

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## C C Land Holdings Limited

### 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

### 截至 2014 年 12 月 31 日止年度的全年業績

中渝置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2014年12月31日止年度的綜合業績，連同上一個年度的比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	2014 年 千港元	2013 年 千港元
收入	3, 4	10,299,888	6,844,850
銷售成本		<u>(7,587,444)</u>	<u>(4,720,846)</u>
毛利		2,712,444	2,124,004
其他收入及收益	4	844,041	480,307
銷售及分銷費用		(397,620)	(387,256)
行政費用		(463,806)	(451,969)
其他開支		(18,640)	(27,942)
融資成本	5	(159,763)	(90,293)
應佔盈虧：			
合資企業		(24,173)	(13,913)
聯營公司		<u>(13,448)</u>	<u>(14,571)</u>
<b>除稅前盈利</b>	6	2,479,035	1,618,367
所得稅開支	7	<u>(1,388,923)</u>	<u>(955,449)</u>
<b>本年度盈利</b>		<u><u>1,090,112</u></u>	<u><u>662,918</u></u>

	附註	2014 年 千港元	2013 年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		1,068,280	505,395
非控制性股東權益		<u>21,832</u>	<u>157,523</u>
		<u>1,090,112</u>	<u>662,918</u>
<b>母公司普通權益擁有人應佔每股盈利</b>	10		
基本及攤薄		<u>41.27 港仙</u>	<u>19.53 港仙</u>

股息之詳細資料在本業績公告附註 9 披露。

## 綜合全面收益表

	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>本年度盈利</b>	<b>1,090,112</b>	662,918
<b>其他全面收益</b>		
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	133,193	91,277
遞延稅項	(23,863)	945
計入綜合損益表之可供出售資產的盈利之重新 分類調整	(97,806)	-
	<b>11,524</b>	92,222
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	(47,025)	489,007
	<b>(128,157)</b>	476,445
應佔合資企業之其他全面收益	4,807	(2,143)
應佔聯營公司之其他全面收益	(5,866)	48,363
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<b>(117,692)</b>	614,887
<b>本年度除稅後其他全面收益</b>	<b>(117,692)</b>	614,887
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>972,420</b>	1,277,805
應佔：		
母公司擁有人	957,226	1,057,787
非控制性股東權益	15,194	220,018
	<b>972,420</b>	1,277,805

## 綜合財務狀況表

	附註	2014 年 千港元	2013 年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		184,099	169,884
投資物業		421,666	411,330
預付土地租金		121,068	124,048
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		439,947	30,576
於聯營公司之投資		1,503,311	1,280,688
可供出售投資		690,448	593,865
發展中物業		7,324,735	8,817,886
於持作物業發展之土地使用權之權益		961,336	2,169,803
出售一間附屬公司之應收收益		290,922	-
遞延稅項資產		147,076	63,724
非流動資產總值		<u>12,095,148</u>	<u>13,672,344</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		18,993,862	17,008,302
已落成待售物業		6,084,612	5,450,528
預付土地租金		2,565	2,574
預付款項、按金及其他應收款項		1,965,948	1,949,268
透過損益按公平值列賬之股本投資		848,057	312,864
可供出售投資		38,789	-
預付所得稅及土地增值稅		115,525	170,534
經紀公司存款		58,030	1,652
已抵押存款		1,880,790	781,247
有限制銀行結餘		1,357,267	3,079,115
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款		-	69,074
現金及等同現金		6,280,933	5,706,852
		<u>37,626,378</u>	<u>34,532,010</u>
分類為持作出售之非流動資產	8	-	1,491,434
流動資產總值		<u>37,626,378</u>	<u>36,023,444</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及票據	11	4,510,638	3,597,205
其他應付款項及預提負債		11,930,179	14,220,545
附屬公司非控制性股東貸款		559,821	1,088,971
計息銀行借貸		4,152,564	3,563,358
應付稅項		2,939,012	2,244,193
收購附屬公司應付代價		18,847	202,125
流動負債總額		<u>24,111,061</u>	<u>24,916,397</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>13,515,317</u>	<u>11,107,047</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>25,610,465</u>	<u>24,779,391</u>

	附註	2014 年 千港元	2013 年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸		7,929,438	7,530,630
遞延稅項負債		1,136,902	1,297,838
收購附屬公司應付代價		-	100,513
非流動負債總額		<u>9,066,340</u>	<u>8,928,981</u>
淨資產		<u>16,544,125</u>	<u>15,850,410</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	12	258,822	258,822
儲備		14,538,245	13,926,337
		<u>14,797,067</u>	<u>14,185,159</u>
<b>非控制性股東權益</b>		<u>1,747,058</u>	<u>1,665,251</u>
權益總額		<u>16,544,125</u>	<u>15,850,410</u>

附註：

## 1. 編製基準

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。本集團之主要業務列明於下列附註3。

該等財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則。根據香港公司條例（第622章）附表11第76至第87條條文內有關第9部「賬目及審計」之過渡性及保留安排，該等財務報告亦符合香港公司條例有關編製財務報告之適用披露規定，而對於本財政年度及比較期間而言則依然屬於前香港公司條例（第32章）之適用披露規定。除投資物業及某些股本及債務投資按公平值估量外，該等財務報告乃根據歷史成本記賬法編製。分類為持作出售之非流動資產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

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂之準則及一項新詮釋。

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 年)修訂	<i>投資實體</i>
香港會計準則第 32 號修訂 香港會計準則第 39 號修訂 香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 21 號	<i>抵銷金融資產及金融負債 衍生工具的更替及對沖會計的延續 徵費</i>
2010 年至 2012 年週期之年度改進所包括 的香港財務報告準則第 2 號修訂	<i>歸屬條件之界定<sup>1</sup></i>
2010 年至 2012 年週期之年度改進所包括 的香港財務報告準則第 3 號修訂	<i>業務合併中或然代價之入賬<sup>1</sup></i>
2010 年至 2012 年週期之年度改進所包括 的香港財務報告準則第 13 號修訂	<i>短期應收及應付款項</i>
2011 年至 2013 年週期之年度改進所包括 的香港財務報告準則第 1 號修訂	<i>有效香港財務報告準則之涵義</i>

<sup>1</sup> 由 2014 年 7 月 1 日起生效

除了僅與一間實體的首份香港財務報告準則財務報告相關的香港財務報告準則第1號修訂之外，各修訂及詮釋的性質及影響描述如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（2011年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故該等修訂不對本集團產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統（例如中央結算所系統）之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂不對本集團產生任何影響。
- (c) 香港會計準則第39號修訂就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規或推用法例或法規而直接或間接被更替為主要交易對方的情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下的持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推用法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對方取代其原交易對方成為各訂約方的新交易對方；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對方直接應佔的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度均未更替任何衍生工具，故該等修訂不對本集團產生任何影響。
- (d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號釐清根據相關法例所識別，一間實體於引發付款的活動發生時確認徵費責任。詮釋亦釐清，根據相關法例，徵費責任僅在一段時間內發生引發付款的活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下的確認原則，對於本集團所產生的徵費而言符合香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號的規定，故該詮釋不對本集團產生任何影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號修訂釐清涉及表現及服務條件（即歸屬條件）界定的多項事宜，包括(i)一項表現條件必須包含一項服務條件；(ii)當交易對方提供服務時，必須達到表現目標；(iii)表現目標可與一實體的經營或活動相關，或與同一集團內的另一實體的經營或活動相關；(iv)一項表現條件可以是市場或非市場條件；及(v)倘若不管任何原因，交易對方於歸屬期內停止提供服務，則服務條件沒有達到。該修訂不對本集團產生任何影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號修訂釐清業務合併產生而並非分類為權益的或然代價安排隨後應按公平值計入損益計量，而不管其是否於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範圍內。該修訂不對本集團產生任何影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號修訂釐清沒有票面利率的短期應收及應付款項在貼現影響不大的情況下可以按發票金額計量。該修訂不對本集團產生任何影響。

### 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

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，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或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損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。

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 12 月 31 日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
<b>分類收入</b>			
銷售予外界客戶	10,281,514	18,374	10,299,888
<b>分類業績</b>	2,500,698	173,025	2,673,723
公司及未分配收入			5,500
公司及未分配開支			(40,425)
融資成本			(159,763)
除稅前盈利			2,479,035
<b>其他分類資料：</b>			
應佔盈虧：			
合資企業	(24,173)	-	(24,173)
聯營公司	(13,448)	-	(13,448)
物業及設備資本開支	44,090	-	44,090
折舊	26,388	10	26,398
預付土地租金攤銷	2,554	-	2,554
投資物業之公平值收益	5,950	-	5,950
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值收益，淨額	-	60,517	60,517
撇減已落成待售物業至可變現淨值	91,661	-	91,661
撇減發展中物業至可變現淨值	233,277	-	233,277
其他應收賬款減值	12,676	-	12,676
於合資企業之投資	439,947	-	439,947
於聯營公司之投資	1,503,311	-	1,503,311



截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
<b>分類收入</b>			
銷售予外界客戶	6,829,073	15,777	6,844,850
<b>分類業績</b>	1,679,976	68,091	1,748,067
公司及未分配收入			2,088
公司及未分配開支			(41,495)
融資成本			(90,293)
除稅前盈利			1,618,367
<b>其他分類資料：</b>			
應佔盈虧：			
合資企業	(13,913)	-	(13,913)
聯營公司	(14,571)	-	(14,571)
物業及設備資本開支	17,065	-	17,065
折舊	28,428	21	28,449
預付土地租金攤銷	12,634	-	12,634
投資物業之公平值收益	18,260	-	18,260
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值虧損，淨額	-	27,942	27,942
撇減已落成待售物業至可變現淨值	208,925	-	208,925
於合資企業之投資	30,576	-	30,576
於聯營公司之投資	1,280,688	-	1,280,688

#### 地區資料

##### (a) 來自外界客戶之收入

超過 90% 之本集團之收入是來自本集團於中國內地業務的外界客戶。

##### (b) 非流動資產

超過 90% 之本集團之非流動資產乃位於中國內地。

#### 主要客戶之資料

截至 2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度，與單一外界客戶之交易收益並無佔本集團總收益 10% 或以上。

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團之營業額）指年內出售物業之所得款項總額，經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益/(虧損)，淨額、已收及應收租賃物業之租金收入總額，以及上市及非上市投資所得股息及利息收入之總和。

本集團業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
收入		
出售物業	10,244,128	6,798,444
租金收入	23,080	19,986
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的收益/(虧損)，淨額	(4,496)	795
上市股本投資所得股息收入	27,994	19,290
非上市股本投資所得股息收入	4,174	1,303
非上市債務投資利息收入	5,008	5,032
	<b>10,299,888</b>	<b>6,844,850</b>
	2014年 千港元	2013年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	83,474	85,618
其他利息收入	89,321	54,867
匯兌收益，淨額	-	19,503
出售附屬公司之收益，淨額	497,523	171,910
出售可供出售投資之收益	97,806	83,168
出售土地配額之收益	-	40,222
投資物業之公平值收益	5,950	18,260
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	60,517	-
出售物業及設備之收益	133	-
其他	9,317	6,759
	<b>844,041</b>	<b>480,307</b>

#### 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
5年內悉數償還之銀行貸款利息	728,738	642,762
5年後悉數償還之銀行貸款利息	18,203	15,567
5年內悉數償還之其他貸款利息	49,220	75,660
	<b>796,161</b>	<b>733,989</b>
減：已資本化利息	(636,398)	(643,696)
	<b>159,763</b>	<b>90,293</b>

## 6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除 / (計入)：

	2014年 千港元	2013年 千港元
售出物業成本	7,258,456	4,507,743
撇減已落成待售物業至可變現淨值	91,661	208,925
撇減發展中物業至可變現淨值	233,277	-
折舊	26,398	28,449
減：已資本化之金額	(2,396)	(2,493)
	<u>24,002</u>	<u>25,956</u>
預付土地租金攤銷	2,554	12,634
根據有關土地及樓宇經營租賃的最低租金	14,290	9,459
核數師酬金	6,890	6,290
其他應收賬款減值	12,676	-
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	362,141	346,653
退休福利計劃供款	15,223	11,307
減：已資本化之金額	(124,918)	(109,878)
	<u>252,446</u>	<u>248,082</u>
滙兌差額，淨額	5,964	(19,503)
租金收入，扣除營業稅	(23,080)	(19,986)
來自賺取租金物業的直接經營開支 （包括維修及保養）	4,050	4,178
淨租金收入	<u>(19,030)</u>	<u>(15,808)</u>

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率 16.5% (2013 年：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。

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
本集團：		
本年度稅項		
香港	103	667
中國內地	844,443	655,413
	<u>844,546</u>	<u>656,080</u>
過往年度不足額撥備		
香港	-	61
中國內地	546	4,904
	<u>546</u>	<u>4,965</u>
本年度土地增值稅支出	806,610	639,806
遞延稅項	(262,779)	(345,402)
本年度總稅項開支	<u>1,388,923</u>	<u>955,449</u>

## 8. 分類為持作出售之非流動資產

本集團之分類為持作出售之非流動資產詳情如下：

	附註	2014 千港元	2013 千港元
資產			
於持作物業發展之土地使用權之權益	8(a)	-	1,452,133
於聯營公司之投資	8(b)	-	39,301
分類為持作出售之非流動資產		<u>-</u>	<u>1,491,434</u>

### (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 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。出售浩洋集團已於 2014 年 1 月 15 日完成。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，並於 2013 年 12 月 31 日之綜合財務狀況報表中單獨呈列。

(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 年完成出售。

## 9. 股息

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
擬派末期股息－每股普通股 0.05 港元 (2013 年：0.045 港元)	<u>129,411</u>	<u>116,470</u>

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至 2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度宣派中期股息。

## 10. 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應佔之盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至 2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
<u>盈利</u>		
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	<u>1,068,280</u>	<u>505,395</u>

	股份數目 2014 年	2013 年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行普通股加權平均數	<u>2,588,223,112</u>	<u>2,588,010,924</u>

## 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 千港元	2013年 千港元
一年內	<u>4,510,638</u>	<u>3,597,205</u>

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常營運週期內結算。

## 12. 股本

	2014年 千港元	2013年 千港元
法定：		
5,000,000,000 股 (2013 年：5,000,000,000 股) 每股面值 0.10 港元(2013 年：0.10 港元)之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,588,223,112 股 (2013 年：2,588,223,112 股) 每股面值 0.10 港元(2013 年：0.10 港元)之普通股	<u>258,822</u>	<u>258,822</u>

截至 2013 年 12 月 31 日止年度內，本公司 423,217 股每股面值 0.10 港元之普通股以每股 2.40 港元之價格發行以代替股息。

## 業績

本集團於 2014 年的收入達到記錄新高約 10,299,900,000 港元，較去年增長約 50.5%，淨利潤按年增加 64.4%至記錄新高 1,090,100,000 港元。出售重慶照母山項目及萬州項目產生非經常性收益，分別為除稅前利潤約 457,400,000 港元及 90,000,000 港元。本集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度錄得股東應佔利潤 1,068,300,000 港元（2013 年：505,400,000 港元），較去年增加約 111.4%。本年度之每股基本盈利增加 111.3%至 41.27 港仙（2013 年：19.53 港仙）。

## 末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股 0.05 港元（2013 年：0.045 港元）予於 2015 年 6 月 1 日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲批准後，股息單將於 2015 年 6 月 10 日或前後寄予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2015 年 5 月 19 日（星期二）起至 2015 年 5 月 21 日（星期四）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2015 年 5 月 18 日（星期一）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司登記，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

本公司亦將於 2015 年 5 月 28 日（星期四）起至 2015 年 6 月 1 日（星期一）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。如欲符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2015 年 5 月 27 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址同上）登記。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團繼續專注於在中國西部地區的物業開發及投資業務。其大部分項目均位於中國西部地區的省會城市，該等城市的國內生產總值增速高於全國平均水平。去年中國經濟步入經濟及社會發展調節階段。實際國內生產總值增長放緩至 7.4%（2013 年：7.7%）。樓市的疲弱情緒導致全國交易量及售價均錄得下跌。

為了保持樓市的健康、平衡及可持續發展，中央政府已經放寬了關於樓市的緊縮政策，令更多買家能夠獲得更優惠的按揭條款，從而增加銷售。於 2014 年年底，各大城市出現樓市回穩的明顯跡象，受惠於中國的基本因素良好，預期樓市的重大下行風險不大。

### 已確認收入

物業銷售收入為 10,244,100,000 港元（人民幣 8,110,900,000 元）（2013 年：6,798,400,000 港元（人民幣 5,383,300,000 元）），已入賬銷售總建築面積達 1,135,500 平方米（2013 年：719,700 平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年增加 50.7% 及 57.8%。銷售收入及已入賬建築面積的大幅增加主要是由於年內交付更多物業並確認收入。已確認收入主要來自重慶的八個項目、成都的三個項目以及貴陽的一個項目。由於 2013 年確認收入的大部分項目為平均售價及毛利率較高的高端住宅項目，2014 年已確認銷售的平均售價從 2013 年的每平方米人民幣 7,480 元輕微下降 4.5% 至 2014 年的每平方米人民幣 7,140 元。然而，本集團從平均售價較高的寫字樓項目錄得 44,900 平方米的較高交易量，抵消了 2014 年交付的住宅公寓平均售價較低的影響。2014 年的人賬毛利率為 29.1%（2013 年：33.7%）。已於年內為發展物業作出金額共 324,900,000 港元（2013 年：208,900,000 港元）的減值撥備。計及該撥備後，本集團於 2014 年物業開發及投資業務的毛利率為 26.2%（2013 年：30.9%）。

2014 年按項目確認之銷售收入如下：

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
<b>重慶</b>					
山頂道國賓城第一、第二、 第三及第四期	住宅	93,200	700,500	7,520/平方米	92%
	商業	4,400	70,300	15,820/平方米	
	停車場	16,100	54,100	133,850/車位	
濱江壹號第一、第二及 第三期	住宅	172,200	850,100	4,940/平方米	100%
	商業	6,000	69,500	11,510/平方米	
	停車場	29,600	74,100	80,670/車位	

愛都會第一、第二及第三期	住宅	10,700	80,400	7,520/平方米	92%
	商業	4,300	61,000	14,350/平方米	
	停車場	800	3,100	125,160/車位	
中渝廣場					
- 6號樓	寫字樓	30,000	443,500	14,790/平方米	74%
- 8號樓	寫字樓	14,900	245,200	16,470/平方米	92%
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅	98,400	723,700	7,350/平方米	100%
	商業	300	5,000	19,320/平方米	
	停車場	500	1,900	129,730/車位	
春華秋實第一及第二期	住宅	78,600	372,600	4,740/平方米	92%
	商業	500	10,400	21,350/平方米	
同景國際城	住宅	85,900	775,500	9,030/平方米	51%
	商業	3,500	53,200	15,140/平方米	
	停車場	35,700	74,500	74,380/車位	
璧山·同景國際城	住宅	100,300	475,300	4,740/平方米	26%
- B區	商業	4,500	76,100	16,880/平方米	
其他	住宅 /	11,900	108,600		
	商業 /				
	停車場				
<b>成都</b>					
光華逸家及光華中心第一、第二、第三及第四期	住宅	167,400	1,218,700	7,280/平方米	51%
	商業	4,900	179,100	36,410/平方米	
城南逸家第一及第二期	住宅	16,000	211,200	13,170/平方米	51%
	停車場	3,800	14,100	140,660/車位	
四海逸家第一及第二期	住宅	15,300	272,700	17,820/平方米	51%
	停車場	11,900	40,800	122,040/車位	
其他	住宅	600	3,100	5,090/平方米	
<b>貴陽</b>					
中渝·第一城第一期	住宅	79,600	576,200	7,240/平方米	85%
	商業	9,200	144,700	15,670/平方米	
<b>其他地區</b>					
雍河灣第一期	住宅	21,300	100,100	4,710/平方米	100%
雲都國際	住宅	2,100	16,200	7,750/平方米	64%
	停車場	1,100	5,400	144,810/車位	
<b>總計</b>		<b>1,135,500</b>	<b>8,110,900</b>		

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		已入賬面積	
	2014年	2013年	2014年	2013年
重慶	65%	74%	71%	78%
成都	24%	18%	19%	11%
貴陽	9%	1%	8%	1%
其他地區	2%	7%	2%	10%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

在用途方面，約 79%（2013 年：87%）用作住宅，其餘用作非住宅。

於 2014 年 12 月 31 日，未確認收入約為人民幣 11,300,000,000 元，即預售面積為 1,300,000 平方米，當中約人民幣 9,600,000,000 元來自已竣工或計劃將於 2015 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。



於 2014 年，共有八個項目如期完成。於年內，本集團已落成的總建築面積約為 1,199,500 平方米（2013 年：1,171,000 平方米）。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於 2014 年 12 月 31 日 已售面積百分比	本集團 權益
<b>重慶</b>				
山頂道國賓城第四期	住宅	71,100	99%	92%
	商業	17,200		
	其他	13,500		
中渝廣場	- 6 號樓	34,100	91%	74%
	- 8 號及 9 號樓	106,100	20%	92%
濱江壹號第三期	住宅	182,600	98%	100%
	商業	22,500	58%	
	其他	34,200	85%	
梧桐郡第三期	住宅	97,400	100%	100%
	其他	22,600		
春華秋實第二期	住宅	118,100	69%	92%
	商業	3,600		
	其他	42,900		
同景國際城 - O 區	住宅	21,800	99%	51%
	商業	800		
	其他	9,800		
- M 區	住宅	64,800	92%	26%
	住宅	64,800		
璧山•同景國際城 - B 區	住宅	119,300	90%	
	商業	11,800	64%	
	其他	22,500		
<b>成都</b>				
光華逸家及光華中心第一、 第二、第三及第四期	住宅	169,100	99%	51%
	商業	10,500	56%	
	其他	3,200		
<b>總計</b>		<b>1,199,500</b>		

## 合約銷售

2014 年的首數月，中央政府繼續對樓市實施限購政策。市場觀望情緒強烈，打擊了首次置業者及改善住房者的購買慾。受此等不利市場情緒的影響，本集團的合約交易量及售出建築面積均較去年有所下降。

於 2014 年，本集團在西安推出首個項目，銷售成績理想。

本集團自六個城市的 26 個項目錄得合約銷售人民幣 5,753,700,000 元（2013 年：人民幣 9,775,700,000 元），預售總面積達 757,500 平方米（2013 年：1,132,400 平方米），分別較去年減少 41.1% 及 33.1%，並較年度銷售目標人民幣 11,000,000,000 元低 47.7%。整體平均售價從 2013 年的每平方米人民幣 8,630 元下降 11.9% 至每平方米人民幣 7,600 元。下降主要是由於項目貢獻及產品組合與去年相比有所改變。

除了上述合約銷售之外，於 2014 年 12 月 31 日，總計 139,000 平方米已獲認購，總值人民幣 1,300,000,000 元，將於未來幾個月轉化為合約銷售。

2014 年共推出 26 個項目進行預售，其中包括五個新項目，分別為重慶的香奈公館及同景優活城、成都的南湖逸家、西安的中渝•國際城及貴陽的中渝•萬錦城。

2014 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)
<b>重慶</b>				
山頂道國賓城第一、第二、 第三及第四期	住宅	8,900	83,000	9,380/平方米
	商業	600	18,700	31,820/平方米
	停車場	15,700	55,600	141,150/車位
同景國際城	住宅	36,100	383,200	10,620/平方米
	商業	12,500	300,200	24,030/平方米
	寫字樓	51,700	396,100	7,650/平方米
	停車場	35,000	77,200	78,750/車位
璧山•同景國際城 - A、B及C區	住宅	36,800	181,900	4,920/平方米
	商業	5,200	98,300	18,800/平方米
同景優活城第一期	住宅	31,800	142,100	4,460/平方米
	商業	200	5,200	23,740/平方米
濱江壹號第二及第三期	住宅	27,000	122,200	4,530/平方米
	商業	2,200	24,100	10,730/平方米
	停車場	9,600	24,600	81,590/車位
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅	62,100	539,600	8,690/平方米
	商業	1,600	40,300	24,790/平方米
	停車場	500	2,100	137,270/車位
春華秋實第一、第二及第三期	住宅	45,300	197,600	4,370/平方米
	商業	900	20,300	23,170/平方米
香奈公館第一及第二期	住宅	14,100	100,600	7,130/平方米
	商業	100	6,400	54,810/平方米
	寫字樓	1,200	17,800	14,350/平方米
御府	住宅	700	30,000	42,980/平方米
其他	住宅 / 商業 / 停車場	10,600	51,700	
		410,400	2,918,800	
<b>成都</b>				
四海逸家第二及第三期	住宅	18,500	317,200	17,160/平方米
	停車場	1,900	7,900	147,040/車位
錦江逸家	住宅	5,700	63,900	11,250/平方米
	商業	2,400	107,900	44,820/平方米
光華逸家及光華中心第二、 第四及第五期	住宅	800	6,500	7,880/平方米
	商業	3,800	156,200	40,730/平方米
	寫字樓	11,200	104,400	9,310/平方米
城南逸家第一、第二、第三及 第五期	住宅	14,000	206,500	14,730/平方米
	停車場	1,900	8,400	150,000/車位

天府逸家第一及第二期	住宅	53,900	324,200	6,020/平方米
	商業	1,900	40,400	21,400/平方米
南湖逸家第一期	住宅	41,800	262,100	6,280/平方米
	商業	2,900	51,900	18,130/平方米
其他	住宅	600	3,200	
		161,300	1,660,700	
<b>貴陽</b>				
中渝•第一城第一、第二、 第三及第四期	住宅	51,200	311,300	6,080/平方米
	商業	26,400	336,900	12,790/平方米
	停車場	8,000	3,500	120,620/車位
中渝•萬錦城第一期	住宅	16,200	77,600	4,790/平方米
	商業	1,500	33,600	22,970/平方米
		103,300	762,900	
<b>西安</b>				
中渝•國際城第一及第二期	住宅	43,400	209,600	4,830/平方米
<b>其他地區</b>				
雲都國際	住宅	1,400	10,900	8,010/平方米
	停車場	200	1,100	150,000/車位
雍河灣第一及第二期	住宅	37,500	189,700	5,060/平方米
		39,100	201,700	
<b>總計</b>				
		757,500	5,753,700	

2014年的合約銷售中，50%、29%、13%、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 (人民幣每平方米)	2014年	2013年	百分比變動
重慶	7,110	8,330	-14.6%
成都	10,290	9,890	+4.0%
貴陽	7,390	8,920	-17.2%
西安	4,830	不適用	不適用
其他	5,170	5,160	-
本集團整體	7,600	8,630	-11.9%

在用途方面，約65%（2013年：66%）作為住宅，約35%（2013年：34%）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	2013年	百分比變動
住宅（每平方米）	6,880	7,530	-8.6%
商業（每平方米）	22,000	20,110	+9.4%
寫字樓（每平方米）	7,810	11,890	-34.3%
停車場（每車位）	101,150	136,010	-25.6%

## 土地儲備

本集團繼續其業務拓展於中國西部主要城市的策略。鑒於宏觀經濟環境、市場動態及銷售業績，本集團決定不在 2014 年收購任何新土地。

於本報告日期，本集團的土地儲備的建築面積達 12,300,000 平方米(應佔建築面積約為 8,500,000 平方米)，足夠 5 至 6 年的開發。該等項目位於重慶、成都、貴陽、達州及西安五個城市。平均建築面積土地成本約為每平方米人民幣 1,930 元。

為進一步整合土地儲備資源，本集團完成了重慶照母山及萬州地區項目的出售，代價分別約為人民幣 1,425,500,000 元及人民幣 459,000,000 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商業物業組合。此兩個項目的出售合共產生除稅前收益約 547,400,000 港元。

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 投資物業 建築面積 (平方米)	持作 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成 持作 出售物業 建築面積 (平方米)	持作發展土地 建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)	佔總 建築面積 百分比
	合計		應佔				
商業	28,000	11,000	164,000	1,717,000	1,283,000	1,920,000	14.1
住宅	2,000		296,000	5,251,000	3,329,000	5,549,000	40.6
寫字樓			98,000	1,568,000	1,198,000	1,666,000	12.2
酒店及服務式 公寓			6,000	234,000	113,000	240,000	1.8
洋房及別墅			134,000	327,000	222,000	461,000	3.4
其他(停車場及 其他配套設施)	53,000	11,000	501,000	3,247,000	2,382,000	3,812,000	27.9
<b>總計</b>	<b>83,000</b>	<b>22,000</b>	<b>1,199,000</b>	<b>12,344,000</b>	<b>8,527,000</b>	<b>13,648,000</b>	<b>100.0</b>

在用途方面，約 47%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 53%則用作寫字樓、商業及其他發展。合共 430,000 平方米已落成持作出售住宅、洋房及別墅中，約 51%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	6,328,000	3,961,000	51.2
四川			
- 成都	1,998,000	1,019,000	16.2
- 達州	247,000	247,000	2.0
貴陽	3,145,000	2,674,000	25.5
西安	626,000	626,000	5.1
<b>總計</b>	<b>12,344,000</b>	<b>8,527,000</b>	<b>100.0</b>

約 51% 及 16% 持作發展土地儲備分別位於重慶及成都，33% 則位於達州、貴陽及西安。

年內有 20 個項目處於不同發展階段。於 2014 年 12 月 31 日在建的總面積約為 4,800,000 平方米，佔本集團總土地儲備約 39%。

於本報告日期，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	2015 年	184,000	100%
- 中渝廣場			
- 酒店部分	2017 年	80,000	46%
- 其他	2015 年	209,000	92%
- 香奈公館	2015 年至 2016 年	296,000	92%
- 第 17-1 號地段	2017 年或之後	210,000	92%
- 第 9 號地段	2017 年或之後	657,000	92%
- 第 4 號地段	2016 年或之後	752,000	92%
- 第 3-1 號地段	2017 年或之後	361,000	92%
- 新牌坊	2017 年或之後	26,000	92%
- 其他	2017 年或之後	91,000	92%
重慶市江北區	2015 年或之後	1,029,000	25%
重慶市南岸區			
- 同景國際城	2016 年或之後	614,000	51%
重慶市沙坪壩區			
- 春華秋實	2015 年	206,000	92%
- 同景優活城	2017 年或之後	676,000	51%
重慶市璧山縣綠島新區			
- 璧山·同景國際城	2015 年或之後	791,000	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%

成都市雙流區 -城南逸家	2015 年或之後	142,000	51%
成都市青羊區 -光華逸家及光華中心	2015 年	186,000	51%
成都益州大道 -中渝國際	2017 年或之後	117,000	51%
成都華府大道 -南湖逸家	2015 年或之後	398,000	51%
成都龍泉驛區 -天府逸家	2015 年或之後	815,000	51%
四川省達州市通川區 -雍河灣	2015 年或之後	247,000	100%
貴陽市觀山湖區 -中渝·第一城	2015 年或之後	1,191,000	85%
貴陽市烏當區 -中渝·萬錦城	2017 年或之後	641,000	85%
貴陽市合肥路 -中渝·萬熙城	2017 年或之後	1,313,000	85%
西安市未央區 -中渝·國際城	2016 年或之後	626,000	100%
<b>總計</b>		<b>12,344,000</b>	

為支持可持續發展，本集團將繼續尋找機會以最具效益的方式擴大其土地儲備，並將基於銷售表現及可用財務資源釐定其投資規模。

## 投資物業

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以及長江上游地區的活躍商業中心。重慶在 2014 年的國內生產總值增速達到 10.9%，在中國所有省份中名列前茅。中國新一輪的城市化進程將推動人口增長，令重慶從中受益。中國剛剛宣佈將投入人民幣 1.6 萬億元興建大規模基礎設施項目。經濟基礎的擴大將為該地區創造更多就業崗位，帶來經濟增長及商用物業發展的良機。本集團已經在該地區扎根發展，將能夠從該等發展趨勢中顯著受益。

於 2014 年 12 月 31 日，按總建築面積約 83,107 平方米的公平值計量，本集團投資物業賬面值為 421,700,000 港元（2013 年：411,300,000 港元），其中 5,900,000 港元是由於回顧年度內公平值增加所致。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租金收入而釐定。投資物業估值受益主要是因為年內本集團持有的商業部分的價值增加所致。

本集團在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），已被指定開發為酒店、商業及住宅物業的綜合體。

於 2014 年 12 月 31 日，可出租及可出售總建築面積約為 961,000 平方米的 4 號及 10 號地塊正在建設。物業組合包括下列項目：

- a. 位於 10 號地塊名為「中渝廣場」的購物商場及停車場區域計劃於 2015 年竣工，可出租及可出售總建築面積約為 209,000 平方米。

- b. 4 號地塊的建築工程已經開始，這幅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，可出租及可出售總建築面積約為 752,000 平方米。本集團已經與台灣新光三越（台灣及中國的連鎖百貨商場運營商）簽訂預租協議，以租用建築面積約 250,000 平方米的商業區域。根據租賃安排，合作模式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。

本集團擬將本集團的投資物業作租賃用途，但在接獲具吸引力賣價時亦可能出售部分單位。本集團將不時評估市場環境，以釐定投資物業在出租及出售之間的合適比例。

本年度投資物業的租金收入約為 23,100,000 港元，而去年則約為 20,000,000 港元。租金收入乃產生自現有投資物業，年增長率為 15.5%。

## 財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得利潤 172,900,000 港元（2013 年：67,400,000 港元）。出售本集團持有之可供出售投資變現收益為 97,800,000 港元（2013 年：83,200,000 港元）。上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為 4,500,000 港元及 60,500,000 港元（2013 年：上市證券之已變現收益及未變現虧損分別為 800,000 港元及 27,900,000 港元）。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共 22,900,000 港元（2013 年：15,000,000 港元）。

## 財務狀況

本集團的財務狀況於年內維持穩健。於 2014 年 12 月 31 日，本集團之現金、銀行結餘及定期存款合共 9,519,000,000 港元（2013 年：9,636,300,000 港元）。本集團基於淨資產負債比率監控其資本。本集團於 2014 年 12 月 31 日按總借貸扣除現金、銀行結餘及定期存款後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為 17.3%（2013 年：10.3%）。資產負債比率的增加主要是由於分別支付地價及相關費用以及工程費人民幣 553,400,000 元及人民幣 4,983,600,000 元所致。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。年內合約銷售的放緩影響了預售所得款。截至 2014 年 12 月 31 日止年度平均貸款利率為每年 6.58%（2013 年：6.73%），於市場上處於相對較低的水平。

年內，物業業務的現金回收率為 118%。

## 公司策略與展望

宏觀監管環境令潛在置業者卻步。由於市場動力於 2014 年有所放緩，置業者採用「觀望」態度並繼續於樓市外徘徊。大部分城市的房屋供應及交投量均達到歷史新低。政府在 9 月份開始推出針對吸引置業者的相關政策，其中包括增加按揭供應以及為首次置業者及已經償還一套房按揭貸款的二套房買家提供更有利的按揭條款。預期中國將繼續採用審慎的貨幣政策，在實行改革的同時確保經濟發展。有利的政策提高消費者信心，並很可能為銷售提供一定支持。房屋銷售的下跌趨勢在 2014 年最後一個季度有所放緩，此情況在一線城市尤為明顯。若經濟環境繼續改善，該

等改變應可幫助樓市在未來幾個月重拾動力。本集團認為，受益於城市化進程、居民可支配收入增加重新帶來的強勁需求、以及改善住房者所釋放的需求（房地產市場可持續增長的推動力量），房地產行業仍有增長空間。

在土地收購方面，本集團將基於未來的市場供應以及置業者的消費偏好審慎篩選及評估每一個機會。為實現可持續增長，本集團將繼續確保始終具有充足資金以擴大具有高利潤潛力的土地儲備資源。本集團認為最理想的土地儲備規模是足夠未來 5 至 6 年開發的土地儲備。

中國新一輪的城市化進程預期將推動人口增長，並令重慶從中受益。寫字樓及零售市場的前景預期將保持穩定。本集團將繼續發展並保留其頂級商用物業作租賃用途。

隨著更多新項目的推出，預計合約銷售表現將相應重拾升軌。2015 年之合約銷售目標為人民幣 8,000,000,000 元，較 2014 年合約銷售高約 39%。這將透過 5 個城市的 21 個項目之銷售而實現。未確認合約銷售為人民幣 11,300,000,000 元，等同預售建築面積 1,300,000 平方米。加上 2015 年首兩個月之合約銷售，將於 2015 年及之後交付之未確認合約銷售總額為人民幣 12,000,000,000 元。

2015 年及 2016 年將竣工的物業分別為 2,584,000 平方米及 1,449,000 平方米，詳情如下：

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>2015年</b>					
重慶	梧桐郡第二及第三期	143,000	41,000	184,000	100%
	中渝廣場	-	209,000	209,000	92%
	春華秋實第三期	124,000	82,000	206,000	92%
	香奈公館第一期	-	116,000	116,000	92%
	同景國際城-M區	128,000	42,000	170,000	51%
	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%
	光華逸家及光華中心第一、 第二、第三、第四及第五期	-	186,000	186,000	51%
	天府逸家第一期	162,000	77,000	239,000	51%
	南湖逸家第一期	142,000	68,000	210,000	51%
	城南逸家第三、第四及第五期	75,000	10,000	85,000	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、第三及 第四期	155,000	342,000	497,000	85%
<b>總計</b>		<b>1,270,000</b>	<b>1,314,000</b>	<b>2,584,000</b>	



## 2016年

重慶	香奈公館第二期	132,000	48,000	180,000	92%
	第4號地塊	-	250,000	250,000	92%
	同景國際城	-	-	-	-
	-S區	-	97,000	97,000	51%
	-U區	-	103,000	103,000	51%
	璧山•同景國際城	-	-	-	-
	-C區	72,000	23,000	95,000	26%
	-D區	90,000	29,000	119,000	26%
成都	天府逸家第二期	186,000	131,000	317,000	51%
達州	雍河灣第二期	36,000	6,000	42,000	100%
貴陽	中渝•第一城第三期	60,000	-	60,000	85%
西安	中渝•國際城第一及第二期	164,000	22,000	186,000	100%
<b>總計</b>		<b>740,000</b>	<b>709,000</b>	<b>1,449,000</b>	

於 2015 年 2 月 28 日，2015 年及 2016 年目標竣工住宅面積的 65% 及 18% 均已預售。2015 年目標竣工面積為 2,584,000 平方米，較 2014 年之竣工面積 1,199,500 平方米增加約 115%。

截至 2014 年 12 月 31 日，本集團共有 20 個發展中項目。根據現行的開發計劃，本集團預期 2015 年新開工總面積約為 2,600,000 平方米。連同於 2014 年 12 月 31 日正在建設的面積 4,800,000 平方米，於 2015 年底預期發展中的總面積將超逾 7,400,000 平方米—佔本集團總土地儲備約 60%。

於 2014 年 12 月 31 日，未付的地價約為人民幣 542,000,000 元。預期 2015 年的工程費約為人民幣 7,500,000,000 元。

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，以加快本集團的進一步增長。本集團將密切關注市場環境及需求之變動，對開發計劃及時作出適當調整，以保持理想之銷售進度，提升運營表現，為股東提供最大回報。

## 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 12 月 31 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 1,577,300,000 港元（2013 年 12 月 31 日：906,700,000 港元），約為本集團總資產的 3.2%。本集團將密切監控未需動用現金的使用並調整其投資組合的規模。於年內，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收益 60,500,000 港元（2013 年：未變現公平值虧損 27,900,000 港元）。年內源自此等投資的股息及利息收入為 37,200,000 港元（2013 年：25,600,000 港元）。

## 流動資金及財務資源

本集團將繼續採用審慎之財務政策。財務及資金動用活動均進行有效的集中化管理及監控。在繼續維持與各大銀行的現有關係的同時，本集團亦在尋找其他融資渠道並優化其資本結構，以增強其風險抵禦能力。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團之財務狀況穩健，在維持較高的定期存款及銀行結餘，該等結餘合共 9,519,000,000 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 1,880,800,000 港元（2013 年 12 月 31 日：781,200,000 港元）的同時亦為進行未來之資本擴張作好準備。在現金及銀行結餘中，受限制現金的賬面值約 1,357,300,000 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若干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		2013 年	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
人民幣	8,506.2	89.3	8,321.6	86.4
港元	1,010.0	10.6	1,302.7	13.5
美元	2.8	0.1	12.0	0.1
總計	9,519.0	100.0	9,636.3	100.0

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）約為 13,515,300,000 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 1.6 倍（2013 年 12 月 31 日：1.4 倍）。於 2014 年 12 月 31 日，本集團未動用之銀行貸款總額度為 1,982,000,000 港元（2013 年 12 月 31 日：678,000,000 港元），其中大部份作為中長期用途，有助於減少再融資風險。本集團主要依賴內部產生的資金以及銀行借款以確保本集團長期穩定及健康發展，並定時監控資產負債比率以有效減低風險。

借貸總額為 12,082,000,000 港元（2013 年 12 月 31 日：11,094,000,000 港元）。截至 2014 年 12 月 31 日止年度的平均貸款利率為每年 6.58%（2013 年 12 月 31 日：6.73%）。在 636,400,000 港元（2013 年 12 月 31 日：643,700,000 港元）資本化並計入發展中物業成本後，總融資成本較去年增加約 77%至 159,800,000 港元（2013 年 12 月 31 日：90,300,000 港元）。於 2014 年 12 月 31 日，有抵押債務約佔借貸總額的 71%（2013 年 12 月 31 日：66%）。於 2014 年 12 月 31 日，將銀行借貸總額扣除現金結餘後，本集團的淨借貸為 2,563,000,000 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年內支付地價及相關費用約人民幣 553,400,000 元以及支付工程費約人民幣 5,000,000,000 元所需的資金所致。

於 2014 年 12 月 31 日，銀行貸款的到期情況以及現金、銀行結餘及定期存款如下：

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	2,317.5	1,835.1	-	4,152.6	34.4
-於第2年	3,560.9	2,911.0	-	6,471.9	53.5
-於第3年至第5年（包括首尾2年）	730.3	660.0	-	1,390.3	11.5
-5 年以上	67.2	-	-	67.2	0.6
銀行貸款總額	6,675.9	5,406.1	-	12,082.0	100.0
減：現金、銀行結餘及定期存款	(8,506.2)	(1,010.0)	(2.8)	(9,519.0)	
淨借貸	(1,830.3)	4,396.1	(2.8)	2,563.0	

股東權益為 14,800,000,000 港元（2013 年 12 月 31 日：14,200,000,000 港元）及每股淨資產為 5.72 港元（2013 年 12 月 31 日：5.48 港元）。

### 或然負債／財務擔保

於 2014 年 12 月 31 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 7,072,700,000 港元（2013 年 12 月 31 日：7,492,600,000 港元）的擔保。

### 資產抵押

於 2014 年 12 月 31 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的擔保。 84,300,000 港元
- 銀行結餘及定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額的擔保。 1,880,800,000 港元
- 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 13,169,200,000 元
- 本集團位於中國的一間附屬公司的 100% 權益。 人民幣 202,100,000 元

### 匯率風險

本集團的物業業務在中國經營，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。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。截至 2014 年 12 月 31 日，並無進行任何匯率對沖安排。本集團將繼續密切監控及管理其外匯匯率波動風險。

## 僱員

於 2014 年 12 月 31 日，本集團於中國及香港約有 2,206 名僱員（2013 年 12 月 31 日：1,932 名僱員），產生僱員成本約 377,000,000 港元（2013 年 12 月 31 日：358,000,000 港元）。本集團定期審核薪酬政策及方案，酬賞僱員是以前功績、資歷、能力及現行市場工資環境為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現及集團整體表現加以獎賞，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 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日止年度，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算開支。其他僱員福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

## 企業管治

年內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》所載的守則條文。

## 董事的證券交易

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年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 安永會計師事務所的工作範圍

本集團的獨立核數師，安永會計師事務所（「安永」）已就本集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度的業績於本公告所列的數字與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。安永就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的 Hong Kong Standards on Auditing（《香港審計準則》）、Hong Kong Standards on Review Engagements（《香港審閱聘用準則》）或 Hong Kong Standards on Assurance Engagements（《香港核證聘用準則》）而進行的核證聘用，因此安永並未對本公告發出任何核證。

## 審閱年度業績

審核委員會與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 12 月 31 日止年度的綜合業績。

## 業績公告及年報的登載

本業績公告已登載在本公司網站[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)及「披露易」網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司2014年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄予本公司的股東。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
**林孝文**

香港，2015年3月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、梁振昌先生及梁偉輝先生；非執行董事王溢輝先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。