

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



CC Land Holdings Limited
中渝置地控股有限公司
 (於百慕達註冊成立的有限公司)
 網址：www.ccland.com.hk
 (股份代號：1224)

截至 2012 年 12 月 31 日止年度的全年業績

中渝置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2012年12月31日止年度的綜合業績，連同一個年度的比較數字如下：

綜合收益表

	附註	2012 年 千港元	2011 年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3, 4	7,432,699	4,702,212
銷售成本		(4,933,700)	(3,398,310)
毛利		2,498,999	1,303,902
其他收入及收益	4	299,281	232,832
銷售及分銷成本		(314,070)	(272,561)
行政費用		(425,740)	(397,924)
其他開支		(12,288)	243,625
融資成本	5	(64,475)	(49,890)
共同控制實體應佔盈虧		(25,768)	(27,732)
持續經營業務之除稅前盈利	6	1,955,939	1,032,252
所得稅開支	7	(1,295,913)	(649,698)
持續經營業務之本年度盈利		660,026	382,554
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度盈利	8	12,220	34,241
本年度盈利		672,246	416,795

	附註	2012 年 千港元	2011 年 千港元 (經重列)
應佔：			
母公司擁有人		529,237	300,995
非控制性股東權益		143,009	115,800
		<u>672,246</u>	<u>416,795</u>

母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

10

本年度之基本及攤薄盈利

20.45 港仙

11.59 港仙

持續經營業務之基本及攤薄盈利

19.95 港仙

10.31 港仙

股息之詳細資料在本業績公告附註 9 披露。

綜合全面收益表

	2012 年 千港元	2011 年 千港元
本年度盈利	<u>672,246</u>	<u>416,795</u>
其他全面收益		
可供出售投資：		
公平值變動	7,425	(19,196)
遞延稅項	(4,398)	4,799
	<u>3,027</u>	<u>(14,397)</u>
應佔共同控制實體之其他全面收益	(1,862)	58,340
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除	(4,467)	-
換算境外業務的匯兌差額	(14,416)	566,305
	<u>(18,883)</u>	<u>566,305</u>
本年度除稅後其他全面收益	<u>(17,718)</u>	<u>610,248</u>
本年度全面收益總額	<u>654,528</u>	<u>1,027,043</u>
應佔：		
母公司擁有人	511,605	838,395
非控制性股東權益	142,923	188,648
	<u>654,528</u>	<u>1,027,043</u>

綜合財務狀況表

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		170,685	155,907
投資物業		379,946	372,949
預付土地租金		1,136,304	784,860
於共同控制實體之投資		1,122,770	1,129,249
於聯營公司之投資		156,646	-
持至到期投資		-	115,391
可供出售投資		514,207	696,920
發展中物業		7,736,592	7,350,068
於持作物業發展之土地使用權之權益		2,737,739	3,150,527
遞延稅項資產		16,557	-
非流動資產總值		<u>13,971,446</u>	<u>13,755,871</u>
流動資產			
發展中物業		13,486,744	12,072,015
已落成待售物業		2,988,501	1,184,707
預付土地租金		22,546	18,128
存貨		-	21,600
應收賬項及票據	11	-	38,262
預付款項、按金及其他應收款項		2,213,604	943,290
透過損益按公平值列賬之股本投資		184,945	369,045
可收回稅項		127,036	157,912
經紀公司存款		1,203	1,539
已抵押存款		1,572,424	152,075
有限制銀行結餘		2,953,902	2,543,736
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款		-	71,543
現金及等同現金		3,646,512	3,986,532
		<u>27,197,417</u>	<u>21,560,384</u>
分類為持作出售之非流動資產及出售組別／給擁 有人之分派	8	406,021	327,001
流動資產總值		<u>27,603,438</u>	<u>21,887,385</u>
流動負債			
應付賬項及票據	12	2,707,350	1,937,009
其他應付款項及預提負債		9,730,424	8,660,286
附屬公司非控制性股東貸款		1,044,834	666,155
計息銀行及其他借貸		6,878,628	2,065,320
應付稅項		1,693,759	767,666
收購附屬公司應付代價		1,100	1,100
		<u>22,056,095</u>	<u>14,097,536</u>
與分類為持作出售資產／給擁有人之分派直接關 聯之負債	8	78,355	70,030
流動負債總額		<u>22,134,450</u>	<u>14,167,566</u>
淨流動資產		<u>5,468,988</u>	<u>7,719,819</u>
總資產減流動負債		<u>19,440,434</u>	<u>21,475,690</u>

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		2,937,669	5,034,261
遞延稅項負債		1,551,231	1,835,769
非流動負債總額		<u>4,488,900</u>	<u>6,870,030</u>
淨資產		<u>14,951,534</u>	<u>14,605,660</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	258,780	254,392
儲備		12,984,027	12,727,397
		<u>13,242,807</u>	<u>12,981,789</u>
非控制性股東權益		<u>1,708,727</u>	<u>1,623,871</u>
權益總額		<u>14,951,534</u>	<u>14,605,660</u>

附註：

1. 編製基準

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）公開買賣。本集團之主要業務列明於下列附註3。

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，惟投資物業及某些股本及債務投資按公平值估量除外。分類為持作出售之非流動資產及出售組別按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列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
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
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：收回相關資產之修訂

除如下文所進一步闡釋香港會計準則第12號之修訂影響外，採納該等經修訂香港財務報告準則並無對本財務報表產生重大財務影響。

香港會計準則第 12 號修訂闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項，並引入一項可推翻的假設，按公平值計量之投資物業應按其賬面值將透過出售而收回之基準釐定遞延稅。此外，此項修訂納入香港（常務詮釋委員會）—詮釋第 21 號所得稅—已重估非折舊資產之收回早前所載採用香港會計準則第 16 號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項必須按銷售基準計量的規定。

以賬面值透過出售而收回之基礎而釐定之以公允價值計量之投資物業之遞延稅項推定已被本集團推翻，因本集團之投資物業是於一個業務模式內持有，而其目標是實在地享用投資物業所有經濟利益，而不是透過出售。相應地，遞延稅項以透過使用而收回之基礎作釐定。採用該修訂對本集團的財務狀況或經營業績並無任何影響。

3. 經營分類資料

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

物業開發及投資分類	–	開發及投資位於中國內地之物業
財務投資分類	–	投資證券及應收票據以及提供金融服務
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 8(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（已終止經營業務（附註 8(b)））

管理層獨立監察各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利 /（虧損）（其為經調整除稅前盈利 /（虧損）之計量）予以評估。經調整除稅前盈利 /（虧損）乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，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。

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 2012 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
	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	持續經營 業務總額 千港元	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元	
分類收入							
銷售予外界客戶	7,430,261	2,438	7,432,699	168,007	31,675	199,682	7,632,381
分類業績	1,899,268	189,017	2,088,285	15,618	(2,173)	13,445	2,101,730
公司及未分配收入			2,104			-	2,104
公司及未分配開支			(69,975)			-	(69,975)
融資成本			(64,475)			(40)	(64,515)
除稅前盈利			1,955,939			13,405	1,969,344
其他分類資料：							
應佔以下盈虧：							
共同控制實體	(25,768)	-	(25,768)	-	-	-	(25,768)
聯營公司	-	-	-	(492)	-	(492)	(492)
物業、廠房及設備資本開支	24,686	-	24,686	-	562	562	25,248
折舊	23,751	28	23,779	-	295	295	24,074
預付土地租金攤銷	22,470	-	22,470	-	19	19	22,489
投資物業之公平值盈利	7,630	-	7,630	-	-	-	7,630
透過損益按公平值列賬之股本							
投資之公平值盈利，淨額	-	1,378	1,378	-	-	-	1,378
於共同控制實體之投資	1,122,770	-	1,122,770	-	-	-	1,122,770
於聯營公司之投資	156,646	-	156,646	-	-	-	156,646

截至 2011 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 (經重列)
	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	持續經營 業務總額 千港元 (經重列)	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元 (經重列)	
分類收入							
銷售予外界客戶	4,694,613	7,599	4,702,212	418,660	154,421	573,081	5,275,293
分類業績	1,122,477	3,946	1,126,423	46,092	(5,476)	40,616	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			(49,890)			(1,464)	(51,354)
除稅前盈利			1,032,252			39,152	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)	(480)
物業、廠房及設備資本開支	38,362	-	38,362	159	534	693	39,055
折舊	22,490	41	22,531	5,663	1,766	7,429	29,960
預付土地租金攤銷	20,707	-	20,707	573	80	653	21,360
投資物業的公平值盈利	18,206	-	18,206	-	-	-	18,206
透過損益按公平值列賬的股本							
投資的公平值虧損、淨額	-	50,372	50,372	-	-	-	50,372
應收賬項減值撥回	-	-	-	294	-	294	294
本集團物業組合確認的減值撥回	294,235	-	294,235	-	-	-	294,235
於共同控制實體的投資	1,129,249	-	1,129,249	-	-	-	1,129,249
於聯營公司的投資	-	-	-	625	-	625	625

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

超過 90%之本集團持續經營業務之收入是來自中國內地的客戶。

(b) 非流動資產

超過 90%之本集團之非流動資產乃位於中國內地。

主要客戶之資料

截至 2011 年及 2012 年 12 月 31 日止年度，與單一外界客戶之交易收益並無佔本集團持續經營業務之總收益 10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團之營業額）指年內出售物業之所得款項總額，經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之虧損、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：

	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
收入		
出售物業	7,408,442	4,679,270
租金收入	17,100	13,766
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的虧損	(7,411)	(30,711)
上市投資所得股息收入	4,306	15,359
非上市投資所得股息收入	916	889
應收可換股票據利息收入	-	1,072
非上市債務投資利息收入	9,346	22,567
	<u>7,432,699</u>	<u>4,702,212</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	72,754	62,566
其他利息收入	13,827	9,032
匯兌收益，淨額	-	56,078
出售附屬公司之收益	10,044	36,192
出售可供出售投資之收益，淨額	187,376	48,929
投資物業的公平值收益	7,630	18,206
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	1,378	-
其他	6,272	1,829
	<u>299,281</u>	<u>232,832</u>

5. 融資成本

持續經營業務之融資成本分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
悉數償還之銀行貸款及其他貸款利息：		
5年內	482,971	289,392
5年後	14,766	7,683
	<u>497,737</u>	<u>297,075</u>
減：已資本化利息	(433,262)	(247,185)
	<u>64,475</u>	<u>49,890</u>

6. 除稅前盈利

本集團持續經營業務之除稅前盈利已扣除／（計入）：

	2012 年 千港元	2011 年 千港元 (經重列)
售出物業成本	4,930,109	3,394,413
本集團物業組合確認的減值撥回	-	(294,235)
折舊	23,779	22,531
減：已資本化之金額	(1,423)	(1,036)
	<u>22,356</u>	<u>21,495</u>
預付土地租金攤銷	22,470	20,707
根據有關土地及樓宇經營租賃的最低租金	8,274	5,890
核數師酬金	6,750	4,317
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	290,301	258,128
股權結算購股權開支	-	30
退休福利計劃供款	7,133	5,772
減：已資本化之金額	(75,708)	(55,985)
	<u>221,726</u>	<u>207,945</u>
滙兌差額，淨額	144	(56,078)
出售投資物業之虧損	149	178
租金收入，扣除營業稅	(17,100)	(13,766)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 （包括維修及保養）	3,591	3,897
淨租金收入	<u>(13,509)</u>	<u>(9,869)</u>

7. 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% (2011 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現行稅率計算。

	2012 年 千港元	2011 年 千港元 (經重列)
本集團：		
本年度稅項		
香港	1,334	3,645
中國內地	710,958	375,570
	712,292	379,215
過往年度不足額 / (超額) 撥備		
香港	(452)	1,086
中國內地	8,116	17,341
	7,664	18,427
本年度土地增值稅支出	879,549	485,722
遞延稅項	(303,592)	(233,666)
本年度來自持續經營業務總稅項開支	1,295,913	649,698

8. 分類為持作出售之非流動資產及出售組別／給擁有人之分派

(a) 已終止經營業務－包裝業務

年內，本集團透過於聯交所主板獨立上市其全資附屬公司確利達國際控股有限公司（「確利達」）完成分拆其包裝用品及陳列用品的製造及銷售業務（「包裝業務」）。詳情載列於確利達日期為2012年6月28日之招股章程。於2012年7月12日完成確利達之上市後，本集團以特別中期股息形式向本公司股東派發其於確利達之全部100%權益，確利達亦隨之不再為本公司之附屬公司。於2011年12月31日，包裝業務應佔資產及負債已被分類為持作分派予擁有人之出售組別，並個別於綜合財務狀況報表呈列。

包裝業務於本年度至分拆完成日之業績(已載列於綜合收益表之已終止經營業務)呈列如下：

	2012 年 千港元	2011 年 千港元
收入	168,007	418,660
銷售成本	(133,986)	(333,017)
毛利	34,021	85,643
其他收入及收益	1,680	3,564
銷售及分銷成本	(6,979)	(14,969)
行政費用	(11,928)	(27,960)
其他開支	(684)	294
聯營公司應佔盈虧	(492)	(480)
來自已終止經營業務之除稅前盈利－包裝業務	15,618	46,092
所得稅開支	(1,188)	(4,921)
本年度來自已終止經營業務之盈利－包裝業務	14,430	41,171

	2012 年 千港元	2011 年 千港元
應佔：		
母公司擁有人	14,166	37,509
非控制性股東權益	264	3,662
	<u>14,430</u>	<u>41,171</u>

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

	2011 年 千港元
資產	
物業、廠房及設備	119,592
預付土地租金	19,395
於聯營公司之投資	625
存貨	39,007
應收賬項及票據	45,916
預付款項、按金及其他應收款項	4,553
現金及等同現金	59,798
	<u>288,886</u>
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 — 包裝業務	<u>70,030</u>
直接與分類為已終止經營業務相關之淨資產 — 包裝業務	<u>218,856</u>

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。

包裝業務所產生之淨現金流如下：

	2012 年 千港元	2011 年 千港元
經營活動	21,449	45,179
投資活動	(7,626)	670
融資活動	(10,721)	(51,386)
現金流入 / (流出) 淨額	<u>3,102</u>	<u>(5,537)</u>
	2012 年	2011 年 (經重列)
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利 — 包裝業務	<u>0.55 港仙</u>	<u>1.44 港仙</u>

來自包裝業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算:

	2012 年	2011 年 (經重列)
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人應佔 盈利－包裝業務	14,166,000 港元	37,509,000 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 (為反映年內發行以股代息而經調整)	<u>2,587,799,895</u>	<u>2,597,089,678</u>

(b) 已終止經營業務－行李箱業務

於2012年2月1日，本集團與獨立第三方及海天環球有限公司（本公司當時持有60%權益之附屬公司）之非控股股東訂立買賣協議，以總代價20,000,000港元出售其於Ensure Success Holdings Limited（「Ensure Success」）之全部股本權益。Ensure Success及其附屬公司從事製造及銷售輕便行李箱、旅行袋、背囊及公事包業務（「行李箱業務」）。本集團已決定終止行李箱業務，乃因其計劃將其資源集中投放至物業開發及投資業務所致。出售行李箱業務已於2012年3月26日完成。

於年內至出售日之行李箱業務業績（已載列於綜合收益表之已終止經營業務）呈列如下:

	2012 年 千港元	2011 年 千港元
收入	31,675	154,421
銷售成本	(30,005)	(141,244)
毛利	1,670	13,177
其他收入及收益	337	1,303
銷售及分銷成本	(714)	(3,790)
行政費用	(3,455)	(15,595)
其他開支	(11)	(571)
融資成本	(40)	(1,464)
來自己終止經營業務之除稅前虧損 －行李箱業務	(2,213)	(6,940)
所得稅收益	3	10
本年度來自己終止經營業務之虧損 －行李箱業務	<u>(2,210)</u>	<u>(6,930)</u>
應佔：		
母公司擁有人	(1,303)	(4,393)
非控制性股東權益	(907)	(2,537)
	<u>(2,210)</u>	<u>(6,930)</u>

行李箱業務所產生之淨現金流如下：

	2012 年 千港元	2011 年 千港元
經營活動	2,549	13,456
投資活動	617	(293)
融資活動	(1,428)	(14,734)
現金流入 / (流出) 淨額	<u>1,738</u>	<u>(1,571)</u>
	2012 年	2011 年
已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損 — 行李箱業務	<u>(0.05)港仙</u>	<u>(0.16)港仙</u>

來自行李箱業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下各項計算：

	2012 年	2011 年
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人 應佔虧損—行李箱業務	(1,303,000)港元	(4,393,000)港元
用於計算每股基本及攤薄虧損之本年度 已發行普通股加權平均數 (為反映年內發行以股代息而經調整)	<u>2,587,799,895</u>	<u>2,597,089,678</u>

(c) 分類為持作出售之聯營公司權益 — 四川恆辰

於 2010 年 11 月 30 日，本集團與四川恆辰房產開發有限公司（「四川恆辰」）一名非控股股東訂立一份股份轉讓協議，以出售其於四川恆辰之全部 60% 股權。四川恆辰主要從事中國內地之物業發展及投資。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，並於年結日之 38,108,000 港元（2011 年：38,115,000 港元）列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下 30% 股份權益預期根據 2012 年 11 月 9 日訂立之補充協議於 2013 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% 溢價及產生之利息。

(d) 分類為持作出售之出售組別 — 建星集團

於 2012 年 4 月 23 日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售於建星有限公司（「建星」）持有之全部 100% 股權，以及建星欠付本集團之股東貸款，總代價為 408,212,000 港元。建星及其附屬公司（統稱為「建星集團」）主要於中國內地從事物業發展及投資。建星於 2013 年 1 月 3 日完成出售，而建星集團之資產及負債已於 2012 年 12 月 31 日分類為持作出售之出售組別，並個別於綜合財務狀況報表內呈列。

於 2012 年 12 月 31 日，建星集團分類為待售資產及負債之主要類別如下：

	2012 年 千港元
<i>資產</i>	
物業、廠房及設備	2,009
發展中物業	358,528
預付款項、按金及其他應收款項	6,660
現金及等同現金	716
分類為持作出售資產	<u>367,913</u>
<i>負債</i>	
其他應付款項及預提負債	1,744
非控制性股東貸款	76,611
與分類為持作出售資產直接有關之負債	<u>78,355</u>
與持作出售組別直接有關之資產淨值 — 建星集團	<u><u>289,558</u></u>
	2012 年 千港元
於其他全面收益確認之累計收入：	
匯兌波動儲備	<u><u>12,562</u></u>

9. 股息

	2012 年 千港元	2011 年 千港元
特別中期股息	221,314	-
報告期後擬派末期股息 — 每股普通股 0.045 港元 (2011 年：0.04 港元)	116,451	101,757
	<u>337,765</u>	<u>101,757</u>

截至2011年12月31日止年度

截至2011年12月31日止年度，本公司宣派末期股息每股0.04港元，金額為101,757,000港元，並提供以股代息方式向股東提呈選擇透過配發新股份取代現金進行收取末期股息。以股代息之股利為72,484,000港元，已於2012年6月19日透過本公司依照市值按每股1.652港元發行43,876,637股每股0.10港元之普通股進行支付，且現金股息29,273,000港元已予支付。

本公司並無就截至2011年12月31日止年度宣派任何中期股息。

截至2012年12月31日止年度

截至2012年12月31日止年度，本公司宣派特別中期股息，以實物分派確達利已發行股本之全部100%股權予本公司合資格股東（「分派」）。根據分派，本公司每名合資格股東每持有20股本公司普通股之完整倍數可收取1股確達利股份。

截至2012年12月31日止年度，於報告期末後建議之末期股息為每股普通股0.045港元，於報告期末尚未確認為負債，並須獲本公司股東於下屆股東週年大會上批准。

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

10. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人應佔之盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2012年及2011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金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
<u>盈利</u>		
母公司普通權益擁有人應佔盈利，用於計算每股基本及攤薄盈利：		
來自持續經營業務	516,374	267,879
來自已終止經營業務	12,863	33,116
	<u>529,237</u>	<u>300,995</u>
	股份數目 2012年	2011年 (經重列)
<u>股份</u>		
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 (為反映年內發行以股代息而經調整)		
	<u>2,587,799,895</u>	<u>2,597,089,678</u>

11. 應收賬項及票據

本集團之物業發展及投資業務客戶並無獲授信貸期。於2011年12月31日，本集團之應收賬項及票據是源自其行李箱業務的收入。本集團與其行李箱業務客戶之交易條款，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。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2011年12月31日，應收賬項及票據根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2011年		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	
一個月內	25,069	9,802	34,871
一至三個月	-	-	-
超過三個月	-	3,391	3,391
	<u>25,069</u>	<u>13,193</u>	<u>38,262</u>

12. 應付賬項及票據

於報告期末，根據發票日計，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	<u>2,707,350</u>	<u>1,937,009</u>

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常營運週期內結算。

13. 股本

	2012年 千港元	2011年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2011年：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元(2011年：0.10港元)之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,587,799,895股(2011年：2,543,923,258股) 每股面值0.10港元(2011年：0.10港元)之普通股	<u>258,780</u>	<u>254,392</u>

截至2011年12月31日止年度內，本公司以每股平均價2.11港元於聯交所公開市場購回合共16,034,000股股份。所有購回股份隨後已被本公司註銷。

截至2012年12月31日止年度內，本公司43,876,637股每股面值0.10港元之普通股以每股1.652港元之價格發行以代替股息。

14. 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。

業績

本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度收入創新高達 7,632,400,000 港元，較 2011 年度 5,275,300,000 港元增長 45%。物業發展與投資業務以及財務投資業務（持續經營業務）收入達 7,432,700,000 港元（2011 年：4,702,200,000 港元），較去年增長約 58%，淨利潤為 660,000,000 港元，較去年大幅增長約 73%。截至 2012 年 7 月分拆完成，本集團已終止經營的製造業務收入為 199,700,000 港元，淨利潤為 12,200,000 港元。

本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度錄得股東應佔利潤 529,200,000 港元（2011 年：301,000,000 港元），較去年大幅增長約 76%。若扣除本年度籌備將包裝業務分拆及獨立上市產生的一次性專業費用及其他開支共 18,900,000 港元以及出售行李箱業務產生的虧損 11,900,000 港元，股東應佔利潤將為 560,000,000 港元。本年度之每股基本盈利為 20.45 港仙（2011 年：11.59 港仙）。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股 0.045 港元（2011 年：0.04 港元）予於 2013 年 5 月 29 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 2013 年 5 月 21 日舉行的本公司股東週年大會（「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 2013 年 6 月 4 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 2013 年 7 月 3 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 2013 年 5 月 16 日（星期四）起至 2013 年 5 月 21 日（星期二）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 2013 年 5 月 15 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。

此外，本公司將於 2013 年 5 月 27 日（星期一）起至 2013 年 5 月 29 日（星期三）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 2013 年 5 月 24 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

管理層討論及分析

業務回顧

2012 年是本集團脫胎換骨的一年。年內，本集團採取一連串企業架構重組措施以精簡其業務。新的中渝置地已經組成。本集團目前的核心業務主要在中國西部從事物業發展。

於 2012 年，由於現行的限制措施已經在整體上有效遏制投機，故中國政府並無出台更多嚴厲的新調控措施控制地產市場。再者，為增強市場流動性以應對外部經濟的不明朗及同時促進增長，中央政府兩次下調基準利率及放鬆銀行存款準備金要求。因此，物業市場自 2012 年 3 月起逐漸好轉，重回正軌。受到首次置業者及住房改善者的用家需求推動，房屋售價及交易量均逐漸反彈。地價亦有所增長。

除重慶及成都以外，本集團於 2012 年 5 月在貴陽推出其首個項目。該三個城市擁有強勁經濟增長，重慶、成都及貴陽於 2012 年的本地生產總值增長分別達到 13.6%、13.0%及 17.0%，遠超出全國於年內平均本地生產總值 7.8%的增幅。

已確認收入

年內，本集團物業銷售收入 7,408,400,000 港元(人民幣 6,025,000,000 元)(2011 年:4,679,300,000 港元(人民幣 3,826,000,000 元))，入賬總銷售建築面積為 737,000 平方米(2011 年:609,300 平方米)。來自物業銷售之收入及入賬總建築面積較 2011 年同期分別增長 58%及 21%。於 2012 年，已確認銷售之平均售價增長 30%至每平方米人民幣 8,180 元(2011 年:每平方米人民幣 6,280 元)。整體入賬毛利率由 2011 年的 27.5%增長 6 個百分點至 33.5%。較佳的毛利率乃由於多個項目交付第二或第三期單位所致，該等單位的售價較第一期為高。

下表概述 2012 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 的銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 的平均售價 (人民幣元)	本集團權益	
重慶	同景國際城 - W 區	住宅	193,500	1,117,700	5,780/平方米	51%	
		商業	2,200	34,900	15,880/平方米		
	- J 區	住宅	67,300	694,400	10,320/平方米		
		商業	200	3,000	12,380/平方米		
	山頂道國賓城 第一及第二期	住宅	172,200	1,288,900	7,490/平方米		100%
		商業	3,100	59,900	19,030/平方米		
	梧桐郡第一期	住宅	52,000	549,700	10,560/平方米		100%
	愛都會第一、第二 及第三期	住宅	9,300	76,700	8,280/平方米		100%
		寫字樓	10,300	103,700	10,100/平方米		
		商業	3,100	76,300	24,820/平方米		
		停車場	6,900	20,200	104,670/車位		
	濱江壹號 第一及第二期	住宅	28,900	108,500	3,760/平方米		100%
		商業	6,800	60,800	8,990/平方米		
		停車場	10,400	22,700	74,860/車位		
	御府	住宅	4,900	147,700	30,250/平方米		100%
其他	住宅/ 寫字樓/ 商業/ 停車場	12,000	119,300				

成都	四海逸家第二期	住宅	50,000	755,000	15,110/平方米	51%
		停車場	14,000	45,200	103,280/車位	
	城南逸家第一期	住宅	31,500	390,000	12,380/平方米	51%
	停車場	7,500	18,700	96,250/車位		
	其他	住宅/ 停車場	4,600	19,300		
昆明	雲都國際	住宅	46,300	312,400	6,740/平方米	70%

總計 737,000 6,025,000

就地點而言，重慶佔已確認收入的 74% (2011 年：88%)，而成都及昆明佔剩餘的 26% (2011 年：12%)。在用途方面，約 91% (2011 年：79%) 用作住宅，其餘用作非住宅。

於 2012 年 12 月 31 日，未確認收入約為人民幣 10,000,000,000 元，已銷售總面積約為 1,300,000 平方米。這為 2013 年奠定堅實基礎。該等收入將視乎有關項目落成時間、獲發入伙紙及交付已完成單位予買家的時間而確認入賬。

於 2012 年，共有 8 個項目如期完成。本集團於回顧期內已完成之總建築面積約為 1,024,000 平方米。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於 2012 年 12 月 31 日 已售面積百分比	本集團權益
重慶				
山頂道國賓城第一及第二期	住宅	198,400	92	100%
	商業	20,000	20	
	其他	68,200		
御府	住宅	36,500	20	100%
	商業	1,700		
	其他	19,000		
梧桐郡第一期	住宅	62,200	95	100%
	商業	4,800		
	其他	9,500		
同景國際城 - W 區	住宅	194,100	100	51%
	商業	3,800	97	
	其他	37,400		
- J 區	住宅	73,000	98	51%
	商業	500	100	
	其他	1,900		
濱江壹號第二期	住宅	28,900	100	100%
	商業	8,300	87	
	其他	11,300	93	
成都				
四海逸家第二期	住宅	56,700	89	51%
	其他	27,000	66	
城南逸家第一期	住宅	48,400	92	51%
	其他	18,500	52	
昆明				
雲都國際	住宅	54,600	88	70%
	商業	14,200		
	其他	25,100		
總計		<u>1,024,000</u>		

合約銷售

年內，部份城鎮的物業成交量下降，房價按月環比亦下降，可見政府的措施（包括社會保障房計劃及針對私人購房的監管措施）已見成效。長遠而言，該等政策旨在維持中國地產行業穩定並促進其健康發展。由於首次置業者強勁需求的帶動，住宅物業銷售於 2012 年 3 月開始好轉。

2012 年本集團的合約銷售總額為人民幣 7,856,000,000 元，較去年增長 23% 並較銷售目標人民幣 6,800,000,000 元高 16%。售出的總建築面積較去年增長 39% 至 1,029,400 平方米。受推出 14 個項目的計劃帶動，透過本集團調整其產品組合，提供更多單位訂價較低的中檔產品以滿足首次置業者的需求並有助促進銷售，使平均售價由 2011 年的每平方米人民幣 8,600 元下降約 12% 至 2012 年的每平方米人民幣 7,600 元。該等項目當中，有 3 個是新項目，包括重慶的璧山•同景國際城、成都的光華逸家及貴陽的中渝•第一城。年內，同景國際城、光華逸家及山頂道國賓城是首 3 個對合約銷售貢獻最大的項目。

2012 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	住宅	116,400	907,700	7,800/平方米
第一、第二、第三 及第四期	商業	2,400	48,600	20,000/平方米
同景國際城	住宅	239,400	1,702,300	7,100/平方米
- J、K、L、M、N、 O 及 P 區	商業	4,200	60,400	14,200/平方米
璧山•同景國際城	住宅	38,900	191,700	4,900/平方米
- B 區	商業	1,500	26,700	17,700/平方米
愛都會第一、第二及 第三期	住宅	7,400	55,800	7,600/平方米
	商業	3,500	88,800	25,700/平方米
	寫字樓	6,700	77,900	11,600/平方米
	停車場	6,600	20,400	115,500/車位
濱江壹號第一、第二 及第三期	住宅	61,400	329,500	5,400/平方米
	商業	2,300	43,000	18,300/平方米
	停車場	10,200	27,400	88,700/車位
梧桐郡第一、第二及 第三期	住宅	49,400	435,900	8,800/平方米
御府	住宅	3,900	118,800	30,700/平方米
春華秋實第一及第 二期	住宅	92,400	444,100	4,800/平方米
其他	住宅/ 停車場	21,400	73,600	
		668,000	4,652,600	

成都

四海逸家	住宅	39,500	645,400	16,400/平方米
第二及第三期	停車場	11,300	40,500	121,600/車位
光華逸家第一、第二、第三及第四期	住宅	165,800	1,288,000	7,800/平方米
	商業	3,000	103,500	34,800/平方米
城南逸家	住宅	16,900	202,400	11,900/平方米
第一及第二期	停車場	3,900	15,700	145,400/車位
其他	住宅	1,900	10,000	
		<u>242,300</u>	<u>2,305,500</u>	

貴陽

中渝•第一城第一、第二及第三期	住宅	72,200	553,600	7,700/平方米
	商業	3,000	59,600	19,600/平方米
	寫字樓	14,800	139,300	9,400/平方米
		<u>90,000</u>	<u>752,500</u>	

其他地區

雲都國際	住宅	800	6,400	7,800/平方米
	停車場	3,800	19,400	155,400/車位
雍河灣第一期	住宅	24,500	119,600	4,900/平方米
		<u>29,100</u>	<u>145,400</u>	

總計

1,029,400 7,856,000

2012年的合約銷售中，約59.2%、29.3%、9.6%及1.9%分別來自重慶、成都、貴陽及其他地區。按地區劃分的平均售價明細如下：

平均售價（人民幣每平方米）	2012年	2011年	百分比變動
重慶	7,000	8,300	-16%
成都	9,500	11,100	-14%
貴陽	8,400	不適用	不適用
其他地區	5,000	6,900	-28%
本集團整體	7,600	8,600	-12%

在用途方面，約91%作為住宅，9%是非住宅物業。按用途劃分的平均售價明細如下：

平均售價（人民幣）	2012年	2011年	百分比變動
住宅（每平方米）	7,500	8,600	-13%
商業（每平方米）	20,700	15,400	+34%
寫字樓（每平方米）	10,100	11,000	-8%
停車場（每車位）	116,500	91,900	+27%

截至2012年12月31日，本集團錄得獲認購的銷售為人民幣1,736,000,000元，將於未來幾個月內轉為合約銷售。

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的策略，可在分散風險的同時受惠於該地區的經濟增長。

年內，本集團的土地儲備位於重慶、成都、貴陽及達州 4 個城市內。截至本報告日期，本集團的總土地儲備約為 12,800,000 平方米建築面積（應佔建築面積約 8,800,000 平方米）。平均土地成本每平方米約為人民幣 2,070 元。土地儲備足夠應付未來 5 年至 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 27%）至為罕有，位置絕佳之餘，四周的發展亦已成熟。本集團的頂級投資物業大部份將於此核心土地儲備上發展。

本集團將繼續其謹慎購置土地的策略。經考慮土地市場狀況、物業市場發展趨勢及其自身的財務狀況等因素，年內本集團購入以下 6 幅地塊，預計這 6 幅地塊均具有巨大發展潛力。總代價約為人民幣 4,100,000,000 元，計劃建築面積約 2,200,000 平方米，平均地價約為每平方米人民幣 1,880 元。

土地位置	收購月份	用途	代價 (人民幣百萬元)	計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 地價 (人民幣元)	本集團權益
1. 重慶榮昌縣	1 月	住宅	125	152,000	820	25%
2. 重慶照母山	11 月	住宅及商業	2,190	663,000	3,300	100%
3. 重慶渝北區新牌坊	11 月	商業	170	26,000	6,610	100%
4. 成都華府大道	11 月	住宅及商業	560	398,000	1,410	51%
5. 成都益州大道	11 月	住宅及商業	90	121,000	740	51%
6. 成都大面鎮	12 月	住宅及商業	959	814,000	1,180	51%
			4,094	2,174,000		

於 2012 年 12 月 31 日止年度以後，本集團透過其持有 85% 之附屬公司購入位於貴陽市烏當區雲上村及龍堂村一號振華廣場附近的一幅地塊，代價約人民幣 330,000,000 元。新購入地塊的總建築面積約 444,000 平方米。每平方米建築面積地價約人民幣 740 元。該塊土地將發展成為中高端住宅項目。

年內，為進一步優化其土地儲備組合，本集團已訂約出售下列地塊。所得款項用於年內購置土地儲備之用。

1. 本集團訂立一份協議，出售其於成都都江堰區玉堂鎮禮里山莊項目的全部 60% 之權益，總代價約人民幣 332,000,000 元。該項出售已於 2013 年 1 月完成，預計稅前利潤為 195,000,000 港元。
2. 本集團出售成都市新津縣牧山逸家項目的全部 51% 權益，代價約人民幣 680,000,000 元，年內已確認稅前利潤 10,000,000 港元。

於本報告日期，本集團之土地儲備適度分佈，按用途劃分之明細如下：

用途	已落成持有 作投資物業 建築面積 (平方米)	持有 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	12,000	84,000	1,344,000	1,033,000	1,468,000	10.9
住宅	2,000		81,000	6,550,000	4,088,000	6,633,000	49.2
寫字樓			3,000	1,626,000	1,318,000	1,629,000	12.1
酒店及服務式 公寓			15,000	402,000	354,000	417,000	3.1
洋房及別墅			67,000	934,000	720,000	1,001,000	7.4
其他(停車場及 其他配套設 施)	53,000	11,000	277,000	1,990,000	1,325,000	2,331,000	17.3
總計	83,000	23,000	527,000	12,846,000	8,838,000	13,479,000	100.0

本集團的存貨處於低水平。已落成持作銷售物業僅佔總土地儲備約 4%。合共 148,000 平方米已落成作出售住宅及洋房及別墅中，約 28%已經預售及正等候交付。

按地點劃分之持作發展土地儲備明細如下：

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	8,299,000	5,715,000	64.6
四川			
- 成都	2,365,000	1,207,000	18.4
- 達州	413,000	413,000	3.2
貴州			
- 貴陽	1,769,000	1,503,000	13.8
	12,846,000	8,838,000	100.0

約 65%持作發展土地儲備位於重慶，其餘則位於成都、達州及貴陽。在用途方面，約 61%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 39%則用作寫字樓、商業及其他發展。

年內有 15 個項目處於不同發展階段。截至 2012 年 12 月 31 日止在建的物業面積約為 4,100,000 平方米。

於本報告日期，本集團持作發展之土地儲備詳情如下：

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	2013 年至 2016 年	328,000	100%
- 中渝廣場	2014 年至 2015 年	420,000	100%
- 山頂道國賓城	2013 年至 2014 年	205,000	100%
- 香奈公館	2015 年或以後	296,000	100%
- 第17-1號地段	2015 年或以後	210,000	100%
- 第9號地段	2015 年或以後	305,000	100%
- 第4號地段	2015 年或以後	557,000	100%
- 第3-1號地段	2015 年或以後	260,000	100%
- 新牌坊	2015 年或以後	26,000	100%
- 其他	2015 年或以後	91,000	100%
重慶市江北項目	2014 年或以後	1,030,000	25%
重慶市南岸區			
- 同景國際城	2013 年至 2017 年	1,310,000	51%
- 二塘項目	2015 年或以後	598,000	26%
重慶市萬州區			
- 濱江壹號	2014 年至 2015 年	237,000	100%
- 萬州項目	2015 年或以後	271,000	100%
重慶市沙坪壩區			
- 春華秋實	2013 年至 2015 年	510,000	100%
重慶市璧山縣綠島新區			
- 璧山•同景國際城	2014 年或以後	830,000	26%
重慶市榮昌縣			
- 同景巴黎左岸	2015 年或以後	152,000	25%
重慶照母山片區	2015 年或以後	663,000	100%
成都市錦江區			
- 四海逸家	2013 年至 2016 年	276,000	51%
- 錦江逸家	2015 年或以後	125,000	51%
成都市雙流縣			
- 城南逸家	2013 年至 2015 年	263,000	51%
成都市青羊區			
- 光華逸家	2014 年至 2015 年	368,000	51%
成都益州大道			
- 天府大廈	2015 年或以後	121,000	51%
成都華府大道			
- 南湖逸家	2015 年或以後	398,000	51%
成都龍泉驛區			
- 天府逸家	2015 年或以後	814,000	51%
四川省達州市通川區			
- 雍河灣	2013 年至 2015 年	413,000	100%
貴陽市觀山湖區			
- 中渝•第一城	2013 年或以後	1,325,000	85%
貴陽市烏當區	2015 年或以後	444,000	85%
總計		12,846,000	

投資物業

於 2012 年 12 月 31 日，本集團投資物業組合為 82,923 平方米（2011 年：83,049 平方米）其中約 34.2% 為商用物業、2.8% 為住宅物業、63.0% 為停車場及配套設施。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團投資物業賬面值合共 379,900,000 港元。按照相關會計準則，本集團已對投資物業進行評估。組合之公平值增加約 7,600,000 港元至 379,900,000 港元，其中大部份為就商用物業確認之重估收益。此外，租賃表現穩定，出租率達 77%。截至 2012 年 12 月 31 日止年度，來自投資物業之應佔租金總收入約為 17,100,000 港元（2011 年：13,800,000 港元），較 2011 年增長 24%。

發展中投資物業

本集團在渝北區之核心土地儲備已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。鑒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。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。10 號地段已於 2009 年 5 月開始興建。10 號地段各個階段現正發展中，都會首站及都會 9 號已於 2011 年完工，餘下的期數的所有 3 幢寫字樓及商場預期於 2014 年完成。本集團亦與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寫字樓。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。該寫字樓及酒店項目之總建築面積約為 97,000 平方米，預計分別於 2014 年及 2015 年落成。該五星級酒店將由知名的世界級酒店運營商管理。

財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得盈利 188,100,000 港元（2011 年：虧損 800,000 港元）。出售本集團持有之部份可供出售投資變現收益為 187,400,000 港元（2011 年：48,900,000 港元）。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共 9,800,000 港元（2011 年：38,300,000 港元）。上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為 7,400,000 港元及 1,400,000 港元（2011 年：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）。

為盡量擴大股東回報，並考慮到銀行存款之利息回報不斷下降，本集團將未需動用資金投資上市證券及非上市投資基金。為維持審慎之財務投資組合，本集團於最近數年已設定投資組合之價值為不超過其總資產之 10%。

於 2012 年 12 月 31 日，投資組合價值為 699,200,000 港元，僅約為本集團總資產的 2%，較 2011 年 12 月 31 日的 1,181,400,000 港元減少約 41%。本集團將密切監督未需動用資金的使用並調整投資組合的規模。

財務狀況

本集團的財務狀況於年內維持穩健。於 2012 年 12 月 31 日，本集團之現金、銀行結餘及定期存款合共 8,172,800,000 港元（2011 年：6,753,900,000 港元）。本集團於 2012 年 12 月 31 日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 12.4%（2011 年：2.7%）。淨資產負債比率增加之主要原因為支付地價及相關費用以及工程費分別為人民幣 3,000,000,000 元及人民幣 4,900,000,000 元。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。回顧年內，物業業務的現金回收率為 74%。截至 2012 年 12 月 31 日止年度平均貸款利率為 6.09%（2011 年：4.80%）。

公司策略與展望

展望 2013 年，預期國際金融及經濟形勢仍不明朗。中國經濟將持續受到全球經濟復甦緩慢所影響。預期現時對住宅物業市場的降溫和限制措施在 2013 年將沒有重大改變。同時，對新置住房及住房改善的需求日增、加快城鎮化及其他因素將持續推動物業市場，尤其是具有龐大用家住房需求而傳統上落後於一線城市的中國西部市場。

本集團採取快速資產周轉模式，目標於 3 至 4 年的時間內將年度合約銷售翻倍。若新動工的工程面積以相同比例增長，本集團的財務狀況可輕鬆地實現目標的銷售增長及保持毛利率於現有水平，而不須於市場低迷時期大幅減價出售物業。為確保充足的土地供應以配合其物業發展的長期策略規劃，本集團憑藉穩健的財務狀況及低負債率，將積極並慎重地考慮每一個機會，於其他中國西部城市尋找合適的地塊作多元化發展。本集團傾向選擇於緊隨收購完成後可作即時發展的地塊，以維持快速資產周轉及有效風險管理的平衡。本集團將維持土地儲備政策以保持其土地儲備足夠未來 5 至 6 年的發展。同時將堅持謹慎的現金流管理，將本集團的資產負債比率保持穩健水平，以支持其長遠發展。

由於 2013 年將會推出 15 個項目，故 2013 年合約銷售目標已定為人民幣 8,800,000,000 元，較 2012 年合約銷售上升約 12%。連同 2013 年首兩個月合同銷售額，2013 年及其以後未確認的合同銷售額合共人民幣 11,600,000,000 元，為本集團將來的收益建立穩固基礎。

2013 年及 2014 年將竣工的物業分別為 1,237,000 平方米及 1,730,000 平方米，詳情如下：

地點	項目	住宅 面積 (平方米)	商業/ 停車場/ 其他面積 (平方米)	總面積 (平方米)	本集團 權益
2013年					
重慶	梧桐郡第二期	17,000	-	17,000	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	16,000	61,000	51%
	城南逸家第二期	68,000	28,000	96,000	51%
達州	達州項目第一期	133,000	43,000	176,000	100%
貴陽	中渝·第一城第一期	91,000	93,000	184,000	85%
總計		898,000	339,000	1,237,000	

2014年

重慶	梧桐郡第三期	100,000	24,000	124,000	100%
	中渝廣場	-	381,000	381,000	100%
	山頂道國賓城第四期	71,000	-	71,000	100%
	濱江壹號第三期	182,000	34,000	216,000	100%
	春華秋實第二期	116,000	45,000	161,000	100%
	香奈公館-南區	-	115,000	115,000	100%
	同景國際城-M區	194,000	40,000	234,000	51%
	同景國際城-O區	22,000	14,000	36,000	51%
	璧山·同景國際城-B區	121,000	33,000	154,000	26%
成都	光華逸家	169,000	69,000	238,000	51%
	第一至第四期				
總計		975,000	755,000	1,730,000	

於 2013 年 2 月 28 日，2013 年及 2014 年目標竣工住宅面積的 67% 均已預售。

截至 2012 年 12 月 31 日，本集團有 15 個發展中項目。根據現行的開發計劃，本集團預期 2013 年新開工總面積約為 2,600,000 平方米。連同於 2012 年 12 月 31 日正在建設的面積 4,100,000 平方米，於 2013 年底預期發展中的總面積將超逾 6,700,000 平方米 - 佔本集團總土地儲備約 52%。

於 2012 年 12 月 31 日，未付的地價約為人民幣 3,700,000,000 元，全數需於 2013 年到期支付。預期 2013 年的工程費約為人民幣 6,500,000,000 至 7,000,000,000 元。

本集團將繼續就未來的發展規劃、產品組合、資本架構及銷售及市場推廣策略作出適當調整，以迎合不同市場的市場狀況及產品需求。

依照上述策略，本集團可逐步提升其收益以爲其股東帶來更佳的長期投資回報。

財務回顧

投資

於 2012 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（由一間於聯交所上市之公司發行）組成之投資組合，賬面值為 699,200,000 港元（2011 年 12 月 31 日：1,181,400,000 港元）。年內源自此等投資之股息、利息及其他收入為 14,600,000 港元（2011 年：39,900,000 港元）。

流動資金及財務資源

本集團的財務狀況全年保持穩健。於 2012 年 12 月 31 日，本集團之現金及銀行結餘及定期存款合共 8,172,800,000 港元（2011 年 12 月 31 日：6,753,900,000 港元），當中包括已抵押予銀行之存款 1,572,400,000 港元（2011 年 12 月 31 日：152,100,000 港元）及大部份將於 2013 年償還 1,300,000,000 港元的過渡性貸款後得以解除。總借貸為 9,816,300,000 港元（2011 年 12 月 31 日：7,099,600,000 港元）。總借貸中約 62% 爲人民幣貸款，餘下 38% 爲港元貸款。約 70% 爲 1 年內到期償還，餘下 30% 爲長期貸款。本集團年內取得具有成本競爭力的充足營運資金可確保本集團的資金流動性，以應對額外資金的任何潛在需求。於 2012 年 12 月，本集團達成一項 3 年期 3,400,000,000 港元的銀團貸款的條款，其利率合理，爲香港銀行同業拆息加 425 個基點。正式合同已於 2013 年 1 月訂立。此外，兩筆金額各爲 1,250,000,000 港元及 400,000,000 港元的銀行貸款已於 2012 年 12 月完成，以用於撥款購置土地儲備。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團銀行貸款之到期資料如下：

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	2 年後	超過 5 年 百萬港元
			但 2 年內到期 百萬港元	但 5 年內到期 百萬港元	
人民幣	6,126.5	3,601.1	1,001.7	1,452.8	70.9
港元	3,689.8	3,277.6	412.2	-	-
	9,816.3	6,878.7	1,413.9	1,452.8	70.9

在本集團總銀行貸款中為數約 6,900,000,000 港元為 1 年內到期償還，包括金額分別為 1,900,000,000 港元及 1,300,000,000 港元的港元銀團貸款及過渡性貸款。該等貸款將由上述的 3,400,000,000 港元銀團貸款再融資，剩餘金額將透過出售物業所得及內部資源撥付。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團未動用之銀行貸款總額度為 777,000,000 港元，其中大部份作為中長期用途，有助於減少再融資風險，並讓本集團具有較強的融資靈活性。鑒於具有充裕的銀行貸款，加上物業銷售的現金持續流入，本集團具有充裕的財務資源，應付項目發展及擴充的所需資金。

於 2012 年 12 月 31 日，已抵押債項佔總借貸約 75%（2011 年 12 月 31 日：65%）。

於 2012 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 1,643,500,000 港元（2011 年 12 月 31 日：345,700,000 港元）。詳情如下：

	2012 年 12 月 31 日 百萬港元	2011 年 12 月 31 日 百萬港元
現金及銀行結餘及定期存款	8,172.8	6,753.9
減：銀行及其他借貸總額	(9,816.3)	(7,099.6)
淨借貸狀況	(1,643.5)	(345.7)

截至 2012 年 12 月 31 日止年度平均貸款利率為每年 6.09%（2011 年：4.80%）。將 433,300,000 港元（2011 年：247,200,000 港元）資本化並計入發展中物業成本後，記入綜合收益表的財務費用較去年增加約 29%至 64,500,000 港元。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團股東權益 13,242,800,000 港元（2011 年 12 月 31 日：12,981,800,000 港元）及每股資產賬面淨值 5.12 港元（2011 年 12 月 31 日：5.10 港元）。

或然負債／財務擔保

於 2012 年 12 月 31 日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

1. 就一間共同控制實體獲授之備用額向銀行分別作出為數 455,000,000 港元（2011 年 12 月 31 日：350,000,000 港元）之擔保。
2. 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額度提供為數 5,685,900,000 港元（2011 年 12 月 31 日：4,090,100,000 港元）之擔保。

資產抵押

於 2012 年 12 月 31 日，本集團已抵押以下資產：

1. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 41,000,000 港元
2. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 1,572,400,000 港元
3. 發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業，作為授予本集團銀行備用額之擔保。 人民幣 9,678,800,000 元

匯率風險

本集團的物業業務主要在中國經營。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。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。

報告期後事項

1. 於 2013 年 1 月 3 日，出售建星集團之交易已經完成，是項出售之估計稅前盈利約為 195,000,000 港元。
2. 2013 年 1 月 25 日，本公司作為借款人簽訂一項為期 3 年、貸款總額 3,400,000,000 港元的貸款協議（「貸款協議」）。其中包括本集團的若干公司（作為擔保人）及若干金融機構（作為貸款人）。根據該貸款協議，如張松橋先生(i)（除若干特定情況外）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，將構成貸款協議項下其中一項違約事件。

僱員

於 2012 年 12 月 31 日，本集團約有 1,620 名僱員，2012 年的人工及薪金約為 290,000,000 港元。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷、能力及現行市場工資水平為基礎。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 2012 年 12 月 31 日止年度，概無扣除任何金額（2011 年：100,000 港元）作為股權結算開支。其他福利包括公積金計劃、強制性公積金供款以及醫療保險。

企業管治

年內，本公司於 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日期間一直遵守《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》（「《舊守則》」）及隨後一直遵守於 2012 年 4 月 1 日生效的已優化的《企業管治守則》及《企業管治報告》（「《經修訂守則》」）所載的守則條文，惟在以下所闡述的偏離則除外。

本公司於 2012 年 12 月前偏離《舊守則》及《經修訂守則》（「《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三年須於股東週年大會上輪值退任一次。此外，隨著全體非執行董事已於 2012 年 12 月執行其委任函，本公司已遵守《守則》條文第 A.4.1 條。

本公司於 2012 年 12 月前亦偏離《經修訂守則》條文第 D.1.4 條的要求，本公司並未為董事（曾維才先生除外）準備載有關於其委任的主要條款及條件的正式委任函。由於所有現任董事均已於董事會服務超過 5 年並一直符合本公司對其的期望，本公司認為董事明白其作為本公司董事所附加予其的相關職務及責任。然而，隨著準備並與所有其他董事於 2012 年 12 月簽訂正式委任函，本公司已遵守《經修訂守則》條文第 D.1.4 條。

有關《經修訂守則》條文第 A.6.7 條，獨立非執行董事林健鋒先生因其他事務未能出席於 2012 年 6 月 8 日舉行的本公司特別股東大會。

建議修訂公司細則

董事會擬就建議修訂本公司現有公司細則的若干條款於股東週年大會上尋求本公司股東的批准。有關修訂旨在反映現時百慕達的有關法例，據此：(a) 本公司的股東名冊須提供予公眾免費查閱；及 (b) 關於實繳盈餘派付股息或作出分派的償付能力測試已被簡化。該等建議修訂的詳情載於包括股東週年大會通告的通函內，並將於實際可行的情況下儘快寄發予股東。

董事進行證券交易的標準守則

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度的綜合業績。

業績及年報的登載

本業績公告已登載在本公司網站www.ccland.com.hk及「披露易」網站www.hkexnews.hk。2012 年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄予本公司的股東。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2013 年 3 月 26 日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、梁振昌先生及梁偉輝先生；非執行董事王溢輝先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德教授。