

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



## C C LAND HOLDINGS LIMITED 中渝置地控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址: [www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號: 1224)

### 截至二零零八年十二月三十一日止年度的全年業績

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零八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	二零零八 千港元	二零零七 千港元
收入	3, 4	1,395,643	910,759
銷售成本		<u>(1,277,237)</u>	<u>(770,813)</u>
毛利		118,406	139,946
其他收入及收益	4	244,436	547,763
銷售及分銷成本		(65,247)	(33,395)
行政費用		(248,741)	(125,125)
其他開支		(1,298,468)	(110,127)
融資成本	5	(40,584)	(27,113)
應佔以下盈虧:			
共同控制實體		(14,569)	(4,271)
聯營公司		<u>(1,707)</u>	<u>3,032</u>
除稅前(虧損) / 盈利	6	(1,306,474)	390,710
稅項	7	<u>227,837</u>	<u>512,901</u>
本年度(虧損) / 盈利		<u><u>(1,078,637)</u></u>	<u><u>903,611</u></u>

\*謹供識別

應佔：		
母公司權益持有人	(837,145)	905,495
少數股東權益	(241,492)	(1,884)
	<u>(1,078,637)</u>	<u>903,611</u>

## 股息

擬派末期	8	<u>42,893</u>	<u>108,315</u>
------	---	---------------	----------------

## 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/ 盈利 基本

9	<u>(38.70) 港仙</u>	<u>46.10 港仙</u>
---	-------------------	-----------------

## 攤薄

	<u>不適用</u>	<u>45.85 港仙</u>
--	------------	-----------------

## 綜合資產負債表

二零零八	二零零七
千港元	千港元

## 非流動資產

物業、廠房及設備	286,668	284,911
投資物業	250,294	197,250
預付土地租金	2,222,536	25,061
商譽	-	39,259
於共同控制實體之權益	1,210,921	894,452
於聯營公司之權益	2,747	36,333
應收可換股票據 — 貸款部份	34,212	32,859
可供出售股本投資	150,757	426,174
發展中物業	6,901,012	7,804,480
於持作物業發展之土地使用權之權益	389,098	2,060,442
已抵押定期存款	-	611,572
非流動資產總值	<u>11,448,245</u>	<u>12,412,793</u>

## 流動資產

發展中物業	851,486	710,300
已落成待售物業	352,682	158,871
土地發展權	166,270	290,358
預付土地租金	58,066	657
存貨	74,941	82,437
應收賬項及票據	116,126	147,842
預付款項、按金及其他應收款項	551,522	294,789
透過損益按公平值列賬之股本投資	5,855	34,022
兌換認購期權衍生工具	31	1,858
可收回稅項	20,140	9,515
經紀公司存款	906	12,748
已抵押定期存款	328,167	135,542
有限制銀行結餘	11,940	28,594
現金及等同現金	1,665,469	1,947,116
流動資產總值	<u>4,203,601</u>	<u>3,854,649</u>

		二零零八 千港元	二零零七 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬項	11	521,135	471,613
其他應付款項及預提負債		478,630	704,650
附屬公司少數股東貸款		48,463	48,274
計息銀行及其他借貸		940,566	734,972
應付稅項		25,648	27,092
應付一名關連方之款項		20,000	19,970
收購附屬公司應付代價		3,100	55,000
收購資產組合應付代價		-	542,372
流動負債總額		<u>2,037,542</u>	<u>2,603,943</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>2,166,059</u>	1,250,706
<b>總資產減流動負債</b>		<u>13,614,304</u>	13,663,499
<b>非流動負債</b>			
收購一間附屬公司之應付代價		-	2,000
計息銀行及其他借貸		1,828,646	918,639
遞延稅項負債		1,898,014	2,088,558
非流動負債總額		<u>3,726,660</u>	<u>3,009,197</u>
淨資產		<u>9,887,644</u>	<u>10,654,302</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	12	214,463	216,538
儲備		9,018,254	9,521,430
擬派末期股息		42,893	108,315
		<u>9,275,610</u>	9,846,283
<b>少數股東權益</b>		<u>612,034</u>	808,019
權益總額		<u>9,887,644</u>	<u>10,654,302</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、衍生金融工具及某些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之香港財務報告準則詮釋及修訂。採納此等新詮釋對此等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	香港會計準則第39號之修訂本金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 金融資產之重列
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互關係

## 3. 分類資料

分類資料以兩個分類格式呈列：(i)主要分類呈報基準為業務分類；及(ii)次要分類呈報基準為地區分類。

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
物業開發及投資分類	- 開發及投資位於中國內地之物業

釐定本集團之地區分類時，收入按客戶所在地區而分類，而資產按資產所在地區而分類。

## 業務分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度業務分類有關收入、盈利／（虧損）及若干資產、負債及開支資料。

### 截至二零零八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
分類收入	434,953	229,285	(581)	731,986	1,395,643
分類業績	18,795	(32,520)	(9,004)	(1,128,265)	(1,150,994)
未分配公司開支					(172,866)
未分配公司收入					74,246
應佔以下盈虧：					
共同控制實體	-	-	-	(14,569)	(14,569)
聯營公司					(1,707)
融資成本					(40,584)
除稅前虧損					(1,306,474)
稅項					227,837
本年度虧損					(1,078,637)
資產及負債					
分類資產	272,725	126,597	47,722	13,883,838	14,330,882
於共同控制實體之權益	-	-	-	1,210,921	1,210,921
於聯營公司之權益					2,747
可收回稅項	-	1,294	-	18,846	20,140
未分配公司資產					87,156
總資產					15,651,846
分類負債	61,490	60,162	1,018	932,930	1,055,600
應付稅項	14	-	7,564	18,070	25,648
遞延稅項負債	922	545	38	1,896,509	1,898,014
計息銀行及其他借貸	-	31,769	-	2,737,443	2,769,212
未分配公司負債					15,728
總負債					5,764,202

	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
<b>其他分類資料</b>					
<b>資本開支：</b>					
物業、廠房及設備	2,549	972	-	15,636	19,157
折舊	7,867	2,115	73	10,097	20,152
預付土地租金攤銷	573	74	-	56,385	57,032
透過損益按公平值列賬之 股本投資之公平值虧損，淨額	-	-	4,684	-	4,684
應收賬項減值/(減值撥回)	627	(1,093)	-	(49)	(515)
其他應收款項減值撥回	-	-	-	(31,360)	(31,360)
投資物業之公平值盈利	-	-	-	(22,337)	(22,337)
商譽減值虧損	8,968	23,818	-	-	32,786
於聯營公司權益之減值虧損	-	-	-	-	29,538
集團物業組合之減值虧損	-	-	-	1,120,255	1,120,255

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
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
超出收購附屬公司 成本之金額	-	-	-	372,483	372,483
應佔以下盈虧： 共同控制實體	-	-	-	(4,271)	(4,271)
聯營公司					3,032
融資成本					(27,113)
除稅前盈利					390,710
稅項					512,901
本年度盈利					903,611

	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
<b>資產及負債</b>					
分類資產	253,259	185,860	70,379	14,728,292	15,237,790
於共同控制實體之權益	-	-	-	894,452	894,452
於聯營公司之權益	-	-	-	-	36,333
可收回稅項	-	294	-	9,221	9,515
未分配公司資產	-	-	-	-	89,352
<b>總資產</b>					<b>16,267,442</b>
分類負債	72,630	91,526	5,277	1,365,994	1,535,427
應付稅項	612	-	8,223	18,257	27,092
遞延稅項負債	1,040	737	-	2,086,781	2,088,558
計息銀行及其他借貸	-	40,431	-	1,613,180	1,653,611
未分配公司負債	-	-	-	-	308,452
<b>總負債</b>					<b>5,613,140</b>
<b>其他分類資料</b>					
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
折舊	7,763	2,449	73	5,997	16,282
預付土地租金攤銷	575	67	-	15	657
透過損益按公平值列賬之					
股本投資之公平值盈利，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)
投資物業之公平值盈利	-	-	-	(28,555)	(28,555)

## 地區分類

下表載列本集團收入按客戶地區劃分之分析（不計及貨品來源地）：

	分類收入	
	二零零八 千港元	二零零七 千港元
中國	<b>757,346</b>	88,754
香港	<b>151,848</b>	144,600
歐洲	<b>237,306</b>	205,641
南北美洲	<b>191,325</b>	409,338
其他	<b>57,818</b>	62,426
	<b>1,395,643</b>	<b>910,759</b>

並未呈列根據資產所在地對分類資產賬面值以及對資本支出之分析，乃因本集團超過90%之資產位於中國，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收入之總值。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	二零零八 千港元	二零零七 千港元
<u>收入</u>		
出售貨品	664,237	830,550
出售物業	712,315	43,752
租金收入	12,019	13,873
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之盈利／ （虧損），淨額	(3,252)	15,543
上市投資所得股息收入	8,221	2,657
非上市投資所得股息收入	-	1,756
其他	2,103	2,628
	<u>1,395,643</u>	<u>910,759</u>
<u>其他收入及收益</u>		
銀行存款利息收入	32,151	54,664
其他利息收入	6,024	-
超出收購附屬公司成本之金額	-	372,483
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值盈利，淨額	-	2,177
出售一間附屬公司部份權益之盈利	138,392	-
出售投資物業之盈利	1,966	-
出售物業、廠房及設備項目之盈利	111	341
應收賬項減值之撥回	515	-
其他應收款項減值之撥回	31,360	82,194
投資物業之公平值盈利	22,337	28,555
兌換認購期權衍生工具之公平值盈利	-	115
其他	11,580	7,234
	<u>244,436</u>	<u>547,763</u>

#### 5. 融資成本

	二零零八 千港元	二零零七 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	143,990	62,684
收購聯營公司應付代價之估計利息開支	-	13
利息總額	143,990	62,697
減：已資本化利息	(103,406)	(35,584)
	<u>40,584</u>	<u>27,113</u>



## 6. 除稅前盈利／（虧損）

本集團除稅前盈利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	二零零八 千港元	二零零七 千港元
售出存貨成本	373,655	538,084
售出物業成本	691,512	42,875
過時存貨撥備	2,880	1,453
折舊	20,152	16,282
減：已資本化之金額	(376)	(84)
	<u>19,776</u>	<u>16,198</u>
預付土地租金攤銷	57,032	657
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金	4,967	3,044
核數師酬金	3,400	3,008
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	110,963	58,817
股權結算購股權開支	59,556	69,250
退休福利計劃供款	2,561	1,716
減：已資本化之金額	(12,861)	(3,074)
	<u>160,219</u>	<u>126,709</u>
滙兌差額，淨額	38,537	27,672
租金收入淨額，扣除營業稅	(12,019)	(13,873)
來自賺取租金投資物業之直接經營開支 （包括維修及保養）	3,337	2,646
淨租金收入	<u>(8,682)</u>	<u>(11,227)</u>
應收可換股票據利息收入	<u>(2,103)</u>	<u>(2,628)</u>

## 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16.5%（二零零七年：17.5%）計算。較低香港利得稅率自二零零八／二零零九評稅年度起生效，故適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度在香港產生之應課稅溢利。中國內地之應課稅溢利之稅項則就中國內地之現行法規、詮釋及慣例，按有關司法權區之現行稅率計算。

	二零零八 千港元	二零零七 千港元
本集團：		
本年度支出		
香港	4,000	6,937
中國內地	2,546	6
	<u>6,546</u>	<u>6,943</u>
過往年度超額撥備		
香港	(1,243)	228
中國內地	(3,899)	(5,600)
	<u>(5,142)</u>	<u>(5,372)</u>
本年度土地增值稅支出	17,964	-
過往年度土地增值稅超額撥備	-	(13,928)
遞延稅項	(247,205)	(500,544)
	<u>(227,837)</u>	<u>(512,901)</u>

## 8. 股息

	二零零八 千港元	二零零七 千港元
擬派末期股息，每股普通股 0.02 港元 (二零零七年：0.05 港元)	<u>42,893</u>	<u>108,315</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。本年度及往年度並無宣派中期股息。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

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

上年度每股攤薄盈利乃根據該年度內本公司普通權益持有人應佔之盈利計算。用於計算普通股加權平均數為年內已發行普通股數目（即用於計算每股基本盈利之股份數目），以及假設視作行使或兌換所有具攤薄潛力普通股為普通股而已以零代價發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下各項計算：

	二零零八 千港元	二零零七 千港元
<u>盈利／（虧損）</u>		
用於計算每股基本盈利／（虧損）之母公司 普通權益持有人應佔盈利／（虧損）	<u>(837,145)</u>	<u>905,495</u>
		<b>股份數目</b>
		二零零八      二零零七
<u>股份</u>		
用於計算每股基本盈利／（虧損）之 年內已發行普通股加權平均數	<u>2,162,913,430</u>	1,964,176,779
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權		<u>10,623,238</u>
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>

由於年內尚未行使之購股權對本年度之每股基本虧損具反攤薄效應，故並無披露截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

## 10. 應收賬項及票據

於結算日，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：

	二零零八			二零零七		
	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	83,738	20,453	104,191	107,052	21,995	129,047
一至兩個月	-	3,528	3,528	-	6,360	6,360
兩至三個月	-	1,572	1,572	-	3,809	3,809
超過三個月	-	6,835	6,835	-	8,626	8,626
	<u>83,738</u>	<u>32,388</u>	<u>116,126</u>	<u>107,052</u>	<u>40,790</u>	<u>147,842</u>

## 11. 應付賬項

於結算日，應付賬項之賬齡分析如下：

	二零零八 千港元	二零零七 千港元
一個月內	278,246	131,220
一至兩個月	15,299	36,704
兩至三個月	6,572	277,464
超過三個月	221,018	26,225
	<u>521,135</u>	<u>471,613</u>

應付賬項為不計息及一般須於三十日至六十日內結算。

## 12. 股本

	二零零八 千港元	二零零七 千港元
股份		
法定：		
5,000,000,000 股（二零零七年：5,000,000,000 股）		
每股面值 0.1 港元（二零零七年：0.1 港元）		
之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,144,633,258 股（二零零七年：2,165,382,258 股）		
每股面值 0.1 港元（二零零七年：0.1 港元）		
之普通股	<u>214,463</u>	<u>216,538</u>

### 業績

本集團收入較二零零七年財政年度增長 53.2% 至 1,395,600,000 港元。雖然物業及包裝這兩大核心業務之整體收入錄得增長，惟本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損 837,100,000 港元（二零零七年：盈利 905,500,000 港元，主要因錄得遞延稅項負債之稅務收益 506,300,000 港元，以及適用於本集團在中國之附屬公司的所得稅稅率自二零零八年一月一日起由 33% 下降至 25% 所致）。

本年度每股虧損為 38.70 港仙，而二零零七年則為每股盈利 46.10 港仙。由於二零零八年內並無攤薄事項，故未有披露每股攤薄虧損（二零零七年：每股攤薄盈利 45.85 港仙）。

### 末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股 0.02 港元（二零零七年：0.05 港元）予於二零零九年五月十五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，股息單將於二零零九年五月二十五日或前後寄發予各股東。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年五月十三日起至二零零九年五月十五日止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記手續，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席本公司將於二零零九年五月十五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二零零九年五月十二日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

### 管理層討論及分析

#### 業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團收入較上一財政年度增長 53.2% 至 1,395,600,000 港元，主要來自物業及包裝這兩大核心業務之收入增加，惟被行李箱業務之收入減少削弱了。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業業務錄得收入 732,000,000 港元，較上年度之收入 61,400,000 港元增加約 11 倍。計入本集團之土地權益於扣除遞延稅項後之減值 885,100,000 港元後（二零零七年：無），本集團物業業務之應佔虧損為 960,100,000 港元（二零零七年：盈利

932,100,000港元)。虧損亦包括非經常及非經營性開支42,100,000港元（二零零七年：30,000,000港元），乃是將香港／美元註冊資本兌換成人民幣作為本集團於中國內地項目公司之營運資金時，因人民幣升值而產生匯兌虧損。不計該等開支，物業業務於本年度之虧損淨額應減少至只有32,900,000港元。

包裝及行李箱業務之收入分別為434,900,000港元（二零零七年：411,200,000港元）及229,300,000港元（二零零七年：419,400,000港元）。製造業務錄得虧損49,800,000港元（二零零七年：盈利30,000,000港元），當中包括關閉廠房開支2,900,000港元、撇銷往年因收購附屬公司及一間聯營公司之業務而產生之商譽62,300,000港元，以及股權結算購股權開支600,000港元。不計該等額外開支，本年度製造業務應佔盈利為16,000,000港元。原材料成本、經營及勞工成本上漲以及人民幣兌美元升值已經對製造業務之邊際利潤構成影響，致使盈利較二零零七年有所減少。

其他收入錄得收益合共192,600,000港元（二零零七年：110,700,000港元），乃來自出售一間附屬公司部份權益之收益、追回應收款項及投資物業之公平值收益。

其他開支錄得非經營及非現金性質之股權結算購股權開支63,100,000港元（二零零七年：74,900,000港元），乃關於授予購股權給本集團若干董事、合資格僱員及曾為本集團服務之人士。

財務投資業務錄得虧損9,100,000港元（二零零七年：盈利14,900,000港元）。

市場推廣及分銷成本、行政費用及融資成本增加，乃由於年內拓展物業業務及發展中物業之數目有所增加所致。

總括而言，物業及製造業務之非經營性開支及非現金開支影響分別為927,200,000港元及65,200,000港元。撇除該等影響及股權結算購股權開支63,100,000港元，本年度股東應佔本集團經營盈利應為24,800,000港元。下文詳列有關計算結果：

	物業業務 百萬港元	製造業務 百萬港元	財務投資業務 百萬港元	企業項目 百萬港元	本集團 百萬港元
本年度虧損	(960.1)	(49.8)	(9.1)	(59.6)	(1,078.6)
加：非經營性／非現金開支					
- 本集團土地權益之減值	885.1	-	-	-	885.1
- 商譽減值	-	62.3	-	-	62.3
- 匯兌虧損	42.1	-	-	-	42.1
- 關閉廠房開支	-	2.9	-	-	2.9
- 股權結算購股權開支	-	0.6	-	62.5	63.1
	(32.9)	16.0	(9.1)	2.9	(23.1)

	物業業務 百萬港元	製造業務 百萬港元	財務投資業務 百萬港元	企業項目 百萬港元	本集團 百萬港元
應佔：					
本集團股東	16.7	14.3	(9.1)	2.9	24.8
少數股東權益	(49.6)	1.7	-	-	(47.9)
	(32.9)	16.0	(9.1)	2.9	(23.1)

## 中國物業發展及投資業務

儘管美國次按危機觸發全球經濟瀕於崩潰邊緣，但中國經濟仍能取得理想增長，於二零零八年之按年增長為9.0%。然而，政府之宏觀經濟調控措施對地產行業卻造成深層影響。於二零零八年初，整體交易數量和價格開始回落，下半年回落幅度更有所加劇。隨着下半年全球金融危機深化，中國經濟增長於第三季亦因出口急挫而大幅度放緩。中央政府之目標是維持二零零九年國內生產總值增長率不低於8%，陸續推出措施推動國內需求及消費，指定動用人民幣4萬億元作大型基建工程，藉以支持不景氣之行業、創造就業，以及於大地震後重建四川。較早前針對地產行業之限制性措施已予放寬或暫緩執行，並且減息及調低銀行準備金比率以改善資金流通性，從而鼓勵居民置業及扶助發展商。其他措施包括降低交易成本、扣稅及降低物業交易之首期付款。隨着多個大城市（尤其是真正用家需求較殷切及投機性買賣不多之地區）之成交量近月有所回升，該等措施似已發揮效用。鑒於經濟增長理想，家庭可支配收入增加、城市化速度加快、居民購買新房屋及提升房屋質素之需要構成中國物業市場之中、長期增長動力。

本集團集中在中國西部開發物業項目，尤其是重慶和四川。本集團相信，該處將會是內地經濟增長最高的地區之一。於二零零九年一月二十六日，國務院發出一份有關規劃重慶市改革和發展之文件（國發(2009)第3號）。重慶市被指定為長江上游之戰略樞紐，在與沿岸城市之合作上將扮演積極角色。為貫徹落實國務院所發出之上述意見，重慶市政府於二零零九年三月十六日通過了一個總體工作計劃，旨在將重慶市定位成為中國中西部一個具領導地位的大都會重鎮。重慶市擁有3,100萬人口，於二零零九年二月是中國物業交易量最高之城市，故房地產行業誠屬重慶市經濟發展之重要支柱。凡此種種將推動重慶市之經濟及改善生活水準，並有助物業市場在該市奠定紮實之發展基礎。

根據重慶及成都之統計資料，重慶及成都於二零零八年年度之國內生產總值增幅分別為14.3%及12.1%，高於全國平均數字9%。於二零零八年年度，重慶及成都商品住宅物業之出售面積分別為26,700,000平方米及11,900,000平方米，按年跌幅分別為19%及43%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團確認為銷售額之總建築面積約為188,030平方米，為物業銷售額收入貢獻712,300,000港元（二零零七年：15,506平方米及43,800,000港元）。建築面積及收入分別較上年度增加約11倍及15倍。收入來自交付新近落成之同景國際城、加州壹號及山頂道壹號之物業單位。

截至二零零八年十二月三十一日止年度確認為收入及平均售價之建築面積分析載列如下：

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
加州壹號	住宅／寫字樓	52,129	172,791	3,315/平方米	100%
山頂道壹號	住宅	33,392	171,487	5,136/平方米	100%
同景國際城 -A區及B區	住宅 停車場	100,926 1,583	281,414 2,809	2,788/平方米 66,893/車位	51%
		<u>188,030</u>	<u>628,501</u>		

加州壹號 - 已於二零零八年落成，為一個住宅及寫字樓發展項目。於二零零八年十二月三十一日，全部單位已出售及確認為本年度之收入。

山頂道壹號 - 為一個高端住宅發展項目，於二零零八年十二月三十一日已售出 38,593 平方米，每平方米建築面積之平均售價為人民幣 5,082 元。於二零零八年十二月三十一日，已交付 33,392 平方米及確認為收入。

同景國際城 - 為一個高端多期商住項目，其中 B 區已於本年度落成。於二零零八年十二月三十一日，合共 102,509 平方米已交付及確認為收入，而 1,512 平方米已售及預期可於二零零九年交付予買家及確認為收入。

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，本集團已經落成總建築面積為 234,555 平方米之三個項目，較上一年落成之 104,495 平方米增加 124%。已落成物業之詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	本集團權益
加州壹號	住宅／寫字樓及停車場	53,325	100%
山頂道壹號	住宅及停車場	103,908	100%
同景國際城 - B 區	住宅／零售及停車場	<u>77,322</u>	51%
		<u>234,555</u>	

預期將於二零零九年及二零一零年落成之總建築面積分別約為 146,000 平方米及 250,000 平方米。

年內，本集團已簽訂合約銷售面積約 86,900 平方米之物業，產生合約銷售收入約人民幣 454,900,000 元。該等合約銷售收入將視乎建築落成時間、獲發入伙紙及交付予買家之時間而確認入賬。

於二零零八年，合約銷售收入分析如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (建築面積/平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約 平均售價 (人民幣元)
山頂道壹號	住宅	19,200	94,020	4,900/平方米
同景國際城 - G 區及 H 區	住宅	52,400	230,600	4,400/平方米
四海逸家	住宅 停車場	10,700 2,900	118,900 5,500	11,100/平方米 70,000/車位
愛都會	住宅	1,700	5,900	3,470/平方米
總計		86,900	454,920	

## 物業發展

### 重慶項目

**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。建築面積約 77,000 平方米之 B 區已於年內落成。G 區及 H 區仍在興建階段。G 區將提供約 146,000 平方米之商住物業。H 區為一個洋房項目，建築面積約 26,000 平方米。G 區第二期及 H 區已分別於二零零八年第三季及第四季開始預售。預期 G 及 H 區將分別於二零零九年下半年及二零一零年上半年落成。I 區建築面積約 150,000 平方米之地基工程已經完成。下一步建築工程已予籌備，將視乎 G 及 H 區項目之銷售進展而進行。

**御府** – 已經完成地基工程。預期樓宇結構之建築工程將於二零零九年下半年展開。該發展項目備有 46 幢別墅，總建築面積約為 52,000 平方米，預期將於二零一一年下半年落成。

**第 15、16 及 17-1 號地段** – 該發展項目將提供規劃建築面積約 550,000 平方米，由商住單位及服務式住宅組成。為符合政府要求降低數座毗鄰地方政府供高級官員居住之別墅的樓宇高度，設計圖已予修訂。預期建築工程將於二零零九年下半年展開。

**第 10-1 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，提供規劃建築面積約 394,000 平方米，包括適合用作投資之購物商場、一間五星級酒店連服務式住宅大廈、數幢辦公大樓、住宅單位及零售商舖。地方政府已批准總體規劃。預期建築面積約 143,000 平方米之第一期「都會首站」將於二零零九年第二季開始興建，並預期將於二零一一年落成。

**愛都會** – 為一個三期發展項目，鄰近新渝北火車總站，提供建築面積約 309,000 平方米並且集商住物業於一身。現正進行興建第一期建築面積約 63,000 平方米，並已於二零零八年十二月開始預售。預期該項目之第一期將於二零一零年落成。



**梧桐郡** – 為一個高端洋房項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積約為 413,000 平方米。該項目現正進行地基工程，第一期建築面積約 82,000 平方米之工程將於二零零九年第三季展開，並預期將於二零一一年落成。

**濱江壹號** – 該項目位於萬州區江南新區，將發展成為一個由商用設施、一幢辦公大樓及高端住宅物業組成之綜合項目，總建築面積約 397,000 平方米。第一期住宅物業之建築面積約 73,000 平方米已於二零零八年十二月展開地基工程及將於二零零九年第二季開始建築。預期第一期將於二零零九年下半年展開預售。

**江北項目** – 為嘉陵江市中心一段北面沿岸之 25% 股權合營企業項目，總建築面積約為 1,020,000 平方米，將規劃發展成一個高端商住綜合物業。該項目之初步規劃現正進行修訂。

### **成都項目**

**四海逸家** – 為一個位於錦江區之住宅項目，總建築面積約 413,000 平方米。第一期約 65,000 平方米，乃由三幢大廈組成。該等大廈現正進行建築，並已於二零零八年第三季開始預售。預期第一期於二零一零年落成。

**溫江項目** – 為成都一個市郊高端項目，總建築面積約 865,000 平方米，規劃發展別墅、洋房及低層公寓大樓。第一期建築面積約 47,000 平方米之建築工程預計將於二零零九年下半年展開。

### **昆明項目**

**雲都國際** – 該個位於昆明之項目之總建築面積約為 62,000 平方米，由住宅、服務式大廈及商用物業組成。建築工程計劃於二零零九年下半年展開。

於本報告日期，持作發展之物業詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
- 梧桐郡	二零一一年或以後	413,000	100.00%
- 愛都會	二零一零年或以後	309,000	100.00%
- 御府	二零一一年	52,000	100.00%
- 第 15, 16 及 17-1 號地段	二零一一年或以後	813,000	100.00%
- 第 10-1 號地段	二零一一年至二零一二年	394,000	100.00%
- 第 9 號地段	二零一一年或以後	365,000	100.00%
- 第 19 號地段	二零一一年或以後	383,000	100.00%
- 第 4 號地段	二零一一年或以後	597,000	100.00%
- 第 3-1 號地段	二零一一年或以後	301,000	100.00%
- 其他	二零一一年或以後	131,000	100.00%
重慶市江北區			
- 華新街街道橋北村及中興段一號	二零一一年或以後	1,020,000	25.00%
重慶市南岸區			
- 同景國際城	二零零九年至二零一七年	1,477,000	51.00%
重慶市萬州區			
- 濱江壹號	二零一零年或以後	397,000	100.00%
重慶市潼南縣			
- 成都都市都江堰區胥家鎮	二零一一年或以後	867,000	100.00%
成都市都江堰區玉堂鎮	二零一一年或以後	61,000	100.00%
成都市金堂縣	二零一一年或以後	187,000	60.00%
成都市錦江區	二零一一年或以後	2,226,000	60.00%
- 四海逸家	二零一零年至二零一二年	413,000	50.00%
成都市溫江	二零一一年或以後	865,000	50.00%
眉山市彭山縣			
- 濱江新城	二零一一年或以後	1,000,000	60.00%
四川省達州市通川區			
- 昆明市	二零一一年或以後	364,000	95.00%
- 雲都國際	二零一一年	62,000	70.00%
總計		12,697,000	

## 土地儲備

隨著主要經濟體系之經濟回落，並受到中國宏觀經濟調控政策之影響，中國物業市場於二零零八年大幅調整。為保留流動資金，以及保持本集團之穩健資本架構，本集團於二零零八年僅以總代價人民幣 156,000,000 元購入一幅地段以進行物業發展－該地塊位於重慶市潼南縣，總建築面積約 867,000 平方米，即平均價格為每平方米人民幣 180 元。該幅土地將建成為建築面積約 780,000 平方米之住宅物業及建築面積約 87,000 平方米之商用物業。此項收購將本集團於二零零八年十二月三十一日持作發展之土地儲備總數量，增加至建築面積約 12,500,000 平方米（應佔建築面積約為 9,100,000 平方米）。

於二零零九年一月，本集團於拍賣中以平均價每平方米人民幣 678 元投得另一幅位於成都市都江堰區玉堂鎮，建築面積約 187,000 平方米之地塊。所購入在土地拍賣中推售之地塊乃當地政府於二零零七年向本集團授出附有土地發展權之部份土地。本集團擁有該地塊之 60% 股本權益。連同此次收購在內，於本報告日期持作發展之土地儲備建築面積約為 12,700,000 平方米（應佔建築面積約為 9,200,000 平方米）。

本集團土地儲備之地區分佈包括重慶、成都、四川省及昆明。本集團將繼續維持一貫穩健之土地儲備政策，並只會於審慎考慮市況及本集團之財務狀況和消耗速度後，透過一般途徑購入具優厚發展潛力之地段以補充土地儲備。

於本報告日期，本集團之土地儲備總數量為 12,892,000 平方米。本集團之土地儲備包括適度分散之組合。按用途劃分之分析如下：

用途	已落成持有作 投資之物業	持有作 自用物業	已落成 待售物業	持作發展土地		總建築面積 (平方米)
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	合計	應佔	
商業	28,000	9,000	5,000	988,000	799,000	1,030,000
住宅	4,000		46,000	9,376,000	6,629,000	9,426,000
寫字樓				360,000	345,000	360,000
酒店及服務式公寓				297,000	203,000	297,000
洋房及別墅				687,000	386,000	687,000
其他(停車場及其他 配套設施)	52,000	11,000	40,000	989,000	805,000	1,092,000
<b>合計</b>	<b>84,000</b>	<b>20,000</b>	<b>91,000</b>	<b>12,697,000</b>	<b>9,167,000</b>	<b>12,892,000</b>

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	7,519,000	6,030,000	59.2
四川			
- 成都	3,752,000	2,147,000	29.5
- 彭山	1,000,000	600,000	7.9
- 達州	364,000	346,000	2.9
雲南			
- 昆明	62,000	44,000	0.5
<b>合計</b>	<b>12,697,000</b>	<b>9,167,000</b>	<b>100.0</b>

## 投資物業

本集團將繼續保留擁有優厚升值潛力之優質物業作長期投資。該投資組合將為本集團產生穩定經常性收入及現金流量，以達至在收入及收入來源之穩定性上取得較佳平衡。

## 已落成之投資物業

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業賬面總值為 250,300,000 港元，總建築面積為 84,467 平方米。該組合包括不同用途之物業：商業（33.5%）、住宅（4.6%）及停車場與配套設施（61.9%）。本集團之投資物業位處黃金地段，因此整體佔用率高達 71% 以上。年內錄得租金收入 12,000,000 港元（二零零七年：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 22,300,000 港元（二零零七年：28,600,000 港元）。重估收益證

明，由於本集團之投資物業位處重慶優質地段，於市況回落時，有較強之抗跌能力。

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
中國重慶市渝北區龍溪 鎮加州花園	商業	22,060	53.3%	100%
	住宅	3,866	13.8%	100%
	停車場	15,646	100.0%	100%
中國重慶市渝北區龍溪 鎮加州城市花園	商業	4,685	81.2%	100%
	停車場	12,094	100.0%	100%
	配套設施	2,565	100.0%	100%
中國重慶市渝北區龍溪 鎮科創樓	停車場	2,823	100.0%	100%
中國重慶市渝北區龍溪 鎮滙景台	商業	1,541	6.5%	100%
	停車場	10,951	100.0%	100%
中國重慶市渝北區龍溪 鎮國際金融及貿易發 展區地下停車場	停車場	8,236	-	100%
總計		84,467		

### 發展中投資物業

重慶及成都新近被定為經濟特區，意味中央政府將大幅投入資金於重慶基建、提供稅務優惠政策及其他支持措施，本集團預期多間大型海外企業將被吸引至該區。本集團主要土地儲備鄰近重慶市北部新區，有望成為第三新區。該區將享有上海市浦東區及天津市濱海區所得之相同優惠。本集團採納之其中一項策略為發展投資物業，以盡享重慶市未來發展所帶來之利益。本集團將進行審慎研究，以維持已發展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市區之發展，而重慶北部恰好是新城市中心之理想地域。作為重慶之「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正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，距離重慶市機場不足二十分鐘車程。政府已計劃動用人民幣200億元預算擴建機場及加建跑道，預期此舉將提升重慶於今後在中國西部之領導地位。本集團於該地區之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。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。此組合將於竣工後為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

## 社會責任

作為中國西部主要物業發展商之一，本集團有責任為四川地震災民提供支援及協助。本集團已合共捐款9,000,000港元作救災之用，其中5,600,000港元用作重建兩間分別位於重慶及四川之小學。

## 投資者關係

本集團致力與其股東及潛在投資者保持溝通，並相信透明度可提升公司價值。本集團明瞭即時回應投資者之查詢極具重要性，尤其當股票市場大幅波動及市場訊息混亂之時候。除於業績公佈後進行之國際路演外，本公司之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦之多個投資研討會。本集團安排實地視察及物業參觀，讓投資者對本集團之項目發展有更深入認識。

為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](http://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

於二零零八年財政年度內，製造業面對重重困難，尤其是材料及勞工成本持續攀升，均對本集團之毛利構成直接負面影響。該等成本上漲於需求疲弱及市場上充斥不明朗因素之經濟回落時期，難以輕易地轉嫁予客戶。

包裝業務錄得收入增長 5.8%至 434,900,000 港元（二零零七年：411,200,000 港元）。由於美國市場之表現未如理想，行李箱業務之收入下跌 45.3%至 229,300,000 港元。包裝業務及行李箱業務對本集團之分部貢獻分別為盈利 15,300,000 港元及虧損 33,800,000 港元。

### 包裝業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，收入較上一財政年度增長 5.8%至 434,900,000 港元，推動該項業務之因素包括歐洲及亞洲持續對包裝產品具有強勁需求，以及新客戶給予銷售點陳列用品業務之訂單增加所致。

歐洲仍然是最大市場，佔二零零八年財政年度收入之 44.0%。北美洲之銷售額較上一財政年度下跌 4.0%至 74,600,000 港元，原因為美國客戶預期經濟將於二零零九年放緩，故減少其存貨所致。

包裝業務繼續飽受材料及勞工成本上漲及人民幣升值之影響。該等成本上漲於市道疲弱之際無法完全被提高銷售價格所抵銷。於本財政年度，毛利因而遭受影響。扣除銷售點陳列用品業務

之商譽減值 8,900,000 港元後，盈利淨額為 15,300,000 港元。然而，隨著本集團成功調高價格、節約經營成本及提升製造工序之營運效率後，淨盈利率於二零零八年下半年有所改善。於下半年錄得之改善表現，使利潤率僅由上一財政年度之 7.7% 輕微下跌至二零零八年財政年度之 5.6%。

### 行李箱業務

經過第二季努力改善整體營運及生產流程之管理後，本集團於中期業績公佈中已呈報行李箱業務已於第三季錄得小額但意義重大之盈利。

由於一名現有客戶因內部政策改變而減少與其每間供應商之間的最高訂購額，故單位數量及營業額均告大幅減少，行李箱業務透過致力於其他客戶之高利潤訂單以作對策。儘管收入減少 45.3% 至 229,300,000 港元，惟行李箱業務由二零零八年上半年之經營虧損 12,200,000 港元反彈至二零零八年下半年之經營盈利 2,300,000 港元。本年度之經營虧損為 9,900,000 港元。計入本集團行李箱業務之商譽減值 23,900,000 港元後，虧損淨額為 33,800,000 港元。

盈利反彈是本集團致力於整條生產鏈中推行嚴謹之監察程序，同時降低本集團之經營成本所產生之成果。不計重組及減值支出，經營成本現較本財政年度上半年減少 22.0%。大幅減少索償亦有助改善此比率。年內，本集團減少員工數目以進一步減少經營費用，並採取措施提升生產力。

於控股公司注入營運資金 13,000,000 港元及下半年錄得經營現金流入淨額後，行李箱業務之財政狀況亦有所改善。不計股東貸款，於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值為 7,300,000 港元，而二零零七年十二月三十一日則為 3,400,000 港元。

### 其他業務

應佔擁有 30% 權益之聯營公司 Technical International Holdings Limited 之虧損（未計商譽減值 29,500,000 港元）為 1,700,000 港元（二零零七年：盈利 3,000,000 港元）。該業務一直受到主要經濟體系放緩所影響。然而，該公司已採納透過強大研發隊伍持續開發新產品之策略，此舉將刺激銷售並讓本公司得以隨着主要經濟體系復甦而成長。

### 財務投資業務

本集團之財務投資分部於年內錄得虧損 9,100,000 港元（二零零七年：盈利 14,900,000 港元），乃歸咎於全球資本市場下挫。投資政策維持審慎，並應於中期錄得正面回報。

### 展望

#### 中國物業發展及投資業務

在中國，由於二零零八年上半年之高通脹情況已予舒緩，加上物業市場輾轉回落，宏觀經濟調控政策已告一段落。遍及全球之次按危機及金融危機導致全球經濟嚴重衰退。中國出口亦隨着全球各地需求減少而下跌。

中國政府宣佈人民幣 4 萬億元刺激方案以刺激內地需求和消費，試圖抵銷出口急跌之影響、創造就業，以及於大地震後重建四川，藉此將二零零九年之國內生產總值增長率維持不低於 8%。政府已為置業者及發展商推行支持性措施，以使地產行業重拾動力及健康發展。經過二零零八年之市場整合後，我們近期已觀察到買家恢復信心，無論在銷售數量及樓價均有躍升。本集團對中國物業市場之中長線發展和優勢持樂觀態度，尤其是本集團植根所在之中國西部。

近年，中國中、西部之建設不斷加快，家庭可支配收入增加，四川於地震後之重建，重慶市作為今後屬意作高速拓展之省市，加上相關政府之支持措施，將激發重慶市及四川之經濟發展，從而建立出一群富裕程度愈益提高之消費階層。該區之國內生產總值增長率將繼續超越全國其他地區。

本集團之強大資產負債表以及低負債比率和低存貨量，造就了其未來增長之堅實平台。這亦表明即使市場不景，本集團亦沒有任何財政壓力須將其貴重資產割價求售。為提升股東回報，本集團將密切留意市場狀況，並會透過調整物業發展時間表來回應市場需求，以避免產生不必要之建築成本，同時建立迅速回應市場之能力以掌握市場蓬勃向好之趨勢。填補土地儲備時將採取非常審慎之態度，以於資產負債表上保留更多現金。

## 製造業務

美國及許多歐洲經濟近月之產值跌幅不斷加快，顯示該等發達地區即將或已經步入衰退。將會陸續公佈的盈利數字及失業率上升應會對私人消費造成打擊。消費者減少對奢侈品之消費，對包裝業務產生了負面影響。客戶不願意大量購物或訂立長期合約。本集團在面對經營成本攀升及疲弱需求下，預料二零零九年將為艱辛的一年。本集團必須透過削減經營成本及裁減工人以作回應。預期二零零九年之收入將有所減少。

行李箱業務大致上運作暢順，並於二零零八年下半年恢復盈利。本集團已因應客戶需求減少而將生產設施之產能降低。生產流程之進一步精簡化仍在進行中，冀達致對產品之較佳質控及改善效率。該等重組工作將使行李箱業務享有較佳之前景。

美國仍然為本集團之最大市場。美國政府除減息外，更已採取非常規措施緩解貨幣緊縮情況。然而，迄今尚缺乏經濟減慢放緩之跡象，對未來銷售前景造成損害。儘管如此，本集團卻意外地發現本集團美國主要客戶於二零零八年下半年之業務保持穩定增長。這可能由於行李箱行業各製造商有所整合所致。本集團亦已將拓展客戶基礎之目標改為亞洲及中國，並察覺到本集團之產品愈來愈受到客戶推崇。本集團希望歐洲之經濟回落時期會因其貨幣偏軟而得以縮短，此情況應會改善其出口競爭力。

## 財務回顧

### 投資

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有市值 5,900,000 港元（二零零七年十二月三十一日：34,000,000 港元）之上市公司證券與價值 34,200,000 港元（二零零七年十二月三十一日：34,700,000 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 10,300,000 港元（二零零七年：7,000,000 港元）。本年度錄得之上市證券未變現持有虧損為 4,700,000 港元（二零零七年：未變

現持有收益 2,200,000 港元)。本集團中國附屬公司持有之股本證券長期投資為 150,800,000 港元 (二零零七年十二月三十一日：426,200,000 港元)。

### 借貸及財務槓桿

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有現金及等同現金 2,005,600,000 港元 (二零零七年十二月三十一日：2,722,800,000 港元)，當中包括已抵押予銀行之存款 328,200,000 港元 (二零零七年十二月三十一日：747,100,000 港元)。於結算日後，已抵押存款 325,000,000 港元之抵押已予解除。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總借貸為 2,769,200,000 港元 (二零零七年十二月三十一日：1,653,600,000 港元)。本集團之淨借貸為 763,600,000 港元 (二零零七年十二月三十一日：淨現金 1,069,200,000 港元) 及總權益為 9,275,600,000 港元 (二零零七年十二月三十一日：9,846,200,000 港元)。本集團於二零零八年十二月三十一日按總借貸減現金除以總權益計算之淨資產負債比率約為 8.2% (二零零七年十二月三十一日：無)。

本集團於二零零八年十二月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行貸款之貨幣	總計 百萬港元	一年內到期 百萬港元	一年後但兩年 內到期 百萬港元	兩年後但五年 內到期 百萬港元
人民幣	800.0	720.6	79.4	-
港元	1,939.9	190.7	188.9	1,560.3
美元	29.3	29.3	-	-
	<u>2,769.2</u>	<u>940.6</u>	<u>268.3</u>	<u>1,560.3</u>

於二零零八年十二月三十一日，已抵押債項佔總借貸約 29.0% (二零零七年十二月三十一日：79.7%)。

### 或然負債／財務擔保

於二零零八年十二月三十一日，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 (二零零七年：13,500,000 港元) 之擔保。
- 就若干銀行授予本集團及其一個共同控制實體之物業買家按揭額度提供為數 343,700,000 港元 (二零零七年：231,500,000 港元) 及 8,300,000 港元 (二零零七年：無) 之擔保。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- 租賃物業，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保。 5,900,000 港元
- 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。此項擔保已於二零零九年一月解除。 328,200,000 港元



- c. 發展中物業、預付土地租金及投資物業，作為授予本集團之銀行備用額之擔保。 人民幣3,159,000,000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。

## 僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有 4,994 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僱員授出合共可認購 1,760,000 股股份之購股權，行使價分別為每股 7.02 港元及 11.30 港元。所授出之該等購股權之總公平值約為 8,600,000 港元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已於收益表內扣除為數 59,600,000 港元（二零零七年：69,300,000 港元）作為股權結算開支。

根據董事會於二零零八年七月十日之決議案，若干董事及合資格僱員已獲授並可按介乎每股 7.02 港元至 15.34 港元之行使價認購 16,620,000 股股份之購股權，已被所發行之相同數目及條款的購股權所取代，行使價為 5.27 港元。

## 企業管治

於回顧年內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（《上市規則》）附錄十四《企業管治常規守則》（《守則》）所載之所有守則條文，惟輕微偏離《守則》條文第 A.4.1 條，該條文訂明非執行董事應按指定任期獲委任，並須膺選連任。本公司現任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本公司之公司細則的規限，其規定每位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。這條文與《守則》條文第 A.4.1 條之要求一致。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。

## 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》）（經不時修訂），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經具體查詢後，全體董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載之規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司以總代價31,571,940港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回22,724,000股每股面值0.10港元之股份。所有購回股份隨後已被註銷。董事會作出購回是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回股份 總數	付出每股 最高價 港元	付出每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零八年九月	10,000,000	2.22	1.60	19,448,360
二零零八年十月	1,000,000	1.12	0.98	1,028,540
二零零八年十一月	<u>11,724,000</u>	1.35	0.83	<u>11,095,040</u>
	<u>22,724,000</u>			<u>31,571,940</u>

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

## 審核委員會

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納之會計原則及政策，並已審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績。

## 業績及年報的登載

本業績公告在本公司網站[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)上登載。二零零八年年報將於稍後寄予股東，並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，二零零九年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、林曉露先生、梁振昌先生、梁偉輝先生、潘浩怡女士、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。