

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 2015 年 6 月 30 日止 6 個月的中期業績

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2015年6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2014年同期的比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
收入	3, 4	<b>4,100,009</b>	4,787,032
銷售成本		<b>(2,906,878)</b>	(3,221,661)
毛利		<b>1,193,131</b>	1,565,371
其他收入及收益	4	<b>441,748</b>	581,971
銷售及分銷費用		<b>(161,774)</b>	(176,160)
行政費用		<b>(212,134)</b>	(174,406)
其他開支		<b>(7,043)</b>	(38,192)
融資成本		<b>(76,454)</b>	(83,189)
應佔盈虧：			
合資企業		<b>(23,228)</b>	(5,573)
聯營公司		<b>18,186</b>	(4,745)
除稅前盈利	5	<b>1,172,432</b>	1,665,077
所得稅開支	6	<b>(404,674)</b>	(748,849)
本期間盈利		<b>767,758</b>	916,228

		截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2015 年	2014 年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
附註			
應佔：			
	母公司擁有人	587,650	812,070
	非控制性股東權益	180,108	104,158
		<u>767,758</u>	<u>916,228</u>
	母公司普通權益擁有人應佔每股盈利		
	基本及攤薄	9 22.70 港仙	31.38 港仙

股息之詳細資料在本業績公告附註 8 披露。

綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	<u>767,758</u>	<u>916,228</u>
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	173,722	27,729
遞延稅項	<u>(16,689)</u>	<u>497</u>
	<u>157,033</u>	<u>28,226</u>
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除 換算境外業務的匯兌差額	-	(81,132)
	<u>1,491</u>	<u>(145,671)</u>
	<u>1,491</u>	<u>(226,803)</u>
應佔合資企業之其他全面收益	122	166
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>566</u>	<u>(16,546)</u>
於隨後期間重新分類至損益 的其他全面收益淨額	<u>159,212</u>	<u>(214,957)</u>
本期間除稅後其他全面收益	<u>159,212</u>	<u>(214,957)</u>
本期間全面收益總額	<u>926,970</u>	<u>701,271</u>
應佔：		
母公司擁有人	746,004	616,490
非控制性股東權益	<u>180,966</u>	<u>84,781</u>
	<u>926,970</u>	<u>701,271</u>

## 綜合財務狀況表

		2015 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2014 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	10	48,733	184,099
投資物業		-	421,666
預付土地租金		-	121,068
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		129,348	439,947
於聯營公司之投資		1,462,624	1,503,311
可供出售投資		686,463	690,448
發展中物業	10	5,393,131	7,324,735
於持作物業發展之土地使用權之權益	10	761,681	961,336
出售一間附屬公司之應收代價		291,018	290,922
遞延稅項資產		169,078	147,076
非流動資產總值		<u>8,952,616</u>	<u>12,095,148</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	11,823,328	18,993,862
已落成待售物業		4,555,296	6,084,612
預付土地租金		-	2,565
預付款項、按金及其他應收款項		1,789,114	1,965,948
透過損益按公平值列賬之股本投資		890,135	848,057
可供出售投資		-	38,789
預付所得稅及土地增值稅		132,004	115,525
經紀公司存款		2,704	58,030
已抵押存款		790,759	1,880,790
有限制銀行結餘		1,227,905	1,357,267
現金及等同現金		4,350,024	6,280,933
		<u>25,561,269</u>	<u>37,626,378</u>
分類為持作出售之出售組別資產	7	<u>15,085,208</u>	-
流動資產總值		<u>40,646,477</u>	<u>37,626,378</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及票據	11	3,994,634	4,510,638
其他應付款項及預提負債		11,598,559	11,930,179
附屬公司非控制性股東貸款		568,926	559,821
計息銀行及其他借貸		5,730,268	4,152,564
應付稅項		1,418,403	2,939,012
收購附屬公司應付代價		1,100	18,847
		<u>23,311,890</u>	<u>24,111,061</u>
與分類為持作出售組別直接有關之負債	7	<u>5,587,889</u>	-
流動負債總額		<u>28,899,779</u>	<u>24,111,061</u>

		2015 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2014 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
附註			
淨流動資產		<u>11,746,698</u>	<u>13,515,317</u>
總資產減流動負債		<u>20,699,314</u>	<u>25,610,465</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		3,475,866	7,929,438
遞延稅項負債		79,404	1,136,902
非流動負債總額		<u>3,555,270</u>	<u>9,066,340</u>
淨資產		<u>17,144,044</u>	<u>16,544,125</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	258,822	258,822
儲備		<u>15,154,838</u>	<u>14,538,245</u>
		<u>15,413,660</u>	<u>14,797,067</u>
非控制性股東權益		<u>1,730,384</u>	<u>1,747,058</u>
權益總額		<u>17,144,044</u>	<u>16,544,125</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。

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2014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2014年12月31日止年度之全年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。

## 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經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第19號修訂	<i>界定福利計劃：僱員供款</i>
2010年至2012年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂
2011年至2013年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂

採納該等香港財務報告準則並無對該等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企業收入及開支。

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 2015 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	<u>3,870,525</u>	<u>229,484</u>	<u>4,100,009</u>
分類業績	<u>734,729</u>	<u>528,408</u>	<u>1,263,137</u>
公司及未分配收入			319
公司及未分配開支			(14,570)
融資成本			<u>(76,454)</u>
除稅前盈利			<u>1,172,432</u>

##### 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	<u>4,791,316</u>	<u>(4,284)</u>	<u>4,787,032</u>
分類業績	<u>1,777,950</u>	<u>(18,329)</u>	<u>1,759,621</u>
公司及未分配收入			3,040
公司及未分配開支			(14,395)
融資成本			<u>(83,189)</u>
除稅前盈利			<u>1,665,077</u>

#### 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 2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
收入		
出售物業	3,858,589	4,780,254
租金收入總額	11,936	11,062
出售透過損益按公平值列賬之股本投資 之收益/(虧損)，淨額	217,726	(8,412)
股本投資所得股息收入	11,711	1,644
債務投資利息收入	47	2,484
	<u>4,100,009</u>	<u>4,787,032</u>

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	52,696	42,539
其他利息收入	51,298	53,262
終止合資企業項目之補償	22,797	-
出售附屬公司之收益	-	466,952
出售投資物業之收益	5,525	-
投資物業的公平值收益	-	13,999
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	302,559	-
其他	6,873	5,219
	<u>441,748</u>	<u>581,971</u>

#### 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 2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
售出物業成本	2,904,929	3,219,692
折舊	14,454	12,280
減：已資本化之金額	(1,339)	(1,453)
	<u>13,115</u>	<u>10,827</u>
預付土地租金攤銷	1,280	1,277
銀行及其他貸款利息	371,558	376,290
減：已資本化利息	(295,104)	(293,101)
	<u>76,454</u>	<u>83,189</u>

僱員福利開支（包括董事酬金）：

工資及薪金	172,245	153,142
退休福利計劃供款	6,331	5,967
減：已資本化之金額	(64,230)	(67,796)
	<u>114,346</u>	<u>91,313</u>

## 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2014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 2015年 (未經審核) 千港元	2014年 (未經審核) 千港元
本期間稅項支出		
中國內地	193,349	421,720
過往期間撥備不足		
中國內地	298	1,039
本期間土地增值稅支出	234,093	455,615
遞延稅項	(23,066)	(129,525)
本期間總稅項支出	<u>404,674</u>	<u>748,849</u>

## 7. 分類為持作出售之出售組別

於2015年6月2日，本集團與獨立第三方簽訂買賣協議，出售於高原國際有限公司（「高原」，連同其附屬公司統稱為「高原集團」）之全部92%股本權益以及高原集團結欠本集團的股東貸款，總代價為人民幣5,500,000,000元（相等於約6,968,500,000港元）。

高原集團主要從事中國內地之物業發展及投資。高原集團之資產及負債已被分類為出售組別，並於2015年6月30日之綜合財務狀況表中單獨呈列。

於2015年6月30日，賬面金額為2,984,146,000港元（2014年12月31日：無）之被分類為持作出售之出售組別資產已抵押作為高原集團所獲授銀行借貸之抵押。而該銀行借貸亦包含於與分類為持作出售組別直接有關之負債內。

## 8. 股息

截至2015年6月30日止6個月，本公司宣派截至2014年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.05港元，金額為129,411,000港元。末期股息已於2015年6月10日支付。

董事會決議不宣派截至2015年6月30日止6個月的中期股息。

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。

本公司並無宣派任何截至2014年6月30日止6個月的中期股息。

## 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2015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	
	2015 年	2014 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	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>587,650</u>	<u>812,070</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015 年	2014 年
<u>股份</u>		
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	<u>2,588,223,112</u>	<u>2,588,223,112</u>

## 10. 添置物業及設備／發展中物業／於持作物業發展之土地使用權之權益

截至2015年6月30日止6個月，本集團耗資7,519,000港元（截至2014年6月30日止6個月：30,379,000港元）添置物業及設備。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團耗資 4,270,174,000 港元（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：3,704,222,000 港元）添置發展中物業。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團耗資 22,426,000 港元（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：496,968,000 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：

	2015 年	2014 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
1 年內	<u>3,994,634</u>	<u>4,510,638</u>

## 12. 股本

	2015年 6月30日 (未經審核) 千港元	2014年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2014年12月31日： 5,000,000,000股)每股0.10港元 (2014年12月31日：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(2014年12月31日： 2,588,223,112股)每股0.10港元 (2014年12月31日：0.10港元)之普通股	<u>258,822</u>	<u>258,822</u>

### 中期股息

董事會決議不宣派截至2015年6月30日止6個月的中期股息(截至2014年6月30日止6個月：無)。

### 管理層討論及分析

#### 業務回顧

受惠中國國內生產總值急劇增長，國內物業市場經歷十年快速發展，但近一年多以來由於外部經濟因素及中國國內生產總值增速下滑，房地產市場溫度下降。於2015年上半年，中國國內生產總值增速錄得六年以來的新低，只有7%。中央銀行近期調低利率，在放寬物業市場限制性政策的配合下，提振了市場情緒，吸引了更多潛在買家進入市場，物業市場由此呈現企穩跡象。然而，市場普遍認為，除非政府進一步放鬆抑制措施，否則現有市場狀況仍然淡靜。

本集團繼續採納審慎及謹慎的投資策略。為應對瞬息萬變的市場狀況，消減庫存量實乃必要之舉。於2015年6月，管理層把握本集團的一個市場機會，按市價出售其於高原國際有限公司(「高原」)全部92%權益，高原透過重慶中渝物業發展有限公司(「重慶中渝」)在重慶的渝北及其他地區，以及雲南持有一個建築面積約為3,400,000平方米的物業組合(「重慶中渝項目」)。是次出售使本集團覓得機會，一次性加速變現其一大部分物業庫存量，避免了在其他開發商庫存量嚴重過剩而造成激烈市場競爭的影響下所產生的不明朗因素。該出售令重慶中渝的價值得以變現，並大幅釋放價值予股東。交易現金所得款項約為7,000,000,000港元(人民幣5,500,000,000元)，加強了本集團的現金資源以迎接未來商機。交易已於本報告日期前完成，並錄得除稅後利潤約295,500,000港元。

於完成出售高原後，於2015年7月，本集團亦已訂立協議出售其於悅景集團有限公司(「悅景」)的全部權益，悅景透過其於成都國嘉志得置業有限公司51%的間接實益權益，持有本集團大部分成都項目(「成都國嘉項目」)，總代價約為2,700,000,000港元(人民幣2,100,000,000元)，進而錄得除稅後出售收益約820,900,000港元。成都國嘉項目包括7個於不同發展階段的項目，建築面積約為1,900,000平方米(包括住宅、商業、寫字樓及停車場在內)。

董事認為，在上述兩項出售後，本集團可改善資本運用情況，增加流動資金，從而提升未來發展潛力。憑藉合理化的業務及持有健康水平的物業庫存量，本集團將可以繼續其有選擇的庫存價格調整政策，以最大化本集團將來的收益。

於 2015 年上半年，本集團錄得收入 4,100,000,000 港元，較 2014 年上半年的 4,787,000,000 港元減少 14.4%。淨利潤為 767,800,000 港元，較 2014 年同期的 916,200,000 港元減少 16.2%。已入賬建築面積為 458,600 平方米，較去年同期減少 13.8%。淨利潤減少是因為去年同期錄得出售照母山項目的非經常性收益所產生除稅後利潤 431,200,000 港元。

本期間的股東應佔利潤為 587,700,000 港元（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：812,100,000 港元），下降 27.6%。期內每股基本盈利為 22.70 港仙（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：31.38 港仙）。

### 已確認收入

於截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，物業銷售收入為 3,858,600,000 港元（人民幣 3,047,800,000 元）（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：4,780,300,000 港元（人民幣 3,786,900,000 元）），已入賬總建築面積為 458,600 平方米（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：531,900 平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積較 2014 年同期分別減少 19.3% 及 13.8%。已確認收入主要來自重慶的 6 個項目、成都的 3 個項目以及貴陽的 1 個項目。已確認銷售的平均售價下降 6.6% 至每平方米人民幣 6,650 元（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：每平方米人民幣 7,120 元）。本集團從平均售價較高的商業及寫字樓單位錄得 60,400 平方米的較高交易量，抵銷了期內交付的住宅公寓平均售價較低的影響。期內入賬毛利率為 25%，較 2014 年同期（33%）下降 8 個百分點，毛利率下降是由於 2014 年上半年交付更多高端住宅項目所致。

截至 2015 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
<b>重慶</b>					
山頂道國賓城第一期至 第四期	住宅	5,100	39,000	7,700/平方米	92%
	商業	400	10,800	28,820/平方米	
	停車場	7,900	22,000	102,900/車位	
中渝廣場					
— 6 號樓	寫字樓	1,100	15,800	14,830/平方米	74%
— 8 號樓	寫字樓	2,100	32,000	15,380/平方米	92%
梧桐郡第一期至 第三期	住宅	11,700	85,100	7,300/平方米	100%
	商業	2,100	40,900	19,470/平方米	
	停車場	20,100	55,900	114,060/車位	
春華秋實第一期及 第二期	住宅	21,900	96,900	4,420/平方米	92%
	商業	400	8,800	20,290/平方米	
同景國際城	住宅	151,900	934,600	6,150/平方米	51%
	商業	3,900	69,800	17,720/平方米	
	停車場	2,600	6,000	88,710/車位	
璧山·同景國際城 —A 區及 B 區	住宅	61,200	293,000	4,790/平方米	26%
	商業	8,100	125,600	15,500/平方米	
其他	住宅／ 商業／ 停車場	12,000	67,400		

## 成都

光華逸家及光華中心 第一期至第五期	住宅	500	3,400	7,080/平方米	51%
	商業	7,000	234,000	33,440/平方米	
	寫字樓	32,900	281,600	8,550/平方米	
	停車場	11,500	44,800	127,710/車位	
城南逸家第一期至 第三期及第五期	住宅	8,700	128,800	14,800/平方米	51%
	停車場	2,000	8,700	141,600/車位	
四海逸家第二期	住宅	1,900	38,000	19,520/平方米	51%
	停車場	1,000	3,800	135,180/車位	
其他	住宅/ 停車場	1,400	6,800		

## 貴陽

中渝·第一城第一期及 第三期	住宅	40,100	196,800	4,900/平方米	85%
	商業	500	10,100	20,150/平方米	

## 其他地區

雍河灣第一期及第二期	住宅	37,500	180,500	4,820/平方米	100%
其他	住宅/ 停車場	1,100	6,900		

## 總計

458,600	3,047,800
---------	-----------

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	
	2015年	2014年	2015年	2014年
重慶	62%	59%	68%	64%
成都	25%	21%	15%	18%
貴陽	7%	18%	9%	15%
其他地區	6%	2%	8%	3%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

在用途方面，約 67%（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：80%）用作住宅，其餘用作非住宅。

於 2015 年 6 月 30 日，不計將於 2015 年下半年完成出售重慶中渝及成都國嘉項目後，未確認收入約為人民幣 5,000,000,000 元，即預售面積為 700,000 平方米，當中約人民幣 2,600,000,000 元來自已竣工或計劃將於 2015 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。

於 2015 年上半年，共有 7 個項目如期完成。於回顧期內，本集團於回顧期內已落成的總建築面積約為 746,600 平方米（2014 年上半年：591,200 平方米）。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於 2015 年 6 月 30 日 已售面積百分比	本集團 權益
<b>重慶</b>				
梧桐郡第三期	住宅	72,300	48%	100%
同景國際城 —M 區	住宅	127,300	100%	51%
	商業	5,500	62%	
	其他	36,900		
璧山•同景國際城 —A 區	住宅	54,100	97%	26%
	商業	20,100	40%	
	其他	17,300		
<b>成都</b>				
光華逸家及光華中心第一期 至第五期	商業	17,100	45%	51%
	寫字樓	80,200	48%	
	其他	88,400		
城南逸家第三期及第五期	住宅	50,100	27%	51%
	其他	9,800	28%	
<b>貴陽</b>				
中渝•第一城第三期	住宅	71,900	96%	85%
	商業	23,000	23%	
	其他	33,200		
<b>達州</b>				
雍河灣第二期	住宅	39,400	90%	100%
<b>總計</b>		<b>746,600</b>		

### 合約銷售

自 2014 年 9 月起對房地產業的降溫措施逐步放鬆及政府採取其他措施吸引住房買家後，房屋銷售於 2014 年第四季度停止下滑。於 2015 年上半年，房屋市場活動及價格更趨穩定。

期內共有 26 個項目開始預售。期內合約銷售總額達人民幣 2,797,600,000 元（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：人民幣 2,927,100,000 元），較去年同期下降 4.4%。然而，已售面積為 441,400 平方米，較去年同期上升 31.5%。整體平均售價為每平方米人民幣 6,340 元，較去年同期每平方米人民幣 8,720 元下跌 27.3%。平均售價下跌主要是因為產品組合調整，推出更多為針對最終用家需求的大眾市場產品。此外，平均售價較高的非住宅產品的合約銷售僅佔總合約銷售的 20%，而去年同期則佔 40%。銷售來自重慶、成都、貴陽、西安及達州。

除了上述合約銷售之外，於 2015 年 6 月 30 日，在扣除重慶中渝及成都國嘉項目後，總建築面積 91,000 平方米已獲認購，總值人民幣 728,000,000 元，將於未來幾個月轉化為合約銷售。

2015 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)
<b>重慶</b>				
山頂道國賓城第一期至第四期	住宅	3,800	27,900	7,400/平方米
	商業	200	5,300	26,980/平方米
	停車場	7,900	23,400	108,940/車位
同景國際城	住宅	2,300	24,000	10,210/平方米
	商業	700	14,500	20,950/平方米
	寫字樓	11,600	77,700	6,670/平方米
	停車場	4,000	9,200	87,720/車位
璧山•同景國際城—A、B及C區	住宅	20,800	91,400	4,380/平方米
	商業	200	5,100	24,760/平方米
同景優活城第一期	住宅	47,000	214,900	4,570/平方米
	商業	400	7,700	21,210/平方米
濱江壹號第三期	住宅	2,200	7,300	3,340/平方米
	商業	2,100	18,600	8,710/平方米
	停車場	1,800	3,300	56,290/車位
梧桐郡第一期至第三期	住宅	35,300	299,700	8,480/平方米
	商業	2,500	39,500	15,750/平方米
	停車場	20,100	59,200	120,700/車位
春華秋實第一期至第三期	住宅	34,200	126,000	3,690/平方米
	商業	400	4,100	9,790/平方米
香奈公館第一期及第二期	住宅	26,500	191,200	7,210/平方米
	商業	300	4,400	15,970/平方米
御府	住宅	800	25,000	31,090/平方米
其他	住宅/ 商業/ 停車場	2,700	14,800	
		227,800	1,294,200	
<b>成都</b>				
四海逸家第二期及第三期	住宅	16,500	279,100	16,960/平方米
	停車場	800	3,600	149,170/車位
錦江逸家	商業	1,400	44,600	31,210/平方米
光華逸家及光華中心第二期、 第四期及第五期	住宅	200	1,900	8,530/平方米
	寫字樓	10,800	97,400	9,030/平方米
	停車場	12,300	55,500	148,450/車位
城南逸家第三期及第五期	住宅	4,200	70,800	16,980/平方米
	停車場	700	3,300	150,000/車位
天府逸家第一期及第二期	住宅	31,600	176,100	5,570/平方米
	商業	1,600	19,800	12,760/平方米
南湖逸家第一期及第二期	住宅	24,000	137,200	5,710/平方米
	商業	900	16,300	17,270/平方米
其他	住宅	1,400	7,200	
		106,400	912,800	
<b>貴陽</b>				
中渝•第一城第一期至第四期	住宅	41,900	259,100	6,190/平方米
	商業	700	11,400	15,950/平方米
	寫字樓	1,900	10,200	5,370/平方米
	停車場	1,600	7,700	97,720/車位
中渝•萬錦城第一期	住宅	10,000	47,600	4,790/平方米
	商業	700	15,400	20,670/平方米
		56,800	351,400	

<b>西安</b>				
中渝•國際城第一期及第二期	住宅	31,600	142,400	4,510/平方米
<b>其他地區</b>				
雲都國際	住宅	700	4,700	7,020/平方米
	停車場	100	600	156,500/車位
雍河灣第一期及第二期	住宅	18,000	91,500	5,080/平方米
		18,800	96,800	
<b>總計</b>		<b>441,400</b>	<b>2,797,600</b>	

2015年上半年的合約銷售明細中，約46%、33%、13%、5%及3%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（每平方米人民幣元）	2015年 上半年	2014年 上半年	百分比變動
重慶	5,680	8,760	-35.2%
成都	8,590	10,210	-15.9%
貴陽	6,190	10,150	-39.0%
西安	4,510	5,260	-14.3%
其他	5,140	5,170	-0.6%
本集團整體	6,340	8,720	-27.3%

在用途方面，約80%（2014年上半年：60%）作為住宅，約20%（2014年上半年：40%）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）	2015年 上半年	2014年 上半年	百分比變動
住宅（每平方米）	6,310	7,370	-14.4%
商業（每平方米）	16,760	22,250	-24.7%
寫字樓（每平方米）	7,510	8,480	-11.4%
停車場（每車位）	121,170	124,940	-3.0%

### 土地儲備

本集團留意到房地產市場的新屋動工速度出現整體下降，因此於上半年並無收購任何土地。

於2015年6月30日後，本集團訂立協議出售成都國嘉項目，項目包括於不同發展階段，總建築面積為1,900,000平方米。該出售為本集團提供機會可一次性及加速變現其持有的部分物業庫存量，及改善本集團的現金狀況以滿足近期到期還款的短期借貸，並可尋找其他投資機會。已收取的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

於報告日期，在扣除成都國嘉項目的建築面積1,700,000平方米後，本集團的土地儲備建築面積為7,000,000平方米（其中本集團應佔建築面積為4,600,000平方米）。該等地塊位於重慶、貴陽、西安及達州4個城市。投資組合的平均樓面地價約為每平方米人民幣1,680元。

於報告日期，本集團的土地儲備適度分佈。經扣除預期於 2015 年下半年完成出售的成都國嘉項目，其餘土地儲備按用途劃分的明細如下：

用途	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	125,000	979,000	670,000	1,104,000	14.4
住宅	169,000	3,207,000	1,977,000	3,376,000	44.0
寫字樓	-	924,000	666,000	924,000	12.1
服務式公寓	-	136,000	41,000	136,000	1.8
洋房及別墅	33,000	263,000	216,000	296,000	3.9
其他(停車場及其他 配套設施)	300,000	1,527,000	1,067,000	1,827,000	23.8
<b>總計</b>	<b>627,000</b>	<b>7,036,000</b>	<b>4,637,000</b>	<b>7,663,000</b>	<b>100.0</b>

在用途方面，約 51% 持作發展土地用於住宅、服務式公寓以及洋房及別墅，其餘 49% 則用作寫字樓、商業及其他發展。合共 202,000 平方米已落成持作出售住宅、洋房及別墅中，約 43% 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	3,164,000	1,220,000	45.0
四川 — 達州	201,000	201,000	2.9
貴陽	3,033,000	2,578,000	43.1
西安	638,000	638,000	9.0
<b>總計</b>	<b>7,036,000</b>	<b>4,637,000</b>	<b>100.0</b>

約 45% 持作發展土地儲備位於重慶，55% 則位於達州、貴陽及西安。

期內有 11 個項目處於不同發展階段。於 2015 年 6 月 30 日在建的總面積約為 1,900,000 平方米，佔本集團總土地儲備約 27%。

於報告日期，本集團持作發展的土地儲備詳情如下（不包括成都國嘉項目）：

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	110,000	100%
重慶市江北區	2016 年或以後	983,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2016 年或以後	629,000	51%
重慶市沙坪壩區			
— 同景優活城	2017 年或以後	675,000	51%
重慶市璧山縣綠島新區			
— 璧山•同景國際城	2016 年或以後	700,000	26%
重慶市榮昌縣			
— 同景•巴黎左岸	2015 年	67,000	25%
四川省達州市通川區			
— 雍河灣	2015 年或以後	201,000	100%
貴陽市觀山湖區			
— 中渝•第一城	2015 年或以後	1,079,000	85%
貴陽市烏當區			
— 中渝•萬錦城	2017 年或以後	641,000	85%
貴陽市合肥路			
— 中渝•萬熙城	2017 年或以後	1,313,000	85%
西安市未央區			
— 中渝•國際城	2016 年或以後	638,000	100%
<b>總計</b>		<b>7,036,000</b>	

## 財務投資

財務投資錄得利潤 528,400,000 港元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：虧損 18,300,000 港元)。源自此等投資的股息及利息合共 11,800,000 港元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：4,100,000 港元)。上市證券的已變現及未變現利潤分別為 217,700,000 港元及 302,600,000 港元(截至 2014 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 8,400,000 港元及 13,900,000 港元)。

## 公司策略與展望

由於消費增長有所放緩，外部需求仍然疲弱，中國經濟預期於 2015 年下半年將持續放緩。

於 2015 年下半年，市場預期會需要一定時間吸收過剩產能。開發商可能會嘗試以削減價格來促進銷售。鑒於經濟增長率正在下跌，政府可能會繼續放鬆貨幣政策，支持經濟發展。城市化進程將繼續推進，加上個人收入持續增長，國內的此等增長動力長遠而言將對房地產市場有利。

於完成出售重慶中渝及成都國嘉項目後，本集團的發展中項目將大幅減少，將於 2015 年下半年及 2016 年竣工的面積因而減少。2015 年下半年及 2016 年的目標竣工面積現時分別變更為 533,000 平方米及 540,000 平方米，於 2015 年 7 月 31 日，其中 61% 及 48% 的住宅面積分別已預售。2015 年下半年及 2016 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
<b>2015 年下半年</b>					
重慶	梧桐郡第二期及第三期	72,000	38,000	110,000	100%
達州	雍河灣第一期	10,000	-	10,000	100%
貴陽	中渝·第一城第二期至 第四期	143,000	270,000	413,000	85%
<b>總計</b>		<b>225,000</b>	<b>308,000</b>	<b>533,000</b>	
<b>2016 年</b>					
重慶	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%
達州	雍河灣第二期	36,000	6,000	42,000	100%
西安	中渝·國際城第一期及 第二期	164,000	39,000	203,000	100%
<b>總計</b>		<b>272,000</b>	<b>268,000</b>	<b>540,000</b>	

於 2015 年 6 月 30 日，假設已如上文題為「土地儲備」所示完成出售重慶中渝及成都國嘉項目，本集團將有合共 11 個發展中項目。根據現行的發展計劃，本集團預期 2015 年下半年新開工總面積約為 1,300,000 平方米。連同於 2015 年 6 月 30 日正在建設的面積，預期於 2015 年年底發展中的總面積將超逾 3,200,000 平方米—佔本集團總土地儲備建築面積 7,000,000 平方米約 46%。

本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略。面對市場波動，本集團將致力於提高經營效率，增加投資回報，從而實現本集團的長期目標。本集團期望尋求機遇與潛在各方進行磋商，從而建立權益合作關係，包括出售及／或聯合投資及／或開發本集團的項目，或參與由其他開發商開發的項目。

取決於土地市場大幅調整後出現有利機會，並能維持安全的現金流量及可控的資產負債比率，本集團將維持以審慎的土地儲備政策補充其土地儲備。

## 財務回顧

### 投資

經扣除已於 2015 年 7 月出售的有關重慶中渝項目的部分後，本集團於 2015 年 6 月 30 日持有一個以上市及非上市股本證券組成的投資組合，賬面值為 1,576,600,000 港元(2014 年 12 月 31 日：1,577,300,000 港元)，約為本集團總資產的 3%。為維持審慎的投資組合，投資組合的價值被限制為不超過本集團總資產的 10%。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收益 302,600,000 港元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：未變現公平值虧損 13,900,000 港元)。期內源自此等投資的股息及利息收入為 11,800,000 港元(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：4,100,000 港元)。

### 流動資金及財務資源

本集團的財務狀況繼續維持穩健。於 2015 年 6 月 30 日，銀行及其他貸款的到期情況以及現金和銀行結餘(經扣除已於 2015 年 7 月出售的有關重慶中渝項目的部分)如下：

銀行及其他貸款的貨幣	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及其他貸款：					
—1 年內或於提出要求時	3,183.1	2,547.1	-	5,730.2	62.2
—於第 2 年	1,985.6	534.7	-	2,520.3	27.4
—於第 3 年至第 5 年(包括首尾 2 年)	292.9	662.7	-	955.6	10.4
銀行及其他貸款總額	5,461.6	3,744.5	-	9,206.1	100.0
減：現金、銀行結餘及定期存款	(4,918.4)	(1,411.8)	(38.5)	(6,368.7)	
淨借貸	543.2	2,332.7	(38.5)	2,837.4	

於 2015 年 6 月 30 日，現金及銀行存款總額為 6,368,700,000 港元(2014 年 12 月 31 日：9,519,000,000 港元)，當中包括已抵押予銀行的存款 790,800,000 港元(2014 年 12 月 31 日：1,880,800,000 港元)及受限制銀行存款 1,227,900,000 港元(2014 年 12 月 31 日：1,357,300,000 港元)，其僅可用於本集團的指定物業發展項目。根據中國的有關法律法規，本集團須將預售物業的部分所得款項存入指定銀行戶口，以擔保相關物業發展的完成。

借貸總額為 9,206,100,000 港元(2014 年 12 月 31 日：12,082,000,000 港元)。於 2015 年 6 月 30 日，有抵押債務約佔借貸總額的 70%(2014 年 12 月 31 日：71%)。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團的淨借貸結餘為 2,837,400,000 港元(2014 年 12 月 31 日：2,563,000,000 港元)及其權益總額為 15,400,000,000 港元(2014 年 12 月 31 日：14,800,000,000 港元)。本集團於 2015 年 6 月 30 日的淨資產負債比率為 18.4%(2014 年 12 月 31 日：17.3%)，按借貸總額減銀行結餘及現金總額，再除以股東權益計算。本集團預計，完成出售重慶中渝及成都國嘉項目將對其淨資產負債比率具有正面影響。

回顧期內，物業業務的現金收回比率為 117%(截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：99%)。

每股淨資產為 5.96 港元(2014 年 12 月 31 日：5.72 港元)。

## 或然負債／財務擔保

於 2015 年 6 月 30 日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- a. 就一間聯營公司獲授的備用額向銀行提供為數 526,100,000 港元（2014 年 12 月 31 日：526,100,000 港元）的擔保。
- b. 就本集團物業單位的若干買家獲授的按揭額度向銀行提供為數 7,717,000,000 港元（2014 年 12 月 31 日：7,072,700,000 港元）的擔保。

## 資產抵押

於 2015 年 6 月 30 日，本集團已抵押以下資產：

- a. 租賃物業，作為授予本集團的一般銀行備用額的擔保。 81,600,000 港元
- b. 銀行結餘及定期存款，作為授予本集團的一般銀行備用額的擔保。 806,100,000 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 17,681,600,000 元
- d. 本集團於中國的一間附屬公司的全部股權。 人民幣 174,200,000 元

## 匯率風險

本集團的外匯風險極低，因為本集團於中國開展其物業業務營運。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。

## 報告期後事項

1. 於 2015 年 7 月 17 日，已完成出售本集團於高原 92% 之股本權益。
2. 於 2015 年 7 月 24 日，本集團訂立一份協議，以總代價約人民幣 2,103,000,000 元出售其於悅景的全部股本權益連同股東借款。

## 僱員

於 2015 年 6 月 30 日，本集團於中國及香港合共約有 2,088 名僱員，回顧期內的應計僱員成本約為 179,000,000 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 2015 年 6 月 30 日及 2014 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購股權開支。其他福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

## 企業管治

於截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司一直遵守《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截至 2015 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、出售或贖回本公司的上市證券

於截至 2015 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的上市證券。

## 審閱中期業績

審核委員會已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 2015 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

## 業績公告及中期報告的登載

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 2015 年中期報告亦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 8 月 27 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。