



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

# 中 期 報 告



2 0 1 2



公司資料	2
管理層討論及分析	3
物業項目簡介及更新	14
權益披露	17
企業管治及其他資料	20
綜合收益表	22
綜合全面收益表	23
綜合財務狀況表	24
綜合股東權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	29

## 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)  
梁振昌先生  
梁偉輝先生

### 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

## 提名委員會

張松橋先生(主席)  
林孝文醫生  
林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

## 薪酬委員會

梁宇銘先生(主席)  
張松橋先生  
林孝文醫生  
林健鋒先生  
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

## 網址

<http://www.ccland.com.hk>

## 股份代號

1224

## 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

香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈33樓  
3308-10室

## 分支辦事處

香港北角  
馬寶道28號  
華匯中心  
15樓

## 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 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  
康德明律師事務所

## 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

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
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

## 管理層討論及分析

本人謹代表中渝置地控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2012年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

### 業務回顧

2012年為本集團脫胎換骨之一年。期內，本集團進行一系列公司重組行動，以精簡其業務。繼2012年3月出售其行李箱業務及成功於2012年7月分拆其包裝用品及陳列用品的製造及銷售業務(「包裝業務」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作獨立上市公司後，本集團能夠主要專注於其於中國西部地區之物業開發之核心業務，及為投資者呈現本集團於物業業務表現之清晰畫面，並同時以證券形式向其股東釋放及回饋包裝業務之價值。

截至2012年6月30日止6個月，本集團於物業開發及投資業務以及財務投資業務的持續經營業務收入創新高達3,711,800,000港元，較去年同期大幅增加251%。本期間股東應佔盈利為204,800,000港元，較去年同期大幅增加約35%。扣除籌備分拆包裝業務作獨立上市所產生之專業費用及其他開支於本期間之一次性開支共16,400,000港元，以及出售行李箱業務所產生之11,900,000港元虧損後，盈利將為233,100,000港元。

其他收入錄得投資物業公平值收益5,300,000港元(截至2011年6月30日止6個月：13,900,000港元)及出售部份可供出售投資錄得收益87,700,000港元(截至2011年6月30日止6個月：50,600,000港元)。

其他開支大幅增加88,200,000港元至88,400,000港元，乃由於上市證券錄得未變現虧損71,700,000港元及出售本集團的行李箱業務所產生之11,900,000港元虧損所致。

儘管經營環境於回顧期間充滿挑戰，憑藉本集團於包裝產品行業之廣泛經驗及強勁市場地位，包裝業務(已歸類為已終止經營業務)錄得收入及盈利分別為168,000,000港元(截至2011年6月30日止6個月：209,200,000港元)及14,500,000港元(截至2011年6月30日止6個月：21,900,000港元)。

本期間股東應佔盈利為204,800,000港元(截至2011年6月30日止6個月：151,600,000港元)。本期間每股基本盈利為7.91港仙(截至2011年6月30日止6個月：5.82港仙)。

### 物業發展

本集團繼續專注於中國西部之物業業務，該地區對房屋之剛性需求依然強勁。除重慶及成都外，本集團於2012年5月推出其於貴陽之首個項目。重慶、成都及貴陽擁有強勁經濟增長，其於2012年上半年之本地生產總值增長分別達到14.0%、13.3%及15.8%，遠超出全國同期之平均本地生產總值7.8%之增幅。

### 已確認收入

於截至2012年6月30日止6個月，本集團之物業銷售收入為3,699,800,000港元(人民幣3,015,400,000元)(截至2011年6月30日止6個月：1,020,600,000港元(人民幣854,000,000元))，總入賬建築面積為431,600平方米(截至2011年6月30日止6個月：128,500平方米)。由於更多項目於2012年上半年完成及交付，來自物業銷售之收入及入賬建築面積較2011年同期分別大幅增長263%及236%。已確認銷售額之平均售價於回顧期間增加5.1%至每平方米人民幣6,990元(截至2011年6月30日止6個月：每平方米人民幣6,650元)。本期間整體入賬毛利率為31%(截至2011年6月30日止6個月：32%)。倘收購渝北及同景國際城之土地儲備而對土地成本作出之公平值調整的影響予以排除，則入賬毛利率將為47%(截至2011年6月30日止6個月：48%)。

截至2012年6月30日止6個月按項目確認之銷售收入如下：

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	山頂道國賓城第一期	住宅	86,900	633,000	7,290/平方米	100%
	梧桐郡第一期	住宅	24,900	273,200	10,960/平方米	100%
	愛都會第一、第二及 第三期	住宅	4,300	31,100	7,210/平方米	100%
		寫字樓	7,800	80,400	10,350/平方米	
		商業	1,800	45,800	24,590/平方米	
		停車場	1,700	5,000	90,070/車位	
	都會首站及都會9號	住宅	900	9,800	10,540/平方米	100%
		寫字樓	3,900	42,700	11,180/平方米	
	濱江壹號第二期	住宅	28,900	108,500	3,760/平方米	100%
	同景國際城—W區	住宅	192,600	1,116,500	5,800/平方米	51%
其他	住宅/ 商業/ 停車場	3,000	24,300			
成都	城南逸家第一期	住宅	26,100	325,400	12,480/平方米	51%
	其他	住宅/ 商業/ 停車場	2,900	11,600		
昆明	雲都國際	住宅	45,900	308,100	6,710/平方米	70%
總計			431,600	3,015,400		

就地區而言，重慶分別佔已確認收入及入賬建築面積之79%（截至2011年6月30日止6個月：73%）及83%（截至2011年6月30日止6個月：81%），而成都及昆明佔餘下已確認收入及入賬建築面積分別為21%（截至2011年6月30日止6個月：27%）及17%（截至2011年6月30日止6個月：19%）。按物業用途計，約94%（截至2011年6月30日止6個月：78%）作住宅用途，而餘下部份作非住宅用途。

於2012年6月30日，未確認收入約為人民幣8,149,000,000元，相當於預售建築面積956,300平方米。該等收入將視乎有關項目完成、獲發入伙紙及交付已完成單位予買家之時間而確認入賬。約人民幣816,000,000元之未確認收入來自已完成及預售之項目。收入將於買方實際收取物業時確認。此為2012年下半年奠定堅實基礎。

## 管理層討論及分析

於2012年上半年，共有6個項目如期完成。本集團於回顧期間已完成之總建築面積約為597,200平方米，詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於2012年6月30日	
			已售面積百分比	本集團權益
<b>重慶</b>				
山頂道國賓城第一期	住宅	93,400	96	100%
	商業	15,600	16	
	其他	21,500		
梧桐郡第一期	住宅	36,400	95	100%
同景國際城 — W區	住宅	194,100	100	51%
	商業	3,800	93	
	其他	33,300		
濱江壹號第二期	住宅	28,700	100	100%
	商業	8,300	55	
	其他	10,600	99	
<b>成都</b>				
城南逸家第一期	住宅	48,400	69	51%
	商業	6,100		
	其他	11,000	66	
<b>昆明</b>				
雲都國際	住宅	54,800	84	70%
	商業	14,800		
	其他	16,400		
<b>總計</b>		<b>597,200</b>		

### 合約銷售

中央政府自2010年起實施一系列緊縮樓市政策及措施遏制過熱的物業市場，包括提高首付、提高按揭貸款利率、暫停第三套房按揭貸款、物業稅試行及建設社會保障房。該等措施已經奏效，因為部份城市物業交易量已減少及房價亦按月下降。鑒於全球經濟疲軟，中國有關部門近期已採取措施放寬其貨幣政策。央行於過去數月下調利率及儲備金率規定，以努力推動借貸。憑藉首次置業者可獲得更優惠之按揭條款，住宅物業之銷售於2012年3月起開始回升。

根據本集團2012年之銷售計劃，2012年下半年將有數個項目推出。因此，於2012年上半年，本集團錄得合約銷售額人民幣2,816,200,000元（截至2011年6月30日止6個月：人民幣3,243,800,000元），較2011年同期減少約13%，以及約佔2012年目標銷售額人民幣6,800,000,000元的41%。合約銷售總建築面積約達372,500平方米（截至2011年6月30日止6個月：358,800平方米），較2011年同期增加約4%。由於首次置業者為支撐住宅物業市場之主要客戶，本集團調整其產品組合，提供更多單位總價較小之中檔產品，從而致使合約銷售整體平均售價由2011年同期之每平方米人民幣9,000元減少約16%至2012年上半年之每平方米人民幣7,600元。另一方面，為推動受限購令影響較大之成都之單位銷售，本集團小幅下調其平均售價以增加競爭力。新的定價策略證明有效，而成都之銷售額有所回升。就地區而言，重慶、成都及貴陽之平均售價分別為每平方米人民幣7,000元（截至2011年6月30日止6個月：每平方米人民幣8,500元）、每平方米人民幣8,900元（截至2011年6月30日止6個月：每平方米人民幣11,800元）及每平方米人民幣7,600元。

期內推出十二個項目，其中兩個為新項目，即成都之光華逸家及貴陽之中渝•第一城。期內，同景國際城、光華逸家及四海逸家為貢獻最多合約銷售之三大項目。2012年上半年之合約銷售分佈為57.2%、35.7%及7.1%分別來自重慶、成都及其他地區。

2012年上半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)
<b>重慶</b>				
山頂道國賓城第一、第二及第三期	住宅	16,500	136,800	8,300/平方米
	商業	1,100	19,400	18,000/平方米
同景國際城 — J、K、L、M、N、O及P區	住宅	121,900	881,400	7,200/平方米
	商業	3,900	55,700	14,100/平方米
濱江壹號第一、第二及第三期	住宅	30,800	167,400	5,400/平方米
	停車場	7,000	18,900	89,200/車位
梧桐郡第一及第二期	住宅	14,800	158,200	10,700/平方米
春華秋實第一期	住宅	29,300	135,700	4,600/平方米
其他	住宅/商業/ 寫字樓/停車場	4,700	37,200	
		230,000	1,610,700	
<b>成都</b>				
四海逸家第二期	住宅	18,700	299,600	16,000/平方米
	停車場	5,000	17,200	117,100/車位
光華逸家第一及第二期	住宅	79,200	592,600	7,500/平方米
	商業	100	6,300	42,300/平方米
城南逸家第一及第二期	住宅	6,700	78,800	11,800/平方米
	停車場	1,800	6,500	141,300/車位
都江逸家	住宅	1,000	5,700	5,500/平方米
		112,500	1,006,700	
<b>其他地區</b>				
中渝•第一城第一期	住宅	19,000	144,200	7,600/平方米
雲都國際	住宅	600	4,100	7,100/平方米
雍河灣第一期	住宅	10,400	50,500	4,900/平方米
		30,000	198,800	
<b>總計</b>		372,500	2,816,200	

## 管理層討論及分析

按物業用途計，約96%用作住宅用途及4%用作非住宅用途。住宅、商業、寫字樓及停車場之平均售價分別為每平方米人民幣7,600元、每平方米人民幣23,100元、每平方米人民幣11,500元及每車位人民幣104,100元。

於2012年6月30日，本集團錄得認購銷售額為人民幣922,000,000元，將於未來數月轉入合約銷售。

### 發展中物業項目

期內有16個項目處於不同發展階段。於2012年6月30日，興建中總面積約為3,500,000平方米。

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	369,000	100%
— 御府	2012年	58,000	100%
— 第10號地段	2014年	436,000	100%
— 山頂道國賓城	2012年至2014年	362,000	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	296,000	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	1,369,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2012年至2017年	1,373,000	51%
— 二塘項目	2014年或以後	598,000	26%
重慶市萬州區			
— 濱江壹號	2014年	237,000	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	509,000	100%
重慶市璧山縣綠島新區			
— 璧山·同景國際城	2014年或以後	833,000	26%
重慶市榮昌縣	2014年或以後	157,000	26%
成都市錦江區			
— 四海逸家	2012年至2015年	481,000	51%
成都市雙流縣			
— 城南逸家	2013年至2015年	204,000	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	365,000	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	1,343,000	85%
<b>總計</b>		<b>11,346,000</b>	



## 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該地區的經濟增長。

期內，本集團在四個主要城市，即重慶、成都、達州及貴陽擁有土地儲備。於本報告日期，本集團持作發展的土地儲備維持於建築面積11,300,000平方米(應佔建築面積約為7,600,000平方米)。平均土地成本約為每平方米人民幣2,090元。土地儲備組合足以應付未來5至6年發展之用。位於重慶市兩江新區的渝北區的主要土地儲備(按面積計，佔本集團應佔土地儲備34%)至為罕有，位置極佳之餘，周邊配套發展亦已成熟。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。

本集團維持其審慎之土地儲備策略。由於2011年已購入六幅總建築面積約3,800,000平方米之土地，本集團於本期間僅購入一幅土地。本集團透過其擁有51%之附屬公司(其擁有同景國際城項目)購入重慶市榮昌縣一塊地塊之51%權益，總代價約為人民幣124,700,000元，獲批建築面積約為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。該地塊計劃用於發展住宅項目。本集團擁有該地塊之26%應佔權益。

期內，為進一步優化其土地儲備組合，本集團已訂立協議出售其於成都市都江堰區玉堂鎮禮里山莊項目之全數60%權益，代價為人民幣332,000,000元。有關出售預期將於2013年完成，估計除稅前盈利為人民幣159,000,000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)	持有作 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成 持有作 出售物業 建築面積 (平方米)	持作發展土地		總建築面積 (平方米)	佔總建築面積 百分比
				建築面積	建築面積		
				(平方米)	(平方米)		
				合計	應佔		
商業	28,000	9,000	80,000	1,198,000	932,000	1,315,000	11.1
住宅	2,000		64,000	5,296,000	3,219,000	5,362,000	45.1
寫字樓			5,000	1,493,000	1,226,000	1,498,000	12.6
酒店及服務式公寓			18,000	485,000	437,000	503,000	4.2
洋房及別墅			34,000	816,000	500,000	850,000	7.2
其他(停車場及其他配套設施)	53,000	11,000	237,000	2,058,000	1,319,000	2,359,000	19.8
<b>總計</b>	<b>83,000</b>	<b>20,000</b>	<b>438,000</b>	<b>11,346,000</b>	<b>7,633,000</b>	<b>11,887,000</b>	<b>100.0</b>

合共98,000平方米已完成持作出售住宅及洋房及別墅物業中，約27%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	8,291,000	5,416,000	73.1
四川			
— 成都	1,299,000	663,000	11.5
— 達州	413,000	413,000	3.6
貴州			
— 貴陽	1,343,000	1,141,000	11.8
<b>總計</b>	<b>11,346,000</b>	<b>7,633,000</b>	<b>100.0</b>

## 管理層討論及分析

約73%持作發展土地儲備位於重慶，而其餘部份則位於成都、達州及貴陽。在用途方面，約58%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42%則用作寫字樓、商業及其他發展用途。

### 投資物業

截至2012年6月30日止，本集團之投資物業組合共82,923平方米(2011年12月31日：83,049平方米)，其中約34.2%為商用物業、2.8%為住宅物業及63.0%為停車場及配套設施。

截至2012年6月30日止，本集團投資物業之賬面值總計為375,600,000港元。為遵守相關會計準則，本集團已對其投資物業進行估值。組合之公平值增加約5,300,000港元至375,600,000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，出租率逾76%。截至2012年6月30日止期間，來自投資物業之應佔租金收入總額約為8,000,000港元(截至2011年6月30日止6個月：6,400,000港元)。在需求日益增長之背後，受業務擴張及本集團商業物業地盤之優越位置所推動，本集團將於未來數年發展優質投資物業組合。

### 發展中投資物業

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二十分鐘車程。本集團於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。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，並預期於未來四年內建立投資物業組合。此組合將於竣工後為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

本集團於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，並且十分成功。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，計劃將於2014年完成。

本集團亦與於中國內地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寫字樓項目。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。該酒店及寫字樓項目之總建築面積約為97,000平方米，預計於2014年完成。

### 財務投資業務

財務投資分部於本期間錄得溢利14,200,000港元(截至2011年6月30日止6個月：116,300,000港元)。出售本集團持有之部份可供出售投資變現收益為87,700,000港元(截至2011年6月30日止6個月：50,600,000港元)。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共6,700,000港元(截至2011年6月30日止6個月：30,200,000港元)。然而，上市證券之已變現及未變現虧損分別為7,400,000港元及71,700,000港元(截至2011年6月30日止6個月：上市證券未變現收益為35,800,000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%。

## 財務狀況

於本期間，本集團之財務狀況維持強健。於2012年6月30日，本集團持有現金及銀行結餘及定期存款合共7,055,400,000港元(2011年12月31日：6,753,900,000港元)。於2012年6月30日，本集團之資產負債比率淨額為6.7%(2011年12月31日：2.7%)，乃按借款總額減銀行存款及現金後除以擁有人權益計算。資產負債比率增加主要乃因物業開發成本付款約人民幣3,037,000,000元以支付地價及相關費用以及建築成本分別為人民幣753,000,000元及人民幣2,284,000,000元所致。該等付款主要透過來自物業預售所獲取現金及外來銀行借款的內部資源撥付。於回顧期間內，物業業務之現金回收率為71%。截至2012年6月30日止期間，平均借款年利率為5.26%(截至2011年6月30日止6個月：4.36%)，於市場上相對較低。

## 展望

儘管中央政府放鬆貨幣政策，以刺激經濟，為物業市場注入流動資金，但打擊樓市投機之措施預期於年內仍然持續，惟預期並無新控制措施出臺。因此，本集團預期本年度下半年物業價格維持穩定。鑒於收入增長，購買力提升，亦刺激用家置業的強勁需求。鑒於2012年下半年本集團將會推出更多項目，預期2012年下半年之銷售表現會較上半年出色。本集團對實現2012年合約銷售目標人民幣6,800,000,000元充滿信心。

於2012年6月30日，尚未確認之合約銷售為人民幣8,149,000,000元，相等於預售建築面積956,300平方米，連同2012年7月之合約銷售人民幣571,000,000元，即相等於71,700平方米，於2012年下半年及以後交付之未確認合約銷售總額為人民幣8,720,000,000元。

2012年下半年及2013年之目標竣工面積分別為390,000平方米及1,308,000平方米。連同2012年上半年597,200平方米的已竣工面積，2012年的目標竣工面積為987,200平方米。分別就2012年下半年及2013年而言，於2012年7月31日，目標竣工住宅面積之83%及47%已預售。因此，本集團之存貨水平極低。

2012年下半年及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)	總面積 (平方米)	本集團權益
<b>2012年下半年</b>					
重慶	御府	36,000	22,000	58,000	100%
	梧桐郡第一期	25,000	17,000	42,000	100%
	山頂道國賓城第二期	105,000	50,000	155,000	100%
	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%
<b>總計</b>		<b>295,000</b>	<b>95,000</b>	<b>390,000</b>	
<b>2013年</b>					
重慶	梧桐郡第二期	56,000	37,000	93,000	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	51,000	10,000	61,000	51%
達州	雍河灣第一期	134,000	44,000	178,000	100%
貴陽	中渝·第一城第一期	91,000	93,000	184,000	85%
<b>總計</b>		<b>921,000</b>	<b>387,000</b>	<b>1,308,000</b>	

## 管理層討論及分析

於2012年，本集團按照其原訂發展計劃開展新工程。於2012年上半年，新開工工程之建築面積約為700,000平方米。於2012年6月30日，本集團共有16個發展中項目。根據現行發展計劃，本集團預期2012年下半年開始動工的總面積約為1,400,000平方米，實現全年新開工總面積約為2,100,000平方米。連同於2012年6月30日正在興建中的3,500,000平方米面積，2012年年底發展中的總面積預期超過4,900,000平方米，佔本集團總土地儲備約43%。為確保其長遠發展，本集團將繼續收購極具發展潛力之土地儲備。除在重慶、成都、貴陽及昆明現有項目的城市擴展業務外，本集團亦會繼續在中國西部其他城市物色合適地塊以分散投資，並尋求與海外及國內投資者合作機會，以於未來數年提升產量。

於2012年6月30日，未付地價約為人民幣1,900,000,000元。預期2012年下半年的建築成本約為人民幣3,000,000,000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，以支持其長期增長。

## 財務回顧

### 投資

於2012年6月30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755,000,000港元(2011年12月31日：1,181,400,000港元)。由於香港股市於回顧期間內股價波動，故本集團因持有上市證券而錄得變現虧損及未變現公平值虧損分別為7,400,000港元及71,700,000港元。期內源自投資之股息、利息及其他收入為11,400,000港元(截至2011年6月30日止6個月：31,000,000港元)。

### 流動資金及財務資源

於2012年6月30日，本集團之現金及銀行結餘及定期存款共7,055,400,000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171,700,000港元(2011年12月31日：152,100,000港元)。現金及銀行存款之貨幣列值分析如下：

貨幣	2012年6月30日 百萬港元	2011年12月31日 百萬港元
人民幣	6,085.1	6,477.6
港元	903.5	163.3
美元	66.8	113.0
	<b>7,055.4</b>	<b>6,753.9</b>

下表載列流動比率、營運資金及未動用銀行信貸融資：

	2012年6月30日	2011年12月31日
流動比率 (流動資產除以流動負債)	1.50 倍	1.54 倍
營運資金 (流動資產減流動負債)	8,226,000,000 港元	7,720,000,000 港元
未動用銀行信貸融資	1,035,000,000 港元	1,229,000,000 港元

本集團於2012年6月30日之銀行借貸結構概述如下：

銀行貸款之貨幣	總計 百萬港元	一年內到期 百萬港元	一年後 但兩年內到期 百萬港元	兩年後 但五年內到期 百萬港元	超過五年 百萬港元
人民幣	4,888.8	2,620.1	1,158.5	1,019.4	90.8
港元	3,037.4	585.6	2,035.6	416.2	—
	7,926.2	3,205.7	3,194.1	1,435.6	90.8

截至2012年6月30日止6個月之平均借款年利率為5.26%（截至2011年6月30日止6個月：4.36%）。截至2012年6月30日止6個月，扣除於發展中物業成本資本化的170,100,000港元（2011年6月30日：98,400,000港元），計入綜合收益表之融資成本為25,800,000港元（2011年6月30日：28,800,000港元）。

於2012年6月30日，已抵押債項佔總借貸約61.7%（2011年12月31日：65.3%）。

於2012年6月30日，本集團之淨借貸為870,800,000港元（2011年12月31日：345,700,000港元）。詳情如下：

	2012年6月30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	7,055.4	6,753.9
減：銀行及其他借款總額	(7,926.2)	(7,099.6)
淨借貸狀況	(870.8)	(345.7)

擁有人權益為13,065,800,000港元（2011年12月31日：12,981,800,000港元），而每股賬面資產淨值為5.05港元（2011年12月31日：5.10港元）。將包裝業務全部100%權益於2012年7月以特別中期股息透過實物分派方式分派後，每股賬面資產淨值將調整為4.96港元。

### 或然負債／財務擔保

於2012年6月30日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- 就一間共同控制實體獲授之備用額向銀行作出為數350,000,000港元（2011年12月31日：350,000,000港元）之擔保。
- 就銀行授予本集團之若干物業買家按揭額度提供為數3,885,200,000港元（2011年12月31日：4,090,100,000港元）之擔保。

### 資產抵押

於2012年6月30日，本集團已抵押以下資產：

- 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。47,500,000 港元
- 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。179,200,000 港元
- 發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業，抵押作為授予本集團銀行備用額之擔保。人民幣8,533,700,000 元

### 外匯風險

本集團之物業業務主要於中國經營。銷售交易及所有重大成本項目均以人民幣計值。因此，物業業務之外匯風險視作微乎其微。董事預期，人民幣匯率之任何波動將不會對本集團之營運造成重大不利影響。

### 報告期後事項

經聯交所批准後，分拆包裝業務於聯交所獨立上市已於2012年7月12日完成，詳情已載於確利達國際控股有限公司（「確利達」）日期為2012年6月28日之招股章程內。完成分拆包裝業務後，本集團於確利達的全部100%權益已經以實物分派方式透過特別中期股息向本公司的合資格股東分派（「分派」），此後，確利達不再為本公司之附屬公司。

### 僱員

於2012年6月30日，本集團於中國內地及香港約有1,513名僱員（不包括包裝業務）。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷、工作經驗、能力以及現行市場薪資水平為基礎。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6月30日止期間，並無權益結算之購股權開支於收益表內扣除（截至2011年6月30日止6個月：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。

### 中期股息

除以下所披露外，董事不建議派發任何截至2012年6月30日止6個月的進一步中期股息（截至2011年6月30日止6個月：無）。

於2012年6月28日，董事會宣佈將以分派的方式支付一項有條件特別中期股息，惟須待確利達股份於聯交所主板上市成為無條件後方可作實。根據分派，本公司各名合資格股東將會有權按各合資格股東每持有二十股本公司股份之完整倍數可收取一股確利達股份。分派已於2012年7月11日完成。

## 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2,100,000平方米。於過往年度交付數個期數項目後，餘下建築面積約為1,400,000平方米。

W區之施工項目之總建築面積為231,000平方米，已於2012年6月竣工及開始交付。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。於2012年6月30日，所有住宅單位及商用單位已售罄，平均售價分別為每平方米人民幣6,100元及每平方米人民幣17,400元。

J區為一個高端住宅別墅項目，提供444個住宅單位或總建築面積78,000平方米。於2012年6月30日，約98%之住宅單位已出售，平均售價每平方米人民幣11,000元。J區將會於2012年下半年完成及開始交付。

P區及N區為有少量商用單位的高層公寓項目，總建築面積分別99,000平方米及233,000平方米。P區之住宅單位逾96%及其所有18個商用單位已出售，平均售價分別為每平方米人民幣6,200元及每平方米人民幣17,100元。N區之住宅單位逾96%及其40個商用單位中39個已出售，平均售價分別為每平方米人民幣6,400元及每平方米人民幣14,100元。P及N區計劃於2013年完成。

K區為高端別墅項目，總建築面積為43,000平方米，期內已推出預售。於2012年6月30日，已推出住宅單位中約47%，建築面積為17,000平方米已出售，平均售價每平方米人民幣13,500元。K區預期於2013年交付。

L、M及O區現時正處於施工階段。L區為低層住宅物業，總建築面積為88,000平方米，推出住宅單位中逾61%，建築面積為20,000平方米，於2012年6月30日已出售，平均售價每平方米人民幣7,500元。M區為複合別墅及高層公寓，其總建築面積為234,000平方米。於2012年6月30日，推出別墅單位中逾80%，建築面積為12,000平方米，而推出高層公寓單位中逾63%，建築面積為11,000平方米，均已出售，平均售價分別為每平方米人民幣11,500元及每平方米人民幣5,400元。O區為高層公寓開發項目，其總建築面積為36,000平方米，逾95%之住宅面積，即21,000平方米已出售，平均售價每平方米人民幣5,800元。L區將會於2013年完成，而M及O區預期於2014年完成。

**御府** — 該項目總建築面積為58,000平方米，有46幢豪華別墅，配有世界級休閒會所及商店。會所之建築工程已完成，而別墅之建築工程正在施工中。於2012年6月30日3個別墅單位已出售，平均售價為每平方米人民幣32,000元。該項目預期於2012年下半年完成。

**山頂道國賓城** — 該項目共分四期發展，提供總建築面積493,000平方米之高層公寓。於2012年上半年，第一期施工面積約131,000平方米已完成。於2012年6月30日，住宅面積96%已出售，平均售價每平方米人民幣7,700元。於本期間內，其他三期總建築面積為362,000平方米，為施工中項目。於2012年6月30日，第二期住宅面積93,000平方米推出預售，其中已售出逾96%，平均售價為每平方米人民幣8,100元。第二期預期於2012年下半年完成。第三期部分之住宅面積，建築面積為38,000平方米於期內推出預售，其中已售出約38%，平均售價為每平方米人民幣7,800元。第三期計劃於2013年完成。

**10號地段** — 為本集團在渝北區之主要土地儲備上一個地標商業發展項目，提供規劃總建築面積616,000平方米。第一期包括都會首站、都會9號、零售商舖及停車場，總建築面積180,000平方米。第一期施工項目經已完成並於2011年開始交付。第二期及第三期之施工項目之總建築面積為436,000平方米，包括高級購物商場、一間連辦公大樓之五星級酒店、兩幢甲級辦公大樓於本期間內進行施工。該項目之第二期及第三期預期於2014年完成。

## 物業項目簡介及更新

**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406,000平方米。第一期部份住宅面積37,000平方米經已完成並於2012年上半年進行交付。該項目第一期餘下部份預期於2012年下半年交付。於2012年6月30日，逾94%或建築面積59,000平方米之第一期住宅單位已售出，平均售價為每平方米人民幣11,200元。第二期及第三期之施工項目之總建築面積分別為93,000平方米及234,000平方米，於2012年6月30日仍在施工中。第二期部份住宅面積，即建築面積5,500平方米已於2012年6月先行推出預售。第二期計劃於2013年完成。

**濱江壹號** — 該項目位於萬州江南新區，將發展成為一個由低層住宅物業、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，部份建築面積53,000平方米已完成，並已於2011年交付。第二期餘下49,000平方米之部份已於2012年上半年完成。於2012年6月30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%。該項目第三期高層公寓發展項目，總建築面積為237,000平方米，於本期間內正在施工中。於2012年6月30日，約40%的住宅面積73,000平方米已售出，平均售價每平方米人民幣5,400元。第三期預期於2014年完成。

**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509,000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138,000平方米及第二期總建築面積為165,000平方米，其建築工程於2012年6月30日正在施工中。除於2011年推出第一期洋房住宅面積25,000平方米以外，62,000平方米高層住宅面積已於2012年上半年推出預售。於2012年6月30日，約64%已推出洋房住宅面積及48%已推出高層住宅面積已售出，平均售價分別為每平方米人民幣5,600元及每平方米人民幣4,600元。該項目第一期計劃於2013年完成及交付。

**璧山·同景國際城** — 該項目位於璧山縣綠島新區，將發展成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833,000平方米。由璧山縣經由璧山隧道至大學城只需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，其第一期總建築面積158,000平方米計劃於2012年下半年動工興建。

**同景·巴黎左岸** — 該項目位於榮昌縣，為高層住宅開發項目，總建築面積為157,000平方米。榮昌縣位於重慶西部。該項目已於2012年上半年獲收購且計劃於2012年下半年開始動工興建。

**御龍·天峰** — 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1,369,000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285,000平方米綜合雙子大廈，將成為該區之地標。該項目將分四期興建，第一期已於2012年6月開始動工興建。



### 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571,000平方米。第一期包括三座大廈共682個住宅單位或90,000平方米建築面積，已於2010年及2011年完成及交付。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，其餘兩座大廈將於2013年下半年交付。於2012年6月30日，第二期超過77%住宅單位已售出，平均售價每平方米人民幣16,700元。第三期之建築工程總建築面積215,000平方米，共六座大廈，目前正在進行中。

**光華逸家** — 為一個位於青羊區光華新城之高端住宅項目，總建築面積365,000平方米。該項目緊鄰光華大道，配有綜合配套設施。該項目分三期發展。第一期及第二期總建築面積分別為80,000平方米及86,000平方米，於2012年上半年開始動工興建。第一期於2012年3月中首次推出預售，且第一期住宅面積中，建築面積57,000平方米，即逾90%已於2012年6月30日出售，平均售價每平方米人民幣7,400元。第二期部份住宅面積，建築面積31,000平方米，於2012年6月首次推出預售，所推出住宅面積逾71%已出售，平均售價每平方米人民幣7,700元，較第一期高4%。第一期及第二期均預期於2014年完成。

**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。該項目位於四川大學對面，將沿河岸分多期發展。項目第一期總建築面積68,000平方米，其中10,000平方米被設計為樣板房及會所設施已於2012年上半年完成及開始交付。於2012年6月30日，第一期推出住宅面積逾77%已出售，平均售價為每平方米人民幣13,200元。第二期及第三期之興建工程之總建築面積分別為61,000平方米及39,000平方米，現時正在動工興建中。第二期推出住宅面積約45%已出售，平均售價每平方米人民幣12,500元。第二期計劃於2013年完成。

**牧山逸家** — 為一個高端別墅項目，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完成。第一期建築面積14,000平方米之地基工程，現正進行中，且建築工程亦快將展開。

### 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413,000平方米。第一期建築面積178,000平方米之建築工程於本期間內動工興建，且首批住宅面積67,000平方米之預售已於2011年年底推出。於2012年6月30日，住宅面積12,000平方米已出售，平均售價每平方米人民幣4,800元。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1,343,000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184,000平方米。第一期建築工程已於2012年上半年開工。建築面積為46,000平方米之首批低層住宅單位已於2012年5月推出預售。於2012年6月30日，已推出單位逾41%已出售，平均售價每平方米人民幣7,600元。第一期計劃於2013年完成及交付。

## 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2012年6月30日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（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，擁有本公司已記錄於根據《證券及期貨條例》第352條規定所存置的登記冊內或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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	權益合計	概約百分比 <sup>4</sup>
	個人權益	公司權益	相關股份權益 <sup>3</sup>		
張松橋先生	—	1,331,205,790 <sup>1及2</sup>	—	1,331,205,790	51.44
林孝文醫生	318,530	—	43,039,000	43,357,530	1.68
曾維才先生	3,394,242	—	—	3,394,242	0.13
梁振昌先生	654,673	—	1,500,000	2,154,673	0.08
梁偉輝先生	—	—	3,000,000	3,000,000	0.12
潘浩怡女士 <sup>5</sup>	104,000	—	2,000,000	2,104,000	0.08

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為透過興業所持有相同股份數目擁有權益。
- 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「渝港-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而渝港-BVI則為Yugang International Limited（「渝港」）直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張先生合共擁有44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）、Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）及Prize Winner Limited（「Prize Winner」）分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的全部實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited（「Palin」）持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為透過Regulator所持有相同股份數目擁有權益。
- 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2012年6月30日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。
- 潘浩怡女士（「潘女士」）已於2012年7月12日辭任本公司董事。

除上文所披露者外，於2012年6月30日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（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根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊內或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 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。以下為根據計劃授出的購股權及其由2012年1月1日至2012年6月30日的期間變動詳情：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 2012年 6月30日	授出日期 <sup>1</sup>	行使期	行使價 <sup>2</sup> 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於 2012年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
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 <sup>3</sup>	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
胡匡佐 <sup>4</sup>	1,800,000	—	—	—	—	— <sup>4</sup>	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	51,339,000	—	—	—	—	49,539,000				
僱員										
合計	11,535,000	—	—	—	—	11,535,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	800,000	—	—	—	—	800,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	12,335,000	—	—	—	—	12,335,000				
其他										
合計	3,000,000	—	—	—	—	4,800,000 <sup>4</sup>	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	66,674,000	—	—	—	—	66,674,000				

附註：

- 若干購股權設有由授出之日起計至行使期開始為止的歸屬期。
- 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。
- 隨著潘女士於2011年11月28日獲委任為確利達國際控股有限公司(「確利達」)董事，及於2012年7月12日辭任本公司董事，潘女士以確利達(計劃所界定的合資格集團成員)董事的身份繼續持有其2,000,000份購股權。
- 自胡匡佐先生於2012年5月18日退任本公司董事及獲委任為確利達董事，彼以確利達(計劃所界定的合資格集團成員)董事的身份繼續持有其1,800,000份購股權。

## 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2012年6月30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記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及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 <sup>4</sup>
<b>(a) 好倉</b>			
興業	實益擁有人	1,070,810,231 <sup>1</sup>	41.38
Regulator	實益擁有人	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
渝港-BVI	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	178,893,000	6.91
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及保管人 — 法團 / 核准借出代理人	176,275,406 <sup>3</sup>	6.81
<b>(b) 淡倉</b>			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	4,180,460	0.16

附註：

1. 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。
2. 上文所示分別由Regulator、渝港-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等權益已包括在上文「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。
3. 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 — 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。
4. 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於2012年6月30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2012年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）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。

### 企業管治

於回顧期內，除以下解釋的偏離外，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。

本公司偏離舊守則及經修訂守則（「《守則》」）條文第A.4.1條的要求，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。本公司認為有關安排與《守則》條文第A.4.1條的要求一致。

本公司亦偏離經修訂守則條文第D.1.4條的要求，本公司尚未為董事（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4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。

關於經修訂守則條文第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本公司於2012年6月8日舉行的特別股東大會。

儘管存在以上偏離，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比《守則》所規定的寬鬆。

### 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截至2012年6月30日止6個月內一直遵守《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

截至2012年6月30日止6個月內，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。

### 根據《上市規則》第13.18及13.21條的披露

1. 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港元的三年定期信貸融資（「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2012年6月30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港元的三年定期信貸融資（「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）額外定期信貸融資，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2012年6月30日，未償還貸款結餘為1,400,000,000港元。
3. 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港元的三年定期信貸融資（「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2012年6月30日，未償還貸款結餘為600,000,000港元。

### 董事資料更新

林孝文醫生，於2012年6月19日獲委任為確利達國際控股有限公司（「確利達」）（其股份自2012年7月12日始於聯交所上市）主席及非執行董事。

梁振昌先生，於2011年11月28日獲委任為確利達董事，並於2012年5月18日調任為確利達執行董事。

梁偉輝先生，於2012年6月19日獲委任為確利達非執行董事。

林健鋒先生，獲委任為撲滅罪行委員會成員，任期自2012年4月1日始至2014年3月31日為期兩年。

### 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6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

### 致謝

本人謹代表董事會，向本集團股東、策略夥伴及往來銀行一直的支持致以衷心謝意。並感謝本集團的管理層及員工的忠誠、專注及貢獻使本集團邁向成功及興旺。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2012年8月27日

## 綜合收益表

截至2012年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3, 4	3,711,756	1,058,037
銷售成本		(2,563,897)	(694,161)
毛利		1,147,859	363,876
其他收入及收益	4	131,401	185,475
銷售及分銷成本		(132,234)	(117,107)
行政費用		(179,330)	(172,351)
其他開支		(88,395)	(207)
融資成本		(25,845)	(28,838)
共同控制實體應佔盈虧		(13,829)	(13,158)
<b>持續經營業務之除稅前盈利</b>	5	839,627	217,690
所得稅開支	6	(556,748)	(95,251)
<b>持續經營業務之本期間盈利</b>		282,879	122,439
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之本期間盈利	7	12,279	22,647
<b>本期間盈利</b>		295,158	145,086
應佔：			
母公司擁有人		204,795	151,550
非控制性股東權益		90,363	(6,464)
		295,158	145,086
<b>母公司普通權益擁有人應佔每股盈利</b>	9		
本期間盈利之基本及攤薄		7.91港仙	5.82港仙
持續經營業務盈利之基本及攤薄		7.41港仙	5.05港仙

股息之詳細資料於本簡明綜合財務報表附註8披露。

## 綜合全面收益表

截至2012年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
<b>本期間盈利</b>	<b>295,158</b>	145,086
可供出售投資：		
公平值變動	(23,713)	2,034
計入綜合收益表的出售虧損的再分類調整	6,593	—
遞延稅項	(571)	(509)
	<b>(17,691)</b>	1,525
應佔共同控制實體之其他全面收益	(4,846)	21,332
匯兌儲備：		
換算境外業務的匯兌差額	(75,051)	261,304
於出售附屬公司時解除	(4,467)	—
	<b>(79,518)</b>	261,304
<b>本期間除稅後其他全面收益</b>	<b>(102,055)</b>	284,161
<b>本期間全面收益總額</b>	<b>193,103</b>	429,247
應佔：		
母公司擁有人	113,315	404,123
非控制性股東權益	79,788	25,124
	<b>193,103</b>	429,247



# 綜合財務狀況表

2012年6月30日

	附註	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	121,629	155,907
投資物業		375,580	372,949
預付土地租金		761,552	784,860
於共同控制實體之投資		1,120,180	1,129,249
持至到期投資		—	115,391
可供出售投資		643,172	696,920
發展中物業	10	8,521,615	7,350,068
於持作物業發展之土地使用權之權益	10	1,354,805	3,150,527
<b>非流動資產總值</b>		<b>12,898,533</b>	<b>13,755,871</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	13,126,872	12,072,015
已落成待售物業		2,042,731	1,184,707
預付土地租金		22,425	18,128
存貨		—	21,600
應收賬項及票據	11	1,685	38,262
預付款項、按金及其他應收款項		1,354,344	943,290
透過損益按公平值列賬之股本投資		111,825	369,045
可收回稅項		224,974	157,912
經紀公司存款		7,655	1,539
已抵押存款		171,733	152,075
有限制銀行結餘		1,902,862	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		4,980,848	3,986,532
<b>列為持作可供出售 / 分派之非流動資產及出售組合資產</b>	7	<b>23,947,954</b>	<b>21,560,384</b>
		<b>683,782</b>	<b>327,001</b>
<b>流動資產總值</b>		<b>24,631,736</b>	<b>21,887,385</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及票據	12	2,306,303	1,937,009
其他應付款項及預提負債		8,605,908	8,660,286
附屬公司非控制性股東貸款		1,080,561	666,155
計息銀行及其他借貸	13	3,205,701	2,065,320
應付稅項		1,060,441	767,666
收購附屬公司應付代價		1,100	1,100
<b>與分類為可供出售 / 分派資產直接關聯之負債</b>	7	<b>16,260,014</b>	<b>14,097,536</b>
		<b>146,204</b>	<b>70,030</b>
<b>流動負債總額</b>		<b>16,406,218</b>	<b>14,167,566</b>

# 綜合財務狀況表

2012年6月30日

	附註	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
淨流動資產		8,225,518	7,719,819
總資產減流動負債		21,124,051	21,475,690
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	13	4,720,527	5,034,261
遞延稅項負債		1,635,457	1,835,769
非流動負債總額		6,355,984	6,870,030
淨資產		14,768,067	14,605,660
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	258,780	254,392
儲備		12,807,051	12,727,397
非控制性股東權益		13,065,831	12,981,789
		1,702,236	1,623,871
權益總額		14,768,067	14,605,660

# 綜合股東權益變動表

截至2012年6月30日止6個月

	母公司擁有人應佔								非控制性 股東權益	權益合計 (未經審核)
	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		
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2012年1月1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
本期間盈利	—	—	—	—	—	204,795	—	204,795	90,363	295,158
本期間其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動 計入綜合收益表的可供出售投資 的出售虧損的再分類調整	—	—	—	—	(24,284)	—	—	(24,284)	—	(24,284)
應佔共同控制實體之其他全面收益	—	—	—	(4,846)	—	—	—	(4,846)	—	(4,846)
於出售附屬公司時解除匯兌儲備	—	—	—	(4,467)	—	—	—	(4,467)	—	(4,467)
換算境外業務之匯兌差額	—	—	—	(64,476)	—	—	—	(64,476)	(10,575)	(75,051)
本期間全面收益總額	—	—	—	(73,789)	(17,691)	204,795	—	113,315	79,788	193,103
已宣派2011年末期股息	—	—	—	—	—	(101,757)	—	(101,757)	—	(101,757)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	47	47
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,470)	(1,470)
就以股代息發行之股份	4,388	68,096	—	—	—	—	—	72,484	—	72,484
於2012年6月30日	258,780	9,523,849*	90,554*	1,833,124*	39,111*	1,139,775*	180,638*	13,065,831	1,702,236	14,768,067

\* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備 12,807,051,000 港元 (2011年12月31日：12,727,397,000 港元)。

# 綜合股東權益變動表

截至2012年6月30日止6個月

	母公司擁有人應佔								非控制性 股東權益 (未經審核) 千港元	權益合計 (未經審核) 千港元
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價賬 (未經審核) 千港元	盈餘賬 (未經審核) 千港元	匯兌儲備 (未經審核) 千港元	可供出售 投資重估儲備 (未經審核) 千港元	保留盈利 (未經審核) 千港元	購股權儲備 (未經審核) 千港元	合計 (未經審核) 千港元		
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
本期間盈利	—	—	—	—	—	151,550	—	151,550	(6,464)	145,086
本期間其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	1,525	—	—	1,525	—	1,525
應佔共同控制實體之其他全面收益	—	—	—	21,332	—	—	—	21,332	—	21,332
換算境外業務之匯兌差額	—	—	—	229,716	—	—	—	229,716	31,588	261,304
本期間全面收益總額	—	—	—	251,048	1,525	151,550	—	404,123	25,124	429,247
已宣派2010年末期股息	—	—	—	—	—	(102,248)	—	(102,248)	—	(102,248)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	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	—	—	—	—	—	—	—	—	(22,334)	(22,334)
出售一間附屬公司之部份股本權益	—	—	—	—	—	15,769	—	15,769	98,005	113,774
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,470)	(1,470)
股權結算購股權安排	—	—	—	—	—	—	30	30	—	30
購回股份	(645)	(17,215)	—	—	—	—	—	(17,860)	—	(17,860)
於2011年6月30日	255,351	9,470,988	90,554	1,606,164	72,724	856,976	198,960	12,551,717	1,040,261	13,591,978

## 簡明綜合現金流量表

截至2012年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	346,377	(349,360)
投資活動所用現金流量淨額	(596,685)	(1,159,130)
融資活動所得現金流量淨額	1,274,497	1,166,857
現金及等同現金增加/(減少)淨額	1,024,189	(341,633)
期初之現金及等同現金 匯率變動之影響，淨額	4,046,330 (20,821)	4,564,274 86,255
期末之現金及等同現金	5,049,698	4,308,896
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘	4,835,588	4,310,917
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	145,260	—
綜合財務狀況表呈列之現金及等同現金	4,980,848	4,310,917
列為持作可供出售的出售組合應佔現金及銀行結餘	68,850	—
銀行透支	—	(2,021)
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金	5,049,698	4,308,896

## 1. 編製基準

中渝置地控股有限公司(「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(「聯交所」)公開買賣。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務列明於未經審核中期簡明綜合財務報表附註3。

此等未經審核中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)附錄十六之披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並無載入年度財務報表所規定之全部資料及披露，且應與本集團截至2011年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製此等未經審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準，與編製截至2011年12月31日止年度之全年財務報表所採用者貫徹一致，並按照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」)(包括所有香港財務報告準則、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，惟於以下附註2所披露之採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

此等未經審核中期簡明綜合財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業及某些股本及債務投資按公平值估量除外。非流動資產及持作出售的出售組合按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有指明者外，此等未經審核中期簡明綜合財務報表以港元(「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

本集團已就本期間之未經審核中期簡明綜合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 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期之修訂
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 — 金融資產轉讓之修訂
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有關香港會計準則第12號修訂之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響，本未經審核中期簡明綜合財務報表所用會計政策亦無重大變動。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項:收回相關資產(修訂)

香港會計準則第12號載有可推翻假定，即使用香港會計準則第40號內之公平值模式所計量投資物業之賬面值將透過出售收回，因此，任何有關遞延稅項應按出售基準計量。倘投資物業為可折舊，及以隨時間推移耗盡投資物業內基本上所有經濟得益為目的，而並非以出售方式之商業模式所持有，則有關假定可被推翻。

本集團擁有的投資物業乃按公平值計量，而所有該等投資業務均以隨時間推移耗盡投資物業內基本上所有經濟得益為目的，而並非以出售方式而持有。因此，本集團繼續使用收回使用資產時適用之稅率計量投資物業公平值變動所產生之遞延稅項負債。因此，採用該等修訂並無對本集團之財務報表擁有任何影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

### 3. 經營分類資料

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

銷售包裝產品分類	—	製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品(已終止經營業務(附註7(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7(b)))
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2012年6月30日止6個月 — 未經審核

	持續經營業務			已終止經營業務			集團合計 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	已終止經營 銷售旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元	
<b>分類收入</b>							
銷售予外界客戶	(738)	3,712,494	3,711,756	168,007	31,675	199,682	3,911,438
<b>分類業績</b>	<b>15,253</b>	<b>891,331</b>	<b>906,584</b>	<b>15,677</b>	<b>(2,173)</b>	<b>13,504</b>	<b>920,088</b>
公司及未分配收入			1,720			—	1,720
公司及未分配開支			(42,832)			—	(42,832)
融資成本			(25,845)			(40)	(25,885)
除稅前盈利			<b>839,627</b>			<b>13,464</b>	<b>853,091</b>

# 簡明綜合財務報表附註

2012年6月30日

## 3. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

截至2011年6月30日止6個月 — 未經審核

	持續經營業務			已終止經營業務			集團合計 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	銷售旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元	
<b>分類收入</b>							
銷售予外界客戶	30,155	1,027,882	1,058,037	209,161	93,188	302,349	1,360,386
<b>分類業績</b>	<b>116,343</b>	<b>146,961</b>	<b>263,304</b>	<b>24,444</b>	<b>1,541</b>	<b>25,985</b>	<b>289,289</b>
公司及未分配收入			1,720			—	1,720
公司及未分配開支			(18,496)			—	(18,496)
融資成本			(28,838)			(788)	(29,626)
除稅前盈利			<b>217,690</b>			<b>25,197</b>	<b>242,887</b>

## 4. 收入、其他收入及收益

本集團持續經營業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (經重列)
<b>收入</b>		
出售物業	<b>3,699,792</b>	1,020,613
租金收入	<b>7,982</b>	6,380
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的虧損，淨額	<b>(7,411)</b>	—
上市投資所得股息收入	<b>3,930</b>	14,400
非上市投資所得股息收入	<b>916</b>	889
應收可換股票據利息收入	—	1,072
持至到期投資利息收入	—	7,452
可供出售投資利息收入	<b>6,547</b>	7,231
	<b>3,711,756</b>	1,058,037



#### 4. 收入、其他收入及收益(續)

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (經重列)
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	35,103	24,734
其他利息收入	2,456	5,629
匯兌收益，淨額	—	18,155
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	—	35,826
出售可供出售投資之收益	87,714	50,596
出售附屬公司之收益	—	36,192
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	384
投資物業之公平值收益，淨額	5,287	13,877
其他	841	82
	<b>131,401</b>	<b>185,475</b>

#### 5. 除稅前盈利

本集團持續經營業務除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (經重列)
售出物業成本	2,562,110	692,063
折舊	11,066	11,135
減：已資本化之金額	(604)	(498)
	<b>10,462</b>	<b>10,637</b>
預付土地租金攤銷	11,248	21,174
悉數償還之銀行及其他借貸利息：		
5年內	189,109	127,218
5年後	6,803	—
	<b>195,912</b>	<b>127,218</b>
減：已資本化利息	(170,067)	(98,380)
	<b>25,845</b>	<b>28,838</b>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	129,224	115,439
股權結算購股權開支	—	30
退休福利計劃供款	3,832	2,563
減：已資本化之金額	(54,434)	(26,503)
	<b>78,622</b>	<b>91,529</b>
出售附屬公司虧損 / (盈利)	11,935	(36,192)

## 6. 所得稅

香港利得稅乃根據期內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（截至2011年6月30日止6個月：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。

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (經重列)
本期間稅項		
中國內地	361,929	56,192
過往期間撥備不足		
香港	1,046	—
中國內地	8,158	52
	9,204	52
本期間土地增值稅支出	375,856	121,995
遞延稅項	(190,241)	(82,988)
本期間來自持續經營業務總稅項開支	556,748	95,251

## 7. 分類為持作銷售 / 分派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，擬透過其全資附屬公司確利達國際控股有限公司（「確利達」）於聯交所主板獨立上市方式，分拆其包裝用品及陳列用品的製造及銷售業務（「包裝業務」）。本集團已於2011年12月29日按《上市規則》第15項應用指引向聯交所呈交一份分拆建議。於報告期末，分拆建議要視乎聯交所之批准方可進行，且同時包裝業務已被分類為已終止經營業務。包裝業務應佔資產及負債已分類為持作分派之出售組別並於綜合財務狀況表單獨呈報。

7. 分類為持作銷售 / 分派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)

包裝業務於本期間內之業績呈列如下：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
收入	168,007	209,161
銷售成本	(133,986)	(163,493)
毛利	34,021	45,668
其他收入及收益	1,668	1,713
銷售及分銷成本	(6,979)	(4,452)
行政費用	(11,857)	(17,895)
其他開支	(684)	277
聯營公司應佔盈虧	(492)	(867)
來自己終止經營業務之除稅前盈利		
— 包裝業務	15,677	24,444
所得稅開支	(1,188)	(2,555)
本期間來自己終止經營業務之盈利		
— 包裝業務	14,489	21,889
應佔：		
母公司擁有人	14,225	19,758
非控制性股東權益	264	2,131
	14,489	21,889

7. 分類為持作銷售 / 分派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)

於2012年6月30日及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：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	119,736	119,592
預付土地租金	19,395	19,395
於聯營公司之投資	133	625
存貨	37,515	39,007
應收賬項及票據	46,642	45,916
預付款項、按金及其他應收款項	6,511	4,553
已抵押定期存款	7,506	—
現金及等同現金	62,900	59,798
分類為已終止經營業務之資產 — 包裝業務	<b>300,338</b>	288,886
<b>負債</b>		
應付賬項及票據	40,664	38,329
其他應付款項及預提負債	33,943	29,783
應付稅項	2,096	901
遞延稅項負債	1,011	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	<b>77,714</b>	70,030
直接與分類為已終止經營業務相關之淨資產 — 包裝業務	<b>222,624</b>	218,856

於2012年6月30日，包裝業務賬面淨值為5,434,000港元(2011年12月31日：5,434,000港元)之若干租賃土地及樓宇及7,506,000港元(2011年12月31日：無)之定期存款已作為包裝業務所獲授之一般銀行信貸之抵押。

## 7. 分類為持作銷售 / 分派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：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
經營活動	21,449	11,559
投資活動	(7,626)	550
融資活動	(10,721)	83,004
現金流入淨額	3,102	95,113

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核)	2011年 (未經審核)
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利		
— 包裝業務	0.55港仙	0.75港仙

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：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核)	2011年 (未經審核)
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	14,225,000港元	19,758,000港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之本期間已發行普通股加權平均數	2,587,799,895	2,602,397,187

## (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(「海天(香港)」)(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。

7. 分類為持作銷售 / 分派之非流動資產及出售組別(續)

(b) 已終止經營業務 — 行李箱業務(續)

行李箱業務於本期間內之業績呈列如下：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
收入	31,675	93,188
銷售成本	(30,005)	(82,185)
毛利	1,670	11,003
其他收入及收益	337	316
銷售及分銷成本	(714)	(2,051)
行政費用	(3,455)	(7,406)
其他開支	(11)	(321)
融資成本	(40)	(788)
來自已終止經營業務之除稅前盈利 / (虧損)		
— 行李箱業務	(2,213)	753
所得稅收益	3	5
本期間來自已終止經營業務之盈利 / (虧損)		
— 行李箱業務	(2,210)	758
應佔：		
母公司擁有人	(1,303)	496
非控制性股東權益	(907)	262
	(2,210)	758

行李箱業務所產生之淨現金流如下：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
經營活動	2,549	802
投資活動	617	(83)
融資活動	(1,428)	(1,472)
現金流入 / (流出) 淨額	1,738	(753)

## 7. 分類為持作銷售 / 分派之非流動資產及出售組別(續)

## (b) 已終止經營業務 — 行李箱業務(續)

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核)	2011年 (未經審核)
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利 / (虧損)		
— 行李箱業務	(0.05)港仙	0.02港仙

來自行李箱業務之每股基本及攤薄盈利 / (虧損) 乃根據以下各項計算：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核)	2011年 (未經審核)
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人應佔盈利 / (虧損)		
— 行李箱業務	(1,303,000)港元	496,000港元
用於計算每股基本及攤薄盈利 / (虧損) 之本期間 已發行普通股加權平均數	2,587,799,895	2,602,397,187

## (c) 分類為持作銷售之聯營公司權益 — 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」)之非控股股東訂立股份轉讓協議，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%的部份股權已於2011年3月30日完成，代價為人民幣30,000,000元。

於首批30%股權出售完成後，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2012年6月30日之37,904,000港元(2011年12月31日：38,115,000港元)列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下30%股權預期於2012年下半年完成出售，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。

## (d) 分類為持作銷售之出售組別 — 建星集團

於2012年4月23日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於建星有限公司(「建星」)之全部股權及建星結欠本集團金額為135,747,000港元之股東貸款，其總代價為408,212,000港元。建星及其附屬公司(統稱「建星集團」)主要從事中國內地之物業開發及投資。出售建星集團預期於2013年初完成，故建星集團之資產及負債已分類為持作銷售之出售組別，且於綜合財務狀況表單獨呈列。

## 7. 分類為持作銷售 / 分派之非流動資產及出售組別 (續)

### (d) 分類為持作銷售之出售組別 — 建星集團 (續)

於2012年6月30日，建星集團分類為待售資產及負債之主要類別如下：

	2012年6月30日 (未經審核) 千港元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	2,042
發展中物業	333,109
預付款項、按金及其他應收款項	4,439
現金及等同現金	5,950
分類為持作銷售資產	<b>345,540</b>
<b>負債</b>	
應付賬項	35
其他應付款項及預提負債	7
非控制性股東貸款	68,448
與分類為持作銷售資產直接有關之負債	<b>68,490</b>
與出售組別直接有關之資產淨值 — 建星集團	<b>277,050</b>
於其他全面收入確認之累計收入或開支 匯兌儲備	<b>11,588</b>

## 8. 股息

截至2012年6月30日止6個月，本公司宣派截至2011年12月31日止年度之末期股息每股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（截至2011年6月30日止6個月：截至2010年12月31日止年度之現金股息每股0.04港元，金額為102,248,000港元，已予宣派及派付）。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。

於2012年6月28日，董事會宣派有條件特別中期股息，擬將透過實物分派方式向本公司合資格股東分派確利達之全部已發行股本（「分派」），惟須待確利達股份於聯交所主板上市成為無條件後方可作實（截至2011年6月30日止6個月：無）。根據分派，本公司各名合資格股東將會有權按各合資格股東每持有二十股本公司股份之完整倍數可收取一股確利達股份。

除以上所披露外，董事不建議派發任截止2012年6月30日止6個月的進一步中期股息（截至2011年6月30日止6個月：無）。



## 9. 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本期間應佔之盈利204,795,000港元(截至2011年6月30日止6個月：151,550,000港元)以及本期間已發行普通股加權平均數2,587,799,895股(截至2011年6月30日止6個月：2,602,397,187股)計算，經調整後以反映本期間發行以股代息之股利。

由於截至2012年及2011年6月30日止6個月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：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (經重列)
<b>盈利</b>		
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	191,873	131,296
來自已終止經營業務	12,922	20,254
	<b>204,795</b>	<b>151,550</b>
<b>股份</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本期間已發行普通股加權平均數		
	<b>2,587,799,895</b>	2,602,397,187

## 10. 添置物業、廠房及設備 / 發展中物業 / 於持作物業發展之土地使用權之權益

截至2012年6月30日止6個月期間，本集團耗資11,979,000港元(截至2011年6月30日止6個月：18,950,000港元)購置物業、廠房及設備。

截至2012年6月30日止6個月期間，本集團耗資2,959,259,000港元(截至2011年6月30日止6個月：2,296,104,000港元)添置發展中物業。

截至2012年6月30日止6個月期間，本集團耗資1,354,361,000港元(截至2011年6月30日止6個月：1,025,622,000港元)添置持作物業發展之土地使用權之權益。

## 11. 應收賬項及票據

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

	2012年6月30日			2011年12月31日		
	未逾期及 並無減值 (未經審核) 千港元	已逾期 但並無減值 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	未逾期及 並無減值 (經審核) 千港元	已逾期 但並無減值 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
一個月內	1,638	47	1,685	25,069	9,802	34,871
一至兩個月	—	—	—	—	—	—
兩至三個月	—	—	—	—	—	—
超過三個月	—	—	—	—	3,391	3,391
	<b>1,638</b>	<b>47</b>	<b>1,685</b>	<b>25,069</b>	<b>13,193</b>	<b>38,262</b>

## 12. 應付賬項及票據

於報告期末，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
一個月內	1,595,120	1,406,370
一至兩個月	202,017	126,100
兩至三個月	109,623	137,060
超過三個月	399,543	267,479
	<b>2,306,303</b>	<b>1,937,009</b>

應付賬項為不計息。

### 13. 計息之銀行及其他借貸

	2012年6月30日(未經審核)			2011年12月31日(經審核)		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
<b>即期</b>						
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
銀行貸款—已抵押	人民幣基準借貸利率/ 人民幣基準借貸利率 × (1 + 5% 至 20%)	2012年至2013年	2,620,091	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
銀行貸款—無抵押	香港銀行同業拆息+1.9%/ 香港銀行同業拆息+4.0%	2012年	585,610	香港銀行同業拆息+1.9%	2012年	534,402
			<b>3,205,701</b>			<b>2,065,320</b>
<b>非即期</b>						
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	2,268,713	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
銀行貸款—無抵押	香港銀行同業拆息+1.9%/ 香港銀行同業拆息+4.0%	2013年至2014年	2,451,814	香港銀行同業拆息+1.9%	2013年	1,917,818
			<b>4,720,527</b>			<b>5,034,261</b>
			<b>7,926,228</b>			<b>7,099,581</b>
分析如下：						
須於下列期間償還之銀行 及其他借貸：						
一年內或於提出要求時			3,205,701			2,065,320
於第二年			3,194,148			4,213,982
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			1,435,606			788,208
五年以上			90,773			32,071
			<b>7,926,228</b>			<b>7,099,581</b>

### 14. 股本

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2011年12月31日：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元(2011年12月31日：0.10港元)之普通股	<b>500,000</b>	500,000
已發行及繳足：		
2,587,799,895股(2011年12月31日：2,543,923,258股) 每股面值0.10港元(2011年12月31日：0.10港元)之普通股	<b>258,780</b>	254,392

於2012年6月30日期間，本公司已按每股1.652港元發行43,876,637股每股面值0.10港元之普通股作為以股代息。

## 15. 業務合併

截至2011年6月30日止6個月

### 收購一間非業務之附屬公司

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）訂立收購協議，收購重慶聯星投資有限公司（「聯星」）51% 股權及聯星欠同景集團之股東貸款，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。直至收購完成日期，除於重慶持有若干幅土地外，聯星並無進行任何重大業務交易。

上述收購事項已由本集團入賬為收購資產，因為本集團收購之實體並不構成一項業務。

本集團於上述交易所收購之資產淨值如下：

	(未經審核) 千港元
已收購淨資產：	
預付土地租金	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)
購入之現金及銀行結餘	5
有關收購聯星之現金及等同現金流出淨額	(126,935)

於截至2011年6月30日止期間所收購聯星之業績對本集團期間綜合收入或盈利並無重大影響。

## 16. 出售附屬公司

### 截至2012年6月30日止6個月

2012年2月1日，本集團與一名獨立第三方及一名非控制性股東海天(香港)訂立買賣協議，以出售其於Ensure Success之全部權益，總代價為20,000,000港元。是項出售於2012年3月26日完成，出售附屬公司之虧損為11,935,000港元已於綜合收益表確認。詳情請參閱簡明綜合財務報表附註7(b)。

本期間內所出售Ensure Success之資產淨值總額及其財務影響概述如下：

	(未經審核) 千港元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	29,944
預付土地租金	3,356
應收賬款	30,816
預付款項、按金及其他應收款項	3,019
可回收稅項	20
存貨	18,055
現金及銀行結餘	3,453
應付賬項	(28,895)
其他應付款項及預提負債	(5,011)
股東貸款	(17,927)
遞延稅項	(475)
非控制性股東權益	47
	36,402
出售Ensure Success時解除之匯兌儲備	(4,467)
出售附屬公司之虧損	(11,935)
總代價 — 以現金支付	20,000

就出售Ensure Success之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	(未經審核) 千港元
現金代價	20,000
已出售現金及銀行結餘	(3,453)
就出售Ensure Success之現金及等同現金流入淨額	16,547

## 16. 出售附屬公司(續)

### 截至2011年6月30日止6個月

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。有關詳情請參閱簡明綜合財務報表附註7(c)。

過往期間內所出售之資產淨值總額及其財務影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
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	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)
總代價 — 以現金支付	35,387

就部份出售四川恆辰之現金及等同現金之流入淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	35,387
已出售之現金及銀行結餘	(19,666)
就部份出售四川恆辰之現金及等同現金之流入淨額	15,721

**17. 承擔**

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	6,734,834	8,150,967

於報告期末，本集團有以下有關應佔共同控制實體物業發展開支之承擔：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	17,468	17,999

**18. 或然負債**

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
就以下人士獲授額度而向銀行作出之擔保：		
共同控制實體	350,000	350,000
聯營公司	—	9,000
	350,000	359,000

**19. 財務擔保**

於報告期末，本集團擁有下列財務擔保：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	3,885,236	4,090,067

本集團已就其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一年內發出；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。

## 20. 以股付款

於期內尚未行使之購股權如下：

購股權授出日期*	購股權數目					於2012年 6月30日	購股權行使期	購股權行使價 每股港元	本公司股份 收市價** 每股港元
	於2012年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效				
07-05-2009	17,500,000	—	—	—	—	17,500,000	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
03-09-2010	44,374,000	—	—	—	—	44,374,000	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
03-09-2010	4,800,000	—	—	—	—	4,800,000	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	66,674,000	—	—	—	—	66,674,000			

\* 購股權之歸屬期由授出當日至行使期開始為止。

\*\* 於購股權授出日期所披露之本公司股份價格為聯交所於緊接購股權授出日期前之交易日收市價。

本集團於截至2012年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支(截至2011年6月30日止6個月：30,000港元)。

## 21. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押其若干資產作為提供銀行額度予本集團之抵押品。資產賬面總值載列如下：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
物業、廠房及設備	47,539	5,434
投資物業	169,517	135,149
預付土地租金	731,670	746,508
發展中物業	9,563,973	8,983,705
已落成待售物業	2,837	—
定期存款	179,239	152,075



## 22. 關連方交易

期內，本集團與關連方訂立以下交易：

- (a) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	8,389	9,780
離職後福利	404	455
向主要管理人員支付之酬金總額	8,793	10,235

- (b) 於2012年6月30日，本集團並無向銀行簽立擔保(2011年12月31日：9,000,000港元)，作為向授予其聯營公司之銀行融資之抵押品。
- (c) 於2012年6月30日，本集團向銀行簽立擔保，金額為350,000,000港元(2011年12月31日：350,000,000港元)，作為向授予其共同控制實體之銀行融資之抵押品。
- (d) 於2012年6月30日，本集團總賬面值14,232,000港元(2011年12月31日：14,845,000港元)之若干樓宇及預付土地租金，於期內乃以零租金提供予一名董事之家族成員，用以經營學校。

## 23. 報告期後事項

於獲聯交所批准後，確利達於聯交所上分拆及獨立上市已於2012年7月12日完成，其詳情載於確利達日期為2012年6月28日之招股章程中。確利達分拆後，本集團於確利達之全部權益已分派作特別中期股息予本公司之股東，且其後確利達終止不再為本公司之附屬公司。

## 24. 比較數字

已重列比較綜合收益表，猶如本期間之已終止經營業務已於比較期初終止經營(附註7(a)及(b))。

## 25. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於2012年8月27日獲董事會批准。