



C C 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)

網址: www.ccland.com.hk

(股份代號: 1224)

業績公佈 截至二零零七年十二月三十一日止年度

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	4	910,759	794,984
銷售成本		(770,813)	(667,668)
毛利		139,946	127,316
其他收入及收益	4	547,763	647,122
銷售及分銷成本		(33,395)	(17,438)
行政費用		(125,125)	(59,611)
其他開支		(110,127)	(54,781)
融資成本	5	(27,113)	(13,554)
應佔聯營公司盈虧		3,032	4,299
應佔共同控制實體盈虧		(4,271)	-
除稅前盈利	6	390,710	633,353
稅項	7	512,901	(2,436)
本年度盈利		903,611	630,917
應佔：			
母公司權益持有人		905,495	627,871
少數股東權益		(1,884)	3,046
		903,611	630,917

*謹供識別

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股息			
擬派末期	8	<u>108,315</u>	<u>90,269</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	9	<u>46.10 港仙</u>	<u>112.4 港仙</u>
攤薄		<u>45.85 港仙</u>	<u>105.8 港仙</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		284,911	267,654
投資物業		197,250	128,262
預付租金		25,061	25,510
商譽		39,259	35,139
於共同控制實體之權益		894,452	-
於聯營公司之權益		36,333	33,300
應收可換股票據 — 貸款部份		32,859	30,983
可供出售股本投資		426,174	46,612
發展中物業		7,804,480	6,424,561
於持作物業發展之土地使用權之權益		2,060,442	-
已抵押定期存款		611,572	-
非流動資產總值		<u>12,412,793</u>	<u>6,992,021</u>
流動資產			
發展中待售物業		710,300	82,689
已落成待售物業		158,871	1,365
土地發展權		290,358	-
預付租金		657	639
存貨		82,437	90,463
應收賬項	10	147,842	117,519
預付款項、按金及其他應收款項		294,789	79,565
透過損益按公平值列賬之股本投資		34,022	40,581
兌換認購期權衍生工具		1,858	1,743
向聯營公司貸款		-	8,976
可收回稅項		9,515	2,486
應收一名合營夥伴款項		-	39,676
經紀公司存款		12,748	344
已抵押定期存款		135,542	160,756
有限制銀行結餘		28,594	-
現金及等同現金		1,947,116	1,151,788
流動資產總值		<u>3,854,649</u>	<u>1,778,590</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動負債			
應付賬項及票據	11	213,899	133,837
其他應付款項及預提負債		962,364	117,740
附屬公司少數股東貸款		48,274	8,000
計息銀行及其他借貸		734,972	591,689
應付稅項		27,092	52,128
應付一名關連方款項		19,970	20,013
收購一間聯營公司應付代價		-	3,000
收購附屬公司應付代價		55,000	255,000
收購資產組合應付代價		542,372	-
流動負債總額		<u>2,603,943</u>	<u>1,181,407</u>
淨流動資產		<u>1,250,706</u>	<u>597,183</u>
總資產減流動負債		13,663,499	7,589,204
非流動負債			
收購一間附屬公司應付代價		2,000	-
計息銀行及其他借貸		918,639	126,295
遞延稅項負債淨額		2,088,558	2,029,474
非流動負債總額		<u>3,009,197</u>	<u>2,155,769</u>
淨資產		<u>10,654,302</u>	<u>5,433,435</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	12	216,538	180,538
儲備		9,521,430	5,155,951
擬派末期股息		108,315	90,269
少數股東權益		<u>9,846,283</u>	<u>5,426,758</u>
		<u>808,019</u>	<u>6,677</u>
權益總額		<u>10,654,302</u>	<u>5,433,435</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此亦包括香港會計準則（「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、衍生金融工具及股本投資按公平值估量除外。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. 新制訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報表中，首次採納下列新制訂及經修訂之香港財務報告準則。除在若干情況下應用新制訂及經修訂會計政策及額外披露外，採納此等新制訂及經修訂準則及詮釋對本財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號

香港會計準則第1號修訂本

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號

金融工具：披露

資本披露

香港財務報告準則第2號之範圍

重估內嵌式衍生工具

中期財務報告與減值

3. 分類資料

本集團之經營業務根據其業務性質及其所提供之產品及服務而獨立組成及管理。本集團各業務分類作為策略性業務單位，提供與其他業務分類所涉及風險及回報不同之產品及服務。業務分類之詳情概述如下：

銷售包裝產品分類	—	製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品
銷售旅行袋分類	—	製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包
財務投資分類	—	投資證券及可換股票據以及提供金融服務
物業發展及投資分類	—	開發及投資位於中國大陸之物業

業務分類

下表呈列本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度業務分類有關收入、溢利及若干資產、負債及開支資料：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
(i) 收益表					
分類收入	411,141	419,408	18,805	61,405	910,759
分類業績	33,829	958	15,781	17,498	68,066
未分配公司開支				(131,429)
未分配公司收入					109,942
收購附屬公司超出成本之金額	-	-	-	372,483	372,483
應佔聯營公司盈虧					3,032
應佔共同控制實體盈虧				(4,271)
融資成本				(27,113)
除稅前盈利					390,710
稅項					512,901
本年度盈利					903,611
(ii) 資產負債表					
資產					
分類資產	253,259	185,860	70,379	14,728,292	15,237,790
於聯營公司之權益					36,333
於共同控制實體之權益					894,452
可收回稅項					9,515
未分配公司資產					89,352
總資產					16,267,442
負債					
分類負債	72,630	131,957	5,277	2,979,174	3,189,038
應付稅項					27,092
遞延稅項負債，淨額					2,088,558
未分配公司負債					308,452
總負債					5,613,140
(iii) 其他分類資料					
資本開支					
- 物業、廠房及設備	5,785	1,603	-	18,753	26,141
- 投資物業	-	-	-	31,630	31,630
物業、廠房及設備之折舊	7,763	2,449	73	5,997	16,282
預付租賃款項攤銷	575	67	-	15	657
公平值盈利透過					
損益以公平值					
列賬之投資，淨額	-	-	(2,177)	-	(2,177)
應收賬項減值/(減值撥回)	(927)	1,872	-	(503)	442
其他應收款項減值撥回	-	-	-	(82,194)	(82,194)
投資物業之公平值收益	-	-	-	(28,555)	(28,555)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
(i) 收益表					
分類收入	<u>316,324</u>	<u>446,517</u>	<u>31,860</u>	<u>283</u>	<u>794,984</u>
分類業績	<u>32,159</u>	<u>10,189</u>	<u>47,042</u>	<u>(716)</u>	88,674
未分配公司開支					(62,458)
未分配公司收入					11,354
收購附屬公司超出成本之金額	-	-	-	605,038	605,038
應佔聯營公司損益					4,299
融資成本					<u>(13,554)</u>
除稅前盈利					633,353
稅項					<u>(2,436)</u>
本年度盈利					<u>630,917</u>
(ii) 資產負債表					
資產					
分類資產	1,124,472	194,959	100,895	7,225,291	8,645,617
於聯營公司之權益					33,300
可收回稅項					2,486
未分配公司資產					<u>89,208</u>
總資產					<u>8,770,611</u>
負債					
分類負債	49,773	143,883	252	1,084,373	1,278,281
應付稅項					22,015
遞延稅項負債淨額					2,029,474
未分配公司負債					<u>7,406</u>
總負債					<u>3,337,176</u>
(iii) 其他分類資料					
資本開支					
- 物業、廠房及設備	38,823	3,418	-	147	42,388
物業、廠房及設備之折舊	7,869	2,237	73	490	10,669
預付租賃款項攤銷	573	63	-	3	639
兌換認購期權衍生					
工具公平值產生之虧損	1,383	-	-	-	1,383
公平值盈利透過					
損益以公平值					
列賬之投資，淨額	-	-	(10,013)	-	(10,013)
應收賬項減值	2,288	-	-	-	2,288
其他應收款項減值	-	-	-	46,492	46,492
投資物業之公平值收益	-	-	-	(4,861)	(4,861)

地區分類

下表載列本集團之地區分類營業額按有關客戶之所在地區劃分之分析（不計及貨品來源地）：

	分類收入	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	144,600	97,254
歐洲	205,641	201,106
南北美洲	409,338	420,805
其他	151,180	75,819
	<u>910,759</u>	<u>794,984</u>

並未根據資產所在地對分類資產以及資本開支之賬面值作分析之呈列，乃因本集團超過 90% 之資產位於中華人民共和國（「中國」），包括香港。

4. 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總額、出售物業經扣除營業稅之淨總額、出售及終止確認買賣證券之溢利／（虧損）、上市及非上市公司投資之股息收入以及應收可換股票據之利息收入之總額。

本集團之收入、其他收入及溢利分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
出售貨品	830,550	762,841
出售物業	43,752	283
出售透過損益以公平值列賬之上市股本投資之盈利	15,543	11,860
終止對上市股本投資確認透過損益以公平值列賬之盈利	-	17,229
上市投資所得股息收入	2,657	2,317
非上市投資所得股息收入	1,756	-
其他	16,501	454
	<u>910,759</u>	<u>794,984</u>
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	54,664	14,647
超出收購附屬公司成本之金額	372,483	605,038
公平值盈利透過損益以公平值列賬之投資，淨額	2,177	10,013
出售一間附屬公司之收益	-	3,082
出售物業、廠房及設備之收益	341	-
贖回應收可換股票據之收益	-	1,334
撥回其他應收款項之減值	82,194	-
投資物業之公平值收益	28,555	4,861
兌換認購期權衍生工具公平值產生之收益	115	-
其他	7,234	8,147
	<u>547,763</u>	<u>647,122</u>

5. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款利息	62,684	12,463
可換股票據之利息	-	5,147
收購附屬公司應付代價之估計利息開支	-	343
收購聯營公司應付代價之估計利息開支	<u>13</u>	<u>255</u>
利息總額	62,697	18,208
減：資本化利息	(35,584)	(4,654)
	<u>27,113</u>	<u>13,554</u>

6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
存貨成本	538,084	533,498
物業成本	42,875	-
過時存貨撥備	1,453	334
折舊	16,282	10,669
預付租賃款項攤銷	657	639
根據有關土地及樓宇經營租賃 之最低租賃款項	3,044	2,320
船務及處理成本 （已計入銷售及分銷成本）	14,022	11,258
核數師酬金	3,008	2,608
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	55,743	31,258
股權結算購股權開支	69,250	1,972
退休福利計劃供款淨額	<u>1,716</u>	<u>1,011</u>
	<u>126,709</u>	<u>34,241</u>
滙兌差額淨額	27,672	2,099
收購聯營公司產生之商譽減值*	-	1,900
收購附屬公司產生之商譽減值	4,848	-
租金收入經扣除營業稅之淨總額	(13,873)	(2,934)
來自賺取租金投資物業之直接經營開支 （包括維修及保養）	2,646	395
應收可換股票據利息收入	<u>(2,628)</u>	<u>(454)</u>

* 收購聯營公司產生之商譽減值，在綜合收益表中計入應佔聯營公司盈虧。

7. 稅項

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零六年：17.5%）計算。中國大陸之應課稅溢利之稅項則就中國大陸之現行法規、詮釋及慣例，按有關司法權區之現行稅率計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團：		
本年度稅項		
香港	6,937	9,880
中國大陸	6	-
	<u>6,943</u>	<u>9,880</u>
過往年度超額撥備		
香港	228	(7,136)
中國大陸	(5,600)	-
	<u>(5,372)</u>	<u>(7,136)</u>
撥回過往年度超額撥備之土地增值稅 遞延稅項	(13,928) <u>(500,544)</u>	- <u>(308)</u>
	<u>(512,901)</u>	<u>2,436</u>

8. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派末期股息，每股普通股 0.05 港元 （二零零六年：0.05 港元）	<u>108,315</u>	<u>90,269</u>

本年度建議派付末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。兩個年度均無宣派中期股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之母公司普通權益持有人 應佔盈利	905,495	627,871
可換股票據利息	-	5,147
扣除可換股票據利息前之母公司普通權益持有人 應佔盈利	<u>905,495</u>	<u>633,018</u>

	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,964,176,779	558,409,969
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
股份：		
購股權	10,623,238	-
可換股票據	-	39,841,174
用於計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股加權平均數	<u>1,974,800,017</u>	<u>598,251,143</u>

10. 應收賬項

於結算日，應收賬項根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	本集團					
	二零零七年			二零零六年		
	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期但 並無減值 千港元	總計 千港元	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期但 並無減值 千港元	總計 千港元
一個月內	107,052	21,995	129,047	98,498	8,139	106,637
一個月至兩個月	-	6,360	6,360	-	2,840	2,840
兩個月至三個月	-	3,809	3,809	-	2,228	2,228
超過三個月	-	8,626	8,626	-	5,814	5,814
	<u>107,052</u>	<u>40,790</u>	<u>147,842</u>	<u>98,498</u>	<u>19,021</u>	<u>117,519</u>

一般須於六十日內結算。

11. 應付賬項及票據

於結算日，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	131,220	55,788
一個月至兩個月	36,704	40,748
兩個月至三個月	19,750	12,330
超過三個月	26,225	24,971
	<u>213,899</u>	<u>133,837</u>

應付賬項及票據為不計息及一般須於六十日內結算。

12. 股本

股份	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定：		
5,000,000,000 股（二零零六年：50,000,000,000 股） 每股面值 0.10 港元（二零零六年：0.01 港元） 之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,165,382,258 股（二零零六年：18,053,822,580 股） 每股面值 0.10 港元（二零零六年：0.01 港元） 之普通股	<u>216,538</u>	<u>180,538</u>

13. 比較數字

由於在年內已採用新訂及已修訂之香港財務報告準則，在財務報表內若干之項目及結餘已作重新修訂及包括，以附合新訂之要求。

業績

二零零七年為本集團另一個成果豐碩年，本集團受惠於中國及本集團在其經營之其他主要市場之強勁經濟增長。本集團之營業額及股東應佔盈利均錄得新高，分別為910,800,000港元（二零零六年十二月三十一日：795,000,000港元），增幅為14.6%及905,500,000港元（二零零六年十二月三十一日：627,900,000港元），增幅為44.2%。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股0.05港元（二零零六年十二月三十一日：0.05 港元）予於二零零八年五月二日名列本公司股東名冊之股東。待於應屆股東週年大會獲批准後，股息單將於二零零八年五月十三日或前後寄發予各股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年四月二十九日起至二零零八年五月二日止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記手續，於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席本公司將於二零零八年五月二日舉行之股東週年大會並於會上投票之資格，以及符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零八年四月二十八日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道中28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團之主要業務為中國物業發展及投資、製造及銷售包裝產品及輕便行李箱及財務投資。本集團收入及股東應佔盈利分別增加14.6%至910,800,000港元（二零零六年十二月三十一日：795,000,000港元）及44.2%至905,500,000港元（二零零六年十二月三十一日：627,900,000港元）。中國物業業務、包裝業務、行李箱業務及其他業務之收入分別為61,400,000港元、411,200,000港元、419,400,000港元及18,800,000港元。

股東應佔盈利大幅增加乃主要由於於二零零六年十一月收購之中國物業發展及投資業務之首個完整年度貢獻所致。其他收入錄得大額收益372,500,000港元(二零零六年十二月三十一日：605,000,000港元)，乃來自年內一間附屬公司之公平值超出收購成本，以及收回已撥備之應收款項及投資物業公平值收益合共110,700,000港元(二零零六年十二月三十一日：4,900,000港元)。全國人民代表大會於二零零七年三月十六日批准之企業所得稅法於二零零八年一月一日起生效。本集團中國附屬公司適用之企業所得稅率此後將由33%減至25%。因此，本年度因應遞延稅項負債而產生之稅項收益為506,300,000港元。與過往年度一致，製造業務及財務投資業務繼續為本集團提供穩定收入，分別為本集團之分部盈利帶來34,800,000港元(二零零六年十二月三十一日：42,300,000港元)及15,800,000港元(二零零六年十二月三十一日：47,000,000港元)之貢獻。

根據香港財務報告準則，就授予本集團若干董事、合資格僱員及對本集團作出貢獻者之購股權之股權結算開支共74,900,000港元(二零零六年十二月三十一日：2,000,000港元)已計入其他開支。銷售及分銷成本、行政費用及融資成本增加乃由於二零零六年年底所收購之新中國物業業務所致。

本年度每股盈利為46.10港仙(二零零六年十二月三十一日：112.4港仙，經調整以反映於二零零七年一月十一日本公司之股份合併)，每股攤薄盈利為45.85港仙(二零零六年十二月三十一日：105.8港仙，經調整以反映於二零零七年一月十一日本公司之股份合併)。

中國物業及投資業務

於二零零七年，中央政府採取一系列宏觀經濟調控政策，以確保物業市場穩健增長。該等措施旨在控制外資湧入物業市場、遏止囤積空置土地、進一步增加土地供應及供應經濟可負擔而適用房屋以穩定於若干城市之物業價格以及維持市民能夠負擔之物業價格水平。

根據中華人民共和國國家統計局之公佈，中國於二零零七年全年之國內生產總值「國內生產總值」／「本地生產總值」)為人民幣246,619億元，年比增長11.4%，較去年高0.3百分點。二零零七年全年之房地產發展投資總額為人民幣25,280億元，較去年同期增長30.2%。其中商品住宅投資達人民幣18,010億元，增幅為32.1%。

強勁經濟增長及高速增長市區之生活水平持續改善，均為物業市場穩健增長之主要動力。本集團相信，長遠而言，實施該等宏觀經濟調控措施乃屬必需，並有效使中國物業市場持續穩健發展。

本集團於重慶、成都、四川省及昆明擁有超過合共11,400,000平方米(應佔權益約8,090,000平方米)之優質土地儲備。本集團受惠於中國「開發西部」政策，中央政府仍大量投資於重慶之基礎建設，將其建設為「西部通道」。此外，於二零零七年六月，重慶及成都獲授「綜合配套改革試驗區」之地位。透過加速城鄉一體化進程及建設現代化農村地區，以及透過分配龐大基建發展金額，重慶及成都之經濟增長預期將更為強勁。此舉無疑讓重慶及四川省等毗鄰地區成為此政策之主要得益者。事實上，重慶及四川於二零零七年之本地生產總值分別上升15.6%及14.2%，均遠高於全國平均數。本地生產總值增長之良好勢頭及家庭可支配收入增加，為重慶及四川省物業市場增長提供動力。董事相信，重慶及四川物業市場於來年將繼續暢旺。本集團旨在加強其於該等地區之土地儲備，並致力成為中國西部優質物業發展商。

物業發展及銷售表現

本集團之整體政策為發展中高端市場物業。本集團之大部份物業項目為可供銷售之住宅物業。於二零零七年本集團已完成 104,495 平方米於重慶之同景國際城。

二零零七年預售包括以下項目：

加州壹號 — 該項目包括公寓、酒店、辦公大樓及停車場，總建築面積約52,000平方米，預計將於二零零八年上半年竣工。預售活動於二零零七年三月展開，所有單位於年內售出。

山頂道壹號 — 為一幢總建築面積為969,020平方米之大型住宅綜合大樓之一部份，該項目包括755個高端住宅單位，總建築面積約77,700平方米及停車場約20,600平方米。一期項目設有383個住宅單位，總建築面積約31,000平方米，已於二零零七年年末推出市場預售。約所有單位之三份二經已售出，本集團正計劃於二零零八年第二季將第二期項目推出發售。

同景國際城 — 一個高端多期商住項目，總建築面積約1,600,000 平方米，本集團擁有其中51%權益。於二零零七年十二月三十一日，預售約152,000平方米之總建築面積。

於二零零八年三月十三日，持有發展中物業詳情如下：

地點／地段號碼	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 第 15, 16, 17-1 號地段	二零零八年至二零一零年	969,020	100.0%
— 第 9 號地段	二零一零年或以後	364,433	100.0%
— 第 10-1 號地段	二零一零年或以後	349,962	100.0%
— 第 6-1 號地段	二零一零年或以後	84,747	100.0%
— 第 19 號地段	二零一零年或以後	382,770	100.0%
— 第 4 號地段	二零一零年或以後	596,374	100.0%
— 第 35 號地段	二零一零年	242,448	100.0%
— 第 3-1 號地段	二零一零年或以後	301,288	100.0%
— 第 1 號地段	二零零八年	52,000	100.0%
— 龍溪街道龍塔三、四社	二零一零年或以後	338,806	100.0%
— 其他	二零一零年或以後	131,613	100.0%
重慶市江北區	二零一零年或以後	1,029,879	25.0%
— 華新街街道橋北村及 中興段一號			
重慶市南岸區	二零零八年至二零一六年	1,554,103	51.0%

重慶市萬州區江南新區	二零一零年或以後	351,134	100.0%
成都市溫江區 — 第12 / 1 / 65 號地段	二零零九年 至 二零一零年	555,000	50.0%
成都市都江堰區	二零零九年	61,000	100.0%
成都市錦江區	二零零九年 至二零一一年	413,273	50.0%
成都市金堂縣	二零一零年或以後	2,226,011	60.0%
眉山市彭山縣 — 濱江新城	二零一零年或以後	1,000,005	60.0%
四川省達州市通川區	二零一零年或以後	364,390	95.0%
昆明市高新區 — 第 R-1-7 號地段	二零零九年	25,862	70.0%
— 第 R-1-10 號地段	二零零九年	36,584	70.0%
總計		11,430,702	

土地開發

於二零零七年二月，本集團以代價171,000,000 港元收購一間物業公司之60%權益。該物業公司擁有位於都江堰（成都著名旅遊區）兩個項目之土地開發權，該兩幅土地之總地盤面積約902,000平方米。土地開發需要進行土地規劃及租戶搬遷，以使土地具備在土地拍賣會中出售之條件。本集團將根據與中國地方當局訂立之合約所規定之預先釐定盈利分配比例分享從拍賣所得盈利，此舉將讓本集團於其後之拍賣上競投土地時處於有利位置。年內，本集團曾參與首次拍賣，並成功以人民幣106,500,000元之價格競得建築面積61,217 平方米之首個地段。本集團將參加隨後進行之其餘地段之拍賣。預期經濟迅速增長將產生對區內高端住宅物業之殷切需求，為本集團長遠增長前景帶來競爭優勢。

投資物業

具備優質物業（即擁有優厚升值潛力作長期投資）可促進一間物業發展商之成功。連同發展中物業，該組合將產生強大銷售及經常性收入以維持本集團日後之正面增長動力。

已落成之投資物業

於二零零七年十二月三十一日，本集團之投資物業總賬面值為197,300,000港元，包括總建築面積74,534平方米。該組合包括不同用途之物業：商業(38.0%)、住宅(5.2%)及車位(56.8%)。本集團投資物業位處黃金地段，因此整體佔用率高達75.2%，年內錄得租金收入13,900,000港元。根據一名獨立估值師進行之評估，投資物業於回顧年度內之重估收益為28,600,000港元。

投資物業之分析概要如下：

物業地點	用途	應佔建築面積 (平方米)	佔用率	本集團權益
中國重慶市	商業	22,060	53.2%	100%
渝北區龍溪鎮	住宅	3,866	13.8%	100%
加州花園	停車場	15,646	100.0%	100%
中國重慶市	商業	4,685	28.4%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	12,094	100.0%	100%
加州城市花園				
中國重慶市	停車場	3,691	100.0%	100%
渝北區龍溪鎮 科創樓				
中國重慶市	商業	1,541	6.5%	100%
渝北區龍溪鎮 滙景台	停車場	10,951	100.0%	100%
總計		74,534		

發展中投資物業

重慶及成都新近成爲經濟特區，意味中央政府大幅花費於重慶基建、稅務優惠政策及其他正面措施，本集團預期多間大型海外企業將被吸引至該區，故物業租賃市場前景秀麗。本集團將進行審慎研究，以維持已竣工作銷售物業及持有作投資之物業組合之平衡。

於第十一個五年計劃中，重慶市人民政府鼓勵加強投資於市區，而重慶北部爲新城市中心之理想地域。作爲重慶之「北面窗口」，渝北區於重慶整體發展藍圖中擁有策略重要性。本集團於渝北區之核心土地儲備位於重慶渝北區心臟地帶，屬地方政府行政辦公室、主要高速公路交匯處及新鐵路運輸樞紐所在地。土地儲備已指定作不同但有關連項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。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，並預期將於未來四年建立投資物業組合。此組合將於竣工時爲本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量。

土地儲備

土地儲備無疑爲物業發展商取得成功之關鍵因素。除於二零零六年十一月收購重慶中渝外，本集團於年內已成功於中國西部如重慶、成都、四川省及昆明不同地區收購優質土地儲備。此舉將本集團之土地儲備總額增加至超過11,400,000 平方米（應佔建築面積爲8,090,000 平方米）。該等收購讓本集團受惠於該等地區房地產業之中期及長期正面貢獻。

本集團將繼續致力以合併或收購目標物業發展公司及透過一般政府渠道收購具備良好發展潛力之土地儲備。

年內，本集團於中國西部購入 11 項新項目，新土地儲備合共約 8,000,000 平方米。

收購日期	地點	概約總建築面積 (平方米)	應佔權益
二零零七年一月	成都市溫江區	555,000	50%
二零零七年五月	雲南昆明市	62,446	70%
二零零七年八月	四川彭山市	1,000,005	60%
二零零七年八月	重慶市江北區	1,029,879	25%
二零零七年九月	成都市都江堰區	61,000	100%
二零零七年九月	重慶市渝北區	338,806	100%
二零零七年九月	成都市錦江區	413,273	50%
二零零七年十月	重慶市同景國際城	1,658,598	51%
二零零七年十月	四川達州市	364,390	95%
二零零七年十二月	成都市金堂縣	2,226,011	60%
二零零七年十二月	重慶市萬州區	351,134	100%

於二零零八年三月十三日，本集團之總土地儲備為 11,579,527 平方米。本集團之土地儲備包括多元化之物業組合。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)	已落成可供 出售物業 建築面積 (平方米)	持有作未來發展土地 建築面積 (平方米)		總計 建築面積 (平方米)
				合計	應佔	
商業	28,286	9,128	3,108	797,092	692,147	837,614
住宅	3,866		38,513	6,475,295	4,548,285	6,517,674
寫字樓				348,201	348,201	348,201
酒店及服務式公寓				151,192	151,192	151,192
洋房及別墅				2,863,011	1,695,107	2,863,011
其他(停車場及 其他配套設施)	42,382	15,226	8,316	795,911	650,354	861,835
合計	74,534	24,354	49,937	11,430,702	8,085,286	11,579,527

按地點劃分之用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)	百分比
重慶	6,748,577	5,214,656	59.1
四川			
— 成都	3,255,284	1,880,744	28.5
— 彭山	1,000,005	600,003	8.7
— 達州	364,390	346,171	3.2
雲南			
— 昆明	62,446	43,712	0.5
合計	11,430,702	8,085,286	100.0

投資者關係

本集團致力與其股東及潛在投資者保持溝通，並相信透明度可增加公司價值。除於中期及末期業績公佈後之國際簡介會外，本公司之管理層亦積極參與由不同主要投資機構舉辦之多個投資研討會。於二零零七年，本集團管理層與全球約600名投資者會面。本集團安排實地視察及物業參觀，讓投資者對本集團之項目發展有更佳認識。

為及時向投資者提供最新資料，本集團已於其公司網站www.ccland.com.hk內設有「投資者關係」一欄。所有與投資者有關之資料均載於該欄。本集團亦會更新投資者通訊名單，以向彼等提供本集團最新發展之資料。

製造業務

包裝業務

包裝業務於本年度之表現持續令人滿意，儘管工資、材料成本增加及人民幣升值，該業務仍錄得收入記錄。包裝業務之銷售收入及毛利分別增加30%及16.3%至411,200,000港元及71,900,000港元（二零零六年十二月三十一日：分別為316,300,000 港元及61,800,000 港元）。這主要是由於本集團之主要銷售市場需求增長，以及縱向拓展至銷售點陳列用品產生貢獻所致。縱向整合乃因於二零零七年四月收購一間公司之51%已發行股本所致。該拓展可與現有產品系列相輔相成，從而使未來發展更具空間。

儘管包裝業務仍為本集團之收益及盈利帶來穩定貢獻，惟鑑於經常性開支及經營成本上漲，二零零七年仍充滿挑戰。包裝組別致力維持廣泛產品類別，並提供優質產品以及富彈性而可靠之服務。

行李箱業務

行李箱業務之營業額減少6.1%至419,400,000港元。由於二零零七年現有客戶訂單減少，而來自新客戶之銷售額增長較慢，故本年度之純利為1,800,000港元，而去年則為7,000,000 港元。銷售額下降乃由於客戶因其內部政策而降低向其各自之供應商發出訂單之最高限額所致。管理層透過加強市場推廣能力及擴大客戶基礎，迅速回應問題。全面改善計劃經已設立，以使生產工序更流暢、使產品開發合理化及增加生產力。預期收入將於為新客戶而設之產品開發週期完成後於二零零八年下半年回復正常。

本集團預期來年之市場競爭持續嚴峻。管理層將精簡生產力，並致力擴大其客戶基礎，包括擴大於中國市場之客戶。

其他業務

本年度，財務投資之營業額達18,800,000港元（二零零六年十二月三十一日：31,900,000 港元），並錄得分部盈利15,800,000港元（二零零六年十二月三十一日：47,000,000 港元）。所錄得盈利為持有證券之未變現收益2,200,000港元（二零零六年十二月三十一日：10,000,000 港元），以及出售證券之收益13,500,000港元（二零零六年十二月三十一日：29,100,000 港元）之貢獻。

應佔擁有30%權益之聯營公司Technical International Holdings Limited 之盈利為3,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：4,300,000 港元）。螺絲錐及廚具產品於推出市場數年後正經歷重新開發之週期。本集團將重點開發新產品系列，而該系列將於來年大致成熟。

展望

中國物業發展及投資業務

年內，中國政府繼續發表一系列宏觀經濟調控措施以規範房地產市場，包括土地行政、貸款、有序進行市場交易，以及控制樓價過度上升。有跡象顯示房地產業正步向整合階段。鑑於中國經濟發展蓬勃，物業市場於短期及中期應不會出現重大不利變動。

經濟迅速增長、人民幣（「人民幣」）升值趨勢、城市化速度加快及家庭人均收入增加將維持對房地產之強勁需求。本集團有信心於中國物業業務將穩定及持續增長。

為確保所有項目按最高標準發展，本集團已特別於商業及零售發展項目組成具備高資格及項目經驗之經理團隊以鞏固企業基礎，並不遺餘力招募國際知名建築師、城市規劃師及設計師。本集團亦將擴大銷售及市場推廣隊伍，以迎合於重慶及成都之需求。

製造業務

本集團於二零零八年面對多項潛在挑戰，其中來自本集團主要出口市場之一 — 美國經濟放緩、勞工成本上漲及人民幣升值以致經營成本增加。由於美國物業價值萎縮及失業率上升，故美國經濟無法倚賴未來月份之消費。

然而，美國經濟未必如其初步表現般欠佳。政府近日之挽救計劃及減息或可刺激消費者開支。來自增長強勁之海外製造出口收窄美國於二零零七年第四季之貿易差額。預期中期海外增長（尤其於亞洲經濟）將會持續。

但是，儘管面對不同之基本挑戰與機遇，惟本集團之核心業務已為未來作出良好定位。包裝業務之基礎更為穩固，並將專注於加強其製造工序之生產力及效率，以抵銷經營成本上升。本集團預期銷售點陳列產品業務之增長及盈利能力將於二零零八年財政年度大幅增長。

預期行李箱業務之激烈市場競爭將於二零零八年持續。預期收入將受短期影響。擴大客戶基礎前景樂觀。新客戶之試驗訂單正處於產品開發階段。經計及產品開發與實際生產相隔之時間，預期業務將於二零零八年最後一季重回軌道。本集團將透過嚴格控制成本、改善生產力以達致較低成本結構及開發更多具競爭力之產品，致力改善其毛利率。本集團將繼續憑藉其經營專業知識，擴展其服務及因應不同市場部分開發產品。

財務回顧

投資

於二零零七年十二月三十一日，本集團持有市值34,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：40,600,000港元）之上市公司證券與價值34,700,000港元（二零零六年十二月三十一日：32,700,000港元）之可換股票據（由一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司發行）組成之投資組合。本年度源自此等投資之股息、利息及其他收入為7,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：2,800,000港元）。本年度錄得之上市證券未變現持有收益為2,200,000港元（二零零六年十二月三十一日：10,000,000港元）。本集團中國附屬公司持有之股本證券長期投資為426,200,000港元（二零零六年十二月三十一日：46,600,000港元）。大幅增加乃由於交通銀行股份有限公司之A股於二零零七年五月十五日於上海證券交易所上市而使其股價急升所致。

借貸及財務槓桿

本集團於二零零七年十二月三十一日之總借貸中，當中735,000,000港元（佔約44%）須於一年內償還，其中300,000,000港元截止報告日止已償還，578,000,000港元（佔約35%）須於一至兩年內償還，而341,000,000港元（佔約21%）須於二至五年內償還。於二零零七年十二月三十一日，已抵押債項佔總借貸約80%。

於二零零七年十二月三十一日，本集團按總借貸1,654,000,000港元及股東權益9,846,000,000港元計算之資產負債比率為16.8%。

總外幣借貸（不包括人民幣借貸）相等於35,000,000港元，而人民幣借貸相等於1,313,000,000港元。與本集團之總資產基礎相比，本集團面對之外匯風險相對較低。

經計及可供本集團使用之財務資源，於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有可動用銀行貸款及透支備用額67,000,000港元，以及手頭現金2,723,000,000港元。

此外，本集團於二零零八年一月三日簽訂一份融資協議，以獲得1,950,000,000港元之無抵押3年期貸款融資以應付本集團之一般企業營運資金需求。利率為香港銀行同業拆息加140個基點。參與者包括四間聲譽良好之國際及本地銀行。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有以下或然負債：

- 就一間聯營公司獲授之備用額向銀行作出為數13,500,000港元（二零零六年十二月三十一日：12,000,000港元）之擔保。
- 就若干銀行授予若干本集團物業之買家之按揭額度提供為數231,500,000港元（二零零六年十二月三十一日：29,700,000港元）之擔保。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| a. 租賃物業，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保。 | 6,100,000港元 |
| b. 定期存款及銀行結餘，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 | 614,700,000港元
及17,000,000美元 |

- c. 發展中物業及投資物業，作為授予本集團、年內所收購一間附屬公司之前股東及本公司前合營公司夥伴之一間關連公司之備用額之擔保。 人民幣2,666,600,000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，而地產業務之交易則以人民幣列值。因此，本集團承受之外匯風險極低。

結算日後事項

於二零零八年一月三日，本集團就1,950,000,000 港元之3年期貸款融資與國際及本地銀行組成之財團簽訂融資協議，該貸款融資以香港銀行同業拆息加1.4%年利率計息。融資之所得款項將用作應付本集團之一般企業營運資金需求。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團約有5,655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，該等福利乃按個別僱員表現釐定。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。其他福利包括公積金計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

年內，本公司根據購股權計劃於不同日期向本集團若干董事及合資格僱員（包括若干於結算日後加入之僱員）授出合共可認購29,360,000股股份之購股權，行使價分別為每股4.81港元、5.26港元、5.37港元、8.73港元、15.22港元及15.34港元。所授出之該等購股權之總公平值約為98,000,000港元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，為數69,300,000港元作為股權結算開支於收益表內扣除。

企業管治

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內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」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟以下偏離事項則除外：

本公司偏離守則條文第A.4.1 條所訂明非執行董事應按指定任期獲委任，並須膺選連任。現任本公司非執行董事並無按指定任期獲委任，然而，非執行董事之任期須受制於本公司之公司細則第87條，該條文規定董事最少須每三年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。因此，董事會認為，本公司已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規並不寬鬆於守則所規定者。

黃偉光先生於二零零七年七月二十六日辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員後，本公司之獨立非執行董事人數及資格均未能符合上市規則第3.10條之要求。此外，本公司審核委員會之組成並不符合上市規則第3.21條之要求，而薪酬委員會大多數成員曾暫時並非由獨立非執行董事組成。然而，於二零零七年十月一日，黃龍德博士及梁宇銘先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員，同日，王溢輝先生調任為非執行董事及停任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。在所述董事委任及變更後，本公司已符合有關上市規則之要求。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，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。

業績及年報的公佈

本業績公告在本公司網站www.ccland.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上登載。二零零七年年報將於稍後寄給股東，同時亦於本公司及聯交所網站上登載。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零零八年三月十九日

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