N區	174,000	59,000	233,000	51%
	同景國際城 — P區	79,000	20,000	99,000	51%
	同景國際城 — L區	67,000	21,000	88,000	51%
成都	四海逸家第二期	45,000	44,000	89,000	51%
	城南逸家第二期	46,000	15,000	61,000	51%
達州	雍河灣第一期	133,000	45,000	178,000	100%
貴陽	中渝•第一城第一期	94,000	89,000	183,000	85%
總計		918,000	383,000	1,301,000	

本集團已調整其發展計劃表，使存貨維持於低水平。對於廣受好評之項目，將加快開工。而對於銷售較慢之項目，將會推遲開工。本集團預期2012年新開工總面積約為1,500,000平方米，連同於2011年12月31日正在興建中的面積3,500,000平方米，於2012年底預期發展中的總面積將超過5,000,000平方米，佔本集團總土地儲備約42%。

為確保持續快速增長，本集團在其財務狀況許可下，將繼續透過各種渠道專注及有選擇性地補充土地儲備，為日後盈利奠定堅實基礎。除在重慶、成都、貴陽及昆明之現有城市擴展業務外，本集團亦會在西安等中國西部其他主要城市物色合適地塊以分散投資，繼續增加未來數年之產量，使年均增長率最少達至20%。

於2011年12月31日，未付地價約為人民幣24億元。2012年預期建築成本約為人民幣60至70億元。本集團仍將堅持審慎之現金流管理，將資產負債比率保持於穩健水平。

製造業務

展望2012年，全球經濟環境變得更為複雜及瞬息萬變。大部份已發展國家的失業率居高不下，消費情緒因此受挫。中國原材料價格及勞工成本持續上升，人民幣升值，將繼續對本集團生產成本施加壓力。本集團仍將採取嚴格之成本控制措施，提高生產率，保持競爭力，以減輕對利潤率的影響。因此，本集團對於其於未來數年的表現仍是審慎樂觀的。於2012年3月2日，就分拆本集團之包裝業務並於聯交所主板獨立上市一事已向聯交所遞交上市申請。本集團相信分拆能釋放包裝業務之價值，並將之回饋予股東。

海外行李箱市場之短期前景或會因歐美國家經濟環境存在不明朗。2011年下半年行李箱業務訂單意外驟降之情況仍將持續。本集團認為行李箱業務於可見將來不會回復到盈利水平。作為資源整合措施其中一環，本集團於2012年2月宣佈，以總代價20,000,000港元出售Ensure Success Holdings Limited之全部權益。Ensure Success Holdings Limited持有海天環球有限公司之60%權益，海天環球有限公司從事行李箱產品製造及銷售業務。是項出售已於2012年3月26日完成。出售后，本集團錄得虧損約13,900,000港元。此出售將令本集團可進一步精簡其業務並將本集團的現有資源投放於其於中國西部地區的物業開發之主營業務。

分拆包裝業務及出售行李箱業務後，本集團將主要為一間物業公司，此後將給投資者更能了解本集團於物業業務之表現，並滿足不同類型投資者之投資需要。

財務回顧

投資

於2011年12月31日，本集團持有一個以上市及非上市證券及應收票據（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1,181,400,000港元（2010年12月31日：1,105,600,000港元）。年內源自此等投資之股息、利息及其他收入為39,900,000港元（2010年：22,800,000港元）。

流動資金及財務資源

於2011年12月31日，本集團之現金及銀行結餘及定期存款合共6,753,900,000港元（2010年12月31日：5,880,000,000港元），當中包括已抵押予銀行之存款152,100,000港元（2010年12月31日：153,800,000港元）。總借貸為7,099,600,000港元（2010年12月31日：4,288,800,000港元）。總借貸中約65.3%為人民幣貸款，餘下34.7%為港元及美元貸款。約29.1%為一年內到期償還，餘下70.9%為長期貸款。截至2011年12月31日止年度，年均借貸利率為4.80%（2010年：3.98%）。

本集團於2011年12月31日之銀行借貸結構概述如下：

銀行貸款 之貨幣	總計 百萬港元	一年內到期 百萬港元	一年後	兩年後	超過五年 百萬港元
			但兩年內 到期 百萬港元	但五年內 到期 百萬港元	
人民幣	4,635.1	1,518.6	2,296.2	788.2	32.1
港元	2,452.2	534.4	1,917.8	-	-
美元	12.3	12.3	-	-	-
	7,099.6	2,065.3	4,214.0	788.2	32.1

於2011年12月31日，已抵押債項佔總借貸約65.3%（2010年12月31日：55.8%）。

於2011年12月31日，將銀行及其他借貸總額抵銷現金結餘後，本集團之淨借貸為345,700,000港元（2010年12月31日：淨現金1,591,200,000港元）。詳情如下：

	2011年12月31日 百萬港元	2010年12月31日 百萬港元
現金及銀行結餘及定期存款	6,753.9	5,880.0
減：銀行及其他借貸總額	(7,099.6)	(4,288.8)
淨現金／（借貸）狀況	(345.7)	1,591.2

於2011年12月31日，本集團按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人總權益計算之淨資產負債比率為2.7%。年內淨負債狀況之主要原因為年內就收購新地塊支付地價。本年度物業發展支出約為人民幣7,050,000,000元（包括支付購地成本及建築成本分別為人民幣2,470,000,000元及人民幣4,580,000,000元）。該等款項主要從物業銷售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。2011年物業業務的現金回收率為74%。

於2011年12月31日，本集團之未動用銀行貸款總額度為1,229,000,000港元，包括本集團於2011年底取得之3年期銀團信貸。由於借貸增加，總融資成本較去年增加約104%，達298,500,000港元。本集團之年度融資成本比率為4.80%（總融資成本除以平均借貸）。

擁有人權益為12,981,800,000港元（2010年12月31日：12,265,700,000港元），而每股資產淨值為5.10港元（2010年12月31日：4.79港元）。

或然負債／財務擔保

於2011年12月31日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- 就一間共同控制實體及聯營公司獲授之備用額向銀行分別作出為數350,000,000港元（2010年：350,000,000港元）及9,000,000港元（2010年：9,000,000港元）之擔保。
- 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額度提供為數4,090,100,000港元（2010年：2,288,600,000港元）之擔保。

資產抵押

於2011年12月31日，本集團已抵押以下資產：

- | | | |
|----|------------------------------------|-------------------|
| a. | 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 | 5,400,000港元 |
| b. | 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 | 152,100,000港元 |
| c. | 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7,997,800,000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。然而，就包裝業務而言，本集團已自2011年7月起簽訂美元／人民幣貨幣對沖合約。本集團地產業務，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2012年2月1日，本集團訂立一份協議，出售其於Ensure Success Holdings Limited之全部權益，代價為20,000,000港元。Ensure Success Holdings Limited持有海天環球有限公司之60%權益，海天環球有限公司從事行李箱產品製造及銷售業務。出售估計虧損約為13,900,000港元，是項交易已於2012年3月26日完成。
2. 於2012年3月2日，就分拆本集團之包裝業務並於聯交所主板獨立上市一事已向聯交所遞交上市申請。有關分拆建議的上市申請及最終架構須待聯交所的批准及董事會的最終決定後，方可作實。

僱員

於2011年12月31日，本集團約有3,496名僱員。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，乃按個別僱員表現加以獎賞。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。截至2011年12月31日止年度，已於收益表內扣除為數100,000港元（2010年：19,300,000港元）作為股權結算開支。其他福利包括公積金計劃、強制性公積金供款以及醫療保險。

企業管治

於回顧年內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（《上市規則》）附錄十四《企業管治常規守則》（《守則》）所載的守則條文，惟輕微偏離《守則》條文第A.4.1條，本公司現任非執行董事並非按指定任期獲委任。然而，非執行董事的任期須受本公司的公司細則所規限，當中規定每位董事最少每3年須於股東週年大會上輪值退任一次。退任董事有資格膺選連任。這條文與《守則》條文第A.4.1條的要求一致。因此，儘管存在輕微偏離，董事會認為本公司已採取足夠措施，確保本公司的企業管治常規並不寬鬆於《守則》所規定者。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《標準守則》）作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司以總代價 33,874,700 港元於聯交所購回合共 16,034,000 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
2011 年 4 月	600,000	2.68	2.60	1,583,140
2011 年 5 月	3,164,000	2.85	2.71	8,798,710
2011 年 6 月	2,680,000	2.80	2.71	7,390,610
2011 年 7 月	432,000	2.60	2.57	1,119,200
2011 年 8 月	585,000	2.07	2.02	1,204,300
2011 年 9 月	8,573,000	1.98	1.27	13,778,740
總計	<u>16,034,000</u>			<u>33,874,700</u>

除上文所披露者外，年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度的綜合業績。

業績及年報的登載

本業績公告已登載在本公司網站www.ccland.com.hk及「披露易」網站www.hkexnews.hk。2011 年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄予本公司的股東。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2012 年 3 月 28 日

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