

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。



COFCO LAND HOLDINGS LIMITED

中糧置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

**截至二零一四年六月三十日止六個月之
中期業績公告**

中期業績

董事會欣然宣佈本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一三年六月三十日止六個月之比較數字(經重列)。審核委員會已審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列) (附註2)
收益	5	1,824,850	1,617,446
銷售及服務成本		<u>(756,481)</u>	<u>(733,562)</u>
毛利		1,068,369	883,884
其他收入	6	55,922	113,048
其他收益及虧損淨額	7	31,674	37,211
投資物業之公平值增益		29,095	3,032,427
分銷及銷售成本		(98,045)	(103,672)
行政開支		(258,713)	(249,038)
財務成本	8	(92,738)	(88,995)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<u>5,395</u>	<u>(17,663)</u>
除稅前溢利	9	740,959	3,607,202
所得稅開支	10	<u>(307,627)</u>	<u>(903,828)</u>
期內溢利		<u>433,332</u>	<u>2,703,374</u>

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列) (附註2)
其他全面收益／(支出)：		
其後可能重新分類至損益之項目		
換算境外業務之匯兌差額	13,935	(11,683)
現金流量對沖之對沖工具：		
期內公平值虧損	-	(48)
對計入損益之(虧損)／收益 之重新分類調整	(608)	316
期內其他全面收益／(支出)	13,327	(11,415)
期內全面收益總額	446,659	2,691,959
下列各項應佔期內溢利：		
本公司擁有人	177,463	1,707,343
非控股權益	255,869	996,031
	433,332	2,703,374
下列各項應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	190,790	1,695,928
非控股權益	255,869	996,031
	446,659	2,691,959
每股基本盈利	11 人民幣1.9分	人民幣28.7分

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		13,293,807	13,238,730
物業、廠房及設備		4,332,141	3,665,195
租賃土地及土地使用權		580,588	589,155
無形資產		3,762	1,146
在建物業		691,807	1,231,098
所持聯營公司之權益		218,976	213,581
可供出售之投資		1,510	1,510
商譽		184,297	184,297
興建／購買物業、廠房及設備 之預付款項		91,801	-
遞延稅項資產		94,015	158,116
		19,492,704	19,282,828
流動資產			
存貨		16,742	13,235
待售物業		534,125	852,781
待售在建物業		625,373	469,356
應收賬款	13	46,694	47,157
預付款項、按金及其他應收款項		461,342	456,241
應收最終控股公司款項		-	727
應收同系附屬公司款項		16,473	8,750
應收非控股股東款項		-	35
可收回稅項		87,901	128,125
已抵押存款		-	4,042
現金及現金等價物		6,929,051	7,941,122
		8,717,701	9,921,571

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	14	483,398	630,172
其他應付款項及應計費用		1,146,503	1,432,699
預售物業已收按金		349,478	755,980
應付最終控股公司款項		-	5,455
應付同系附屬公司款項		11,722	13,093
應付非控股股東款項		413,938	275,485
銀行及其他借款		2,191,244	1,860,085
應付所得稅及土地增值稅		717,430	1,446,550
衍生金融工具		-	213
		<u>5,313,713</u>	<u>6,419,732</u>
流動資產淨值		<u>3,403,988</u>	<u>3,501,839</u>
總資產減流動負債		<u>22,896,692</u>	<u>22,784,667</u>
非流動負債			
已收租金按金		-	2,210
銀行及其他借款		2,151,092	2,357,073
遞延稅項負債		2,384,011	2,360,383
遞延收入		784	784
		<u>4,535,887</u>	<u>4,720,450</u>
資產淨值		<u>18,360,805</u>	<u>18,064,217</u>
股本及儲備			
股本		667,941	667,941
儲備		12,767,590	12,576,800
本公司擁有人應佔權益		13,435,531	13,244,741
非控股權益		4,925,274	4,819,476
總權益		<u>18,360,805</u>	<u>18,064,217</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 一般資料

中糧置地控股有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

於下文附註2所述之反收購交易完成後，本集團已將呈列貨幣由港元更改為人民幣，此乃由於本公司董事認為這能更佳反映本集團此後之業務（絕大部份業務位於中國）並可向用戶提供更多與類似行業中其他公司之可資比較資料。比較數字已以人民幣呈列。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒布之《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及適用之《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》（「上市規則」）附錄16披露規定編製。簡明綜合財務報表不包括須於年度財務報表載列之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

於二零一三年十二月十九日，本公司完成一項非常重大收購、關連交易及涉及新上市申請之反收購。透過向得茂有限公司（「得茂」，本公司及中糧置地之直接控股公司）按發行價每股2.00港元配發及發行本公司5,988,199,222股普通股（「代價股份」）及按發行價每股2.00港元配發及發行本公司1,095,300,778股新不可贖回可轉換優先股，本公司從中糧置地有限公司（「中糧置地」）收購中糧置地若干附屬公司（統稱「目標公司」）之已發行股本，及於緊接完成收購目標公司（連同收購目標公司稱為「交易」）前由若干目標公司結欠中糧置地之尚未償還股東貸款3,329,000,000港元（相當於約人民幣2,618,000,000元）。

緊接完成反收購交易（「反收購交易」）前，中糧置地為目標公司之直接控股公司。目標公司及彼等之附屬公司（「目標集團」）之主要業務為投資控股、物業投資及發展、物業管理及酒店經營。

反收購交易之詳情載於本公司日期為二零一三年十一月三十日之通函及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表內。

反收購交易

於二零一二年七月十六日，得茂與本公司(連同其完成反收購交易前之附屬公司統稱「現有集團」)若干當時股東(統稱「賣方」)訂立購股協議，以按總現金代價362,180,000港元(相當於約人民幣293,675,000元) (「代價」)收購本公司當時全部已發行股本約73.53% (「二零一二年收購事項」)。二零一二年收購事項已於二零一二年七月二十三日完成。

交易涉及於得茂取得本公司控制權之二十四個月內向中糧置地收購資產，並構成本公司一項上市規則所述之由目標集團進行之反收購。

由於現有集團及目標集團自二零一二年七月二十三日起共同受得茂控制，及得茂於交易完成後仍控制本公司，故交易被視為共同控制下之業務合併並按合併基準計賬。應用合併會計法後，經考慮香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)」)之規定，二零一二年收購事項於本集團之綜合財務報表以目標集團(被視作會計收購方)反收購本公司入賬。

此等簡明綜合財務報表按目標集團之延續編制，因此：

- (i) 目標集團之資產及負債按其賬面值確認及計量；
- (ii) 現有集團於二零一二年七月二十三日之可辨識資產及負債根據香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)初步按公平值確認及計量；及
- (iii) 於此等簡明綜合財務報表呈列之比較資料重新呈列為目標集團及現有集團(被視為於二零一二年七月二十三日被目標集團收購)之比較資料。

3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，本簡明綜合財務報表已按歷史成本編製。

除下文所述者外，截至二零一四年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用由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」）之新詮釋及修訂：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本中期內應用上述香港財務報告準則之新詮釋及修訂對於該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載述之披露並無重大影響。

4. 分部資料

本集團根據所售商品或所提供服務之性質分為若干業務單位。本集團經營分部由本公司董事透過參考各單位所售商品或所提供之服務而決定。該等經營單位乃向主要營運決策者即本公司董事提交內部報告之基礎。

具體而言，根據以資源分配及績效評估為目的而向本公司董事呈報之資料及香港財務報告準則第8號之規定，本集團之可呈報及經營分部為：

物業及土地開發	開發及銷售物業
物業投資	物業租賃
物業管理及相關服務	提供代理服務及物業管理服務
酒店經營	酒店持有及管理

有關上述分部之資料呈報如下。

分部收益及分部業績

下表載列本集團可呈報及經營分部的收益及業績分析。

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一四年六月三十日 止六個月(未經審核)					
分部收益：					
外界客戶	1,046,086	212,281	80,975	485,508	1,824,850
分部間收益	-	-	1,371	-	1,371
	<u>1,046,086</u>	<u>212,281</u>	<u>82,346</u>	<u>485,508</u>	<u>1,826,221</u>
分部業績	<u>604,488</u>	<u>157,296</u>	<u>47,738</u>	<u>(3,355)</u>	<u>806,167</u>
對賬：					
未分配企業收入					29,394
未分配企業開支					(7,259)
分佔聯營公司溢利					5,395
財務成本					(92,738)
除稅前溢利					<u>740,959</u>
截至二零一三年六月三十日 止六個月 (未經審核及經重列)					
分部收益：					
外界客戶	873,750	193,160	107,473	443,063	1,617,446
分部間收益	-	1,265	4,619	-	5,884
	<u>873,750</u>	<u>194,425</u>	<u>112,092</u>	<u>443,063</u>	<u>1,623,330</u>
分部業績	<u>496,191</u>	<u>3,131,095</u>	<u>64,123</u>	<u>(22,720)</u>	<u>3,668,689</u>
對賬：					
未分配企業收入					52,490
未分配企業開支					(7,319)
分佔聯營公司虧損					(17,663)
財務成本					(88,995)
除稅前溢利					<u>3,607,202</u>

分部間收益按集團實體協定的價格入賬。

分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損(不包括分配中央行政成本、若干企業收入及開支、分佔聯營公司溢利／(虧損)、財務成本及所得稅開支)。此為向本公司董事呈報的方式，以供分配資源及評估表現。投資物業公平值收益為物業投資分部業績的一部分。

分部資產及負債

分部資產及負債並無定期呈報本公司董事以分配資源及評估表現，因此並未於簡明綜合財務表中披露。

5. 收益

於期內，本集團收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
物業投資及開發：		
待售物業銷售	1,031,731	822,975
投資物業租金收入	212,281	193,160
物業管理及相關服務	52,859	61,275
一級土地開發服務收入	14,355	50,775
其他物業相關服務收入	28,116	46,198
	<u>1,339,342</u>	<u>1,174,383</u>
酒店經營：		
客房收益	342,240	299,316
其他配套服務	143,268	143,747
	<u>485,508</u>	<u>443,063</u>
總計	<u>1,824,850</u>	<u>1,617,446</u>

6. 其他收入

於期內，本集團其他收入分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	27,061	4,812
非銀行金融機構存款*	-	3,465
給予同系附屬公司之貸款	-	65,087
給予聯營公司之貸款	-	21,782
給予前聯營公司之貸款	4,177	-
投資收入	16,120	-
政府補貼**	5,414	17,150
其他	3,150	752
	<u>55,922</u>	<u>113,048</u>

* 非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)。

** 中國內地若干省份的開發項目獲得多項政府補貼。政府補貼主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎彼等為當地發展作出的貢獻。該等補貼並無任何未達成的條件或或然事項。

7. 其他收益及虧損淨額

於期內，本集團其他收益及虧損淨額分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應收賬款減值虧損	(129)	(110)
撥回其他應收款項減值虧損/(減值虧損)	68	(163)
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(348)	407
匯兌收益淨額	32,508	37,077
其他	(425)	-
	<u>31,674</u>	<u>37,211</u>

8. 財務成本

本集團財務成本分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
以下各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	101,974	84,179
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	24,860	21,131
中糧財務給予之貸款	-	4,661
同系附屬公司給予之貸款	-	9,509
利息支出總額	126,834	119,480
對現金流量對沖之重新分類調整	(608)	316
減：在建物業資本化利息	(33,488)	(30,801)
	92,738	88,995

9. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
無形資產攤銷	572	551
租賃土地及土地使用權攤銷	8,567	8,866
物業、廠房及設備折舊	119,719	130,324
銷售及服務成本包括：		
已售物業成本	386,742	343,708
所提供酒店服務成本	276,266	247,547
物業出租成本	47,370	46,507
物業管理及相關服務成本	25,768	36,155
所提供一級土地開發服務成本	14,355	50,775
其他直接成本	5,980	8,870
	756,481	733,562
投資物業租金收入總額	(212,281)	(193,160)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	47,370	46,507
	(164,911)	(146,653)

10. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期稅項：		
中國內地		
期內支出	90,265	127,195
土地增值稅	114,441	54,470
股息預扣稅	10,182	1,588
香港		
期內支出	5,010	4,235
	219,898	187,488
遞延稅項	87,729	716,340
	307,627	903,828

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
盈利		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	177,463	1,707,343
股份數目(千股)		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股加權平均數	8,478,732	4,858,848
不可贖回可換股優先股數目	1,095,301	1,095,301
藉以計算每股基本盈利之股份的加權平均數	9,574,033	5,954,149

用於計算截至二零一三年六月三十日止六個月每股基本盈利的股份之加權平均股數是基於已詳列於附註2的因反收購交易用作收購目標集團之代價而發行的代價股份(不包括被視作以股東貸款予發行之代價股份)數量及不可贖回可換股優先股，及本公司於期內已發行股份之加權平均股數。

用於計算截至二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利的股份數目乃基於本公司於期內發行之股份數目及於期內發行不可贖回可換股優先股。

於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無呈列每股攤薄盈利，乃因於該等期間內並無已發行潛在普通股。

12. 股息

於當前及過往期間，本公司並無就普通股及不可贖回可換股優先股擬派、派付或宣派股息。

13. 應收賬款

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	15,715	6,886
應收物業管理費	4,882	3,574
酒店經營及相關服務應收款項	<u>29,469</u>	<u>40,113</u>
	50,066	50,573
減：呆賬撥備	<u>(3,372)</u>	<u>(3,416)</u>
	<u>46,694</u>	<u>47,157</u>

物業銷售方面，相關買賣協議的條款規定須支付最低首付款，一般向客戶交付物業之前收取全部現金代價。

一般而言，租金收入、物業管理費收入及酒店運營及相關服務收入於提供有關服務當月收取，惟部分租戶／客戶獲授不超過30至60日的信貸期。

本集團並無就上述結餘持有任何抵押品。

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款(已扣除減值虧損)賬齡分析，惟應收租金賬齡分析按租金催款通知當日呈列：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	38,408	43,583
3個月至1年	5,160	2,431
1至2年	2,845	935
2年以上	281	208
	<u>46,694</u>	<u>47,157</u>

14. 應付賬款

應付賬款及工程開支包括待售在建物業的建築成本及其他項目相關開支，按本集團衡量的項目進度支付。應付賬款的信貸期一般為60至90天，惟部分建築成本保留款項的信貸期最長為兩年。本集團的財務風險管理政策確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末的應付賬款賬齡分析：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	367,869	514,604
1至2年	99,827	107,058
2至3年	8,298	5,057
3年以上	7,404	3,453
	<u>483,398</u>	<u>630,172</u>

15. 報告期間後事項

於二零一四年八月一日，本公司與持有亨達發展有限公司(「亨達」)已發行股本總額22%之股東Grow Wealth Limited(「Grow Wealth」)訂立收購協議，根據收購協議之條款及條件，本公司有條件同意購入而Grow Wealth有條件同意出售亨達已發行股本之22%及亨達欠負Grow Wealth 69,904,943港元(相當於9,020,000美元)之股東貸款。此收購之代價為1,018,921,728港元，代價將於收購完成後以發行價2.00港元向Grow Wealth發行及配發509,460,864股本公司新普通股支付。收購完成後，亨達將為本公司之全資附屬公司。

同日，本公司與持有亞龍灣開發股份(香港)有限公司(「亞龍灣(香港)」)已發行股本總額32.43%之股東Woo + Woo Investments Limited(「Woo + Woo」)訂立收購協議，根據收購協議之條款及條件，本公司有條件同意購入而Woo + Woo有條件同意出售亞龍灣(香港)已發行股本之32.43%及亞龍灣(香港)欠負Woo + Woo 174,014,191港元之股東貸款。收購之代價為998,446,456港元，代價將於收購完成後以發行價2.00港元向Woo + Woo發行及配發499,223,228股本公司新普通股支付。收購完成後，亞龍灣(香港)將為本公司之全資附屬公司。

上述收購事項已於二零一四年八月十九日完成，而本公司已分別向Grow Wealth及Woo + Woo發行509,460,864股及499,223,228股新普通股，以支付相應之收購協議所述之代價，該兩批新普通股分別佔本公司於上述收購事項完成後經擴大已發行普通股本約5.37%及5.26%。

上述收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年八月一日、二零一四年八月十九日之公告及本公司日期為二零一四年八月二十二日之通函內。

業務回顧及展望

業務回顧

自有物業

二零一四年上半年，本公司投資物業、開發物業和酒店經營等各項業務取得較好業績。期內，各項目運營情況和工程進度均符合預期，為本年和下一年業績奠定了良好的基礎。投資物業方面，本公司位於北京、上海和香港的寫字樓物業繼續保持了較高的出租率，租金水平同比處於增長態勢；上海鵬利輝盛閣公寓業績繼續保持平穩態勢；處於建設期的成都大悅城，各項施工順利進行，招商、推廣工作全面展開，已簽約品牌中約60%為首次進入成都。物業開發業務項目銷售亦取得良好業績，繼續佔據高端市場前列。酒店經營方面，本公司酒店經營板塊面對不利的市場環境，通過不斷提高自身經營質量並積極開拓客源市場，經營收入同比增長9.6%，實現逆勢增長。其中，亞龍灣瑞吉度假酒店及三亞美高梅金殿酒店業績增長水平顯著超出競爭組合均值，競爭地位穩定在競爭組合前3，競爭指數持續提升。物業管理及相關服務方面，本公司繼續堅持以客戶需求為導向，持續致力於提升推進公司物業管理水平，推進增值服務。期內，旗下北京凱萊物業管理有限公司獲得了「2014中國物業服務百強企業」、「2014中國商業物業服務TOP10企業」等多項榮譽。

託管物業

二零一四年上半年，本公司託管的託管物業西單大悅城、朝陽大悅城、天津大悅城、上海大悅城經營充滿活力，業績繼續保持增長態勢。期內，西單大悅城通過豐富的特色推廣活動，出租率達98.53%，客流量約1,410.6萬人次，同比增長16.17%，繼續保持同行業領先地位。朝陽大悅城通過「2.14追愛總動員」、「3.8富女節」、「100哆啦A夢秘密道具博覽」等大型創意推廣活動引領項目成為京東新地標，期內，朝陽大悅城客流量達約1,185萬人次，同比增長21%；出租率達97.38%。天津大悅城通過調整商戶結構、強化業態創新與經營模式創新，經營業績持續攀升，二零一四年四月十九日，天津大悅城「大悅瘋搶節」實現單日客流約15.5萬人次，場內外單日銷售額人民幣1.2億元，再次刷新了全國購物中心單日銷售記錄。上海大悅城一期南樓利用地鐵開通的契機，開展促銷、會員等多項大型活動，全面拉動客流；一期北座工程進展順利，二期已順利完成動拆遷。此外，本公司託管的託管物業在建項目煙台大悅城也已於二零一四年七月六日盛大開業。該項目坐擁煙台商業中心的唯一臨海地塊，在建設中充分發揮地塊優勢，創造性的將海景優勢融入商業策劃，作為煙台唯一擁有海灣優勢的購物中心，開業後的煙台大悅城無疑會帶動城市商業的升級革新，成為煙台商業發展的風向標，給煙台市民帶來不一樣的購物體驗。

各項目及板塊的概要

類型	項目
投資物業	在建及已竣工物業
	託管物業
	自用物業
物業開發	
酒店經營	
物業管理及 相關服務	

北京中糧廣場
上海中糧大廈
成都大悅城(在建)
香港鵬利中心
香港環球大廈11層
上海鵬利輝盛閣公寓
月川大廈

西單大悅城
朝陽大悅城
上海大悅城
天津大悅城
煙台大悅城

寧海花園地下室
公主郡一期小會所
亞龍灣公用設施用地
亞龍灣行政中心

海景壹號
成都祥雲國際二期、三期(在建)及
土地一級開發
龍溪29(未售部分)
公主郡二期(未售部分)
公主郡三期
三亞亞龍灣土地一級開發

亞龍灣瑞吉度假酒店
三亞美高梅金殿酒店
三亞凱萊仙人掌度假酒店
北京華爾道夫酒店
北京長安街W酒店(在建)
蘇州凱萊酒店
南昌凱萊大飯店

北京凱萊物業管理
四川凱萊物業管理
廣州凱萊物業管理
瀋陽凱萊物業管理

財務回顧

二零一四年上半年，本集團毛利為人民幣1,068,369,000元(二零一三年上半年：人民幣883,884,000元)。二零一四年上半年毛利率為58.5%，較二零一三年同期54.6%上升3.9%。

二零一四年上半年，本集團物業銷售收入佔收入總額56.5%，較二零一三年同期增加25.4%，主要因海景壹號住宅及龍溪29別墅式公寓交付面積增加；投資物業租金收入佔收入總額11.6%，較二零一三年同期增加9.9%，主要來自於北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣公寓和香港鵬利中心的租金增長；酒店經營收入佔收入總額26.6%，比二零一三年同期增加9.6%，主要是來自於三亞美高梅金殿酒店、亞龍灣瑞吉度假酒店營業收入增加；土地一級開發收入佔收入總額0.8%，較二零一三年同期降低71.7%；物業管理及相關服務佔收入總額2.9%，較二零一三年同期降低13.7%；其他物業相關業務佔收入總額1.6%，較二零一三年同期降低39.1%。

物業開發業務回顧

二零一四年六月三十日，本集團在上海、三亞、成都擁有三個開發項目，包括海景壹號及龍溪29項目，以及持有少數權益的成都祥雲國際項目(以權益會計方法入賬)，產品類型包括住宅和商務公寓。

期內，本集團精準定位，深挖產品競爭力，為客戶奉獻高品質住宅，一定程度上克服了因宏觀經濟下行和銀根緊縮帶來的不利影響。公司位於三亞亞龍灣的龍溪29項目和位於黃浦江畔的海景壹號項目繼續保持區域標杆地位，項目質量受到市場一致認可。

二零一四年上半年，本集團主要項目實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價表列如下：

項目	城市	項目類型	合同銷售金額	合同銷售面積	合同銷售均價
			二零一四年上半年 (人民幣百萬)	二零一四年上半年 (平方米)	二零一四年上半年 (人民幣/平方米)
海景壹號	上海	住宅	244.8	1,958	125,014
龍溪29	三亞	商務公寓	333.8	4,458	74,871
合計			<u>578.6</u>	<u>6,416</u>	

投資物業業務回顧

二零一四年六月三十日，本集團在北京、上海、香港、成都擁有六個投資物業項目，包括辦公樓及零售。其中北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣公寓、香港鵬利中心、香港環球大廈11層、上海中糧大廈五個物業項目運營，成都大悅城尚處於在建期間。

期內，本集團持有的上述投資物業均位於一、二線城市核心地段，市場需求旺盛，品牌美譽度良好。北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣公寓、香港鵬利中心出租率均繼續保持85%以上的高位，租金水平穩中有升。開發中的成都大悅城工程進展順利，各項工作均按預設目標如期完成。

	二零一四年 上半年	二零一三年 上半年
投資物業銷售兩年收入(人民幣百萬元)	<u>212.3</u>	<u>193.2</u>

二零一四年上半年，本集團的主要投資物業租金收入、平均租金、出租率表列如下：

項目	城市	用途/規劃用途	租金收入	實際平均租金	出租率
			二零一四年上半年 (人民幣百萬)	二零一四年上半年 (人民幣/月/平方米)	二零一四年上半年 (%)
中糧廣場商場	北京	零售	29.8	125	86
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	83.9	258	87
上海鵬利輝盛閣公寓	上海	酒店式公寓	58	1,907*	90
香港鵬利中心	香港	辦公及零售	37	370	94
環球大廈11層	香港	商業	3.6	464	100

* 上海鵬利輝盛閣公寓而言，該數字為每逗留一晚房價。

二零一三年上半年，本集團主要投資物業租金收入、平均租金、出租率表列如下：

項目	城市	用途/規劃用途	租金收入	實際平均租金	出租率
			二零一三年上半年 (人民幣百萬)	二零一三年上半年 (人民幣/月/平方米)	二零一三年上半年 (%)
中糧廣場商場	北京	零售	30.2	126	86
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	68.7	228	81
上海鵬利輝盛閣公寓	上海	酒店式公寓	56	1,859*	89
香港鵬利中心	香港	辦公及零售	34.6	343	96
環球大廈11層	香港	商業	3.7	470	100

* 上海鵬利輝盛閣公寓為每間夜價格。

酒店經營業務回顧

二零一四年六月三十日，本集團在北京、三亞、南昌、蘇州擁有7間酒店，其中北京長安街W酒店尚處於在建期間，預計將於下半年開業。

期內，本集團發揮酒店管理經驗優勢，提升酒店運營管理水平，豐富推廣手段，加大營銷力度，在酒店行業整體下行不利的背景下，逆勢取得業績增長。位於三亞亞龍灣的瑞吉度假酒店和三亞美高梅金殿酒店繼續保持強勁的增長態勢，主要經營指標同比漲幅明顯，在區域競爭組合中保持領先地位。位於北京王府井的華爾道夫酒店充分發揮了其在「高貴奢華」和「稀缺性」上的優勢，已成功吸引多位國家元首級貴賓入住，顯示了其強大的品牌影響力。

	二零一四年 上半年	二零一三年 上半年
酒店經營銷售兩年收入(人民幣百萬元)	<u>485.6</u>	<u>443.1</u>

二零一四年上半年，本集團的主要酒店物業項目為亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅金殿酒店及三亞凱萊仙人掌度假酒店，其平均入住率、平均房費、平均客房收益表列如下：

項目	城市	用途及規劃用途	平均入住率	平均客房收益	平均房費
			二零一四年上半年 (%)	二零一四年上半年 (人民幣)	二零一四年上半年 (人民幣)
亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	67	1,860	2,778
三亞美高梅金殿酒店	三亞	度假酒店	61	1,197	1,858
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	72	401	561

二零一三年上半年，本集團主要酒店物業項目平均入住率、平均房費、平均客房收益表列如下：

項目	城市	用途及規劃用途	平均入住率	平均客房收益	平均房費
			二零一三年上半年 (%)	二零一三年上半年 (人民幣)	二零一三年上半年 (人民幣)
亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	66	1,688	2,585
三亞美高梅金殿酒店	三亞	度假酒店	58	1,094	1,677
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	71	416	593

業務展望

展望下半年，隨著改革的進一步深化，保證經濟穩定增長的同時推動經濟轉型升級仍將是政府工作重點，房地產行業調控全面放鬆預計難以實現，市場供需將逐漸回歸理性，這些都將促使房地產行業健康發展，亦將有利於本集團未來進一步發展。同時，在母公司中糧集團被納入改組國有資本投資公司試點重大發展機遇帶動下，下半年，本集團將繼續積極探索新的發展模式，以資本為紐帶，按照市場化要求，進一步增強本集團旗下各業態的活力和競爭力，提高行業水平，建立公司行業控制力和影響力。在發展戰略上做到堅持持有與銷售相結合、常規發展與低成本擴張相結合、產品標準化與技術創新相結合、深耕城市與拓展新城市相結合，持續提升公司價值和行業地位。

營運資金及財務政策

本集團秉持審慎理財之道，集中處理所有業務上所需資金，以應付日常業務、償還貸款、資本開支及潛在擴展商機所需。期內，本集團主要以自有資金及銀行貸款解決營運資金需求。

	二零一四年 六月三十日 (人民幣百萬元)	二零一三年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
資產總值	28,210	29,204
現金及現金等價物	6,929	7,941
借貸總額	4,342	4,217
總權益	18,361	18,064
流動比率	1.64	1.55
資產負債比率*	<u>-14.1%</u>	<u>-20.6%</u>

* 資產負債比率乃按借貸淨額除以總權益計算，至於借貸淨額則按借貸總額減現金及現金等價物計算。

於二零一四年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣28,210,000,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣29,204,000,000元)。本公司總權益約為人民幣18,361,000,000元，較二零一三年十二月三十一日約人民幣18,064,000,000元增長1.6%。

於二零一四年六月三十日，流動比率及資產負債比率分別約為1.64及約為負14.1%(即屬淨現金狀況)(二零一三年十二月三十一日：分別約1.55及負20.6%)。

計息銀行及其他借貸，二零一四年六月三十日約人民幣4,342,000,000元與二零一三年十二月三十一日約人民幣4,217,000,000元基本持平。

二零一三年配售之所得款項用途

本公司於二零一三年十一月二十九日就向專業及機構投資者發行及配發1,955,174,000股股份訂立配售協議(「二零一三年配售」)。二零一三年配售於二零一三年十二月十九日完成。二零一三年配售之所得款項淨額約為3,770.5百萬港元(相當於約人民幣3,003.6百萬元)。於二零一三年年報刊發日期及本公告日期,所得款項淨額用作以下用途:

所得款項淨額之計劃用途	日期為 二零一三年 十一月三十日 通函所披露金額	於二零一三年 年報日期 已動用金額	於本公告日期 已動用金額	於本公告日期 結餘
為項目公司注資及本集團現有項目 持續發展(包括興建及開發成都 大悅城綜合體項目)	人民幣1,201.4百萬元 (佔所得款項淨額 約40%)	-	-	人民幣1,201.4百萬元
開發本集團新項目,重點開發 「大悅城」品牌之中國潛 在綜合體項目	人民幣1,501.8百萬元 (佔所得款項淨額 約50%)	-	-	人民幣1,501.8百萬元
一般營運資金及其他一般 公司用途	人民幣300.4百萬元 (佔所得款項淨額 約10%)	人民幣2.3百萬元	人民幣58.9百萬元	人民幣241.5百萬元
總計:	<u>人民幣3,003.6百萬元</u>	<u>人民幣2.3百萬元</u>	<u>人民幣58.9百萬元</u>	<u>人民幣2,944.7百萬元</u>

二零一三年配售所得款項淨額之未動用結餘主要作短期存款存入若干香港持牌銀行。本公司計劃於二零一四年下半年動用所得款項淨額為綜合體項目成都大悅城及本集團之其他現有項目注資。本公司將根據其有關開發新項目(重點開發「大悅城」品牌之中國潛在新綜合體項目)的已規劃業務策略使用所得款項淨額。

僱員

於二零一四年六月三十日，本集團之僱員總數為5,667人(二零一三年十二月三十一日：5,606)。

中期股息

董事會議決不派付截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(二零一三年：無)。

企業管治常規守則

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。董事會認為，於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事均已確認，於截至二零一四年六月三十日止六個月其已遵守《標準守則》所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月內，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之上市證券。

刊發中期業績公告及中期報告

本業績公告載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cofcolandholdings.com)。本公司之二零一四年中期報告將適時載於上述網站，並寄發予股東。

承董事會命
中糧置地控股有限公司
主席
周政

香港，二零一四年八月二十六日

於本公告日期，董事會包括執行董事周政先生及韓石先生；非執行董事史焯煒先生、馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、金紫荊、星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。

詞彙表

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「審核委員會」	董事會轄下審核委員會；
「董事會」	董事會；
「《企業管治守則》」	《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》；
「COFCO Group」	中糧集團有限公司及其附屬公司，不包括本集團；
「本公司」	中糧置地控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	本公司的董事；
「託管物業」	就天津大悅城、上海大悅城、朝陽大悅城、西單大悅城及煙台大悅城，根據五份COFCO Group相關附屬公司分別與本集團於二零一三年十一月二十九日簽署的《託管協議》所託管予本集團的物業；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「《上市規則》」	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「《標準守則》」	《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「RevPAR」	可出租客房收入；
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣；
「港元」	港元，香港法定貨幣；及
「%」	百分比。