



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

中期報告

股份代號：1224



2014

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
項目簡介及更新	15
權益披露	18
其他資料	20
綜合損益表	22
綜合全面收益表	23
綜合財務狀況表	24
綜合權益變動表	25
簡明綜合現金流量表	26
簡明綜合財務報表附註	27

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

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

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
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22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
永隆銀行有限公司

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2014年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

環球經濟增長表現出溫和復甦跡象。中國於2014年上半年的經濟增速為7.4%，略低於7.5%的全年目標。經濟增長緩慢加上資金流動收緊，導致樓價及交易量雙雙出現下降。

2014年上半年，與去年同期相比，本集團在收入及利潤方面取得理想業績。本集團的收入達4,787,000,000港元，較去年同期大幅增長約261%。

本期間錄得淨利潤916,200,000港元，較去年同期增長約972%。淨利潤的增長是因為出售重慶照母山項目的非經常性收益所致，該項出售產生除稅前利潤約457,400,000港元。

本期間的股東應佔利潤約為812,100,000港元(截至2013年6月30日止6個月：115,500,000港元)，較去年同期增長603%。期內每股基本盈利為31.38港仙(截至2013年6月30日止6個月：4.46港仙)。

已確認收入

本集團繼續集中在重慶、成都、達州、貴陽、西安及昆明六個中國西部城市開發房地產物業。於截至2014年6月30日止6個月，物業銷售收入為4,780,300,000港元(人民幣3,786,900,000元)(截至2013年6月30日止6個月：1,304,300,000港元(人民幣1,042,500,000元))，已入賬總建築面積達531,900平方米(截至2013年6月30日止6個月：113,100平方米)。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較2013年同期增加267%及370%。銷售收入及已入賬建築面積的大幅增加主要是由於前一年度上半年交付的可出售面積較少所致。期內的已確認收入主要來自重慶的7個項目、成都的3個項目以及貴陽的1個項目。由於產品組合不同，去年上半年交付的項目為平均售價較高的高端住宅項目，已確認銷售的平均售價下降23%至每平方米人民幣7,120元。本期間的入賬毛利率為33%，雖然較交付更多高端住宅項目的2013年同期的43%下降了10個百分點，但是與2013年全年毛利率(33.7%)相若。

截至2014年6月30日止6個月按項目確認的銷售收入如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後 的銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 的平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
重慶					
山頂道國賓城第一、第二、第三及第四期	住宅	64,700	483,500	7,470/平方米	100%
	商業	3,900	55,300	14,070/平方米	
	停車場	4,900	19,100	148,190/車位	
濱江壹號第三期	住宅	154,200	775,000	5,030/平方米	100%
	商業	2,500	28,900	11,340/平方米	
	停車場	24,400	62,700	83,310/車位	
愛都會第一、第二及第三期	住宅	4,800	34,500	7,200/平方米	100%
	商業	2,500	50,700	20,650/平方米	
	停車場	600	2,400	125,000/車位	
中渝廣場	寫字樓	21,400	314,900	14,690/平方米	80%
梧桐郡第一及第二期	住宅	4,500	49,900	10,970/平方米	100%
	停車場	300	1,100	132,400/車位	
春華秋實第一期	住宅	10,300	47,600	4,640/平方米	100%
同景國際城	住宅	34,600	229,300	6,620/平方米	51%
	商業	2,200	32,600	14,940/平方米	
其他	住宅/ 商業/ 停車場	2,500	41,500		

項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後 的銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 的平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
成都					
光華逸家第一及第三期	住宅	63,000	433,400	6,880/平方米	51%
城南逸家第一及第二期	住宅	5,000	74,500	15,000/平方米	51%
	停車場	500	2,000	141,570/車位	
四海逸家第二期	住宅	14,800	263,500	17,740/平方米	51%
	停車場	10,900	37,700	121,710/車位	
其他	住宅	200	1,500	5,800/平方米	
貴陽					
中渝·第一城第一期	住宅	76,200	550,100	7,220/平方米	85%
	商業	6,300	111,300	17,500/平方米	
其他地區					
雍河灣第一期	住宅	14,300	67,800	4,750/平方米	100%
雲都國際	住宅	1,500	11,700	7,680/平方米	70%
	停車場	900	4,400	145,170/車位	
總計		531,900	3,786,900		

就地點而言，各個地區在已確認收入及已入賬面積中所佔的百分比分別如下：

	已確認收入 上半年		已入賬面積 上半年	
	2014年	2013年	2014年	2013年
重慶	58.9%	64.7%	63.6%	63.4%
成都	21.4%	33.3%	17.8%	33.7%
貴陽	17.5%	—	15.5%	—
其他地區	2.2%	2.0%	3.1%	2.9%
總計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

在用途方面，約80% (截至2013年6月30日止6個月：83%) 用作住宅，其餘用作非住宅。

於2014年6月30日，未確認收入約為人民幣12,900,000,000元，即預售面積為1,500,000平方米，當中約人民幣6,500,000,000元來自已竣工或計劃將於2014年下半年落成的項目。該收入可於有關物業落成、獲發入伙紙及將該物業交付予買家後予以確認。這為2014年下半年奠定了穩固的基礎。

管理層討論及分析

於2014年上半年，共有5個項目如期完成。於回顧期內，本集團已落成的總建築面積約為591,200平方米(2013年上半年：161,700平方米)。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於2014年6月30日 已售面積百分比	本集團權益
重慶				
山頂道國賓城第四期	住宅	71,100	100%	100%
	商業	17,200		
	其他	13,500		
中渝廣場	寫字樓	34,100	90%	80%
濱江壹號第三期	住宅	182,600	90%	100%
	商業	22,500	55%	
	其他	34,200	76%	
同景國際城 — 0區	住宅	21,800	99%	51%
	商業	800		
	其他	9,800		
成都				
光華逸家第一、第二、第三及 第四期	住宅	169,900	99%	51%
	商業	10,500	55%	
	其他	3,200		
總計		<u>591,200</u>		

合約銷售

面對艱難的經濟及市場環境，加上2013年上半年錄得相對較高的交易量，本集團的合約交易量及售出建築面積均較去年同期有所下降。中央政府持續實施限購政策，抑制了首次置業者及改善住房者的需求，令置業者開始採取觀望態度。為應對不明朗的市場情緒，本集團採用了靈活的定價策略以促進銷售。

於2014年上半年，本集團位於西安的首個項目開始預售。本集團自6個城市的18個項目錄得合約銷售人民幣2,927,100,000元(截至2013年6月30日止6個月：人民幣4,663,200,000元)，銷售總面積達335,800平方米(截至2013年6月30日止6個月：545,500平方米)，分別較2013年同期減少37%及38%。2014年的合約銷售目標為人民幣11,000,000,000元。於回顧期內，本集團已達成年度銷售目標的27%。本集團繼續密切關注市場狀況的變動並積極調整其銷售策略，以進一步提高合約銷售表現。整體平均售價從2013年同期的每平方米人民幣8,500元上升2%至2014年上半年的每平方米人民幣8,700元。上升主要是由於產品組合與去年同期相比有所變動，平均售價較高的商業及寫字樓物業的合約銷售比率有所增加。

期內共推出18個項目，其中包括3個新項目，分別為重慶的香奈公館、成都的南湖逸家及西安的中渝•國際城。

2014年上半年的合約銷售明細如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
重慶				
山頂道國賓城第一、第二、 第三及第四期	住宅	6,400	62,000	9,700/平方米
	商業	300	9,400	32,300/平方米
	停車場	4,600	18,900	156,100/車位
同景國際城	住宅	23,600	252,900	10,700/平方米
	商業	10,300	250,400	24,400/平方米
	寫字樓	44,700	345,000	7,700/平方米
璧山•同景國際城 — A、B 及C區	住宅	26,700	136,100	5,100/平方米
	商業	1,700	41,700	25,000/平方米
濱江壹號第三期	住宅	11,400	59,500	5,200/平方米
	商業	1,200	14,800	12,200/平方米
	停車場	5,200	14,600	89,600/車位
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅	34,400	292,500	8,500/平方米
	商業	500	12,600	24,600/平方米
	停車場	300	1,100	140,100/車位
春華秋實第一、第二 及第三期	住宅	13,700	70,600	5,200/平方米
	商業	300	7,500	24,500/平方米
中渝廣場	寫字樓	2,900	51,200	17,700/平方米
香奈公館第一期	商業	100	6,400	54,800/平方米
	寫字樓	500	7,200	14,300/平方米
其他	住宅/ 商業/ 停車場	1,700	12,200	
		190,500	1,666,600	
成都				
四海逸家第二及第三期	住宅	4,500	86,700	19,100/平方米
	停車場	1,300	5,700	148,900/車位
錦江逸家	住宅	5,600	63,000	11,300/平方米
	商業	1,100	53,400	47,900/平方米
光華逸家第二、第四 及第五期	住宅	300	2,100	8,100/平方米
	商業	2,100	83,800	39,600/平方米
	寫字樓	3,900	37,100	9,600/平方米
城南逸家第一、第二、第三 及第五期	住宅	8,100	115,100	14,200/平方米
	停車場	1,300	5,400	150,000/車位
天府逸家第一及第二期	住宅	23,700	152,500	6,400/平方米
南湖逸家第一期	住宅	20,100	132,900	6,600/平方米
其他	住宅	300	1,600	
		72,300	739,300	
貴陽				
中渝•第一城第一、第二、 第三及第四期	住宅	15,900	102,600	6,500/平方米
	商業	11,600	178,000	15,300/平方米
	寫字樓	700	6,300	8,900/平方米
	停車場	200	2,000	120,300/車位
		28,400	288,900	
西安				
中渝•國際城第一期	住宅	20,000	105,200	5,300/平方米
其他地區				
雲都國際	住宅	900	7,800	8,300/平方米
	停車場	100	500	152,300/車位
雍河灣第一及第二期	住宅	23,600	118,800	5,000/平方米
		24,600	127,100	
總計		335,800	2,927,100	

管理層討論及分析

2014年上半年的合約銷售中，約57%、25%、10%、4%及4%分別來自重慶、成都、貴陽、西安及其他地區。按地區劃分的平均售價明細如下：

平均售價 (人民幣元每平方米)	2014年上半年	2013年上半年	百分比變動
重慶	8,800	8,500	+4%
成都	10,200	9,800	+4%
貴陽	10,100	8,300	+22%
西安	5,300	不適用	不適用
其他	5,200	5,100	+2%
本集團整體	8,700	8,500	+2%

在用途方面，約60% (2013年上半年：70%) 作為住宅，40% (2013年上半年：30%) 是非住宅物業。按用途劃分的平均售價明細如下：

平均售價 (人民幣元)	2014年上半年	2013年上半年	百分比變動
住宅 (每平方米)	7,400	7,300	+1%
商業 (每平方米)	22,200	22,700	-2%
寫字樓 (每平方米)	8,500	13,700	-38%
停車場 (每車位)	124,900	121,300	+3%

土地儲備

本集團繼續對土地市場動向緊密評估，以發掘收購及補充其土地儲備的機會。經考慮經濟環境、樓市的流動性以及政策環境可能變動的不確定性，本集團於上半年並無收購新土地。

為進一步整合土地儲備資源，本集團完成了重慶照母山項目的出售，代價約為人民幣1,425,500,000元。此出售令本集團得以集中更多資源加快發展其於重慶渝北區加州商圈的投資物業組合。此出售產生除稅前收益約457,400,000港元。

於2014年6月30日，本集團的土地位於重慶、成都、貴陽、達州及西安5個城市。本集團透過將業務繼續拓展至中國西部其他主要城市的發展策略，可受惠於該地區的經濟增長及分散風險。

於本報告日期，本集團的土地儲備的建築面積達13,500,000平方米 (應佔建築面積約為9,700,000平方米)。平均建築面積土地成本約為每平方米人民幣1,870元。

於本報告日期，本集團的土地儲備適度分佈，按用途劃分的明細如下：

用途	已落成	持作	已落成	持作發展土地建築面積		總建築面積 (平方米)	佔總 建築面積 百分比
	持作	自用物業	持作	持作發展土地建築面積			
	投資物業	建築面積	出售物業	(平方米)			
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	合計	應佔		
商業	28,000	11,000	167,000	1,855,000	1,466,000	2,061,000	14.1
住宅	2,000		289,000	5,852,000	3,765,000	6,143,000	42.0
寫字樓			15,000	1,718,000	1,386,000	1,733,000	11.8
酒店及服務式公寓			9,000	179,000	117,000	188,000	1.3
洋房及別墅			105,000	457,000	317,000	562,000	3.8
其他(停車場及其他配套設施)	53,000	11,000	448,000	3,431,000	2,620,000	3,943,000	27.0
總計	83,000	22,000	1,033,000	13,492,000	9,671,000	14,630,000	100.0

在用途方面，約48%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52%則用作寫字樓、商業及其他發展。合共394,000平方米已落成作出售住宅、洋房及別墅中，約54%已經預售及正等候交付。

按地點劃分的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	7,519,000	5,142,000	55.8
四川			
— 成都	1,998,000	1,019,000	14.8
— 達州	246,000	246,000	1.8
貴陽	3,103,000	2,638,000	23.0
西安	626,000	626,000	4.6
總計	13,492,000	9,671,000	100.0

約56%持作發展土地儲備位於重慶，44%則位於成都、達州、貴陽及西安。

期內有19個項目處於不同發展階段。於2014年6月30日在建的總面積約為4,900,000平方米，佔本集團總土地儲備約37%。

管理層討論及分析

於報告日期，本集團持作發展的土地儲備詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 梧桐郡	2014年至2015年	311,000	100%
— 中渝廣場			
— 酒店部分	2015年	80,000	80%
— 其他	2014年至2015年	307,000	100%
— 香奈公館	2015年至2016年	296,000	100%
— 第17-1號地段	2016年或以後	211,000	100%
— 第9號地段	2016年或以後	657,000	100%
— 第4號地段	2016年或以後	752,000	100%
— 第3-1號地段	2016年或以後	361,000	100%
— 新牌坊	2016年或以後	26,000	100%
— 其他	2016年或以後	91,000	100%
重慶市江北區	2015年或以後	1,029,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2014年至2017年	848,000	51%
重慶市萬州區			
— 萬州項目	2016年或以後	412,000	100%
重慶市沙坪壩區			
— 春華秋實	2014年至2015年	370,000	100%
— 同景優活城	2016年或以後	675,000	46%
重慶市璧山縣綠島新區			
— 璧山·同景國際城	2014年或以後	946,000	26%
重慶市榮昌縣			
— 同景·巴黎左岸	2015年	146,000	25%
成都市錦江區			
— 四海逸家	2015年	215,000	51%
— 錦江逸家	2015年	125,000	51%
成都市雙流縣			
— 城南逸家	2015年或以後	142,000	51%
成都市青羊區			
— 光華逸家	2014年至2015年	186,000	51%
成都益州大道			
— 天府大廈	2016年	117,000	51%
成都華府大道			
— 南湖逸家	2015年或以後	399,000	51%
成都龍泉驛區			
— 天府逸家	2015年或以後	815,000	51%
四川省達州市通川區			
— 雍河灣	2015年或以後	246,000	100%
貴陽市觀山湖區			
— 中渝·第一城	2015年或以後	1,164,000	85%
貴陽市烏當區			
— 中渝·萬錦城	2016年或以後	626,000	85%
貴陽市合肥路	2016年或以後	1,313,000	85%
西安市未央區			
— 中渝·國際城	2016年或以後	626,000	100%
總計		13,492,000	

投資物業

於本期間內，本集團的租金收入增加16%至11,100,000港元（截至2013年6月30日止6個月：9,600,000港元）。租金收入增加主要是因為續租或租金審核後的租金上升。由於其投資組合位置優越，出租率約為74%。於2014年6月30日，本集團已落成投資物業的建築面積約為83,107平方米（2013年12月31日：82,923平方米），其中商用物業佔34.3%、住宅物業佔2.8%及停車場／配套設施佔62.9%。

於2014年6月30日，本集團投資物業賬面值合共427,100,000港元（2013年12月31日：411,300,000港元），其中14,000,000港元是由於公平值增加所致。公平值由獨立專業評估師基於本集團就相關投資物業採用的當前經營模式以及預期產生的收入而釐定。投資物業佔本集團總資產的0.9%。

發展中投資物業

本集團堅持實施其長期戰略，使用出售住宅物業所獲得的資金建立投資物業組合，並在物業出售及建立投資物業組合之間維持平衡。

重慶一直是中國西南部地區的經濟重鎮，是多個重要行業的製造中心，而且目前正在發展成為長江上游地區的金融中心。在這兩個經濟活動領域的帶動下，重慶市經濟在2014年上半年表現理想，國內生產總值增速達到10.9%，超過了7.4%的全國增速。重慶市的經濟活動將為該地區的商用物業發展提供支持。

鑒於位置優越、發展成熟及其他優勢，本集團在重慶市渝北區的核心土地儲備中的物業投資正被發展為重慶其中一個最重要的中心。該核心土地儲備擁有四幅商業地塊（3號、4號、9號及10號地塊），已被指定開發為獨立但相連的項目，包括酒店、商業及住宅物業的綜合體。

位於10號地塊名為「中渝廣場」的購物商場計劃於2015年竣工。購物商場的可出租建築面積約為80,000平方米。預計該購物商場將從2015年下半年開始貢獻租金收入。

4號地塊的地基工程已經開始。這幅重要地塊將被發展為中國西部地區其中一所最大型及最高端的購物及娛樂中心。於2013年4月，本集團獲得高端運營商台灣新光三越（台灣及中國的連鎖百貨商場）簽訂預租協議，以租用建築面積約250,000平方米的商業區域。合作模式完全根據租賃安排，以租用面積及每月營業收入兩項因素計算租金。百貨商場預計2016年開業。

本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途。

財務投資

財務投資錄得虧損18,300,000港元（截至2013年6月30日止6個月：17,000,000港元）。源自此等投資的股息及利息合共4,100,000港元（截至2013年6月30日止6個月：12,000,000港元）。上市證券的已變現及未變現虧損分別為8,400,000港元及13,900,000港元（截至2013年6月30日止6個月：上市證券的已變現及未變現虧損分別為2,500,000港元及26,200,000港元）。

公司策略與展望

歐元區及美國的經濟持續復甦。中國方面，預期物業市場緊縮措施將會逐步放寬。經濟持續增長、人均收入上升以及城市化進程加快長遠而言將提高自住(尤其是首次置業者)及改善住房需求。這將令房地產行業進一步發展，有鑒於此，我們對前景感到審慎樂觀。

於2014年下半年，本集團將調整啟動銷售工作的時間，以努力實現其年度合約銷售目標。考慮到其他發展商的降價行動，本集團將根據市場趨勢為其項目釐定合理的價格。

正在開發中使用的土地資源將進行補充，以確保本集團擁有充足的土地供應，可進行長期的項目物業發展及戰略規劃。經考慮銷售及現金流入的情況以及維持穩健財務狀況的需求，本集團將在我們已經有開展業務的城市以及具有增長潛力的其他城市積極尋求發展項目，以增強股東的價值。本集團相信現時的土地儲備可滿足未來5至6年的發展需要。

於2014年6月30日，尚未交付的合約銷售達人民幣12,900,000,000元，即預售建築面積1,500,000平方米。加上2014年7月的合約銷售人民幣347,000,000元，等同37,200平方米，將在2014年及之後交付的未確認合約銷售合共人民幣13,200,000,000元。

根據竣工計劃，本集團預計7個項目將於2014年下半年竣工，總建築面積為900,000平方米。加上於2014年上半年竣工的建築面積，2014年全年的竣工項目將達到1,500,000平方米，較2013年高28%。

2014年下半年及2015年的目標竣工面積分別為900,000平方米及2,400,000平方米，截至2014年7月31日，其中86%及46%的目標竣工住宅面積已經預售。

2014年下半年及2015年的竣工計劃如下：

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
2014年下半年					
重慶	梧桐郡第三期	101,000	22,000	123,000	100%
	中渝廣場	—	209,000	209,000	100%
	春華秋實第二期	116,000	49,000	165,000	100%
	同景國際城 — M區	192,000	42,000	234,000	51%
	璧山•同景國際城 — B區	119,000	36,000	155,000	26%
成都	光華逸家第二期	—	18,000	18,000	51%
	城南逸家第四期	5,000	—	5,000	51%
總計		533,000	376,000	909,000	
2015年					
重慶	梧桐郡第二及第三期	140,000	48,000	188,000	100%
	中渝廣場	—	80,000	80,000	80%
	— 酒店部分	—	98,000	98,000	100%
	— 其他	—	98,000	98,000	100%
	春華秋實第三期	124,000	81,000	205,000	100%
	香奈公館第一期	—	116,000	116,000	100%
	璧山•同景國際城 — A區	54,000	38,000	92,000	26%
成都	四海逸家第三期	157,000	58,000	215,000	51%
	錦江逸家	80,000	45,000	125,000	51%
	光華逸家第一、第三、第四及第五期	—	167,000	167,000	51%
	天府逸家第一期	162,000	58,000	220,000	51%
	南湖逸家第一期	142,000	68,000	210,000	51%
	城南逸家第三及第五期	70,000	10,000	80,000	51%
達州	雍河灣第一及第二期	50,000	—	50,000	100%
貴陽	中渝•第一城第二至第四期	214,000	344,000	558,000	85%
總計		1,193,000	1,211,000	2,404,000	

截至2014年6月30日，本集團有19個發展中項目。根據現行的發展計劃，本集團預期2014年下半年新開工總面積約為1,400,000平方米。連同於2014年6月30日正在建設的面積，於2014年年底預期發展中的總面積將超過6,300,000平方米－佔本集團總土地儲備約47%。

於2014年6月30日，未付的地價約為人民幣940,000,000元，而預期於2014年下半年需付建築費約為人民幣3,400,000,000元。

在這個瞬息萬變的市場環境中，本集團將繼續維持強健的資產負債表。本集團將致力於進一步改善其債務結構及資本結構，維持其資產負債比率於合理的水平，以保障本集團業務的健康發展。

本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時考慮可減輕本集團的財務承擔及增強其項目回報的任何投資及／或合作機會，以加快本集團整體的進一步增長。本集團經常就出售及／或尋求合作夥伴共同投資及／或開發本集團的項目與潛在各方進行磋商。如本公司於2014年4月7日所公告，本公司的直接全資附屬公司妙領投資有限公司（「妙領」），妙領的直接全資附屬公司高原國際有限公司（「高原」），及曾維才先生（「曾先生」，為（其中包括）董事及董事會副主席）已訂立投資協議，據此（其中包括），曾先生透過收購高原240股股份及認購高原1,600股股份投資於高原。交易的成交須取決於若干先決條件的達成（或獲豁免），而於本報告日期該等先決條件尚未全部達成（或獲豁免）。於成交後或取決於成交，高原將由妙領擁有60%及由曾先生直接或間接擁有40%，而高原將成為本公司的非全資附屬公司。

財務回顧

投資

針對具有增長潛力的戰略投資，並考慮到銀行存款的利息回報不斷下降，本集團繼續物色若干投資機會，並將未需動用的資金投資於上市及非上市證券及非上市投資基金的組合。為維持審慎之投資組合，限制投資組合的價值不超過本集團總資產的10%。

於2014年6月30日，本集團持有一個以上市及非上市股本證券及應收票據（由聯交所上市的公司發行）組成的投資組合，賬面值為1,172,400,000港元（2013年12月31日：906,700,000港元），約為本集團總資產的2.4%。於回顧期內，由於香港股市價格波動，本集團錄得上市投資未變現公平值虧損13,900,000港元。期內源自此等投資的股息、利息及其他收入為4,100,000港元（截至2013年6月30日止6個月：13,300,000港元）。

流動資金及財務資源

本集團繼續推動資金及財務管理集中化，以維持較高的手頭現金比率及合理的資產負債比率。於2014年6月30日，定期存款及銀行結餘合共8,552,100,000港元（2013年12月31日：9,636,300,000港元），當中包括已抵押予銀行的存款1,639,200,000港元（2013年12月31日：781,200,000港元）。在現金及銀行結餘中，受限制現金的賬面值約1,715,700,000港元（2013年12月31日：約3,079,100,000港元）。根據中國的有關法律法規，本集團須將預售物業的所得款項存入指定銀行戶口，以擔保相關物業的發展。

現金及銀行結餘的計值貨幣分析如下：

	2014年6月30日		2013年12月31日	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
人民幣	7,491.7	87.6	8,321.6	86.4
港元	1,054.1	12.3	1,302.7	13.5
美元	6.3	0.1	12.0	0.1
總計	8,552.1	100.0	9,636.3	100.0

管理層討論及分析

於2014年6月30日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)約為10,220,800,000港元(2013年12月31日：11,107,000,000港元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.4倍(2013年12月31日：1.4倍)。

回顧期內，物業業務的現金收回比率為99%(截至2013年6月30日止6個月：77%)。

借貸總額為10,914,300,000港元(2013年12月31日：11,094,000,000港元)。截至2014年6月30日止期間的平均貸款利率為每年6.45%(截至2013年6月30日止6個月：6.48%)。在293,100,000港元(截至2013年6月30日止6個月：25,600,000港元)資本化並計入發展中物業成本後，記入綜合損益表的總融資成本較去年同期增加約225%至83,200,000港元。於2014年6月30日，有抵押債務約佔借貸總額的69%(2013年12月31日：66%)。於2014年6月30日，將銀行借貸總額扣除現金及銀行結餘後，本集團的淨借貸為2,362,200,000港元(2013年12月31日：1,457,700,000港元)。淨借貸結餘的增加主要是因為回顧期內支付地價約人民幣400,000,000元以及支付工程費人民幣2,700,000,000元所需的資金所致。

本集團於2014年6月30日的淨資產負債比率為16.1%(2013年12月31日：10.3%)，仍然處於合理及健康水平。淨資產負債比率按借貸總額減銀行結餘及現金總額，再除以股東權益計算。

於2014年6月30日，銀行貸款的到期情況以及現金和銀行結餘如下：

銀行貸款的貨幣	人民幣 百萬港元	港元 百萬港元	美元 百萬港元	總計 百萬港元	百分比
應於以下期限償還的銀行貸款：					
— 1年內或於提出要求時	2,363.8	2,102.5	—	4,466.3	40.9
— 於第2年	1,950.2	2,458.4	—	4,408.6	40.4
— 於第3年至第5年(包括首尾2年)	1,610.6	350.0	—	1,960.6	18.0
— 5年以上	78.8	—	—	78.8	0.7
銀行貸款總額	6,003.4	4,910.9	—	10,914.3	100.0
減：現金、銀行結餘及定期存款	(7,491.7)	(1,054.1)	(6.3)	(8,552.1)	
淨借貸	(1,488.3)	3,856.8	(6.3)	2,362.2	

本集團未動用的銀行貸款總額度為約1,149,000,000港元，其中大部份作為中長期用途，有助於減少再融資風險。鑒於具有充裕的未動用額度，加上物業銷售持續的現金流入，本集團具有充裕的財務資源，可保障其業務的健康發展。

本集團的股東權益為14,700,000,000港元(2013年12月31日：14,200,000,000港元)及每股淨資產為5.67港元(2013年12月31日：5.48港元)。

或然負債／財務擔保

於2014年6月30日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- 就一間聯營公司獲授的備用額作出為數526,100,000港元(2013年12月31日：526,100,000港元)的擔保。
- 就若干銀行授予本集團物業買家的按揭額度提供為數5,505,200,000港元(2013年12月31日：7,492,600,000港元)的擔保。

資產抵押

於2014年6月30日，本集團已抵押以下資產：

- | | |
|--|-------------------|
| a. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額的擔保。 | 86,100,000港元 |
| b. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額的擔保。 | 1,639,200,000港元 |
| c. 發展中物業、已落成待售物業及投資物業，作為授予本集團銀行備用額的擔保。 | 人民幣9,456,700,000元 |

匯率風險

本集團的外匯風險極低，因為銷售交易及全部主要成本項目均以人民幣計值。因此，董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。

僱員

於2014年6月30日，本集團於中國及香港約有2,015名僱員，回顧期內的工資及薪金約為153,000,000港元。本集團酬賞僱員是以其功績、資歷、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2014年6月30日及2013年6月30日止6個月，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算開支。其他福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

中期股息

董事會決議不宣派截至2014年6月30日止6個月的中期股息（截至2013年6月30日止6個月：無）。

重慶項目

中渝廣場 — 為位於渝北區核心地段的項目，位處紅錦大道主幹道和新溉大道交匯處，為組成本集團大型商住項目「中渝•國際都會」的四塊地塊之一。第二期及第三期命名為「中渝廣場」，總建築面積為421,000平方米，包括甲級商場、酒店、甲級及乙級辦公大樓。一幢總建築面積為34,000平方米的乙級辦公大樓已竣工並於2014年上半年開始交付。另外兩幢辦公大樓，總建築面積為106,000平方米正在進行施工。於2014年6月30日，其中約22%的寫字樓面積，即建築面積24,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣17,600元。此等辦公大樓預計將於2014年下半年完成。

梧桐郡 — 為一個包括低層洋房、低層公寓及高層大樓的高端住宅項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積為405,000平方米。第一期及第二期(首批)低層公寓發展項目已於過往年度完成。第二期(第二批)及第三期，總建築面積分別為77,000平方米及234,000平方米的建築工程於2014年6月30日正在施工中。第三期為高層公寓發展項目，於2014年6月30日，第三期已推出建築面積156,000平方米的住宅面積作預售，其中推出住宅單位的81%已經預售，平均售價為每平方米人民幣7,600元。第三期(首批)建築面積為123,000平方米，計劃於2014年完成。第二期及第三期的第二批預期將於2015年完成。

春華秋實 — 為位於西永大學城的三期高層住宅、公寓及別墅項目，總建築面積為501,000平方米。西永大學城是重慶市兩大新規劃的副城市中心之一，可由市中心通過內環高速及渝遂高速抵達該區。第一期為高層住宅大樓及別墅發展項目，已於2013年完成。第二及第三期的建築工程，總建築面積分別為165,000平方米及205,000平方米，於2014年6月30日正在施工中。就第二期的預售而言，逾89%的高層住宅面積，即81,700平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣5,000元。第二期計劃於2014年下半年完成。約49,000平方米的第三期高層住宅面積亦已推出預售，於2014年6月30日，推出面積的51%已預售，平均售價為每平方米人民幣5,200元。第三期預期將於2015年完成。

香奈公館 — 該項目座落於本集團位於渝北區新牌坊區的核心土地儲備上，為兩期高端住宅高層公寓及寫字樓項目，規劃總建築面積為296,000平方米。香奈公館分為南北兩區發展。南區為商業及商務區，建築面積116,000平方米，由五幢寫字樓及商鋪組成；北區為住宅區，由五幢超高層住宅大樓組成，建築面積180,000平方米。南區於2014年6月30日正在施工中，寫字樓單位的建築面積10,000平方米及零售單位的建築面積3,500平方米於期內推出預售。於2014年6月30日，約1,300平方米的寫字樓面積及1,600平方米的零售面積已預售，平均售價分別為每平方米人民幣14,200元及每平方米人民幣38,000元。南區計劃將於2015年完成，而北區的建築工程已於2014年上半年動工。

4號地塊 — 該項目位於兩江新區金融及商貿中心核心地段，為本集團發展中的項目「中渝•國際都會」的其中一塊地塊，規劃總建築面積為752,000平方米。「中渝•國際都會」是按國際上對國際化大都市的最新理念定位，著力打造為位置優越的、綠色節能的、生態環保的大型城市綜合體。大型百貨商場「新光天地」將由新光三越營運，多元化娛樂綜合體、聯同眾多國際知名零售品牌及完善的交通設施，將使此區成為重慶其中一個最具吸引力的市中心地標。建築面積約250,000平方米的「新光天地」預計將於2016年年底開業，將成為其中一所中國西部地區面積最大、長江上游最高端的購物及娛樂中心。建築工程已於2014年上半年開始動工。

同景國際城 — 為一個高端多期商住項目，總建築面積逾2,000,000平方米，位於茶園新區的中心，緊臨區域中軸通江大道，毗鄰新的南岸區人民政府，接壤輕軌6號線。交付較早的數個期數後，直至本報告日期，餘下可發展建築面積為約848,000平方米。

O區，總建築面積32,000平方米已於2014年上半年竣工。

M區為複合別墅及高層公寓發展項目，總建築面積為234,000平方米，建築工程正在進行中。於2014年6月30日，超過73%的別墅單位，即建築面積45,000平方米；及所有高層公寓單位，即建築面積127,000平方米均已預售，平均售價分別為每平方米人民幣11,900元及每平方米人民幣5,800元。M區預計將於2014年下半年完成。

S及U區為高級寫字樓及零售發展項目，總建築面積分別為97,000平方米及103,000平方米。S及U區於期內均在施工中。於2014年6月30日，S區逾87%的寫字樓單位，即建築面積42,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,600元。U區寫字樓建築面積約22,000平方米亦已預售，平均售價為每平方米人民幣7,600元。S及U區均計劃將於2016年完成。

璧山·同景國際城 — 該項目位於重慶市璧山縣核心區域綠島新區，為璧山縣未來發展的核心區域，有望升級為重慶市主城區的第十區。項目總建築面積達946,000平方米，分兩期七個地塊發展，涵蓋高端住宅物業、精品公寓、LOFT商務物業及主題商業街。

B區總建築面積為155,000平方米及A區總建築面積為92,000平方米的建築工程，於期內正在興建中。於2014年6月30日，逾90%的B區住宅面積，即建築面積108,000平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣5,000元。B區預計將於2014年下半年竣工並交付。而A區約88%的住宅面積，即建築面積48,000平方米於期內亦已預售，平均售價為每平方米人民幣5,200元。A區計劃於2015年完成。C區的總建築面積為124,000平方米，首批建築面積95,000平方米於2014年上半年正在興建中，以及14,000平方米的住宅面積已推出，當中一半於2014年6月30日已預售。

同景優活城 — 該項目位於西永，是重慶市西部產業重鎮，毗鄰大學城區域東側，總建築面積675,000平方米。該區是未來政府規劃打造的重點區域，規劃為重慶主城的六大城市副中心、新的五大魅力商圈及重慶主城十大重點開發片區之一。項目將分六期發展。第一期規劃建築面積208,000平方米，已於2014年上半年開始基礎建設，而建築工程將於2014年下半年開始動工興建。

御龍·天峰 — 為本集團擁有25%股權位於重慶江北區嘉陵江市中心一段北面沿岸的合營項目，總建築面積1,029,000平方米。此項目為重慶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住宅及商業綜合體，提供高端住宅物業、甲級寫字樓、服務式公寓及大型商業及零售物業。第一期總建築面積261,000平方米於期內正在興建中，其中74,000平方米之高層住宅面積已於2014年上半年推出預售，於2014年6月30日，約49%推出的住宅面積已預售，平均售價為每平方米人民幣8,900元。第一期首批建築面積47,000平方米，預計將於2015年完成。

成都項目

四海逸家 — 為位於成都市錦江區的高端住宅項目，東鄰新的政府辦公大樓，總建築面積450,000平方米。項目結合高層住宅與別墅的概念。第一期及第二期發展已完成並於早前數個年度交付。第三期總建築面積215,000平方米的建築工程，共六幢大樓，目前正在施工中。其中四幢大樓，總建築面積105,000平方米已推出作預售，於2014年6月30日，46%的已推出住宅單位，即面積48,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣16,300元。第三期預計將於2015年完成。

錦江逸家 — 該項目位於成都市錦江區，總建築面積為125,000平方米，由六幢高層住宅大樓及一條獨立商業街 — 「錦江·匯」組成。項目定位為高品質精品居住社區，主要針對有高品質居住環境需求的城市菁英新貴客群。建築工程於期內正在進行中。於2014年6月30日，逾99%的住宅單位，即建築面積78,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣10,400元。項目預計將於2015年完成。

光華逸家 — 該高端住宅及商業項目位於光華新城，地處成都青羊區四大新城戰略之西部新城核心區域，將於2015年年初通車的地鐵4號線亦將途經此區。整體項目定位為高端城市綜合體，以商住分區，總建築面積369,000平方米。項目分五期發展，首四期為高層住宅發展項目，總建築面積238,000平方米。183,000平方米的住宅及商業面積已於2014年上半年竣工。第一及第三期於期內已開始交付，而第二及第四期將於2014年下半年交付。於2014年6月30日，第一至第四期逾98%的住宅單位，即建築面積167,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,800元。第五期為寫字樓及商業發展項目，建築面積為131,000平方米，於期內正在興建中。總建築面積為22,000平方米的寫字樓單位已推出預售，其中91%的已推出寫字樓單位已預售，平均售價為每平方米人民幣9,000元。第五期預期將於2015年完成。

項目簡介及更新

城南逸家 — 該項目為一個豪華別墅及洋房項目，總建築面積271,000平方米，位於成都市新城南地區川大道二段，東接政府新行政中心，西臨國際機場及航空經濟開發區，北面與百年名校 — 四川大學隔街而望，跟成都市中心僅10分鐘車程。項目第一及第二期已完成及交付。第三、第四及第五期總建築面積85,000平方米的建築工程現正進行中，並於期內推出預售。於2014年6月30日，建築面積為5,000平方米的別墅單位已預售，平均售價每平方米人民幣15,700元。第四期計劃將於2014年完成，而第三期及第五期則計劃將於2015年完成。

天府逸家 — 該項目位於成都龍泉驛區大面鎮，周邊交通十分便捷，規劃總建築面積為815,000平方米。項目由二十二幢超高層住宅大樓組成，將分為三期發展。第一期總建築面積239,000平方米及第二期總建築面積371,000平方米於期內正在興建中。於2014年6月30日，第一期逾78%住宅單位，即建築面積127,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣6,500元。第一期計劃將於2015年完成。第二期建築面積32,000平方米的住宅面積已於2014年6月首次推出預售。

南湖逸家 — 該項目位於國際城南華府板塊，緊鄰南湖風景區及已規劃的地鐵5號線。項目由十九幢高層住宅大樓及30,000平方米商業街區 — 「南湖·匯」組成，分為南北兩個組團。項目將分為兩期發展，總規劃建築面積為399,000平方米。第一期建築面積210,000平方米正在興建中。於2014年6月30日，其中住宅面積96,000平方米已推出預售，約67%的已推出住宅面積已預售，平均售價為每平方米人民幣6,500元。第一期計劃將於2015年完成。第二期總建築面積為189,000平方米的建築工程預計將於2014年下半年開始動工。

貴陽項目

中渝·第一城 — 為位於貴陽市觀山湖區的試點項目，觀山湖區是一個新的城市區域，位於貴陽市西北面，相距12公里。項目內有獨立商業街、高級商務寫字樓、高端住宅、零售特賣區、餐飲酒吧街、精品商務酒店及三大主題公園，規劃總建築面積為1,347,000平方米。第一期的總建築面積為183,000平方米，包括連排別墅及低層住宅單位，已於2013年竣工。第二期為寫字樓發展項目，建築面積為497,000平方米。於2014年6月30日，約42%推出的寫字樓單位，即建築面積50,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣9,500元。第三期已發展成高層住宅大樓，建築面積為265,000平方米。於2014年6月30日，約117,000平方米的住宅面積已推出預售，其中45%已預售，平均售價為每平方米人民幣5,400元。第四期總建築面積為192,000平方米，包括高層及低層公寓單位。於2014年6月30日，部分低層公寓單位，即建築面積37,000平方米首次推出預售，推出面積的31%已預售，平均售價為每平方米人民幣7,400元。第二至第四期的首批預計將於2015年完成。

中渝·萬錦城 — 為位於貴陽市烏當區的住宅項目，規劃總建築面積為626,000平方米。項目將分三期發展。第一期總建築面積為185,000平方米的基礎工程已於2014年上半年展開；而其建築工程預計將於2014年下半年開始動工。

西安項目

中渝·國際城 — 為位於未央區西安北客站西北面的商住項目，距西安市中心鐘樓區域約15公里，距咸陽機場約15公里，雙地鐵上蓋。項目的規劃總建築面積為626,000平方米，由二十二幢32至33層大樓組成，將分三期發展。第一期及第二期總建築面積86,000平方米及100,000平方米的建築工程於期內正在進行中。49,000平方米的住宅面積於2014年上半年已推出預售。於2014年6月30日，約41%推出的住宅單位已預售，平均售價每平方米人民幣5,300元。第一期及第二期均預計將於2016年完成。

其他地區項目

雍河灣，四川達州 — 該住宅項目總建築面積為411,000平方米，位於四川省達州市通川區朝陽中路，屬西外新區門戶位置，東連老城區，南望州河，擁有便利的交通網絡。第一期首批建築面積165,000平方米已於2013年竣工。於2014年6月30日，第一期第二批建築面積10,000平方米及第二期的一部分建築面積88,000平方米的建築工程正在進行中。第二期住宅面積30,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣5,100元。第一期第二批及第二期首批的建築面積50,000平方米預計將於2015年完成。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2014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》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）另行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 相關股份權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋	—	1,331,205,790 ^{1及2}	—	1,331,205,790	51.43
林孝文	324,502	—	43,039,000	43,363,502	1.68
曾維才	3,394,242	—	—	3,394,242	0.13
梁振昌	666,948	—	1,500,000	2,166,948	0.08
梁偉輝	—	—	3,000,000	3,000,000	0.12

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股是透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的公司興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為擁有透過興業所持有相同數目股份的權益。
- 該等股份中的260,395,559股是透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「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」）及張先生合共擁有約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100%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。故張先生亦被視為擁有透過Regulator所持有相同數目股份的權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司的相關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2014年6月30日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

於本公司相聯法團的股份權益（好倉）

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	概約百分比
曾維才	高原國際有限公司	實益擁有人	1,840 ¹	61.33 ²

附註：

- 曾維才先生（「曾先生」）已訂立投資協議（如本公司日期為2014年4月7日的公告所述及定義），據此曾先生已有條件同意購買或促使購買高原國際有限公司（現時為本公司的間接全資附屬公司，「高原」）已發行股本中的240股普通股，以及認購或促使認購高原的1,600股普通股。根據《證券及期貨條例》，曾先生被視為為高原的1,840股普通股中擁有權益。
- 概約百分比指董事的權益合計佔高原於2014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2014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須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》另行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。以下為由2014年1月1日至2014年6月30日期間根據計劃授出的購股權及其變動詳情：

參與人士 名稱或類別	購股權數目					於2014年 6月30日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於2014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
	47,539,000	—	—	—	—	47,539,000				
僱員										
合計	10,100,000	—	—	—	—	10,100,000	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
	10,900,000	—	—	—	—	10,900,000				
其他										
合計	7,475,000	—	—	—	—	7,475,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	65,914,000	—	—	—	—	65,914,000				

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變動作調整。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2014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)於本公司股份或相關股份中擁有的權益或淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ³
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.37
Regulator	實益擁有人	260,395,559 ²	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06

附註：

- 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。
- 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益是屬同一批股份權益。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。
- 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於2014年6月30日已發行股本的百分比(取自小數點後兩個位)。
- 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於2014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

於截至2014年6月30日止6個月內，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《企業管治守則》所載的守則條文。

董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十《標準守則》作為其本身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，所有董事已確認彼等於截至2014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。

董事資料更新

林健鋒先生於2014年5月10日起不再擔任Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司）的獨立非執行董事。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2014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13.21條的披露

1. 於2010年8月24日，本公司持有25%的合資企業（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」）取得本金合共1,000,000,000港元的三年有期信貸融資。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）額外有期信貸融資，致使融資擴大至1,400,000,000港元。於2012年10月31日，簽訂合營融資第二補充協議，藉以取得本金合共最多為430,000,000港元的36個月（由合營融資協議的日期起計）額外有期信貸融資，致使已擴大的融資進一步擴大至1,830,000,000港元。於2013年8月23日，簽訂合營融資第三補充協議，據此合營融資協議的最後到期日被延長至2016年8月24日。於2013年12月17日，簽訂合營融資第四補充協議，融資進一步擴大300,000,000港元至總額合共最多為2,130,000,000港元及其最後到期日仍為2016年8月24日。合營融資協議約定（其中包括），如張松橋先生（「張先生」）停止(i)（除若干特定情況外）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於被要求時償還，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。
2. 於2011年12月28日，本公司根據一項融資協議獲授一筆合共600,000,000港元的三年有期信貸融資。據此，如張先生(i)（除若干特定情況外）沒有或停止（直接或間接）持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再（直接或間接）為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。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／或所有按融資作出的貸款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。
3. 於2012年12月14日，本公司接受日期為2012年12月7日的貸款確認函。據此，一筆合共400,000,000港元的三年期貸款於貸款確認函日期起計六個月可供提取。如張先生(i)（除若干特定情況外）沒有或停止（直接或間接）持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再（直接或間接）

為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權；將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款或其任何部份將可被取消，及／或所有借款或其任何部份連同應計利息以及所有貸款項下應計或未償還的款項可被改為即時到期及應予償還；及／或所有按貸款作出的借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於回顧期內，貸款確認函項下的未償還貸款已獲悉數償還。

- 2013年1月25日，本公司根據一項貸款協議獲授一筆合共3,400,000,000港元的三年有期貸款。據此，如張先生(i) (除若干特定情況外) 沒有或停止(直接或間接) 持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接) 為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款協議項下貸款人的承諾或其任何部份將可被取消，及／或所有借款或其任何部份連同應計利息以及所有貸款項下應計或未償還的款項可被改為即時到期及應予償還；及／或所有貸款項下的借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。
- 於2013年6月27日，本公司接受日期為2013年6月25日的貸款確認函。據此，一項合共或相當於500,000,000港元三年期貸款可供本公司提取。根據貸款確認函，如張先生(除若干特定情況外) 沒有或停止(直接或間接) 持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權，將構成其中一項違約事件。倘於承諾期(即含由接受貸款確認函日期至接受日期起計兩年後的日期)內發生違約事件(無論是否持續)，貸款方可於任何時候以通知本公司方式宣布貸款方提供貸款的責任予以終止，並隨之貸款項下可取得的金額將即時減至零；及／或倘有未償還貸款，各貸款及所有應計利息以及貸款確認函項下所有其他應付的款項為即時到期及應予償還，並隨之有關款項應變為即時到期及應予償還。於作出上述宣布時或之後的任何時候，貸款方有權無需考慮本公司而自行選擇利息期直至貸款全部償還為止。
- 於2013年8月13日，本公司接受日期為2013年7月23日的貸款確認函。據此，一項合共500,000,000港元或等額美元的三年期貸款於接受貸款確認函日期起六個月內可供提取。根據貸款確認函，如張先生(i) (除若干特定情況外) 沒有或停止(直接或間接) 持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；及(ii)並非或不再(直接或間接) 為本公司的單一最大股東；及(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成其中一項違約事件。發生持續的違約事件後，貸款方可於任何時間以書面通知本公司宣布貸款已為即時到期及應予償還，隨之貸款將為即時到期及應予償還以及任何未提取的貸款餘額將自動被取消並不再向本公司提供。

審閱中期業績

審核委員會已与管理層及獨立核數師討論本集團所採納的會計政策及實務，並已審閱本集團截至2014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，向本集團的管理層及員工的勤勉、忠誠及貢獻致以衷心謝意，並感謝本集團股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團邁向成功。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2014年8月26日

綜合損益表

截至2014年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入	3, 4	4,787,032	1,324,721
銷售成本		(3,221,661)	(750,837)
毛利		1,565,371	573,884
其他收入及收益	4	581,971	270,808
銷售及分銷費用		(176,160)	(190,973)
行政費用		(174,406)	(177,518)
其他開支		(38,192)	(26,242)
融資成本		(83,189)	(25,644)
合資企業應佔盈虧		(5,573)	(7,866)
聯營公司應佔盈虧		(4,745)	(5,993)
除稅前盈利	5	1,665,077	410,456
所得稅開支	6	(748,849)	(324,912)
本期間盈利		916,228	85,544
應佔：			
母公司擁有人		812,070	115,506
非控制性股東權益		104,158	(29,962)
		916,228	85,544
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		31.38港仙	4.46港仙

股息之詳細資料於簡明綜合財務報表附註8披露。

綜合全面收益表

截至2014年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元 (經重列)
本期間盈利	916,228	85,544
其他全面收益		
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	27,729	(37,618)
遞延稅項	497	8,467
	28,226	(29,151)
應佔合資企業之其他全面收益	166	626
應佔聯營公司之其他全面收益	(16,546)	27,390
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除	(81,132)	(12,562)
換算境外業務的匯兌差額	(145,671)	275,427
	(226,803)	262,865
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	(214,957)	261,730
本期間除稅後其他全面收益	(214,957)	261,730
本期間全面收益總額	701,271	347,274
應佔：		
母公司擁有人	616,490	342,075
非控制性股東權益	84,781	5,199
	701,271	347,274

綜合財務狀況表

2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	183,914	169,884
投資物業		427,074	411,330
預付土地租金		121,598	124,048
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		142,007	30,576
於聯營公司之投資		1,236,700	1,280,688
可供出售投資		735,724	593,865
發展中物業	10	8,661,748	8,817,886
於持作物業發展之土地使用權之權益	10	2,235,513	2,169,803
遞延稅項資產		77,865	63,724
非流動資產總值		13,832,683	13,672,344
流動資產			
發展中物業	10	17,535,368	17,008,302
已落成待售物業		5,690,006	5,450,528
預付土地租金		2,549	2,574
預付款項、按金及其他應收款項		2,484,395	1,949,268
透過損益按公平值列賬之股本投資		436,668	312,864
預付所得稅及土地增值稅		259,897	170,534
經紀公司存款		247,264	1,652
已抵押存款		1,639,188	781,247
有限制銀行結餘		1,715,713	3,079,115
距原有到期日多於3個月之定期存款		106,692	69,074
現金及等同現金		5,090,550	5,706,852
分類為持作出售之非流動資產	7	35,208,290	34,532,010
		—	1,491,434
流動資產總值		35,208,290	36,023,444
流動負債			
應付賬項及票據	11	4,025,507	3,597,205
其他應付款項及預提負債		13,129,728	14,220,545
附屬公司非控制性股東貸款		553,908	1,088,971
計息銀行借貸	12	4,466,252	3,563,358
應付稅項		2,607,886	2,244,193
收購附屬公司應付代價		204,223	202,125
流動負債總額		24,987,504	24,916,397
淨流動資產		10,220,786	11,107,047
總資產減流動負債		24,053,469	24,779,391
非流動負債			
計息銀行借貸	12	6,448,007	7,530,630
遞延稅項負債		1,170,251	1,297,838
收購附屬公司之應付代價		—	100,513
非流動負債總額		7,618,258	8,928,981
淨資產		16,435,211	15,850,410
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	258,822	258,822
儲備		14,426,357	13,926,337
非控制性股東權益		14,685,179	14,185,159
		1,750,032	1,665,251
權益總額		16,435,211	15,850,410

綜合權益變動表

截至2014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	權益總額 (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	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2014年1月1日	258,822	9,524,823*	2,346,424*	152,051*	1,728,452*	174,587*	14,185,159	1,665,251	15,850,410
本期間盈利	—	—	—	—	812,070	—	812,070	104,158	916,228
本期間其他全面收益：									
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	28,226	—	—	28,226	—	28,226
應佔合資公司之其他全面收益	—	—	166	—	—	—	166	—	166
應佔聯營公司之其他全面收益	—	—	(16,546)	—	—	—	(16,546)	—	(16,546)
於出售附屬公司時解除之匯兌儲備	—	—	(81,132)	—	—	—	(81,132)	—	(81,132)
換算境外業務之匯兌差額	—	—	(126,294)	—	—	—	(126,294)	(19,377)	(145,671)
本期間全面收益總額	—	—	(223,806)	28,226	812,070	—	616,490	84,781	701,271
已批准2013年末期股息	—	—	—	—	(116,470)	—	(116,470)	—	(116,470)
於2014年6月30日	258,822	9,524,823*	2,122,618*	180,277*	2,424,052*	174,587*	14,685,179	1,750,032	16,435,211
於2013年1月1日	258,780	9,523,849	1,886,254	59,829	1,339,508	174,587	13,242,807	1,708,727	14,951,534
本期間盈利/(虧損)	—	—	—	—	115,506	—	115,506	(29,962)	85,544
本期間其他全面收益：									
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	(29,151)	—	—	(29,151)	—	(29,151)
應佔合資公司之其他全面收益(經重列)	—	—	626	—	—	—	626	—	626
應佔聯營公司之其他全面收益(經重列)	—	—	27,390	—	—	—	27,390	—	27,390
於出售附屬公司時解除之匯兌儲備	—	—	(12,562)	—	—	—	(12,562)	—	(12,562)
換算境外業務之匯兌差額	—	—	240,266	—	—	—	240,266	35,161	275,427
本期間全面收益總額	—	—	255,720	(29,151)	115,506	—	342,075	5,199	347,274
已批准2012年末期股息	—	—	—	—	(116,451)	—	(116,451)	—	(116,451)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(75,942)	(75,942)
一名非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	3,076	3,076
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	(188,197)	(188,197)
於2013年6月30日	258,780	9,523,849	2,141,974	30,678	1,338,563	174,587	13,468,431	1,452,863	14,921,294

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備14,426,357,000港元(2013年12月31日：13,926,337,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金流量			
業務產生現金		1,457,287	1,821,797
已付稅項，淨額		(604,044)	(610,996)
已付利息		(348,273)	(311,563)
經營業務所得現金流量淨額		504,970	899,238
投資活動所得現金流量			
收購並非業務之附屬公司		(98,415)	—
向合營企業貸款		(143,328)	(4,436)
向若干附屬公司非控制性股東貸款		(104,497)	(8,682)
支付地價及相關交易費用		(496,968)	(2,171,207)
出售附屬公司之所得款項	14	1,480,703	407,496
購入非上市股本投資		(116,142)	—
已抵押存款減少／(增加)		(865,342)	1,186,366
投資活動產生之其他現金流量		52,054	107,406
投資活動所用現金流量淨額		(291,935)	(483,057)
融資活動所得現金流量			
已付股息	8	(116,470)	—
已付若干附屬公司之一名非控制性股東之股息		—	(188,197)
來自若干附屬公司非控制性股東墊款增加／(減少)		(524,856)	238,706
償還銀行借貸，淨額		(146,060)	(9,517)
支付貸款促成費		—	(105,563)
融資活動產生之其他現金流量		—	(5,606)
融資活動所用現金流量淨額		(787,386)	(70,177)
現金及等同現金增加／(減少)淨額		(574,351)	346,004
期初之現金及等同現金		5,706,852	3,647,228
匯率變動之影響，淨額		(41,951)	57,798
期末之現金及等同現金		5,090,550	4,051,030
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		4,867,571	4,023,494
於獲取時距原有到期日少於3個月之無抵押定期存款		222,979	27,536
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		5,090,550	4,051,030

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有限公司(「聯交所」)公開買賣。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務列明於簡明綜合財務報表附註3。

本集團之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」)附錄十六之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並無載入年度綜合財務報表所規定之全部資料及披露，且應與本集團截至2013年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策，與編製本集團截至2013年12月31日止年度之年度綜合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，惟於簡明綜合財務報表附註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。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已於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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011)	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(2011) — 投資實體之修訂
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 金融資產及金融負債互抵 之修訂
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具之更替及 對沖會計之延續之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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，並擁有以下兩個呈報業務分類：

物業開發及投資分類	—	開發及投資位於中國內地之物業
財務投資分類	—	投資證券及應收票據以及提供金融服務

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之業績(其為經調整除稅前業績之計量)予以評估。經調整除稅前業績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。

3. 經營分類資料 (續)

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2014年6月30日止6個月 — 未經審核

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	4,791,316	(4,284)	4,787,032
分類業績	1,777,950	(18,329)	1,759,621
公司及未分配收入			3,040
公司及未分配開支			(14,395)
融資成本			(83,189)
除稅前盈利			1,665,077

截至2013年6月30日止6個月 — 未經審核

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	1,315,223	9,498	1,324,721
分類業績	465,548	(16,958)	448,590
公司及未分配開支			(12,490)
融資成本			(25,644)
除稅前盈利			410,456

4. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
收入		
出售物業	4,780,254	1,304,303
租金收入總額	11,062	9,617
出售透過損益按公平值列賬之股本投資虧損，淨額	(8,412)	(2,464)
上市股本投資所得股息收入	1,644	9,465
非上市股本投資所得股息收入	—	1,303
非上市債務投資利息收入	2,484	2,497
	4,787,032	1,324,721
其他收入及收益		
銀行利息收入	42,539	45,552
其他利息收入	53,262	23,543
匯兌收益，淨額	—	11,529
出售附屬公司之收益(附註14)	466,952	171,910
投資物業的公平值收益	13,999	15,522
其他	5,219	2,752
	581,971	270,808

簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
售出物業成本	3,219,692	748,752
折舊	12,280	13,692
減：已資本化之金額	(1,453)	(1,241)
	10,827	12,451
預付土地租金攤銷	1,277	11,376
悉數償還之銀行及其他貸款利息：		
5年內	367,546	316,642
5年後	8,744	7,223
	376,290	323,865
減：已資本化利息	(293,101)	(298,221)
	83,189	25,644
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	153,142	132,451
退休福利計劃供款	5,967	4,881
減：已資本化之金額	(67,796)	(57,476)
	91,313	79,856
出售附屬公司之收益	(466,952)	(171,910)

6. 所得稅

由於本集團在期內並無在香港產生任何應課稅盈利，故並無計提香港利得稅撥備(截至2013年6月30日止6個月：無)。中國內地之應課稅盈利之稅項則按中國內地之現行稅率計算。

	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
本期間稅項支出		
— 中國內地	421,720	165,973
過往期間撥備不足／(超額撥備)		
— 中國內地	1,039	(1,013)
本期間土地增值稅支出	455,615	252,210
遞延稅項	(129,525)	(92,258)
本期間總稅項支出	748,849	324,912

7. 分類為持作出售之非流動資產

	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
於持作物業發展之土地使用權之權益	(a)	—	1,452,133
於聯營公司之投資	(b)	—	39,301
分類為持作出售之非流動資產		—	1,491,434

附註：

(a) 分類為持作出售之持作物業發展之土地使用權之權益 — 浩洋集團

於2013年11月13日，本集團與獨立第三方簽訂買賣協議，出售於浩洋集團有限公司（「浩洋」，連同其附屬公司統稱為「浩洋集團」）之全部100%股本權益以及浩洋集團結欠本集團的股東貸款，總代價為人民幣1,425,480,000元（相等於1,827,747,000港元）。

浩洋集團主要從事中國內地之物業發展及投資。浩洋集團之主要資產包括於持作物業發展之土地使用權之權益1,452,133,000港元，此項資產已被分類為持作出售之非流動資產，於2013年12月31日之綜合財務狀況表中單獨呈列。浩洋集團已於2014年1月15日完成出售。出售浩洋集團之資產淨值詳情，以及相關出售收益之算式載於簡明綜合財務報表附註14(a)。

(b) 分類為持作出售之聯營公司之投資 — 四川恆辰

於2010年11月30日，本集團與四川恆辰房產開發有限公司（「四川恆辰」）一名非控股股東訂立一份股份轉讓協議，以出售其於四川恆辰之全部60%股權。四川恆辰主要從事中國內地之物業發展及投資。出售四川恆辰30%權益已於2011年3月30日完成。

於首批30%權益出售完成後，本集團不再擁有四川恆辰之控制權。本集團將於四川恆辰內保留之投資入賬列為持作出售聯營公司，乃按於失去控制權當日之公平值列賬，並於2013年12月31日列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下30%股份權益已於2014年6月24日完成出售。

8. 股息

截至2014年6月30日止6個月，本公司宣派截至2013年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.045港元，金額為116,470,000港元。末期股息已於2014年6月18日支付。

董事局決議不宣派截至2014年6月30日止6個月的中期股息。

截至2013年6月30日止6個月，本公司宣派截至2012年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.045港元，金額為116,451,000港元，並提供以股代息方式向股東提呈選擇透過配發新股份取代現金進行收取末期股息。以股代息之股利為1,016,000港元，已於2013年7月3日透過本公司依照市值按每股2.4港元發行423,217股每股面值0.10港元之普通股進行支付，且現金股息115,435,000港元已於同日予以支付。

本公司並無宣派截至2013年6月30日止6個月的中期股息。

簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

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以及本期間已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2014年及2013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	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
盈利		
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	812,070	115,506

	股份數目	
	截至6月30日止6個月 2014年	2013年
股份		
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	2,588,223,112	2,587,799,895

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2014年6月30日止6個月，本集團耗資30,379,000港元(截至2013年6月30日止6個月：8,994,000港元)添置物業、廠房及設備。

截至2014年6月30日止6個月，本集團耗資3,704,222,000港元(截至2013年6月30日止6個月：2,996,531,000港元)添置發展中物業。

截至2014年6月30日止6個月，本集團耗資496,968,000港元(截至2013年6月30日止6個月：2,576,688,000港元)添置持作物業發展之土地使用權之權益。

11. 應付賬項及票據

於報告期末，根據發票日計，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
	1年內	4,025,507

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常運營週期內結算。

12. 計息銀行借貸

	2014年6月30日(未經審核)			2013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
即期						
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1 + 47%) / 香港銀行同業拆息 + 0.73%至香港銀行同業拆息 + 3.5% / 固定利率3.475%	2014年至2015年	3,413,779	人民幣基準借貸利率/人民幣基準借貸利率 × (1 + 5%至1 + 42%) / 香港銀行同業拆息 + 2%至香港銀行同業拆息 + 3.5% / 固定利率3.475%	2014年	2,859,607
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 4%至香港銀行同業拆息 + 4.25%	2014年至2015年	1,052,473	香港銀行同業拆息 + 4%至香港銀行同業拆息 + 4.25%	2014年	703,751
			4,466,252			3,563,358
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準借貸利率 × (1 + 10%至1 + 62%) / 香港銀行同業拆息 + 3.5% / 固定利率7.38%至7.5%	2015年至2022年	4,089,559	人民幣基準借貸利率 × (1 + 5%至1 + 30%) / 香港銀行同業拆息 + 2.375%至香港銀行同業拆息 + 3.5% / 固定利率7.38%至7.5%	2015年至2022年	4,511,477
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 4.25%	2016年	2,358,448	香港銀行同業拆息 + 4.25%	2016年	3,019,153
			6,448,007			7,530,630
			10,914,259			11,093,988
分析如下：						
須於下列期間償還之銀行貸款：						
	一年內或於提出要求時		4,466,252			3,563,358
	於第二年		4,408,684			1,696,658
	於第三年至第五年(包括首尾兩年)		1,960,583			5,742,396
	五年以上		78,740			91,576
			10,914,259			11,093,988

13. 股本

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2013年12月31日：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元(2013年12月31日：0.10港元)之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,588,223,112股(2013年12月31日：2,588,223,112股) 每股面值0.10港元(2013年12月31日：0.10港元)之普通股	258,822	258,822

14. 出售附屬公司

截至2014年6月30日止6個月

a) 於本期間已出售之浩洋集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	(未經審核) 千港元
<hr/>	
已出售之資產淨值：	
於持作物業發展之土地使用權之權益	1,452,133
於出售浩洋集團時解除之匯兌儲備	(81,747)
出售附屬公司之收益	457,361
	<hr/>
	1,827,747
<hr/>	
支付方式：	
現金	1,827,747
	<hr/>

出售浩洋集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	(未經審核) 千港元
<hr/>	
現金代價及出售浩洋集團現金及等同現金之流入淨額	1,827,747
	<hr/>

其中382,044,000港元及1,445,703,000港元之現金代價乃分別於2013年下半年及截至2014年6月30日止6個月支付。

b) 於2014年6月27日，本集團向獨立第三方出售於勝悅投資有限公司（「勝悅」，連同其合資企業統稱「勝悅集團」）持有之全部100%股權，以及勝悅欠付本集團之股東貸款，總代價為35,000,000港元。有關出售已於同日完成，而出售附屬公司之收益9,591,000港元於綜合損益表中確認。

於本期間已出售之勝悅集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	(未經審核) 千港元
<hr/>	
已出售之資產淨值：	
於合資企業之投資	24,794
於出售勝悅集團時解除之匯兌儲備	615
出售附屬公司之收益	9,591
	<hr/>
	35,000
<hr/>	
支付方式：	
現金	35,000
	<hr/>

出售勝悅集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	(未經審核) 千港元
<hr/>	
現金代價及出售勝悅集團現金及等同現金之流入淨額	35,000
	<hr/>

14. 出售附屬公司 (續)

截至2013年6月30日止6個月

- c) 於2012年4月23日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售於建星有限公司(「建星」)持有之全部100%股權，以及建星欠付本集團之股東貸款，總代價為408,212,000港元。有關出售已於2013年1月3日完成，而出售附屬公司之收益171,910,000港元於綜合損益表中確認。

於上一期間已出售之建星及其附屬公司(「建星集團」)總淨資產及其財務影響的詳情概述如下：

	千港元
已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	2,009
發展中物業	358,528
預付款項、按金及其他應收款項	41,908
現金及等同現金	716
其他應付款項及預提負債	(1,744)
非控制性股東貸款	(76,611)
非控制性股東權益	(75,942)
	248,864
於出售建星集團時解除之匯兌儲備	(12,562)
出售附屬公司之收益	171,910
	408,212
支付方式：	
現金	408,212

出售建星集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	408,212
已出售之現金及銀行結餘	(716)
出售建星集團之現金及等同現金之流入淨額	407,496

15. 承擔

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	8,581,111	8,655,469

簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

16. 或然負債

於報告期末，未經審核中期簡明綜合財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
就一間聯營公司獲授額度而向銀行作出之擔保	526,092	526,092

17. 財務擔保

於報告期末，本集團擁有下列財務擔保：

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013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	5,505,215	7,492,646

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。有關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。

18. 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2014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2014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	43,614,000	—	—	—	—	43,614,000	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
	65,914,000	—	—	—	—	65,914,000			

* 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2014年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支(截至2013年6月30日止6個月：無)。

19. 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的抵押品。有關資產賬面總值載列如下：

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
物業、廠房及設備	86,143	93,001
投資物業	193,261	189,418
發展中物業	11,702,802	12,149,652
已落成待售物業	17,857	114,029
定期存款	1,639,188	781,247

20. 關連方交易

(a) 除此等財務報表其他部份披露之交易外，截至2014年6月30日止6個月，在本集團及關連公司互相同意下，本集團支付租金費用為480,000港元(截至2013年6月30日止6個月：480,000港元)予由本公司的一名控股股東共同控制之公司。

(b) 與關聯方之其他交易

(i) 期內，於2014年6月30日，本集團總賬面值12,434,000港元(2013年12月31日：13,104,000港元)之若干樓宇及預付租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員經營學校。

(ii) 於2014年6月30日，本集團就一間聯營公司獲授額度而向銀行作出為數526,092,000港元(2013年12月31日：526,092,000港元)的擔保。

(c) 與關連方之承擔

於2012年6月20日，本集團附屬公司與由本公司的一名控股股東共同控制之公司就租賃位於香港之辦公物業訂立一份三年期協議(於2015年7月11日終止)。截至2014年6月30日止期間，有關租賃開支金額載於簡明綜合財務報表附註20(a)。預計截至2014年及2015年12月31日止年度之租賃開支金額分別約為960,000港元及508,000港元。

(d) 與關連方之未償還結餘

於2014年6月30日，本集團向其合資企業提供之貸款為181,682,000港元(2013年12月31日：94,094,000港元)。於2014年6月30日本集團向其聯營公司提供之貸款及應付聯營公司款項分別為992,771,000港元(2013年12月31日：987,560,000港元)及38,272,000港元(2013年12月31日：10,798,000港元)。

(e) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	7,950	7,320
離職後福利	383	351
向主要管理人員支付之酬金總額	8,333	7,671

有關上述(a)和(b)(i)項之關連方交易亦構成根據《上市規則》第14A章所定義之關連交易。

21. 公平值計量

管理層已評估，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、距原有到期日多於3個月之定期存款、經紀公司存款、應付賬項及票據、列入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、列入其他應付款項及預提負債的金融負債、附屬公司非控制性權益股東提供之貸款、應收／應付附屬公司、合資企業及聯營公司款項，以及計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價之即期部分，各自之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本集團董事為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由董事審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年討論兩次以進行年度財務申報。

按金融資產及負債公平值計入金融工具可由自願各方在現有交易中可交換的金額，強制或清算銷售除外。用作估計公平值的方法及假設概述如下。

計息銀行借貸之非即期部份之公平值乃透過使用當前可供金融工具使用的市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。截至2014年6月30日，本集團本身計息銀行借貸及收購附屬公司之應付代價的不履約風險被評定為並不重大。經管理層評估，計息銀行借貸之非即期部份之公平值與其賬面值相若。

非上市可供出售股本投資之公平值乃利用貼現現金流估值模型，並根據不可觀察市場價格或利率之假設估計成本。有關估值需要董事對該投資之未來現金流量作出預計，包括預期未來股息及後續處置股份之所得款項。董事認為該等投資的相關公平值不能可靠計量及該等投資的公平值不少於該等投資於2014年6月30日止的賬面值。

上市可供出售股本投資及非上市可供出售債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。本集團的一項非上市可供出售股本投資的公平值乃基於其香港上市H股的市值乘以流動性折現率估算。對於其餘按公平值計量之非上市可供出售股本投資，其公平值乃根據投資的每股資產淨值釐定。董事相信，估值方法得出的估計公平值（計入合併財務狀況報表）及公平值相關變動（計入其他全面收益）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

以下為金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據 對於公平值的敏感度
於2014年6月30日：				
非上市可供出售股本投資	折現市值	缺少流動性折現	25%	流動性折現率增加／ (減少)5%將導致 公平值減少／(增加) 3,786,000港元
於2013年12月31日：				
非上市可供出售股本投資	折現市值	缺少流動性折現	25%	流動性折現率增加／ (減少)5%將導致 公平值減少／(增加) 4,063,000港元

缺少流動性折現指本集團所釐定市場參與者為相關投資定價時將予考慮之溢價及折現金額。

21. 公平值計量 (續)**公平值等級**

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：**本集團**

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於2014年6月30日				
可供出售投資：				
股本投資	528,266	—	56,790	585,056
債務投資	34,526	—	—	34,526
透過損益按公平值列賬之股本投資	436,668	—	—	436,668
	999,460	—	56,790	1,056,250
於2013年12月31日				
可供出售投資：				
股本投資	502,898	—	60,915	563,813
債務投資	30,052	—	—	30,052
透過損益按公平值列賬之股本投資	312,864	—	—	312,864
	845,814	—	60,915	906,729

期內第三級公平值計量工具之變動如下：

	千港元
可供出售投資 — 非上市：	
於2014年1月1日	60,915
於其他全面收益確認之收益總額	(4,125)
於2014年6月30日	56,790

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團並無按公平值計量之金融負債。

截至2014年6月30日止6個月，金融資產及金融負債第一級及第二級公平值計量工具之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級(截至2013年6月30日止期間：無)。

22. 比較數字

聯營公司及合資企業之應佔盈虧及應佔其他全面收益之若干比較數字已重列以符合本期間之列賬形式。此等重新分類對本集團截至2013年及2014年6月30日止期間之盈利並無影響。

23. 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2014年8月26日獲董事會批准。