

年報 2011



CC LAND HOLDINGS LIMITED

中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1224



	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	28
主席報告	30
管理層討論及分析	32
企業管治報告	53
董事會報告	57
獨立核數師報告	66
綜合收益表	67
綜合全面收益表	68
綜合財務狀況報表	69
綜合股東權益變動表	71
綜合現金流量表	72
財務狀況報表	74
財務報表附註	75
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
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)¹
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

香港上海滙豐銀行有限公司
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
創興銀行有限公司
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>

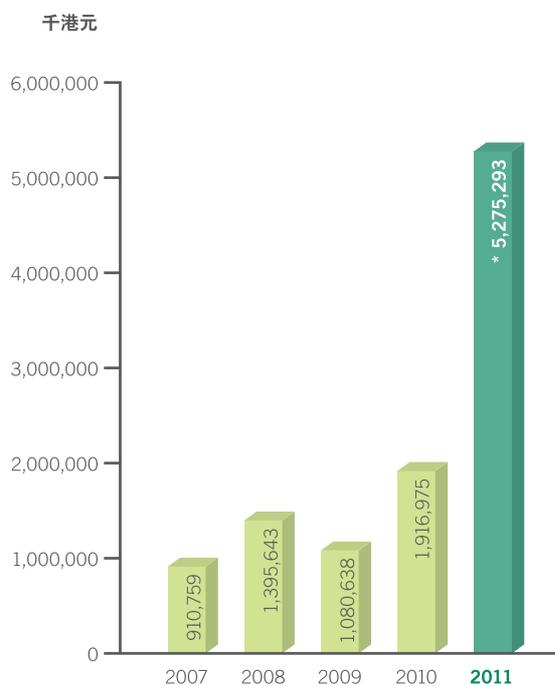
股份代號

1224

附註： 1. 自2012年3月30日起，梁宇銘先生獲委任為薪酬委員會主席以代替張松橋先生，而張松橋先生則留任薪酬委員會成員。
2. 提名委員會已於2012年3月30日成立，成員包括張松橋先生(主席)、林孝文醫生、林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。

收入

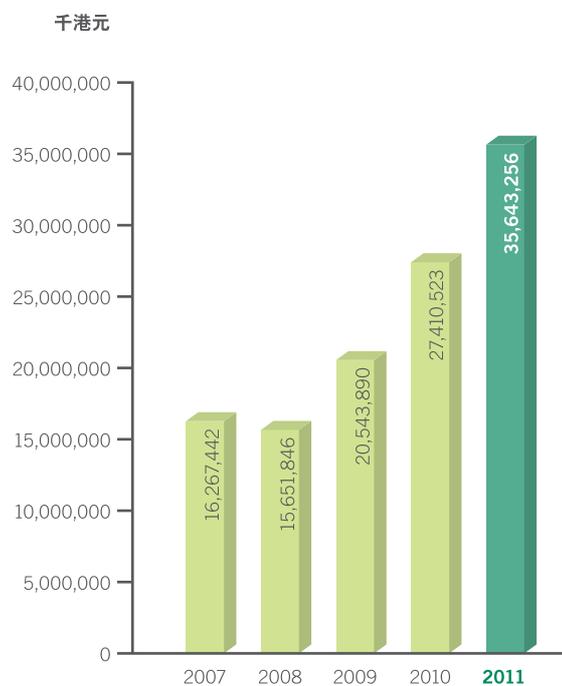
截至12月31日止年度



* 收入包括持續經營業務及已終止經營業務。

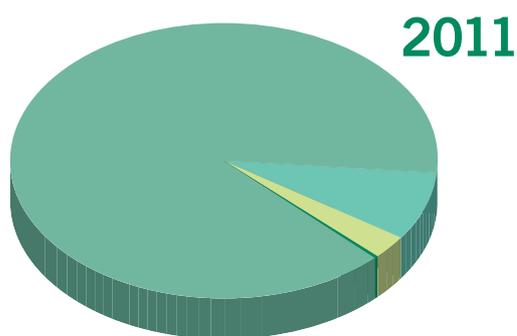
總資產

於12月31日

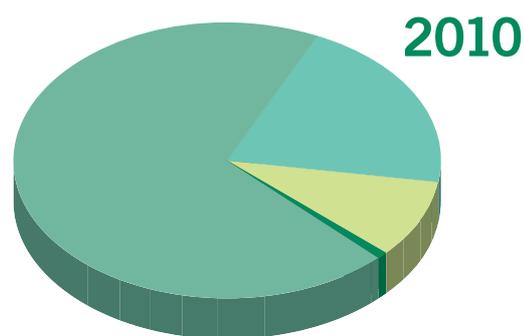


按經營分類劃分之收入

截至12月31日止年度



89.0% 物業開發及投資
8.0% 銷售包裝產品
2.9% 銷售旅行袋
0.1% 其他



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

公司

中渝置地

1. 2011年中國房地產上市公司百強
(2011年5月)



重慶中渝

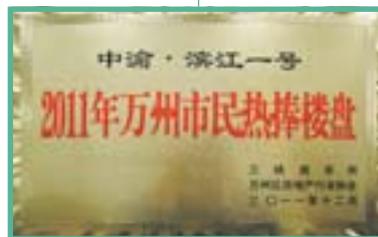
2. 2011年重慶企業100強榮譽證書
(2011年9月)
3. 首屆中國責任地產TOP100稱號
(2011年6月)



項目

濱江壹號

4. 重慶瑞昌房地產有限公司·江南新區2011年度房地產開發先進企業
(2012年1月)
5. 2011年萬州市民熱捧樓盤
(2011年12月)



愛都會

- 6. 2011年詹天佑•重慶
優秀住宅小區金獎證書
(2011年8月)



同景國際城

- 7. 重慶第七屆房地產
開發企業50強
(2011年8月)



- 8. 2011年詹天佑•重慶
優秀住宅小區金獎
(2011年8月)



四海逸家

- 9. 2011年成都樓市
值得期待樓盤
(2011年)



城南逸家

- 10. 2011年第六屆金盤獎•
年度最佳別墅•歐式
(2011年12月)



2011年

1月

「山頂道國賓城」名列重慶銷售金額及銷售面積的第一位



山頂道國賓城二期盛大開盤

3月

本集團收購一幅位於貴州省貴陽市建築面積約為1,363,000平方米的優質地塊，以擴展至中國西部新的省份

4月

本集團透過其51%的附屬公司收購一幅位於重慶南岸區總建築面積為358,000平方米的地塊，將發展為同景國際城的擴充部分



璧山•同景國際城效果圖

5月

本集團收購一幅位於重慶璧山縣建築面積約為826,000平方米的新地塊



10號地段效果圖

6月

本集團透過其51%的附屬公司收購一幅位於成都青羊區總建築面積為349,000平方米的地塊

7月

本集團位於重慶主要土地儲備10號地段的第一個商業項目開始動工

9月

「同景國際城」名列重慶銷售金額及銷售面積的第一位



同景國際城M組團效果圖

11月

本集團收購位於重慶的兩幅地塊，一幅位於萬州區建築面積為271,000平方米及另一幅位於南岸區建築面積為598,000平方米

12月

向香港聯交所遞交有關分拆包裝業務的建議

第1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	215,700	764,000	2012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	305,000	2014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	72,400	436,000	2014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	2014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	2014年或 以後	100%

第1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	557,000	2014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 兩幅地塊 (第20號及第11-1號地段)	住宅及 停車場	19,900	60,000	2014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	2014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	2014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	399,000	2012年至 2015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	1,354,000	2014年或 以後	25%
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	609,800	1,520,000	2012年至 2017年	51%

第1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	286,000	2012年至 2014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	2012年至 2015年	51%
位於中國四川省達州市 通川區的地塊	住宅	72,900	413,000	2013年至 2015年	100%
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	2014年或 以後	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	272,000	2012年至 2015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	467,000	2013年至 2015年	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	2014年或 以後	51%
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	1,363,000	2013年或 以後	85%
位於中國重慶市璧山縣 綠島新區的兩幅地塊	住宅、 商業及 停車場	219,000	826,000	2014年或 以後	26%
位於中國四川省成都市 青羊區光華新城的地塊	住宅、 商業及 停車場	76,100	349,000	2014年或 以後	51%

第1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 二塘片區的地塊	住宅、 商業及 停車場	216,400	598,000	2014年或 以後	26%
位於中國重慶市萬州區 江南新區陳家壩1社、 新興1、2、3、7及11社的地塊	住宅、 商業及 停車場	119,400	271,000	2014年或 以後	100%
位於中國重慶市榮昌縣 的地塊	住宅、 商業及 停車場	52,000	157,000	2014年或 以後	26%

第2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 渝北區龍溪街道 加州花園	商業 住宅 停車場	22,060 2,448 15,646	59.7% 0.0% 100.0%	100% 100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道 加州城市花園	商業 停車場 配套設施	4,685 12,094 2,565	81.8% 100.0% 100.0%	100% 100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道金山路8號 科創樓	停車場	2,823	100.0%	100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道金山路3號 匯景台	商業 停車場	1,541 10,951	6.5% 100.0%	100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道新溉大道2號 地庫停車場	停車場	8,236	70.1%	100%

第3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%

重慶

面積：	82,000平方公里
人口：	3,200萬
地區生產總值 增長率：	2011年：16.4% 2010年：17.1% 2009年：14.9%
位置：	中國西南地區，長江與嘉陵江交匯處，是中國的四大直轄市之一



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：	26,000平方米
	總建築面積：	60,000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年下半年
	建築面積：	48,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於兩江新區成熟核心—新牌坊，是重慶城市中心內唯一的獨幢別墅項目，緊鄰我司打造的「重慶國際都會」，西臨金山路，東靠金頂路。整個項目由46幢豪華別墅組成，建築面積約675-1,690平方米，每棟均配有私家電梯，並設有2-4個私家地下停車位，除此之外，更是預留近100個地下臨時停車位供業主訪客車輛停泊。</p> <p>項目環境景觀設計注重“生態型”的策略，利用地形高差，引入地下車行，地上人行等立體交通構思，充分利用車庫屋頂、下沉花園等空間營造環境景觀，使居住品質得到進一步提升。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」。</p>	
	 <p>御府俱樂部</p>	

項目名稱：

山頂道國賓城 — 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：	78,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	380,000平方米	
	地下建築面積：	114,000平方米	
	總建築面積：	494,000平方米	
預計完工時間及面積：	第I期：	2012年第2季	
	建築面積：	132,000平方米	
	第II期：	2012年第4季	
	建築面積：	155,000平方米	
	第III期：	2013年第2季	
	建築面積：	102,000平方米	

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，緊鄰我司打造的「重慶國際都會」。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，目前輕軌三號線已經通車，項目周邊分佈有兩個輕軌站：鄭家院子站和嘉州路站，可以便捷地通往江北機場，火車總站以及市內其他地區。這裏地理位置卓越，該地區的公路、鐵路、航空及輕軌等交通網絡在此交匯，交通擁水陸空地下連接的四位一體交通體系—北至江北國際機場；東連接重慶新火車北站及寸灘保稅港；西直通重慶快速公路及南至紅錦大道及龍華大道通往重慶市區；於區域內地下行駛的輕軌三號線快速連接城內各區。該區作為一個高檔住宅區發展，提供多項配套如餐廳、醫院及學校。這裏是兩江新區內其中一個最優秀的位置。在兩江新區利好消息刺激下，投資者紛紛湧入，加州—新牌坊區域無疑是最具升值潛力的熱點地區之一。



山頂道國賓城

本項目是打造「山頂道」系列之一，為高尚住宅區中的高層豪華複式洋房。於山頂道系列的其他項目有「山頂道壹號」的港式高層豪宅、「山頂道8號」的低層洋房及名為「御府」的豪華別墅。10號地段的商業元素包括超五星級酒店、兩幢甲級寫字樓、一個特級的購物商場、一幢服務式洋房及電影院。

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：	192,000平方米	
	總建築面積：	616,000平方米	
已完工／預計完工時間及面積：	第I期(全部完成)：	2011年第3及第4季(都會首站及都會9號)	
	建築面積：	180,000平方米	
	第II及III期：	2014年第1季	
	建築面積：	436,000平方米	
項目簡介：	<p>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，為我司打造的「重慶國際都會」的其中一塊地塊。總佔地約10.3萬平方米，總建築面積約61.6萬平方米。項目交通便利，距離觀音橋商圈僅5分鐘車程，目前途經本項目的輕軌三號線已經通車，項目周邊更分佈有兩個輕軌站：鄭家院子站和嘉州路站，其中嘉州路站的出口將會與本項目商場地下部份接通，交通便捷，方便往返江北機場，火車總站以及市內其他地區。</p> <p>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。</p> <p>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8.1萬平方米(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。</p>		



3、4、9及10號地段效果圖

項目名稱：

梧桐郡 — 100%權益

項目位置：

重慶渝北區龍塔街興盛支路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：	59,000平方米	
	總建築面積：	399,000平方米	
預計完工時間及面積：	第I期：	2012年上半年	
	建築面積：	79,000平方米	
	第II期：	2013年下半年	
	建築面積：	87,000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。



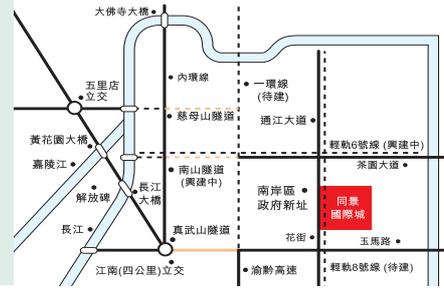
梧桐郡銷售中心

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射及改善通風。

項目概覽

項目名稱：
同景國際城 — 51%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：	907,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	1,715,000平方米
	地下建築面積：	303,000平方米
	總建築面積：	2,018,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	A-I組團(已完成)：	2007年-2011年
	建築面積：	503,000平方米
	W組團：	2012年第2季
	建築面積：	243,000平方米
	J組團：	2012年第4季
	建築面積：	78,000平方米
	K組團：	2013年第3季
	建築面積：	43,000平方米
	P組團：	2013年第4季
	建築面積：	99,000平方米
	N組團：	2013年第4季
	建築面積：	233,000平方米
	L組團：	2013年第4季
	建築面積：	88,000平方米
	O組團：	2014年第2季
	建築面積：	36,000平方米
	M組團：	2014年第4季
	建築面積：	234,000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)、輕軌六號線一期上新街至禮嘉段，2012年將建成通車；同時，輕軌六號線二期工程上新街至茶園及禮嘉至北碚五路口兩段，亦計畫於2013年7月1日載客試運行，各條環線高速公路更便捷通達市內。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200萬平方米，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。

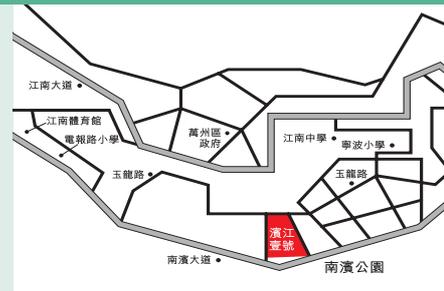
根據中國指數研究院數據信息中心所發表的數據，項目更獲得重慶2010年年度銷售套數、銷售面積和銷售金額的三項冠軍(特指單盤)。



同景國際城M組團效果圖

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：	337,000平方米
	地下建築面積：	70,000平方米
	總建築面積：	407,000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—部份住宅(已完成)：	2011年下半年
	建築面積：	53,000平方米
	第II期—餘下住宅、商業及其他：	2012年第1季
	建築面積：	49,000平方米
	第III期：	2014年上半年
	建築面積：	237,000平方米
項目簡介：	<p>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。</p> <p>項目佔土地面積15萬平方米，總建築面積約40.7萬平方米，沿江伸延一公里，盡覽江邊美麗景色。</p> <p>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及第II期以低層洋房為主，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。</p>	
	 <p style="text-align: center;">濱江壹號</p>	

項目概覽

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：	363,000平方米	
	地下建築面積：	104,000平方米	
	總建築面積：	467,000平方米	
預計完工時間及面積：	第1期：	2013年第4季	
	建築面積：	138,000平方米	
項目簡介：	<p>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一期已於2011年通車，二期工程將延伸至本項目地區，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。</p> <p>項目已於2011年年中動工，建造高層公寓及洋房，以及別墅。</p>		
	 <p>春華秋實一期效果圖</p>		

項目名稱：

璧山•同景國際城—26%權益

項目位置：

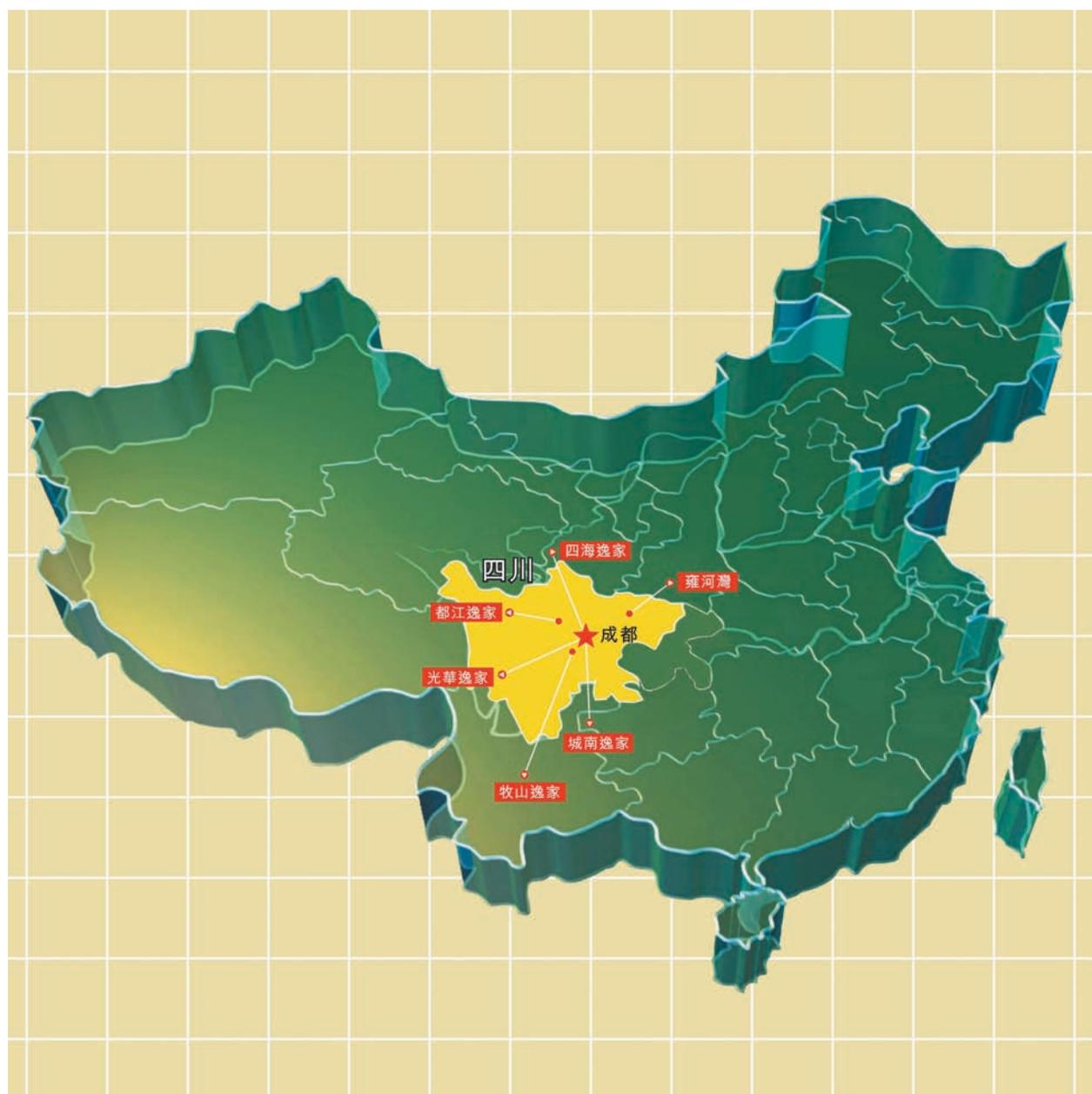
重慶市璧山縣璧城街道養魚村2、3、4社



土地總面積：	219,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	660,000平方米	
	地下建築面積：	166,000平方米	
	總建築面積：	826,000平方米	
預計完工時間及面積：	B組團：	2014年第1季	
	建築面積：	130,000平方米	
項目簡介：	<p>本項目位於重慶市璧山縣核心地帶——綠島新區東部，為璧山縣未來發展的核心區域，有望升級為重慶主城第十區。綠島新區主幹道東林貫穿於地塊一、二期之間，地塊西面是規劃中的行政中心和商業中心，西北側為秀湖公園，北面為老城區，南面為連接大學城隧道的新區主幹道雙星大道，輕鐵一號線預計於2013年連接璧山縣與重慶市中心，交通十分便利。</p> <p>項目將發展成為住宅，全部是中高檔高層建築，共採用7種平面形式，面積覆蓋36-130平方米，套型格局從單間配套到四房兩廳。並共規劃了一個3,000平方米的商業會所、一個4,000平方米的雙語幼稚園、一個8,000平方米的超級市場、以及一個10,000平方米的商場(含電影院)，社區內健身、娛樂、休閒設施十分齊全。</p>		
	 <p>璧山·同景國際城效果圖</p>		

四川

面積：	485,000平方公里
人口：	8,100萬
地區生產總值 增長率：	2011年：15% 2010年：15.1% 2009年：14.5%
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年至2013年
	建築面積：	146,000平方米
項目簡介：	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
	 <p>四海逸家一期</p>	

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：	192,000平方米
	地下建築面積：	80,000平方米
	總建築面積：	272,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	俱樂部及樣板房(已完成)：	2011年
	建築面積：	10,000平方米
	第I期：	2012年第2季
	建築面積：	60,000平方米
	第II期：	2013年第2季
	建築面積：	61,000平方米
項目簡介：	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	 <p style="text-align: center;">城南逸家</p>	

項目名稱：
光華逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市西三環，光華大道一段



土地總面積：	76,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	256,000平方米	
	地下建築面積：	93,000平方米	
	總建築面積：	349,000平方米	
預計完工時間及面積：	第I期：	2014年上半年	
	建築面積：	85,000平方米	

項目簡介： 本項目位於光華新城，地處成都青羊區四大新城戰略之西部新城核心區域，緊鄰光華大道，其基礎建設及娛樂設施日漸成熟，將於2013年通車的地鐵四號線亦將途經此區。

整個項目定位為高端城市綜合體，以商住分區，樓與樓之間不相連，間距很大，利於通風採光為規劃原則，西側區域規劃為4棟寫字樓、下沉式商業街，東側區域為16棟電梯高層住宅。



光華逸家效果圖

項目概覽

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：	2013年第4季	
	建築面積：	178,000平方米	
項目簡介：	<p>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。</p> <p>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。</p>		
	 <p>雍河灣效果圖</p>		

貴陽

面積：	8,034平方公里
人口：	430萬
地區生產總值 增長率：	2011年：17.1% 2010年：14.3% 2009年：13.3%
位置：	中國西南部，貴州省中部，雲貴高原東部，是貴州省的省會



項目名稱：

中渝·第一城 — 85%權益

項目位置：

貴州省貴陽市金陽新區國際會展中心北側



土地總面積：	365,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	1,070,000平方米	
	地下建築面積：	293,000平方米	
	總建築面積：	1,363,000平方米	
預計完工時間及面積：	第1期：	2013年第2季	
	建築面積：	183,000平方米	

項目簡介：

本項目位於貴陽市金陽新區，金陽新區是一個新的城市區域，位於貴陽市中心西北面，相距12公里。該區域擁有國際化標準建設的總部經濟基地，為貴陽招商引資加快了前進的步伐，有效的促進了該區域經濟長足發展。作為貴陽市的新市區，它將專注於政府、金融、房地產、高科技、航空及商業服務。



中渝·第一城效果圖

本項目地處CBD核心位置，坐享核心區域的頂級商業配套，緊鄰國際會展中心、市級行政中心及項目周邊的大型商業配套。輕軌一號線換乘站近在咫尺距金陽客車站僅2公里，路網發達，緊臨二環路，輕鬆切入黔靈山路、北京西路、長嶺路等市區主幹道和環城高速公路及數條高標準城際高速公路。目前在建之貴陽新火車站，預計於2014年可啟用，建成後，多條高鐵線路均彙聚於此，交通便捷，四通八達。

項目內有獨立商業街、高級商務寫字樓、高品質住宅、時尚酒吧街、餐飲旗艦街、精品商務酒店、三大主題公園等等，打破了傳統地產單一開發模式，構築一座國際化、生態化、多元化的「理想生活城邦」。

執行董事

張松橋先生，47歲，分別於2006年11月22日及2000年6月22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20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62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，64歲，分別於2006年11月22日、1999年4月9日及1998年6月3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1989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1972年獲香港大學頒授醫學學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。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20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，63歲，分別於2008年6月1日及2007年5月14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15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1991年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

林曉露先生，50歲，於2000年11月10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25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，62歲，於1998年6月3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1995年起加入本集團。梁先生以前曾於香港多間公司出任高職。彼於專業會計及財務方面積逾35年經驗。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。

梁偉輝先生，50歲，於1999年12月3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，44歲，於1998年6月3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1990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學士學位及加拿大Simon Fraser University工商管理學士學位。此外，彼於2006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。

胡匡佐先生，66歲，於2006年7月7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。胡先生畢業於香港大學法律系，並於私人執業期間累積逾10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2006年7月至2010年6月擔任NewOcean Energy Holdings Limited (新海能源集團有限公司，聯交所上市公司)的非執行董事。

非執行董事

王溢輝先生，52歲，於2006年9月20日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於2007年10月1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15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) 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，GBS，太平紳士，60歲，於1998年6月3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30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼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、香港總商會理事及香港機場管理局董事會成員。此外，林先生為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、賽得利控股有限公司及周大福珠寶集團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，52歲，於2007年10月1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1990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25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，64歲，於2007年10月1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30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，曾於1993年獲英女皇頒發榮譽獎章，於1998年獲委任為非官守太平紳士，並於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士自2002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、國藝控股有限公司、瑞年國際有限公司、廣州藥業股份有限公司、中國油氣控股有限公司及盈利時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」)截至2011年12月31日止年度之全年業績。

本公司截至2011年12月31日止年度收入再創新高至5,275,300,000港元(包括來自持續經營業務4,856,600,000港元及來自已終止經營業務418,700,000港元)(2010年：1,917,000,000港元)，較2010年上升約175%。物業發展及投資業務貢獻收入4,694,600,000港元，佔本集團總收入約89%。製造業務及財務投資業務分別錄得收入573,100,000港元及7,600,000港元。本集團錄得股東應佔盈利301,000,000港元(2010年：260,100,000港元)。本年度之每股基本盈利為11.79港仙(2010年：10.15港仙)。

中國物業業務

對中國物業發展商而言，2011年是艱難的一年。自2010年末以來，政府推出一系列措施控制房價，如提高第二套房買家之首付比例及抵押貸款利率、限制家庭可購房之數量及把此購房限制推行至二三線城市。因此，物業交易量於下半年急跌。政府於2011年1月在重慶和上海推出物業稅試點計劃，該計劃被認為是針對物業市場之有力武器。然而，該兩個城市僅收取到有限金額的物業稅，原因是該計劃主要針對高端物業。

本集團繼續致力於中國西部之物業發展及投資，此為主要由最終用家主導之市場。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%，遠較全國生產總值增長9.2%出色。本集團之主要項目位於重慶及成都，首次購房買家乃當地物業市場需求之中流砥柱。從2011年初開始，成都即實施購房限制，導致物業銷售放緩。然而，重慶並無任何購房限制，故物業市道尚可，直至2011年第四季度全國市場氣氛欠佳方開始影響銷情，買家均持觀望態度而卻步，導致本集團僅能達成2011年銷售目標人民幣7,500,000,000元之85%。然而，本集團仍能按年增加其合約銷售10%至人民幣6,378,500,000元(2010年：人民幣5,801,100,000元)。已銷售之總建築面積(「建築面積」)約為740,800平方米(2010年：815,400平方米)，較2010年下降9.1%。平均售價上升21%至每平方米人民幣8,600元。該等合約銷售將為本集團於2012年及往後再創佳績提供強力支持。

隨著7個項目(2010年：4個)如期竣工並交付買家，本集團確認物業銷售較去年增加了256%，清晰地顯示本集團已成功轉型為物業公司。物業銷售之毛利增長577%至約1,284,900,000港元(2010年：189,700,000港元)。入賬平均售價上升12.7%至每平方米人民幣6,280元，而物業銷售之入賬毛利率亦增至27.5%(2010年：14.4%)，乃由於2011年入賬之物業銷售絕大部分於2010年預售，而當年市場氣氛良好，物業價格顯著上升。

本集團繼續採用穩健之政策購買新土地儲備。本年度內，本集團以總代價約人民幣4,900,000,000元收購總建築面積約3,800,000平方米之六幅地塊。隨著全國物業市場氣氛欠佳，土地價格轉弱，讓本集團有機會增加其土地儲備。於本報告日期，本集團之總土地儲備約為11,900,000平方米(應佔8,000,000平方米)足可應付未來5年至6年發展之用。平均土地成本為每平方米約人民幣2,070元。該等土地儲備均位於重慶、成都及貴陽等中國西部重要城市。

於2011年12月31日，本集團保持穩健之財務狀況，淨負債率為2.7%(2010：淨現金)，因本年度內已支付相當地價。為確保本集團將保持健康現金水平，於2011年年底，本集團獲安排由恆生銀行為首之財團提供一項600,000,000港元之3年期新融資。

製造業務

2011年度，市場因美國經濟放緩及歐債危機之不確定性而受到拖累。儘管經濟狀況具挑戰性，加上通貨膨脹壓力及經營成本不斷上升，令情況雪上加霜，本集團仍能增加收入並有溢利增長。成本不斷上升繼續構成本集團最大之挑戰。原材料價格高企及中國的工資上升及人民幣升值，造成交加影響。就此，本集團通過致力提高價格，加強成本控制及提升改善營運效率作為應對。

2010年市場需求之強勁勢頭持續，使包裝業務之銷售收入由2010年391,000,000港元增加7.1%至418,700,000港元。增加主要由於客戶對包裝產品之需求日益殷切所致。包裝業務之應佔盈利為41,300,000港元，較2010年飆升30.3%。

2011年上半年行李箱業務之同比銷售額增加29%至93,200,000港元，取得1,200,000港元微利(未計內部公司間利息支出前)。鑒於最終客戶需求疲弱，客戶於第四季度大幅減少訂單，該業務未能轉好。銷售額於2011年下半年收縮40.1%至61,200,000港元。因此，2011年行李箱業務收入為154,400,000港元，較2010年175,600,000港元下降約12.1%。2011年行李箱業務應佔虧損達6,000,000港元(2010年：盈利1,500,000港元)。

與2010年相比，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)。

展望

經濟增長持續強勁，個人收入增加乃至城市化加速，均將促進物業市場發展。儘管難免會面對波動，長期來看，本集團仍然對中國(尤其是中國西部)的物業市場保持樂觀。

預期中國於2012年將繼續其信貸緊縮措施，短期內政策不會放寬。然而，對首套房買家之信貸仍是鼓勵及支持的。因此，中國西部之物業價格大幅下跌不大可能，因為最終用家之需求仍然強勁，本集團將維持其目標為每年平均增加產量20%。本集團以其2.7%之低負債比率，將謹慎管理現金流，於中國西部繼續物色收購土地儲備的機會。

2012年本集團物業業務將持續增長，預期交付之建築面積約為1,000,000平方米，較2011年增加54%。2012年之目標合約銷售為人民幣6,800,000,000元，建築面積約877,000平方米，分別較2011年上升約7%及18%。2012年將推出之項目的平均售價約為每平方米人民幣7,600元，較2011年之平均售價每平方米人民幣8,600元下跌約13%。平均售價下跌乃由於本集團調整其市場戰略，推出更多較受首套房買家青睞及較小受購房限制影響之中端產品。同時，貴陽將有一個新項目於2012年推出。貴陽乃本集團之新目的地城市，2011年當地生產總值增長強勁，為17.1%。該項目第一期之平均售價預期低於本集團現行之平均售價。

製造業務方面，全球經濟趨勢極不明朗。美國及歐洲的經濟復蘇仍未牢固。縱然如此，本集團仍對中國經濟保持樂觀，因中國經濟乃由城市化、工業化及國內消費推動。中國之具體營商環境方面，勞工短缺、工資上漲、通貨膨脹及人民幣升值仍為主要挑戰。為應付上述問題，本集團將設法改善銷售額、精簡營運及提升效率。

於2012年3月2日，就分拆本集團之包裝業務及獨立上市一事已向香港聯合交易所有限公司提交上市申請。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。於2012年2月1日，本集團訂立一份股份銷售協議，以20,000,000港元之代價出售其於行李箱業務60%之所有權益。由於行李箱業務於過去連年虧損，本集團相信該出售能停止進一步消耗本集團資源。出售已於2012年3月26日完成。分拆包裝業務及出售行李箱業務後，本集團將主要成為一間物業公司，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。

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，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，2012年3月28日

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。

業務回顧

2011年是本集團的重要里程碑。集團於6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。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，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。



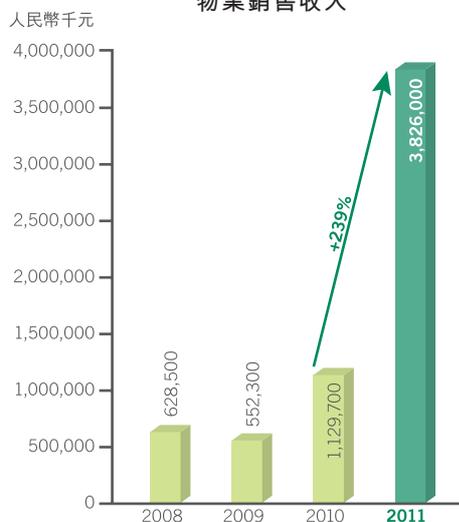
已確認收入

年內，本集團物業銷售收入為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為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%。

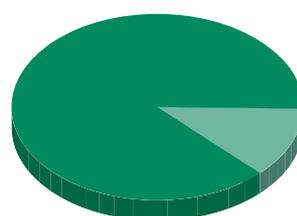
下表概述2011年按項目確認之銷售收入：

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		
	同景國際城一區	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			

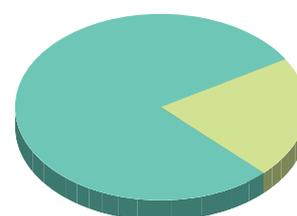
物業銷售收入



按城市分析



按用途分析



管理層討論及分析



同景國際城 — I區交房

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：92%) 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。

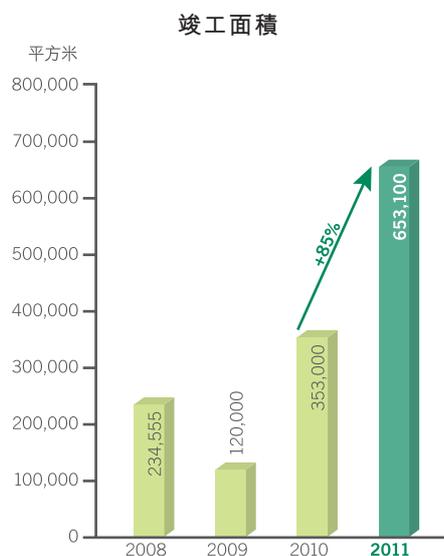


都會首站交房

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。



都會首站



雲都國際交房

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%。



濱江壹號盛大開盤

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。



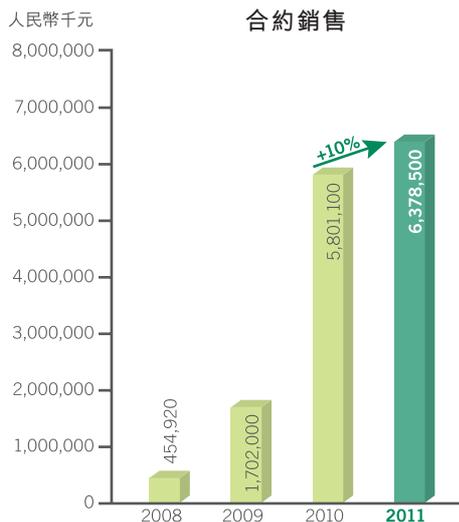
濱江壹號第二期交房

管理層討論及分析

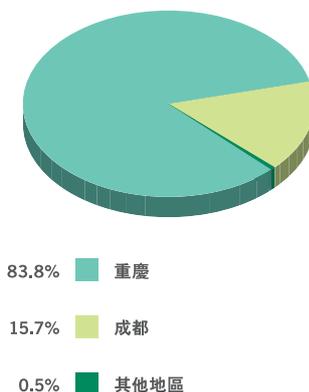
2011年之合約銷售明細如下：

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
同景國際城一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	
		646,200	5,347,000	
成都				
四海逸家第一及第二期	住宅	29,500	528,700	17,900/平方米
	停車場	14,000	44,400	102,600/車位
城南逸家第一及第二期	住宅	21,500	297,400	13,800/平方米
	停車場	4,300	11,500	99,800/車位
都江逸家	住宅	20,600	112,000	5,400/平方米
	商業	400	7,100	17,200/平方米
		90,300	1,001,100	
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
		4,300	30,400	
總計		740,800	6,378,500	

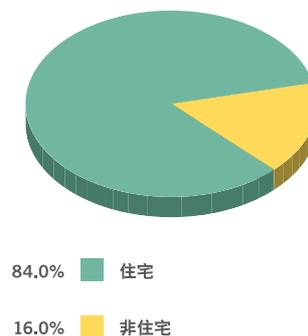
合約銷售



按城市分析



按用途分析

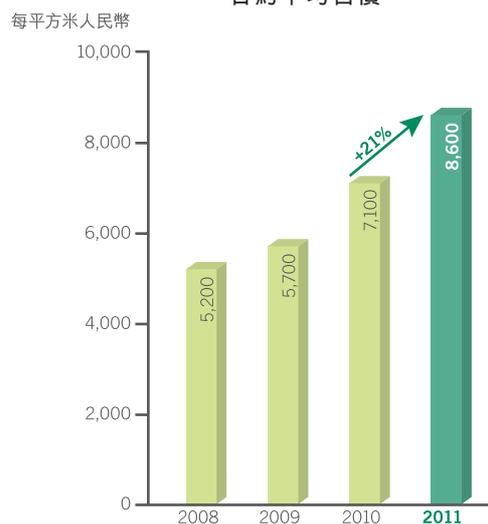


年內，整體平均售價為每平方米人民幣8,600元，較去年增加21%。平均售價增加之部份原因為推出高端物業產品，部份原因為幾個項目後期房價上升。重慶及成都之平均售價分別為每平方米人民幣8,300元及每平方米人民幣11,100元。在用途方面，約84%用於住宅物業及16%用於非住宅物業。住宅、商業及停車場之平均售價分別為每平方米人民幣8,600元、每平方米人民幣13,600元及每個車位人民幣91,900元。

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。

合約平均售價



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。



御府銷售中心

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。



山頂道國賓城盛大開盤

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。



都會首站交房

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。



梧桐郡銷售中心

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2013年落成。

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。第二期為低層住宅物業，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，平均售價為每平方米人民幣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為每平方米約人民幣9,300元，較第一期高出33%。該項目第三期為高層公寓項目，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，平均售價為每平方米約人民幣5,400元。預期於2014年落成。



濱江壹號第三期盛大開盤

春華秋實 — 為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。西永大學城為當地之衛星城市，以先進市區設計而聞名，並指定為學術、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，平均售價為每平方米人民幣5,600元。該項目第一期計劃於2013年落成及交付。



春華秋實銷售中心

璧山•同景國際城 — 該項目位於璧山縣綠島新區，將發展成為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。



璧山•同景國際城效果圖

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1,354,000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、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。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 — 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。



四海逸家會所

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。



光華逸家銷售中心

該項目分三期發展。第一期總建築面積約85,000平方米，於2012年



光華逸家盛大開盤

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。



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。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（為一聞名旅遊點）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。



中渝•第一城效果圖

管理層討論及分析

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			
— 璧山·同景國際城	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5至6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。已購入地塊獲批准建築面積約為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。

管理層討論及分析

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：

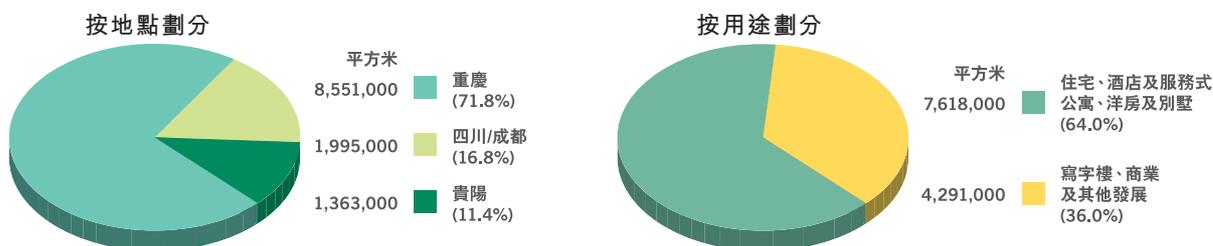
用途	已落成持有作投資物業建築面積 (平方米)	持有作自用物業建築面積 (平方米)	已落成作出售物業建築面積 (平方米)	持作發展土地建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)	佔總建築面積百分比
				合計	應佔		
商業	28,000	9,000	35,000	984,000	824,000	1,056,000	8.6
住宅	2,000		35,000	5,933,000	3,583,000	5,970,000	48.7
寫字樓			18,000	1,255,000	1,104,000	1,273,000	10.4
酒店及服務式公寓			20,000	591,000	505,000	611,000	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、達州及貴陽。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。

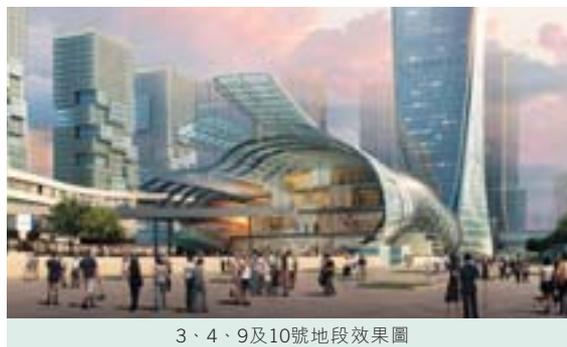
截至2011年12月31日止，本集團之投資物業組合為83,049平方米(2010年：83,203平方米)，其中約34.1%為商用物業、2.9%為住宅物業、63.0%為停車場及配套設施。

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。



3、4、9及10號地段效果圖

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。



2011年重慶渝北招商引資香港推介會

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。



城南逸家會所



光華逸家示範單位

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，經營利潤為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5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。



「建設新重慶」中渝2011感恩之夜

管理層討論及分析

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	



四海逸家第二期

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%。



雲都國際

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加複雜及瞬息萬變。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。



中渝•第一城效果圖

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。出售後，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1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	1年內到期 百萬港元	1年後 但2年內 到期 百萬港元	2年後 但5年內 到期 百萬港元	超過5年 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：

- a. 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。
- b. 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額提供為數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。

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。董事會由八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28至第29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2011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
執行董事：	
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(於2011年8月31日離任)	3/3
非執行董事：	
王溢輝先生	4/4
獨立非執行董事：	
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條的規定，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條的規定一致。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。年內及截至本報告日期，董事會並無成立提名委員會（見附註）。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（見附註）。

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2011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《守則》條文所載有關審核委員會的事宜。

審核委員會於2011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2011年12月31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8,828,000港元，當中4,600,000港元為審核服務費用，而4,228,000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714,000港元，當中710,000港元為審核服務費用，而4,000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66頁的獨立核數師報告。

代表董事會

副主席兼董事總經理

林孝文

香港，2012年3月28日

附註：

為回應2012年4月1日生效的《上市規則》有關企業管治之若干修訂，本公司已於2012年3月30日成立提名委員會，成員包括張松橋先生(主席)、林孝文醫生、林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。此外，自2012年3月30日起，梁宇銘先生獲委任為薪酬委員會主席以代替張松橋先生，而張松橋先生則留任薪酬委員會成員。

詳列董事會成員的角色與職能的董事名單與其角色和職能，連同審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的職權範圍，已上載至聯交所及本公司網站。

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2011年12月31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21。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2011年12月31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67至137頁。

董事建議向於2012年5月28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。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。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本公司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16、17及27.1。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22。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註39。

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33,874,700港元於香港聯合交易所有限公司（「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價值。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	16,034,000			33,874,700

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40及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於2011年12月31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674,730,000港元，當中101,757,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數9,455,753,000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8,802,000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4%，其中最大客戶的銷售額達1%。本集團五大供應商的採購額合共佔本年度總採購額28%，其中最大供應商的採購額達10%。

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，概無擁有本集團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(除另有所指外)，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
胡匡佐先生
黃劍榮博士(於2011年8月31日離任)

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，梁偉輝先生、胡匡佐先生、王溢輝先生及林健鋒先生將於應屆股東週年大會上退任。梁偉輝先生、王溢輝先生及林健鋒先生符合資格並表示願意膺選連任，惟胡匡佐先生向本公司表示不膺選連任。其餘各董事均將繼續留任。

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28至29頁。年內，林健鋒先生分別於2011年6月1日及2011年11月17日獲委任為香港機場管理局董事會成員及周大福珠寶集團有限公司(該公司的股份於聯交所上市)的獨立非執行董事。彼亦於2011年7月1日獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。黃龍德博士於2011年6月24日獲委任為盈利時控股有限公司(該公司的股份於聯交所上市)的獨立非執行董事。

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1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，作為對合資格僱員及董事的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註43。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職務及職責，以及當前市場情況而決定，薪酬將每年作出檢討，以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2011年12月31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 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋先生		1,294,165,207 ^{1及2}		1,294,165,207	50.87
林孝文醫生	311,000		43,039,000	43,350,000	1.70
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
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。由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。因此，彼亦被視為擁有透過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2011年12月31日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。
- 就我們所知，黃劍榮博士（本公司一位前董事）於2011年8月31日（即其離任的生效日期）持有800,000股本公司股份。

除上文所披露者外，於2011年12月31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43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2005年4月29日採納一項購股權計劃(「計劃」)，詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於財務報表附註43。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 2011年 12月31日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於 2011年 1月1日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
董事										
林孝文	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
	43,039,000	—	—	—	—	43,039,000				
梁振昌	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
梁偉輝	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
潘浩怡	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
胡匡佐	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
黃劍榮 (於2011年 8月31日離任)	2,000,000	—	—	—	(2,000,000)	—	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	53,339,000	—	—	—	(2,000,000)	51,339,000				
僱員										
合計	11,895,000	—	—	—	(360,000)	11,535,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	900,000	—	—	—	(100,000)	800,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	12,795,000	—	—	—	(460,000)	12,335,000				
其他										
合計	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	69,134,000	—	—	—	(2,460,000)	66,674,000				

附註：

1. 購股權的歸屬期(如有)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。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2011年12月31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及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
(a) 好倉			
Regulator	實益擁有人	254,239,636 ¹	9.99
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司的權益	254,239,636 ¹	9.99
渝港	受控公司的權益	254,239,636 ¹	9.99
中渝	受控公司的權益	254,239,636 ¹	9.99
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司的權益	254,239,636 ¹	9.99
興業	實益擁有人	1,039,925,571 ²	40.88
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	154,854,000	6.09
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及保管人 — 法團／核准借出代理人	176,275,406 ³	6.93
(b) 淡倉			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	4,180,460	0.16

附註：

- 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。
- 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。
- 在176,275,406股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有4,180,460股股份權益，並以保管人一法團／核准借出代理人持有172,094,946股股份權益。172,094,946股為可供借貸的股份。
- 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於2011年12月31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2011年12月31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2011年2月1日，重慶同景置業有限公司(「同景置業」，於協議日期由重慶頂添置業有限公司(「重慶頂添」，本公司的間接全資附屬公司擁有61%及由同景集團有限公司(「同景集團」擁有39%，及現由重慶頂添擁有51%及由同景集團擁有49%))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(由同景置業擁有)周邊的地塊，可被發展為該項目的擴充部分。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。
2. 於2011年4月26日，同景置業簽訂另一項協議以總代價人民幣128,736,000元向同景集團收購其於重慶聯星餘下的49%註冊資本權益及同景集團向重慶聯星貸出餘下的股東貸款(包括於2011年2月1日之後由同景集團貸出的款項)。是項收購對本集團具戰略意義，將進一步提高及增強本集團在同景國際城項目上的領導地位以及與同景集團的合作。於完成後，重慶聯星為同景置業全資擁有。
3. 於2011年5月18日，同景集團通知重慶頂添依照於2009年8月31日雙方簽訂的協議下同景集團獲授予行使回購期權以代價人民幣30,145,000元購回同景置業10%已繳付註冊資本。同景集團行使期權可通過增加購回價格的方式向重慶頂添提供作為(i)其對同景置業增加的10%集資責任；及(ii)本集團收購同景置業10%已繳付註冊資本的同等金額作為其他用途而帶來收入的損失的合理補償。
4. 於2011年10月11日，重慶頂添及同景集團(合稱「合營夥伴」)於股東會議中通過決議(i)要求合營夥伴按照註冊資本比例投入資金(「增加投入資金」)及(ii)授權向合營夥伴返還同景置業的資金(「返還投入資金」)。投入資金由合營夥伴要求向同景置業以無息股東貸款方式分別按照其於同景置業的註冊資本比例投入最多總金額不超過人民幣200,000,000元的資金。因此重慶頂添及同景集團各自承擔的投入資金款額為人民幣102,000,000元及人民幣98,000,000元。此為一項審慎的措施，假若同景置業可用的資金出現不可預見的短缺時，決議為合營夥伴在收購位於重慶璧山縣綠島新區地塊一事上提供資金支援的機制。返還投入資金為合營夥伴提供了靈活性，以便同景置業在現金資源超過其資金所需時及時向合營夥伴發放部分營運所需以外資金。
5. 於2011年10月24日，重慶新華書店集團公司(重慶新華書店集團房地產開發公司(「新華書店」)的控股公司，新華書店為重慶同景文龍置地有限公司(「同景文龍」)及重慶同景文浩置業有限公司(本公司的間接附屬公司)的主要股東)通知同景文龍以總代價人民幣37,368,480元行使其物業認購期權購入位於重慶涪陵區的商住項目(「涪陵項目」)7,734.40平方米的商業面積及2個車位。行使其期權(根據於2010年2月10日有關同景置業收購同景文龍51%權益的協議下經更替的合營企業協議提供)將為本集團帶來約人民幣7,100,000元的收益。此亦將為涪陵項目提供可靠的買家及租戶，為推廣及銷售發展涪陵項目的住宅及商業單位提供額外的推動力。

6. 於2011年12月14日，同景置業與新華書店簽訂一份有關重慶同景共好置地有限公司(「同景共好」，一家於協議日期由同景置業全資擁有的附屬公司)。該協議要求(其中包括)由新華書店投入人民幣147,000,000元作為上述由新華書店投入及由同景置業進一步投入的人民幣133,000,000元後擴大的同景共好的註冊資本49%權益的代價，及由訂約方向同景共好提供股東貸款。根據協議，新華書店將進一步提供金額人民幣174,654,167元予同景共好作為其應佔股東貸款。完成協議後，同景共好由同景置業擁有51%及由新華書店擁有49%權益，訂約雙方將按彼等於同景共好的註冊資本中分別持有的股份比例提供股東貸款。
7. 於2012年2月1日，灝盈企業有限公司(「賣方」，本公司的間接全資附屬公司)與周天萍女士(持有本公司間接附屬公司(由賣方擁有60%權益)的20.8%權益的股東)及王喆先生(合稱「買方」)訂立協議，據此，賣方已有條件同意分別按代價17,000,000港元及3,000,000港元出售分別佔Ensure Success Holdings Limited(本公司的間接全資附屬公司)已發行股本的85%及15%權益予買方。

根據《上市規則》第13.18及13.21條的披露

1. 於2010年7月6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(「第一融資協議」)取得合共2,750,000,000港元的三年有期信貸融資(「第一融資」)。根據第一融資協議，如張松橋先生(「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，將構成第一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第一融資協議被取消，及/或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及所有第一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/或所有按第一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2011年12月31日，未償還貸款結餘為2,475,000,000港元。
2. 於2010年8月24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2010年12月22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2011年12月31日，未償還貸款結餘為1,400,000,000港元。

- 於2011年12月28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(「第二融資協議」)取得合共600,000,000港元的三年有期信貸融資(「第二融資」)。根據第二融資協議，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，將構成第二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第二融資協議被取消，及／或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及所有第二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／或所有按第二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2011年12月31日，第二融資尚未被動用。

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51。

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2011年12月31日止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，2012年3月28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67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2011年12月31日之綜合財務狀況報表和公司財務狀況報表，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，並進行董事認為必要的相關內部控制，以使所編製的綜合財務報表不存在重大錯誤陳述(不論由於欺詐或錯誤導致)。

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1981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。

審核涉及執程序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。所選定之程序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序，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2011年12月31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
中環添美道號1號
中信大廈22樓
2012年3月28日

綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	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	5	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	6	243,371	313,776
融資成本	7	(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	8	1,025,312	366,538
所得稅開支	11	(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	13(a)	41,171	31,620
本年度盈利		416,795	255,561
應佔：			
母公司擁有人	12	300,995	260,082
非控制性股東權益		115,800	(4,521)
		416,795	255,561
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	15		
本年度			
— 基本及攤薄		11.79港仙	10.15港仙
持續經營業務			
— 基本及攤薄		10.32港仙	9.07港仙

股息詳情於本財務報表附註14披露。

綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 千港元	2010年 千港元
本年度盈利	416,795	255,561
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
	(14,397)	(80,441)
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	—	(7,575)
換算境外業務的匯兌差額	566,305	373,134
	566,305	365,559
本年度除稅後其他全面收益	610,248	334,318
本年度全面收益總額	1,027,043	589,879
應佔：		
母公司擁有人	838,395	550,711
非控制性股東權益	188,648	39,168
	1,027,043	589,879

綜合財務狀況報表

於2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	155,907	266,935
投資物業	17	372,949	338,323
預付土地租金	18	784,860	1,899,345
於共同控制實體之投資	20	1,129,249	1,082,627
聯營公司之投資	22	—	1,105
持至到期投資	24	115,391	114,969
可供出售投資	25	696,920	822,491
發展中物業	27.1	7,350,068	7,164,334
於持作物業發展之土地使用權之權益	27.2	3,150,527	—
非流動資產總值		13,755,871	11,690,129
流動資產			
發展中物業	27.1	12,072,015	7,608,781
已落成待售物業	27.3	1,184,707	1,006,981
預付土地租金	18	18,128	42,551
存貨	28	21,600	82,170
應收賬項及票據	29	38,262	113,101
預付款、按金及其他應收款項	30	943,290	710,985
應收可換股票據－貸款部份	23	—	37,178
透過損益按公平值列賬之股本投資	26	369,045	131,006
可收回稅項		157,912	40,829
經紀公司存款	31	1,539	1,027
已抵押存款	32	152,075	153,774
有限制銀行結餘	32	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	32	71,543	—
現金及等同現金	32	3,986,532	4,560,752
列為持作可供出售之非流動資產及出售組合資產	13	21,560,384	15,654,591
		327,001	65,803
流動資產總值		21,887,385	15,720,394
流動負債			
應付賬項及票據	33	1,937,009	961,663
其他應付款項及預提負債	34	8,660,286	6,076,986
認購期權負債	35	—	75,766
附屬公司非控制性股東貸款	36	666,155	688,303
計息銀行及其他借貸	37	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
與分類為持作可供出售資產直接關聯的負債	13	14,097,536	9,308,485
		70,030	7,067
流動負債總額		14,167,566	9,315,552
淨流動資產		7,719,819	6,404,842
總資產減流動負債		21,475,690	18,094,971

綜合財務狀況報表

於2011年12月31日

	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	37	5,034,261	2,898,889
遞延稅項負債	38	1,835,769	1,980,258
非流動總額		6,870,030	4,879,147
淨資產		14,605,660	13,215,824
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	39	254,392	255,996
儲備	40(a)	12,727,397	12,009,730
非控制性股東權益		12,981,789	12,265,726
		1,623,871	950,098
權益總額		14,605,660	13,215,824

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合股東權益變動表

截至2011年12月31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	股份溢價賬	盈餘賬	匯兌儲備	可供 出售投資 重估儲備	保留盈利	購股權儲備	合計		
	千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2010年1月1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)
應佔共同控制實體之其他全面收益	—	—	—	49,200	—	—	—	49,200	—	49,200
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	—	—	—	329,445	—	—	—	329,445	43,689	373,134
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	41(b)	—	—	—	—	—	—	—	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	42(b)	—	—	—	—	—	—	—	(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	43	—	—	—	—	—	19,826	19,826	—	19,826
購回股份	39	(1,267)	(34,380)	—	—	—	—	(35,647)	—	(35,647)
已批准2009年末期股息	—	—	—	—	—	(76,799)	—	(76,799)	—	(76,799)
於2010年12月31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
於2011年1月1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
本年度盈利	—	—	—	—	—	300,995	—	300,995	115,800	416,795
本年度其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	(14,397)	—	—	(14,397)	—	(14,397)
應佔共同控制實體之其他全面收益	—	—	—	58,340	—	—	—	58,340	—	58,340
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	493,457	—	—	—	493,457	72,848	566,305
本年度全面收益總額	—	—	—	551,797	(14,397)	300,995	—	838,395	188,648	1,027,043
收購一間非屬一項業務之附屬公司	41(a)	—	—	—	—	—	—	—	46,444	46,444
收購非控制性股東權益	—	—	—	—	—	(13,823)	—	(13,823)	(55,606)	(69,429)
出售一間附屬公司	42(a)	—	—	—	—	—	—	—	(22,334)	(22,334)
出售附屬公司部分股權	—	—	—	—	—	27,763	—	27,763	160,326	188,089
非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	359,725	359,725
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,430)	(3,430)
股權結算購股權安排	43	—	—	—	—	—	30	30	—	30
購股權沒收	—	—	—	—	—	18,322	(18,322)	—	—	—
購回股份	39	(1,604)	(32,450)	—	—	—	—	(34,054)	—	(34,054)
已批准2010年末期股息	14	—	—	—	—	(102,248)	—	(102,248)	—	(102,248)
於2011年12月31日	254,392	9,455,753*	90,554*	1,906,913*	56,802*	1,036,737*	180,638*	12,981,789	1,623,871	14,605,660

附註： 盈餘賬指附屬公司於1998年4月1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1998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12,727,397,000港元(2010年：12,009,730,000港元)

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利			
來自持續經營業務		1,025,312	366,538
來自已終止經營業務	13(a)	46,092	35,801
就下列各項作出調整：			
應收賬項減值／(減值撥回)	4	(294)	524
預付土地租金減值撥回	6	(150,881)	(51,708)
發展中物業減值撥回	6	(119,392)	(310,452)
已落成待售物業之減值撥回	6	(23,962)	—
銀行存款利息收入		(62,608)	(21,711)
其他利息收入		(9,923)	—
折舊		28,924	22,534
預付土地租金攤銷	4	21,360	42,176
融資成本	7	51,354	30,792
應佔共同控制實體盈虧	4, 20	27,732	9,814
應佔聯營公司盈虧	4	480	638
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損，淨額	6	50,372	271
認購期權負債之公平值虧損	6	—	5,281
投資物業之公平值盈利	5	(18,206)	(32,620)
出售投資物業之虧損	6	178	415
出售附屬公司之盈利	5	(36,192)	(83,926)
出售一間共同控制實體之盈利	5	—	(164,802)
出售可供出售投資之盈利	5	(48,929)	—
應收可換股票據利息收入	5	(1,072)	(2,280)
持至到期投資利息收入	5	(22,567)	(9,441)
上市投資之股息收入	5	(15,359)	(10,169)
非上市投資之股息收入	5	(889)	(935)
出售物業、廠房及設備項目之虧損		229	99
議價收購一間附屬公司之盈利	5	—	(1,648)
股權結算購股權開支	6	30	19,826
過時存貨撥備撥回		(1,538)	(940)
		740,251	(155,923)
發展中物業增加		(5,021,280)	(2,575,630)
預付土地租金增加		(448,742)	—
已落成待售物業減少		3,394,413	1,124,460
存貨減少／(增加)		23,101	(29,820)
應收賬項、票據及其他應收款項、預付款項及按金增加		(357,792)	(446,910)
透過損益按公平值列賬之股本投資增加		(288,411)	(119,645)
經紀公司存款減少／(增加)		(512)	5,393
有限制銀行結餘增加		(1,320,446)	(613,699)
應付賬項及其他應付款項以及預提負債增加		3,361,288	4,766,537
應付一名關聯方之款項減少		—	(20,000)
		81,870	1,934,763
業務產生現金		81,870	1,934,763
已付稅項，淨額		(351,672)	(94,382)
已付利息		(280,152)	(137,673)
		(549,954)	1,702,708
經營業務所得／(所用)現金淨額		(549,954)	1,702,708

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
投資活動所得現金流量			
收購一間附屬公司	41(b)	—	(22,996)
收購一家並非業務之附屬公司	41(a)	(126,935)	—
於共同控制實體之投資		—	(2)
向共同控制實體貸款，淨額		(16,014)	(316,972)
已抵押定期存款減少／(增加)		9,280	(152,774)
於獲取時距原有到期日多於3個月之無抵押定期存款減少／(增加)		(71,543)	993,913
支付地價及相關費用		(2,971,409)	(1,927,908)
購置物業、廠房及設備項目		(39,055)	(16,394)
已收銀行存款利息		62,608	21,711
已收應收可換股票據利息		750	752
已收持至到期投資之利息		22,208	7,303
已收其他利息		9,923	—
上市投資之股息收入		15,359	10,169
非上市投資之股息收入		889	935
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		4,604	110
出售一間附屬公司之所得款項	42	15,721	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		549	2,623
出售可供出售投資之所得款項		553,704	—
贖回應收可換股票據之所得款項		37,500	—
購入可供出售投資		(388,413)	(18,967)
購入持至到期投資		—	(114,702)
投資活動所用現金淨額		(2,880,274)	(994,333)
融資活動所得現金流量			
收購非控制性股東權益		(153,918)	(24,499)
出售附屬公司部分權益所得款項		87,754	—
已付股息		(102,248)	(76,799)
已付一名非控制性股東之股息		(3,430)	(3,920)
購回股份	39	(34,054)	(35,647)
非控制性股東出資		180,607	142,429
收取非控制性股東貸款		130,714	62,674
增加銀行借貸，淨額		2,624,342	1,501,126
支付貸款促成費		(1,823)	—
融資活動所得現金流量淨額		2,727,944	1,565,364
現金及等同現金增加／(減少)淨額			
年初之現金及等同現金		4,564,274	2,256,445
匯率變動之影響，淨額		184,340	34,090
年終之現金及等同現金		4,046,330	4,564,274
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘	32	3,656,337	3,763,445
於獲取時距原有到期日少於3個月之無抵押定期存款	32	330,195	797,307
財務狀況表呈列之現金及等同現金		3,986,532	4,560,752
列作持作可供出售出售組別應佔現金及銀行結餘	13	59,798	5,775
銀行透支	37	—	(2,253)
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		4,046,330	4,564,274

財務狀況報表

於2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	556	927
於附屬公司之投資	21	1,162,212	162,212
遞延稅項資產	38	6,497	—
非流動資產總值		1,169,265	163,139
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	30	332	604
可收回稅項		425	8
應收附屬公司款項	21	11,860,937	11,849,883
銀行結餘	32	461	148
流動資產總值		11,862,155	11,850,643
流動負債			
其他應付款項及預提負債	34	13,578	13,719
應付附屬公司款項	21	109	—
計息銀行借貸	37	534,402	172,396
流動負債總額		548,089	186,115
淨流動資產		11,314,066	11,664,528
總資產減流動負債		12,483,331	11,827,667
非流動負債			
計息銀行借貸	37	1,917,818	1,688,260
非流動負債總額		1,917,818	1,688,260
淨資產		10,565,513	10,139,407
權益			
已發行股本	39	254,392	255,996
儲備	40(b)	10,311,121	9,883,411
權益總額		10,565,513	10,139,407

張松橋
董事

林孝文
董事

1. 公司資料

中渝置地控股有限公司(「本公司」)根據百慕達1981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(已終止經營業務(附註13(a)))；
- (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值估量除外。非流動資產及持作出售的出售組別按其賬面值與公平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

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2011年12月31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。

附屬公司之全面收入總額乃歸屬於非控制性股東權益，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)任何非控制性股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(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盈利(視何者屬適當)。

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一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
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股之分類之修訂
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
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
2010年香港財務報告準則之改進	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。

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

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) 關聯方披露

香港會計準則第24號(經修訂)澄清及簡化關聯方的定義。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聯方關係的情況。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聯方披露的豁免規定。有關關聯方之會計政策已作出修訂，以反映經修訂準則下關聯方定義之改變。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。關聯方交易的詳情(包括相關比較性資料)乃納入綜合財務報表附註48。

(b) 2010年香港財務報告準則

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益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。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表內應用下列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	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 通脹壓力及剔除首次採納者之固定日期之修訂 ¹
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂 ¹
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產及金融負債互抵之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂 ³
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號所得稅：遞延稅項之修訂—收回相關資產之修訂 ²
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(2011年)	投資於聯營公司及合資企業的投資 ⁴
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列—金融資產及金融負債互抵之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	地表礦藏於生產階段之剝除成本 ⁴

¹ 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2012年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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) 香港財務報告準則第7號修訂制定有關金融資產轉讓交易(例如證券化)的更廣泛定量及定性的披露規定(包括可能仍留在轉讓該資產之實體之任何風險可能產生的影響之資料)。本集團預期於2012年1月1日起採納該修訂，但不需要披露於該日之前之比較資料。

香港財務報告準則第7號修訂頒佈最新有關金融資產及金融負債抵銷模式之披露規定，該等修訂亦提高企業如何減輕信貸風險之報告透明度，包括披露相關已質押或收取之抵押品。本集團預期自2013年1月1日起採用該修訂。

- (b) 於2009年11月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段第一一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量，而非將金融資產分為四類。此舉旨在改善及簡化香港會計準則第39號所規定金融資產分類及計量方法。

於2010年11月，香港會計師公會針對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」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定自香港會計準則第39號承前結轉不變，同時對採用公平值選擇(「公平值選擇」)指定透過損益按公平值列賬之金融負債之計量作出變動。就該等公平值選擇負債而言，該負債信貸風險變動應佔之公平值變動金額必須於其他全面收益(「其他全面收益」)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。然而，新增規定不涵蓋指定按公平值選擇納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號對於對沖會計及金融資產減值方面之指引繼續適用。本集團預期自2015年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

- (c) 香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入賬之部份，亦包括香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。

- (d) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合之合營公司入賬之選擇。

- (e) 香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營公司之權益之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有後續修訂。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號，及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

- (f) 香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團須要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第13號。

- (g) 香港會計準則第1號修訂改變在其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間(例如終止確認或結算時)可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自2013年1月1日起採用此項修訂。

- (h) 香港會計準則第12號修訂闡明如何釐定按公平值計量投資物業之遞延稅項。該等修訂引入一項可駁斥之假設，即按公平值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。此外，該等修訂包含香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號所得稅－收回不可折舊之重估資產規定，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。本集團預期自2012年1月1日起採納香港會計準則第12號修訂。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

- (i) 香港會計準則第19號(2011年)包括從基本改變以至簡單闡明及重新措辭之多項修訂。經修訂之準則就界定退休福利計劃之入賬引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損之選擇。其他變動包括離職福利確認時間之修改、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。本集團預期自2013年1月1日起採用香港會計準則第19號(2011年)。
- (j) 香港會計準則第32號修訂闡明抵銷金融工具之規定。該等修訂指明應用抵銷標準時之現行做法之不一致條文，並闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」之含義及若干總額結算系統可視為相當於淨額結算。本集團預期自2014年1月1日起採用該修訂。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制其財務及營運政策以從其業務中獲取利益之公司。

附屬公司業績按已收及應收股息數量計入本公司之收益表。本公司於附屬公司之投資按成本減去任何減值虧損列賬。

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。合營公司業務之盈利或虧損，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。

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。

共同控制企業之業績根據應收及已收之股息在本公司之收益表中列示。本公司於共同控制實體之投資作為非流動資產按成本扣除減值虧損呈列。

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經營業務入賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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%股本表決權之長期權益，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。

聯營公司之業績根據應收及已收之股息在本公司之收益表中列示。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。

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經營業務入賬。

業務合併及商譽

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值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、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，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算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其淨資產之於被收購方之非控制性股東權益。其他所有非控制性股東權益成份均按公平值計算。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。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值透過損益重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動將按香港會計準則第39號的要求，確認為損益或其他全面收益的變動。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量。其後結算於權益入賬。倘或然代價不在香港會計準則第39號的範圍內，則按適用之香港財務報告準則計量。

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附屬公司資產淨值的公平值，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12月31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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。

關聯方

下列任何一方被視為本集團之關聯方:

(a) 該方為某人士或某人士之直系親屬,且該人士:

- (i) 對本集團具有控制權或共同控制權;
- (ii) 對本集團具有重大影響力;或
- (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員;

或

(b) 該方乃以下任何條件適用之實體:

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員;
- (ii) 該實體為其他實體(其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業;
- (iii) 該實體及本集團為同一第三者之合資企業;
- (iv) 該實體乃第三者之合資企業,而另一實體為第三方實體之聯營公司;
- (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃;
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制;及
- (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體之母公司)之其中一名主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

除在建工程以外之物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。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」之會計政策物業、廠房及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支,通常於產生期間自收益表扣除。倘符合確認標準,則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備之主要部分須分段重置,則本集團將該等部分確認為獨立資產,並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

折舊乃按直線基準將每項物業、廠房及設備之成本於其估計可使用年內撇銷至其剩餘價值。就此所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%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同, 則該項目之成本會按合理基準分配至各部分, 而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討, 並作出適當調整。

倘物業、廠房及設備項目或任何主要部分於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益, 則會終止確認有關項目。於該資產終止確認年度之全面收益表之損益內確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指建設中之廠房及機器, 按成本值減任何減值虧損列賬而不作折舊。成本值包括建築工程及安裝之直接成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。

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之公平值列賬。

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。

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制性股東權益。

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內之較短者計提折舊。

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內計入收益表中, 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, 其後於租賃年內按直線法確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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透過損益按公平值列賬之金融資產、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。金融資產於初步確認時按公平值加交易成本計量，惟透過損益按公平值列賬之金融資產除外。

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、貸款及報價及非報價金融工具。

期後計量

金融工具按不同類別作期後計量如下：

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬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透過損益按公平值列賬之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。根據香港會計準則第39號所界定，惟衍生工具被指定作為有效對沖工具除外。

透過損益按公平值列賬之金融資產按公平值於財務狀況表入賬，而公平值淨變動則於收益表內確認。公平淨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。

於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

本集團評估其透過損益按公平值列賬之金融資產(持作交易)，以評估於近期內出售之意向是否仍然合適。當市場不活躍導致本集團無法買賣該等金融資產或管理團在可見將來出售之意向出現重大改變，本集團可選擇重新分類該等金融資產。透過損益按公平值列賬之金融資產視乎資產之性質重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期日之投資。由於這些工具於首次確認後不能重新分類，故此評估並不影響指定透過損益按公平值列賬之任何金融資產於指定時採用公平值選擇。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價計算，並包括屬實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表中利息收入內。減值產生之虧損於收益表之損益中之財務費用(就貸款而言)及其他開支(就應收款項而言)內確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

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以實際利率法列賬。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

可供出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。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為透過損益按公平值列賬之金融投資。

於首次確認後，可供出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出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，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至收益表內之其他開支。持有可供出售金融投資之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「收入確認」載列之政策於收益表內確認為其他收入。

當非上市股本投資之公平值由於(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，該等投資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，於重新分類當日之公平值賬面值即成為新攤銷成本，而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。任何新攤銷成本與到期金額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。

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將終止確認：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立「轉遞」安排，則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

初步確認及計量 (續)

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、認購期權負債、附屬公司非控制性股東貸款、收購附屬公司之應付代價及計息銀行及其他借貸。

期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

透過損益按公平值列賬之金融負債

透過損益按公平值列賬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透過損益按公平值列賬的金融負債。

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。

於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融負債，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

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進行攤銷程序時，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。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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報告期末之現值。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報告期末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。

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質已施行之稅率(及稅法)，按預期於資產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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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係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2002年11月7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報表附註43。

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。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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2.82%(2010年：2.28%)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。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目之所有差額撥入綜合收益表之損益中處理。

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率換算。重新換算非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與確認該項目之公平值變動而確認之盈虧之處理方法一致。(即於其他全面收入或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等公司之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等公司之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於外匯波動累計。於出售海外業務時，有關該海外特定業務之其他收益部分於全面收益表之損益中確認。

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。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

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，例如在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。

非金融資產減值

本集團於每個報告期評估是否有任何跡象顯示非金融資產減值。倘有跡象顯示賬面值可能未能收回，則對非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位超過其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中之較高者)時，則表示存在減值。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中之有約束力銷售交易之可得數據或出售該資產之可觀察市價減增值成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計該資產或現金產生單位之預期日後現金流，並選擇一個合適的折現率，以計算該等現金流之現值。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就下降數值作出假設，以釐定是否存在減值及是否應於收益表內確認。

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。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

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38。

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 (已終止經營業務 (附註13(a)))
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。

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				已終止經營業務	
	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	持續經營 業務總額 千港元	銷售 包裝產品 千港元	集團合計 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
投資物業之公平值盈利	—	—	18,206	18,206	—	18,206
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值虧損，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之減值撥回	—	—	294,235	294,235	—	294,235
於共同控制實體之投資	—	—	1,129,249	1,129,249	—	1,129,249
於聯營公司之投資	—	—	—	—	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。

財務報表附註

2011年12月31日

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

截至2010年12月31日止年度

	持續經營業務				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	持續經營 業務總額 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
投資物業之公平值盈利	—	—	32,620	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	—	271
認購期權負債之公平值虧損	—	—	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之減值撥回	—	—	362,160	362,160	—	362,160
於共同控制實體之投資	—	—	1,082,627	1,082,627	—	1,082,627
於聯營公司之投資	—	—	—	—	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%之本集團之非流動資產乃位於中國內地。

4. 經營分類資料 (續)

主要客戶之資料

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

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。

本集團持續經營業務之收入、其他收入及收益分析如下:

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
收入			
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之股本投資之虧損, 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
		4,856,633	1,525,923
其他收入及收益			
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	—
議價收購附屬公司盈利	41(b)	—	1,648
出售一間共同控制實體盈利		—	164,802
出售附屬公司盈利	42	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
投資物業之公平值盈利	17	18,206	32,620
其他		3,116	3,418
		233,818	308,189

財務報表附註

2011年12月31日

6. 其他開支

持續經營業務之其他開支分析如下：

	附註	本集團	
		2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
匯兌虧損，淨額		—	1,056
預付土地租金減值撥回	18	(150,881)	(51,708)
發展中物業減值撥回	27.1	(119,392)	(310,452)
已落成待售物業之減值撥回	27.3	(23,962)	—
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損淨額		50,372	271
認購期權負債之公平值虧損		—	5,281
出售投資物業之虧損		178	415
出售物業、廠房及設備項目之虧損		284	128
股權結算購股權開支	43	30	19,826
土地滯納金		—	21,407
		(243,371)	(313,776)

7. 融資成本

持續經營業務之融資成本分析如下：

	本集團	
	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
	298,539	146,570
減：已資本化利息	(247,185)	(115,778)
	51,354	30,792

8. 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)：

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
售出存貨成本	27.3	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之減值虧損撥回		(294,235)	(362,160)
折舊	4	24,297	16,297
減：已資本化之金額		(1,036)	(598)
		23,261	15,699
預付土地租金攤銷	4	20,787	41,604
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金		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(附註9))：			
工資及薪金		289,701	184,334
股權結算購股權開支		30	19,272
退休福利計劃供款		5,865	4,271
減：已資本化之金額		(55,985)	(31,850)
		239,611	176,027
匯兌差額，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之直接經營開支(包括維修及保養)		3,897	4,055
淨租金收入		(9,869)	(9,345)

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」)及香港公司條例第161條披露之董事年內薪酬詳情如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
袍金	1,740	1,650
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	19,618	19,814
表現掛鈎花紅*	11,610	10,500
股權結算購股權開支	—	14,754
退休福利計劃供款	856	854
	32,084	45,922
	33,824	47,572

* 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。

9. 董事薪酬(續)

於2010年，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43。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，而財務報表中所計入之金額，已計入上文董事薪酬披露中。

年內，本集團亦將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1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(2010年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
林健鋒先生	480	450
梁宇銘先生	420	400
黃龍德博士	420	400
	1,320	1,250

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2010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
2011年						
執行董事：						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	6,450	6,000	—	270	12,720
曾維才先生	—	3,510	3,000	—	162	6,672
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,794	600	—	83	2,477
梁偉輝先生	—	1,664	1,200	—	77	2,941
潘浩怡女士	—	1,794	360	—	83	2,237
黃劍榮博士*	—	2,742	—	—	104	2,846
胡匡佐先生	—	1,664	450	—	77	2,191
	—	19,618	11,610	—	856	32,084
非執行董事：						
王溢輝先生	420	—	—	—	—	420
	420	19,618	11,610	—	856	32,504

* 於2011年8月31日，黃劍榮博士辭去本公司執行董事一職。

9. 董事薪酬(續)

(b) 執行董事及一名非執行董事(續)

	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
2010年						
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
	—	19,814	10,500	14,754	854	45,922
非執行董事：						
王溢輝先生	400	—	—	—	—	400
	400	19,814	10,500	14,754	854	46,322

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中3名(2010年：4名)為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘2名(2010年：1名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,510	1,950
表現掛鈎花紅	4,000	1,000
股權結算購股權開支	—	528
退休福利計劃供款	162	90
	7,672	3,568

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	人數	
	2011年	2010年
3,000,001港元至4,000,000港元	1	1
4,000,001港元至5,000,000港元	1	—
	2	1

於2010年，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43。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。

財務報表附註

2011年12月31日

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%(2010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。

	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
	379,215	89,053
過往年度不足額/(超額)撥備		
香港	1,086	—
中國內地	17,341	(7,286)
	18,427	(7,286)
本年度土地增值稅支出	485,722	30,928
遞延稅項(附註38)	(233,676)	29,902
	649,688	142,597

適用於除稅前盈利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	
	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前盈利	1,025,312	366,538
按不同司法權區法定/適用稅率計算之稅項	255,609	95,908
特定省份或由地方機關頒佈之較低稅率	—	(5,031)
過往期間即期稅項調整	18,427	(7,286)
共同控制實體應佔盈虧	4,924	1,942
無需課稅之收入	(66,369)	(53,083)
不可扣稅之開支	69,263	71,636
過往期間動用之稅項虧損	(1,883)	(11,646)
未確認之稅項虧損	6,088	18,984
中國土地增值稅	485,722	30,928
中國土地增值稅之稅務影響	(121,531)	772
其他	(562)	(527)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	649,688	142,597

共同控制實體應佔之稅項開支為13,000港元(2010年:無)，已計入綜合收益表之「應佔共同控制實體盈虧」內。

12. 母公司擁有人應佔盈利

截至2011年12月31日止年度母公司擁有人應佔綜合盈利包括虧損40,035,000港元(2010年:虧損60,999,000港元)，已於本公司財務報表中處理。

13. 分類為持作出售之非流動資產及出售組別

(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	85,643	75,614
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	46,092	35,801
所得稅開支	(4,921)	(4,181)
本年來自已終止經營業務之盈利	41,171	31,620
應佔：		
母公司擁有人	37,509	27,570
非控制性股東權益	3,662	4,050
	41,171	31,620

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：

	附註	2011年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	16	119,592
預付土地租金	18	19,395
於聯營公司之投資	22	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		288,886
負債		
應付賬項		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		70,030
直接與分類為已終止經營業務相關之淨資產		218,856

於2011年12月31日，包裝業務賬面淨值為5,434,000港元之若干租賃土地及樓宇已作為包裝業務所獲授之一般銀行信貸之抵押。

13. 分類為持作出售之非流動資產及出售組別 (續)

(a) 已終止經營業務－包裝業務 (續)

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	(5,537)	10,047
	2011年	2010年
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利	1.47港仙	1.08港仙

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(附註15)	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(附註15)	2,553,213,041	2,563,291,362

(b) 分類為持作出售之非流動資產及出售組別－四川恆辰

四川恆辰房產開發有限公司(「四川恆辰」)60%股權之相關資產及負債已依據本公司董事會(「董事會」)於2010年11月30日有關出售四川恆辰之決定而於2011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%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。

於2010年12月31日四川恆辰分類為待售資產及負債的主要類別如下：

	附註	2010年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	16	305
於持作物業發展之土地使用權之權益	27.2	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
負債		
應付賬項		2,115
其他應付款項及預提負債		4,952
與分類為持作出售資產直接相關之負債		7,067
與持作出售組別直接相關之淨資產		58,736

13. 分類為持作出售之非流動資產及出售組別 (續)

(b) 分類為持作出售之非流動資產及出售組別－四川恆辰 (續)

於其他全面收益(與分類為持作出售之出售組別相關)確認之累計收入：

	2010年 千港元
匯兌波動儲備	6,480

14. 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。

本年度末期股息將以現金連同以股代息選項派付，惟須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准關於擬派末期股息之相關決議案及無條件授予董事發行股份之一般授權，以及聯交所上市委員會批准將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

15. 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之盈利，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之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之調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

附註	2011年 千港元	2010年 千港元
盈利		
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
	300,995	260,082
	股份數目	
	2011年	2010年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股加權平均數	2,553,213,041	2,563,291,362

財務報表附註

2011年12月31日

16. 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
2011年12月31日									
於2010年12月31日 及於2011年1月1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
於2011年1月1日， 扣除累計折舊	220,194	755	161	14,096	23,038	7,431	1,260	—	266,935
添置	6,405	177	—	13,788	18,586	88	11	—	39,055
計入已終止經營業務之資產 (附註13(a))	(113,047)	(121)	(2)	(1,863)	(1,008)	(2,946)	(605)	—	(119,592)
出售	(1,280)	—	—	(375)	(2,505)	(409)	(264)	—	(4,833)
年內折舊撥備	(9,145)	(492)	(159)	(7,465)	(10,674)	(1,623)	(402)	—	(29,960)
匯兌調整	1,583	—	—	1,575	992	152	—	—	4,302
於2011年12月31日， 扣除累計折舊	104,710	319	—	19,756	28,429	2,693	—	—	155,907
於2011年12月31日：									
成本	128,041	1,731	—	35,453	48,655	7,347	—	—	221,227
累計折舊	(23,331)	(1,412)	—	(15,697)	(20,226)	(4,654)	—	—	(65,320)
賬面淨值	104,710	319	—	19,756	28,429	2,693	—	—	155,907
2010年12月31日									
於2010年1月1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2010年1月1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41(b))	—	—	—	157	290	—	—	—	447
列為持作出售之資產(附註13(b))	—	—	—	(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2010年12月31日， 扣除累計折舊	220,194	755	161	14,096	23,038	7,431	1,260	—	266,935
於2010年12月31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

於2010年12月31日，計入物業、廠房及設備之若干本集團租賃土地及樓宇已抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行信貸(附註37(a))。

16. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

上述土地及樓宇之賬面值包括：

	2011年 千港元	2010年 千港元
於香港之土地及樓宇：		
長期租約	15,025	80,005
中期租約	—	5,592
	15,025	85,597
於中國內地之樓宇：		
長期租約	64,914	64,766
中期租約	24,771	69,831
	89,685	134,597
	104,710	220,194

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
2011年12月31日			
於2010年12月31日及2011年1月1日：			
成本	1,566	637	2,203
累計折舊	(1,059)	(217)	(1,276)
賬面淨值	507	420	927
於2011年1月1日，扣除累計折舊	507	420	927
添置	—	7	7
年內折舊撥備	(314)	(64)	(378)
於2011年12月31日，扣除累計折舊	193	363	556
於2011年12月31日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,373)	(281)	(1,654)
賬面淨值	193	363	556
2010年12月31日			
於2010年1月1日：			
成本	1,566	630	2,196
累計折舊	(746)	(154)	(900)
賬面淨值	820	476	1,296
於2010年1月1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2010年12月31日，扣除累計折舊	507	420	927
於2010年12月31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

2011年12月31日

17. 投資物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日之賬面值	338,323	297,094
年內出售	(727)	(3,038)
公平值調整之收益淨額	18,206	32,620
匯兌調整	17,147	11,647
於12月31日之賬面值	372,949	338,323

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2011年12月31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44(a)。

於2011年12月31日，本集團賬面總值為135,149,000港元(2010年：123,070,000港元)之投資物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註37(a))。

18. 預付土地租金

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日之賬面值	1,941,896	2,308,712
添置	448,742	—
收購一間並非業務之附屬公司(附註41(a))	252,883	—
計入已終止經營業務之資產(附註13(a))	(19,395)	—
出售一間附屬公司(附註42(c))	—	(54,816)
轉撥入發展中物業(附註27.1)	(2,055,012)	(398,604)
年內減值回撥	150,881	51,708
年內攤銷	(21,360)	(42,176)
匯兌調整	104,353	77,072
於12月31日之賬面值	802,988	1,941,896
即期部份	(18,128)	(42,551)
非即期部份	784,860	1,899,345

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
長期租約	127,791	1,040,661
中期租約	675,197	901,235
	802,988	1,941,896

於2011年12月31日，本集團賬面總值為746,508,000港元(2010年：893,268,000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37(a))。

19. 商譽

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日及12月31日：		
成本	28,666	37,634
累計減值	(28,666)	(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(2010年：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。

20. 於共同控制實體之投資

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔淨資產	96,959	66,351
向共同控制實體貸款	1,032,290	1,016,276
	1,129,249	1,082,627

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

下表說明本集團共同控制實體之財務資料概要：

	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	94,442	138,631
非流動資產	1,403,692	1,304,453
流動負債	(17,395)	(8,359)
非流動負債	(1,383,780)	(1,368,374)
資產淨值	96,959	66,351
應佔共同控制實體業績：		
其他收入	2,384	116
總開支	(30,116)	(9,930)
除稅後虧損	(27,732)	(9,814)

20. 於共同控制實體之投資 (續)

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
重慶尖置房地產有限公司	註冊股本 1,296,000,000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。

上述所有共同控制實體乃非上市及由本公司間接持有。

21. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市股份，成本值	1,159,921	159,921
以股份為基礎之僱員補償資本出資	2,291	2,291
	1,162,212	162,212

除應收一附屬公司款項2,452,220,000港元(2010年：1,860,656,000港元)按年利率香港銀行同業拆息加1.9%(2010年：年利率按香港銀行同業拆息加1.9%)計息外，計入本公司流動資產及流動負債之應收附屬公司及應付附屬公司款項分別為11,860,937,000港元(2010年：11,849,883,000港元)及109,000港元(2010年：無)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。

年內，本公司已資本化應收一間附屬公司款項共1,000,000,000港元。

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

21. 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
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	製造及銷售 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
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
灝盈企業有限公司*/#(附註a)	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
確利達國際控股有限公司#(附註a)	百慕達	普通股0.1港元	100	投資控股
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

21. 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
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
悦安發展有限公司*(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
成都盛世經緯房地產投資有限公司*###	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*###	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*##	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
重慶聯星投資有限公司*###	中國／中國內地	註冊股本人民幣 320,000,000元	51	物業開發及投資
重慶瑞昌房地產有限公司*##	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*##	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*##	中國／中國內地	註冊股本 50,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶同景共好置地有限公司*###	中國／中國內地	註冊股本人民幣 300,000,000元	26	物業開發及投資
重慶同景置業有限公司*###	中國／中國內地	註冊股本人民幣 302,800,000元	51	物業開發及投資
重慶同景文浩置業有限公司*###	中國／中國內地	註冊股本人民幣 100,000,000元	26	物業開發及投資
重慶同景文龍置地有限公司*###	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	26	物業開發及投資

21. 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
重慶浚亮房地產開發有限公司*///	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*///	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*///	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
貴陽中渝置地房地產開發有限公司*///	中國/中國內地	註冊股本 95,917,000美元	85	物業開發及投資
四川經都置業有限公司*///	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*///	中國/中國內地	註冊股本 29,800,000美元	100	物業開發及投資
四川中渝置地有限公司*///	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、灝盈企業有限公司、Qualipak Development Limited及確利達國際控股有限公司外，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。

22. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
分佔資產淨值	38,740	1,105
收購產生之商譽	31,438	31,438
	70,178	32,543
減值撥備	(31,438)	(31,438)
分類為持作出售(附註13)	38,740 (38,740)	1,105 —
	—	1,105

收購聯營公司產生之商譽載列如下。

	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日及12月31日：		
成本	31,438	31,438
累計減值	(31,438)	(31,438)
賬面淨值	—	—

商譽減值測試

收購聯營公司之權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上年度全數減值。

本集團之主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記地點	所持已發行 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
四川恒辰房產開發有限公司*	中國／ 中國內地	註冊資本人民幣 50,000,000元	30	物業開發及投資

* 此公司乃根據中國法例註冊為中外合資企業。

各董事認為，上表載列本集團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。

所有上述聯營公司乃非上市及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。

22. 於聯營公司之投資 (續)

下表載列本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其管理賬目或財務報表：

	2011年 千港元	2010年 千港元
資產	232,481	32,991
負債	(103,283)	(29,307)
收入	100,533	124,320
虧損	(5,980)	(2,125)

23. 應收可換股票據

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市可換股票據： 貸款部份，按攤銷成本	—	37,178
分類為流動資產	—	37,178 (37,178)
	—	—

於2010年12月31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2011年6月到期時按其面值贖回，惟以先前並未轉換之金額為限。

可換股票據貸款部份被分類為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%釐定，而兌換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。

可換股票據已於2011年6月到期時按其面值贖回。

24. 持至到期投資

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市債務投資，按攤銷成本	115,391	114,969

持至到期投資之實際利率範圍由每年12%至15%，並於2015年到期。

25. 可供出售投資

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於中國內地上市股本投資，按公平值	171,367	181,553
非上市股本投資，按成本	525,553	640,938
	696,920	822,491

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19,196,000港元(2010年：107,255,000港元)。

財務報表附註

2011年12月31日

25. 可供出售投資 (續)

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2011年12月31日，賬面值525,553,000港元(2010年：640,938,000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179,512,000港元。

26. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
香港上市股本投資，按市值	369,045	131,006

上述投資於2011年及2010年12月31日分類為持作買賣，並於初步確認時由本集團指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，本集團透過損益按公平值列賬之股本投資之市值約為327,328,000港元。

27.1 發展中物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初	14,773,115	10,407,580
收購一間附屬公司(附註41(b))	—	109,154
添置(包括發展成本及已資本化利息)	5,269,501	2,691,332
年內減值回撥	119,392	310,452
轉撥自預付土地租金(附註18)	2,055,012	398,604
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註27.2)	—	2,395,121
轉撥入已落成待售物業(附註27.3)	(3,524,206)	(1,901,843)
匯兌調整	729,269	362,715
於年終	19,422,083	14,773,115

發展中物業預期完成時間：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	7,350,068	7,164,334
於一般工作流程內被列作流動資產	12,072,015	7,608,781
	19,422,083	14,773,115

發展中物業預期於一般工作流程內完成及收回：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1年內	4,954,249	2,799,133
超過1年	7,117,766	4,809,648
	12,072,015	7,608,781

27.1 發展中物業 (續)

本集團之發展中物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	2011年 千港元	2010年 千港元
長期租約	14,876,028	12,408,600
中期租約	4,546,055	2,364,515
	19,422,083	14,773,115

於2011年12月31日，本集團賬面總值為8,983,705,000港元(2010年：4,302,850,000港元)(附註37(a))之發展中物業作為本集團所獲授銀行信貸之抵押。

27.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初	—	986,864
添置	3,150,527	1,737,836
列為持作出售之資產(附註13(b))	—	(58,907)
出售附屬公司(附註42)	—	(294,093)
年內減值撥回	—	—
轉撥入發展中物業(附註27.1)	—	(2,395,121)
匯兌調整	—	23,421
於年終	3,150,527	—

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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
長期租約	991,082	—
中期租約	2,159,445	—
	3,150,527	—

於2011年12月31日，本集團正辦理上述土地使用權之相關證書。

27.3 已落成待售物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初	1,006,981	233,011
轉撥自發展中物業(附註27.1)	3,524,206	1,901,843
年內減值撥回	23,962	—
年內已出售物業	(3,394,413)	(1,124,460)
匯兌調整	23,971	(3,413)
於年終	1,184,707	1,006,981

27.3 已落成待售物業 (續)

本集團已落成待售物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	2011年 千港元	2010年 千港元
長期租約	949,443	615,105
中期租約	235,264	391,876
	1,184,707	1,006,981

28. 存貨

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
原材料	5,354	24,565
在製品	6,877	32,305
製成品	9,369	25,300
	21,600	82,170

29. 應收賬項及票據

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
應收賬項及票據	38,826	114,691
減值	(564)	(1,590)
	38,262	113,101

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之賬齡分析如下：

	本集團					
	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個月至2個月	—	—	—	—	2,464	2,464
2個月至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

於2011年12月31日，應收賬項及票據並無包括附追索權之貼現票據(2010年：32,994,000港元)。2010年12月31日附追索權之貼現票據之到期日為訂立貼現票據日期起計3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。

29. 應收賬項及票據 (續)

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提升產品。

應收賬項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日	1,590	1,042
減值／(撥回減值) (附註4)	(294)	524
當作不可收回而撇銷之金額	(8)	—
列為持作出售之款項	(748)	—
匯兌調整	24	24
於12月31日	564	1,590

上述應收賬項減值撥備包括就未計撥備前賬面值為564,000港元(2010年：1,796,000港元)之獨立已減值應收賬項作出之撥備564,000港元(2010年：1,590,000港元)。該等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提升產品。

30. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
預付款項	483,978	231,876	324	596
按金及其他應收款項	334,296	167,398	8	8
應收附屬公司非控制性股東款項	125,016	311,711	—	—
	943,290	710,985	332	604

於2011年12月31日，從預售物業已收取之按金之營業稅及其他附加稅項乃中國相關稅務機關所徵收之稅項，金額為326,727,000港元(2010年：130,284,000港元)。該款項已列為及包括於上文「預付款項」項下。

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年利率0.005厘(2010年：年利率0.040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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
現金及銀行結餘	6,200,073	4,928,901	461	148
定期存款	553,813	951,081	—	—
	6,753,886	5,879,982	461	148
減：已抵押定期存款 (a)	(152,075)	(153,774)	—	—
有限制銀行結餘 (b)	(2,543,736)	(1,165,456)	—	—
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	461	148

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37(a))。

(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6,477,598,000港元(2010年：4,949,913,000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、售匯及付匯管理規定，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1日至3個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。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. 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：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1個月內	1,406,370	584,882
1個月至2個月	126,100	40,549
2個月至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，一般須於30日至60日內結算。

34. 其他應付款項及預提負債

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
客戶按金	8,407,197	5,887,887	—	—
其他應付款項	205,115	141,632	156	354
預提負債	47,974	47,467	13,422	13,365
	8,660,286	6,076,986	13,578	13,719

其他應付款項為免息及通常須於1年內償還。

35. 認購期權負債

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
認購期權負債	—	75,766

於2009年8月31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%）之非控制性股東。

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之額外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3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」）內按代價每月附加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日期於綜合收益表內確認。

於2011年5月18日，同景集團行使回購期權，以代價人民幣30,000,000元購回重慶同景之額外權益。

36. 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121,870,000港元（2010年：30,085,000港元）按年利率介乎7%至12%（2010年：年利率7%）之間計息外，其餘為無抵押、免息及無固定還款期。

37. 計息銀行及其他借貸

本集團	2011年			2010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%)	2012年	12,292	銀行融資利率 + (1.375%至1.5%)	2011年	32,994
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%至25%)	2012年	1,518,626	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 × (1+8%至15%)	2011年	1,182,236
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2012年	534,402	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2011年	172,396
			<u>2,065,320</u>			<u>1,389,879</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%至25%)	2013年 至2018年	3,116,443	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 × (1+10%)	2012年 至2018年	1,210,629
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2013年	1,917,818	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2012年 至2013年	1,688,260
			<u>5,034,261</u>			<u>2,898,889</u>
			<u>7,099,581</u>			<u>4,288,768</u>
分析如下： 須償還之銀行及其他借貸：						
1年內或於提出要求時 於第2年			2,065,320			1,389,879
於第3年至第5年 (包括首尾2年)			4,213,982			1,504,512
5年以上			788,208			1,363,822
			<u>32,071</u>			<u>30,555</u>
			<u>7,099,581</u>			<u>4,288,768</u>
本公司	2011年			2010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%	2012年	534,402	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2011年	172,396
非即期 銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2013年	1,917,818	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2012年 至2013年	1,688,260
			<u>2,452,220</u>			<u>1,860,656</u>

37. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

(a) 本集團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	2011年 千港元	2010年 千港元
物業、廠房及設備	13(a), 16	5,434	5,592
投資物業	17	135,149	123,070
預付土地租金	18	746,508	893,268
發展中物業	27.1	8,983,705	4,302,850
定期存款	32	152,075	153,774

(b) 所有借貸均按浮動利率計息。

(c) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	2,452,220	1,862,909
美元	12,292	32,994
人民幣	4,635,069	2,392,865
	7,099,581	4,288,768

(d) 本集團銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

(e) 若干非控制性股東之個人擔保為數20,400,000港元(2010年：20,400,000港元)。

(f) 此外，本公司若干附屬公司已擔保本公司最高達2,475,000,000港元之銀行貸款(2010年：2,750,000,000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。

財務報表附註

2011年12月31日

38. 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	土地成本 之暫時差額 千港元	可供出售 投資重估 千港元	總計 千港元
於2010年1月1日	1,860,272	1,850	—	56,550	1,918,672
收購附屬公司(附註41(b))	3,373	—	—	—	3,373
年內在權益扣除之遞延稅項	—	—	—	(26,814)	(26,814)
年內在收益表中扣除／(計入)之遞延稅項					
— 持續經營業務(附註11)	29,890	(6)	—	—	29,884
— 已終止經營業務	—	12	—	—	12
匯兌調整	64,091	(2)	—	1,964	66,053
於2010年12月31日 及2011年1月1日	1,957,626	1,854	—	31,700	1,991,180
年內自權益扣除之遞延稅項	—	—	—	(4,799)	(4,799)
年內在收益表中扣除／(計入)之遞延稅項					
— 持續經營業務(附註11)	(122,417)	(17)	4,307	—	(118,127)
— 已終止經營業務	—	(83)	—	—	(83)
匯兌調整	94,057	3	—	1,573	95,633
於2011年12月31日	1,929,266	1,757	4,307	28,474	1,963,804

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2010年1月1日	9,793	784	10,577
年內在收益表中計入／(扣除)之遞延稅項			
— 持續經營業務(附註11)	(827)	809	(18)
匯兌調整	340	23	363
於2010年12月31日及2011年1月1日	9,306	1,616	10,922
年內在收益表中計入之遞延稅項			
— 持續經營業務(附註11)	95,062	20,487	115,549
匯兌調整	461	86	547
於2011年12月31日	104,829	22,189	127,018

38. 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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
已於綜合財務狀況表確認為遞延稅項負債淨額 出售組別中包括之遞延稅項負債淨額(附註13(a))	1,835,769 1,017	1,980,258 —
	1,836,786	1,980,258

本公司之遞延稅項資產涉及於香港產生之稅項虧損而可無限期用作抵銷本公司未來應課稅盈利，並於年內計入收益表。

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地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2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31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內地成立之附屬公司及共同控制實體就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2011年12月31日，並未就本集團於中國內地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2011年12月31日，於中國內地之附屬公司及共同控制實體之投資的暫時性差額而未確認遞延稅項負債於2011年12月31日合計約為金額1,147,425,000港元(2010年：368,907,000港元)。

本集團來自香港之稅項虧損為8,516,000港元(2010年：11,295,000港元)，有關稅項虧損可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。本集團來自中國內地之稅項虧損為85,662,000港元(2010年：66,947,000港元)將於5年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷未來應課稅盈利。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。

39. 股本

股份	2011年 千港元	2010年 千港元
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)之普通股	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)之普通股	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。

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2010年1月1日	2,572,633,258	257,263	9,522,583	9,779,846
購回股份	(12,676,000)	(1,267)	(34,380)	(35,647)
於2010年12月31日 及2011年1月1日	2,559,957,258	255,996	9,488,203	9,744,199
購回股份	(16,034,000)	(1,604)	(32,450)	(34,054)
於2011年12月31日	2,543,923,258	254,392	9,455,753	9,710,145

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註43。

40. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額於本年內及去年之變動詳情於第71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2010年1月1日		9,522,583	158,331	132,917	179,104	9,992,935
年內全面收益總額		—	—	(18,171)	—	(18,171)
購回股份	39	(34,380)	—	—	—	(34,380)
已批准2009年末期股息		—	—	(76,799)	—	(76,799)
股權結算購股權安排	43	—	—	—	19,826	19,826
於2010年12月31日 及2011年1月1日		9,488,203	158,331	37,947	198,930	9,883,411
年內全面收益總額		—	—	562,378	—	562,378
購回股份	39	(32,450)	—	—	—	(32,450)
已批准2010年末期股息	14	—	—	(102,248)	—	(102,248)
購股權沒收		—	—	18,322	(18,322)	—
股權結算購股權安排	43	—	—	—	30	30
於2011年12月31日		9,455,753	158,331	516,399	180,638	10,311,121

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與本公司就收購而已發行及可予發行之股份之面值之差額。

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權公平值，有關進一步資料載於財務報表附註2.4以股份為基礎之付款交易之會計政策內。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或沒收時，則轉撥往保留盈利。

41. 業務合併

截至2011年12月31日止年度

(a) 收購一家並非業務之附屬公司

於2011年2月1日，本集團與同景集團有限公司（「同景集團」，本集團附屬公司之非控制性股東）訂立一份收購協議，收購重慶聯星投資有限公司（「聯星」）之51%股權及聯星欠同景集團之股東貸款總額的51%，現金代價為人民幣106,915,000元（相當於126,940,000港元）。聯星主要於中國重慶從事物業開發業務。截至收購日期，聯星尚未進行任何重大業務交易，惟於重慶持有若干土地除外。

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：

	附註	千港元
所收購淨資產：		
預付土地租金	18	252,883
現金及銀行結餘		5
應計費用		(3,986)
股東貸款		(154,119)
非控制性股東權益		(46,444)
		48,339
支付方式：		
以現金		126,940
以股東貸款		(78,601)
		48,339

就收購聯星之現金流分析如下：

	千港元
現金代價	(126,940)
收購之現金及銀行結餘	5
計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流出淨額	(126,935)

41. 業務合併 (續)

截至2010年12月31日止年度

(b) 收購一附屬公司

於2010年2月10日，本集團與同景集團訂立一份股份轉讓協議，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內地從事物業開發業務。是項收購已於2010年2月23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制性股東權益。

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	16	447
發展中物業	27.1	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	38	(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
於綜合收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
支付方式：		
以現金		49,355
以股東貸款		(20,361)
		28,994

就收購同景文龍之現金流分析如下：

	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於年內之綜合營業額或盈利並無重大影響。

42. 出售附屬公司

截至2011年12月31日止年度

- (a) 於2010年11月30日，本集團與其當時擁有60%權益之附屬公司四川恆辰之一名非控制性股東訂立一份買賣協議，出售四川恆辰之全部股權。其中，出售四川恆辰之30%股權已於2011年3月30日完成。有關詳情請參閱財務報表附註13(b)。

	附註	2011年 千港元
已出售淨資產：		
物業、廠房及設備		309
於持作物業發展之土地使用權之權益		59,706
預付款項、按金及其他應收款項		1,440
現金及銀行結餘		19,666
應付賬項		(2,137)
其他應付款項及預提負債		(3,759)
股東貸款		(16,540)
非控制性股東權益		(22,334)
		36,351
出售附屬公司之收益	5	36,192
於一間聯營公司之保留權益之公平值分類為持作出售		(37,156)
		35,387
支付方式：		
以現金		35,387

就出售四川恆辰之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	2011年 千港元
現金代價	35,387
已出售之現金及銀行結餘	(19,666)
就出售四川恆辰之現金及等同現金流入淨額	15,721

42. 出售附屬公司 (續)

截至2010年12月31日止年度

- (b) 於2010年2月12日，本集團與一獨立第三方訂立一份買賣協議，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、智盈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2010年2月12日完成。

	附註	2010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	27.2	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		340,000
以股東貸款		(242,426)
		97,574

就出售智盈之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	2010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	339,703

42. 出售附屬公司 (續)

- (c) 於2010年7月5日，本集團與一獨立第三方訂立一份買賣協議，出售本集團當時之全資附屬公司奇發國際有限公司（「奇發」）之全部股本及奇發欠本集團之一筆股東貸款61,013,000港元，總代價為66,000,000港元。是項出售已於2010年8月17日完成。

	附註	2010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	27.2	8,121
預付土地租金	18	54,816
現金及銀行結餘		959
股東貸款		(61,013)
其他應付款項及預提負債		(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
		4,987
支付方式：		
以現金		66,000
以股東貸款		(61,013)
		4,987

就出售奇發之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	2010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	65,041

43. 購股權計劃

本公司於2005年4月29日舉行之股東特別大會上，已採納購股權計劃（「計劃」）。於截至2010年12月31日止年度，根據計劃已授出51,634,000份購股權，其中授出之46,734,000份購股權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10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。

43. 購股權計劃 (續)

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之購股權獲行使時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之30%。

各參與人士之配額上限

任何12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)獲行使時所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10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10年，由2005年4月29日起計，至2015年4月28日止。

以下為年內根據計劃之購股權變動：

	2011年		2010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1月1日	3.30	69,134	4.62	64,234
年內授出	—	—	3.31	51,634
年內替換	—	—	5.12	(46,734)
年內失效	3.31	(2,460)	—	—
於12月31日	3.30	66,674	3.30	69,134

年內並無購股權獲行使(2010年：無)。

43. 購股權計劃 (續)

於報告期末，未行使購股權之行使價及行使期限如下：

2011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
44,374	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
66,674		

2010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
69,134		

* 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。

於截至2010年12月31日止年度已授出購股權之公平值為18,859,000港元，其中本集團已於年內確認購股權開支30,000港元(2010年：19,826,000港元)。

於截至2010年12月31日止年度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。下表載列該模式之計入項目：

	2010年
股息率(%)	0.91
預期波幅(%)	71.88
無風險利率(%)	1.945

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66,674,000份(2010年：69,134,000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66,674,000股(2010年：69,134,000股)普通股，額外股本為6,667,000港元(2010年：6,913,000港元)，股份溢價為213,324,000港元(2010年：221,220,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有66,674,000份購股權尚未根據計劃行使，佔本公司當日已發行股份約2.6%。

44. 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17)及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎1年至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2011年12月31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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1年內	14,480	8,528
於第2至第5年(包括首尾2年)	48,872	35,959
5年後	69,811	75,381
	133,163	119,868

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1個月至3年。

於2011年12月31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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1年內	5,332	6,447
於第2至第5年(包括首尾2年)	1,321	3,854
	6,653	10,301

45. 承擔

除上文附註44(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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
已訂約但未撥備	8,150,967	2,772,716

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
已訂約但未撥備	17,999	51,238

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

46. 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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010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	—	—	443,051	61,000
共同控制實體	350,000	350,000	350,000	350,000
聯營公司	9,000	9,000	9,000	9,000
	359,000	359,000	802,051	420,000

於2011年12月31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308,332,000港元（2010年：35,248,000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（2010年：350,000,000港元）及3,789,000港元（2010年：2,942,000港元）。

47. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	4,090,067	2,288,646

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1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。

48. 關聯方交易

(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聯方交易。

(b) 與關聯方之其他交易

於報告期末，本集團向其共同控制實體提供之貸款詳情載於財務報表附註20。

(c) 年內，本集團總賬面值約14,845,000港元（2010年：15,162,000港元）之若干樓宇及預付租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員經營學校。

48. 關聯方交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	2011年 千港元	2010年 千港元
短期僱員福利	33,824	32,818
股權結算購股權開支	—	14,754
向主要管理人員支付之酬金總額	33,824	47,572

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

以上所有關聯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。

49. 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1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2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3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2011年12月31日，本集團持有以公平值列賬之金融工具載列如下：

於2011年12月31日，以公平值列賬之資產：

	第1級別 千港元	第2級別 千港元	第3級別 千港元	總計 千港元
可供出售投資	171,367	—	—	171,367
透過損益按公平值列賬之股本投資	369,045	—	—	369,045
	540,412	—	—	540,412

於2010年12月31日，以公平值列賬之資產：

	第1級別 千港元	第2級別 千港元	第3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2010年12月31日，以公平值列賬之負債：

	第1級別 千港元	第2級別 千港元	第3級別 千港元	總計 千港元
認購期權負債	—	—	75,766	75,766

於2011年12月31日，本集團概無任何金融負債以公平值計量。

於2011年12月31日，本公司概無任何金融資產及金融負債以公平值計量(2010年：無)。

年內，公平值計量於第1級別與第2級別之間並無轉換及無轉入或轉出至第3級別(2010年：無)。

49. 公平值等級 (續)

年內公平值計量於第3級別之變動如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
認購期權負債：		
於1月1日	75,766	68,297
於收益表確認並列為其他開支之公平值虧損	—	5,281
年內結算	(75,766)	—
匯兌調整	—	2,188
於12月31日	—	75,766

50. 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、應收可換股票據、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現金及銀行結餘及按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 增加／(減少) 千港元
2011年		
港元	100	(22,729)
美元	100	1,372
歐元	100	12
人民幣	150	43,224
港元	(100)	22,729
美元	(100)	(1,372)
歐元	(100)	(12)
人民幣	(150)	(43,224)
2010年		
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)

50. 金融風險管理目標及政策 (續)

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，故本集團面對外幣風險。除若干現金及等同現金乃以人民幣為單位外，此項業務之大部份資產及負債乃以港元。

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。除若干現金及等同現金乃以港元及美元為單位外，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。人民幣對港元及美元之升值或貶值，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盈利的敏感度(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 增加/(減少) 千港元
2011年		
倘人民幣兌美元轉弱	7%	1
倘人民幣兌美元轉強	(7%)	(1)
倘港元兌人民幣轉弱	7%	1,778
倘港元兌人民幣轉強	(7%)	(1,778)
2010年		
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)

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，應收賬項及其他應收款項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中披露之應收賬項及票據以及其他應收款項。另外，本集團於每個報告期末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47中披露。

50. 金融風險管理目標及政策 (續)

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2011年12月31日，本集團承受因分類作可供出售股本投資(附註25)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註26)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：

	2011年 12月31日	2011年 高/低	2010年 12月31日	2010年 高/低
香港 — 恒生指數	18,434	24,469/ 16,170	23,035	24,989/ 18,972
上海 — A股指數	2,199	3,067/ 2,134	2,940	3,443/ 2,498

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，股本投資公平值每下跌10%(2010年：下跌10%)之敏感度。就此分析而言，有關對可供出售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 增加/(減少) 千港元	股本之 其他部份減少 千港元
2011年			
於香港上市透過損益按公平值列賬之股本投資	369,045	(36,905)	—
於上海上市之可供出售投資	171,367	—	(17,137)
總計	540,412	(36,905)	(17,137)
2010年			
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)
總計	312,559	(13,101)	(18,155)

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。

50. 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，本集團金融負債之到期資料如下：

本集團

2011年

	應要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	918,959	209,009	1,215,337	5,207,592	32,205	7,583,102
非控制性股東貸款	666,155	—	—	—	—	666,155
應付賬項	—	1,669,530	267,479	—	—	1,937,009
其他應付款項	—	—	205,115	—	—	205,115
收購附屬公司之應付代價	—	—	1,100	—	—	1,100
	1,585,114	1,878,539	1,689,031	5,207,592	32,205	10,392,481
已發出財務擔保： 最高擔保額	4,449,067	—	—	—	—	4,449,067

2010年

	應要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 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
應付賬項	—	961,663	—	—	—	961,663
其他應付款項	—	—	141,632	—	—	141,632
認購期權負債	—	—	—	75,766	—	75,766
收購附屬公司之應付代價	—	—	1,100	—	—	1,100
	690,556	1,045,492	1,649,360	3,110,701	32,003	6,528,112
已發出財務擔保： 最高擔保額	2,647,646	—	—	—	—	2,647,646

50. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司

2011年

	應要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	—	13,906	576,546	1,946,675	2,537,127
其他應付款項	—	—	156	—	156
	—	13,906	576,702	1,946,675	2,537,283
已發出財務擔保： 最高擔保額	802,051	—	—	—	802,051

2010年

	應要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5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
已發出財務擔保： 最高擔保額	420,000	—	—	—	420,000

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，以支援其業務及盡量提高股東價值。

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2011年及2010年12月31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，即淨債務除以母公司擁有人應佔權益。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，惟不包括已終止經營業務。於報告期末之淨資產負債比率如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
計息銀行及其他借貸(附註37)	7,099,581	4,288,768
減：現金及銀行結餘以及定期存款(附註32)	(6,753,886)	(5,879,982)
借貸／(現金)淨額	345,695	(1,591,214)
母公司擁有人應佔權益	12,981,789	12,265,726
淨資產負債比率	2.7%	不適用

51. 報告期後事項

- (a) 於2012年2月1日，本集團就出售其於Ensure Success Holdings Limited之全部權益訂立協議，代價為20,000,000港元。Ensure Success Holdings Limited持有海天環球有限公司之60%股權，海天環球有限公司從事行李袋產品製造及銷售業務。是項出售之估計虧損約為13,900,000港元，交易已於2012年3月26日完成。
- (b) 於2012年3月2日，就分拆本集團之包裝業務並於聯交所主版獨立上市一事已向聯交所遞交上市申請。是次分拆之上市申請及最後架構有待聯交所批准及董事會定奪。

52. 比較數字

已重列比較綜合收益表，猶如本年度之已終止經營業務已於比較期初終止經營(附註13(a))。

53. 財務報表之批准

財務報表已於2012年3月28日獲董事會批准及授權刊發。

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，並已經重列／重新分類(倘適用)。

業績

	截至12月31日止年度				
	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)	2009年 千港元 (經重列)	2008年 千港元 (經重列)	2007年 千港元 (經重列)
持續經營業務 收入	4,856,633	1,525,923	785,967	960,690	499,618
除稅前盈利／(虧損)	1,025,312	366,538	(29,124)	(1,294,149)	344,538
所得稅收入／(開支)	(649,688)	(142,597)	(33,007)	230,836	515,017
來自持續經營業務之本年度盈利／(虧損)	375,624	223,941	(62,131)	(1,063,313)	859,555
已終止經營業務 來自已終止經營業務之本年度盈利	41,171	31,620	19,205	(15,324)	44,056
本年度盈利／(虧損)	416,795	255,561	(42,926)	(1,078,637)	903,611
應佔：					
母公司擁有人	300,995	260,082	(58,358)	(837,145)	905,495
非控制性股東權益	115,800	(4,521)	15,432	(241,492)	(1,884)
	416,795	255,561	(42,926)	(1,078,637)	903,611

資產、負債及非控制性股東權益

	於12月31日				
	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
物業、廠房及設備	155,907	266,935	269,971	286,668	284,911
投資物業	372,949	338,323	297,094	250,294	197,250
預付土地租金	784,860	1,899,345	2,258,873	2,222,536	25,061
於共同控制實體之投資	1,129,249	1,082,627	726,268	1,210,921	894,452
於聯營公司之投資	—	1,105	1,743	2,747	36,333
持至到期投資	115,391	114,969	—	—	—
可供出售投資	696,920	822,491	900,599	150,757	426,174
發展中物業	7,350,068	7,164,334	5,920,718	6,901,012	7,804,480
於持作物業發展之土地使用權之權益	3,150,527	—	986,864	389,098	2,060,442
其他非流動資產	—	—	35,650	34,212	683,690
非流動資產	13,755,871	11,690,129	11,397,780	11,448,245	12,412,793
流動資產	21,887,385	15,720,394	9,146,110	4,203,601	3,854,649
流動負債	(14,167,566)	(9,315,552)	(3,913,701)	(2,037,542)	(2,603,943)
淨流動資產	7,719,819	6,404,842	5,232,409	2,166,059	1,250,706
非流動負債	(6,870,030)	(4,879,147)	(4,074,532)	(3,726,660)	(3,009,197)
非控制性股東權益	(1,623,871)	(950,098)	(748,022)	(612,034)	(808,019)
母公司擁有人應佔權益	12,981,789	12,265,726	11,807,635	9,275,610	9,846,283