



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224



中期報告 2015



目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
項目簡介及更新	12
權益披露	14
其他資料	16
綜合損益表	18
綜合全面收益表	19
綜合財務狀況表	20
綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
簡明綜合財務報表附註	23

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2015年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

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
重慶					
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%
總計	100%	100%	100%	100%

管理層討論及分析

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。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
重慶				
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		
成都				
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%	
貴陽				
中渝•第一城第三期	住宅	71,900	96%	85%
	商業	23,000	23%	
	其他	33,200		
達州				
雍河灣第二期	住宅	39,400	90%	100%
總計		<u>746,600</u>		

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，並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)
重慶				
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	
成都				
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	

管理層討論及分析

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)
貴陽				
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	
西安				
中渝•國際城第一期及第二期	住宅	31,600	142,400	4,510/平方米
其他地區				
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	
總計		441,400	2,797,600	

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
總計	627,000	7,036,000	4,637,000	7,663,000	100.0

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
總計	7,036,000	4,637,000	100.0

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%。

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（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%
總計		7,036,000	

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
2015年下半年					
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%
總計		225,000	308,000	533,000	

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
2016年					
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%
總計		272,000	268,000	540,000	

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	

管理層討論及分析

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：

- 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。
- 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：

- 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
- 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
- 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
- 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

- 於2015年7月17日，已完成出售本集團於高原92%之股本權益。
- 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。

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）。

重慶項目

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，鄰近龍頭寺火車站，總建築面積為396,000平方米。第一期及第二期（首批）低層公寓發展項目及第三期（首批）高層發展項目已於過往年度完成。第三期（第二批）建築面積為72,000平方米，已於2015年上半年完成及開始交付。

第二期（第二批）及第三期（第三批），總建築面積分別為76,000平方米及34,000平方米的建築工程於2015年6月30日正在施工中。

第二期（第二批）已推出建築面積38,000平方米作預售，其中推出面積的86%已預售，平均售價為每平方米人民幣11,000元。全部第三期（第三批）住宅單位已預售，平均售價為每平方米人民幣7,900元。

第二期的第二批及第三期的第三批預計將於2015年下半年完成。

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，靠近區域中軸通江大道，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629,000平方米。

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。別墅單位已於2014年竣工及交付。高層公寓及商業發展已於2015年上半年完成，所有高層住宅單位均已售出，平均售價為每平方米人民幣5,800元。

S、T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、218,000平方米及103,000平方米。S及U區於期內均在施工中。

於2015年6月30日，S區逾93%的寫字樓單位，即建築面積45,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,700元。67%的U區寫字樓單位，即建築面積約37,000平方米亦已預售，平均售價為每平方米人民幣7,200元。S及U區均預計於2016年完成。

T區的建築工程預計將於2015年下半年開始動工。

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、精品公寓、LOFT商務物業及主題商業街。

B區已於2014年竣工及交付。A區的總建築面積為92,000平方米，於期內完成及開始交付。

於2015年6月30日，C區（首批）建築面積95,000平方米正在興建中。首批C區住宅面積中，約50,000平方米已推出預售，於2015年6月30日，逾62%的推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣4,700元。C區（首批）預計於2016年竣工。

D區總建築面積119,000平方米的建築工程，已於2015年上半年開始動工興建。

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。第一期建築面積208,000平方米於期內正在興建中，高層住宅面積約132,000平方米已於期內推出預售，於2015年6月30日，60%的推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣4,500元。第一期計劃於2017年完成。

第二期總建築面積204,000平方米的建築工程，預計於2015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、大型商業及零售物業。項目分4期發展。

第一期為總建築面積261,000平方米的高層住宅發展。

第一期（首批）建築面積47,000平方米於期內完成及開始交付。於2015年6月30日，第二批及第三批建築面積103,000平方米的住宅面積已推出預售，逾64%已預售，平均售價為每平方米人民幣7,900元。

第一期第二批建築面積83,000平方米預計於2016年完成。

項目簡介及更新

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、零售商店、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1,374,000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542,000平方米。於2015年6月30日，約39%推出的寫字樓單位，即建築面積44,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣9,200元。

第三期發展為高層住宅大樓及1幢寫字樓，建築面積為248,000平方米。於2015年6月30日，約141,000平方米的住宅面積已推出預售，其中76%已預售，平均售價為每平方米人民幣5,500元。於期內，第三期第一批住宅面積72,000平方米已完成及開始交付。所有寫字樓單位，即建築面積15,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,300元。

第四期總建築面積為191,000平方米，包括高層及低層公寓單位。於2015年6月30日，部分低層公寓單位，即建築面積36,000平方米首次推出預售，81%的推出面積已預售，平均售價為每平方米人民幣7,500元。建築面積15,000平方米的高層住宅單位於2015年6月首次推出預售。

第二及第四期的首批及第三期第二批預計將於2015年下半年完成。

中渝·萬錦城 — 為位於貴陽市烏當區的住宅項目，交通設施便利，現有新添大道、水東路、東二環路等直達主城區。項目規劃總建築面積為641,000平方米，將分三期發展。

第一期總建築面積240,000平方米將發展為高層住宅大樓及低層公寓單位，建築工程於期內正在興建中。於2015年6月30日，15,000平方米低層公寓及48,000平方米高層住宅單位首次推出預售，分別29%及46%的推出面積已預售，平均售價分別為每平方米人民幣6,200元及人民幣4,500元。

第一期的首批建築面積185,000平方米計劃於2017年完成。

中渝·萬熙城 — 為位於觀山湖核心商圈的項目，鼎踏觀山湖、雲岩兩區交界處。項目依託北京西路、黔靈山路、長嶺南路「兩縱一橫」交通，周邊交通便利。項目毗鄰世紀城大型購物中心，目前是觀山湖區人氣最旺，生活配套、交通配套、商業配套最為完善的區域。項目總規劃面積1,313,000平方米，包括寫字樓、購物廣場、貴州印象風情商業街、大型品牌超級市場及高品質的洋房及高層住宅。

第一期總建築面積277,000平方米預計將於2015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，距亞洲最大的高鐵站西安北客站3公里。項目的規劃總建築面積為638,000平方米，由17棟31至34層高層景觀大樓及10棟7至10層花園洋房組成，將分三期發展。

第一期及第二期總建築面積86,000平方米及113,000平方米的建築工程於期內正在進行中。

第一期的住宅建築面積50,000平方米及第二期的住宅建築面積50,000平方米已推出預售，於2015年6月30日，分別74%及77%的推出面積已預售，平均售價分別為每平方米人民幣4,800元及4,600元。第一期及第二期均預計於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412,000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。第二期首批建築面積39,000平方米已於2015年上半年竣工及開始交付。於2015年6月30日，第一期第二批建築面積10,000平方米及第二期第二批建築面積42,000平方米的建築工程正在進行中。第二期第二批住宅面積22,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣5,100元。第一期的第二批及第二期的第二批預計分別將於2015年下半年及2016年完成。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2015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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「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」）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&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股乃透過張松橋先生（「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股乃透過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股份權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2015年6月30日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

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 ²
曾維才（「曾先生」）	高原國際有限公司（「高原」） ¹	實益擁有人及受控公司的權益	1,840 ¹	61.33

附註：

- 於2015年6月30日，曾先生於高原的1,840股股份中的權益包括(a)高原的240股股份是透過豐泰控股有限公司的直接全資附屬公司豐怡控股有限公司（「豐怡」）持有，而豐泰控股有限公司則是曾先生直接全資擁有；及(b)高原的1,600股股份將由豐怡根據日期為2014年4月7日的投資協議的條款認購，詳情已於本公司日期為2014年4月7日及2015年6月3日的公告及日期為2014年11月13日的通函披露。
- 概約百分比指董事於本公司有關相聯法團股份的權益合計佔本公司有關相聯法團於2015年6月30日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除上文所披露者外，於2015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》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權

於2005年4月29日，本公司採納一項購股權計劃（「2005年計劃」），該計劃已於2015年4月29日屆滿，詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露及載於簡明綜合財務報表附註18。以下為2005年計劃由2015年1月1日至2015年6月30日期間的變動詳情：

參與人士名稱或類別	購股權數目					於2015年 6月30日	授出日期 ¹ (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於2015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				
梁耀昌	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	4,800,000	—	—	—	—	4,800,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	63,239,000	—	—	—	—	63,239,000				

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。

於2015年5月21日，本公司已採納一項購股權計劃（「2015年計劃」），詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露。自其獲採納至2015年6月30日止，並無根據2015年計劃授出的購股權。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2015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持有的權益乃屬同一批股份權益。該等權益已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
- 概約百分比指股東持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司於2015年6月30日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
- 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2015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。

企業管治常規

於截至2015年6月30日止的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。

董事證券交易

本公司已採納《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。

董事資料更新

王溢輝先生由2015年7月30日起不再擔任Mission Capital Holdings Limited（保興資本控股有限公司）的獨立非執行董事及由2015年8月1日起不再擔任China Jinhai International Group Limited（中國金海國際集團有限公司）的執行董事。

黃龍德博士由2015年8月10日起不再擔任怡益控股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

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上市證券。

根據《上市規則》第13.21條的披露

- 於2010年8月24日，本公司持有25%的聯營公司（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港元以至總額合共最多為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(ii)（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(iii)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若干擔保文件或其任何部份可被改為可被即時執行。
- 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。

3. 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港元的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。
4. 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；(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，將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。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為即時到期及應予償還，隨之貸款變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。
5. 於2014年12月15日，本公司根據一項貸款協議獲授一筆合共600,000,000港元的36個月有期信貸融資。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，貸款人於貸款協議項下的承諾或其任何部份將可予以取消，及／或所有借款或其任何部份連同應計利息以及按貸款項下所有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／或按貸款作出的所有借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。

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。

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，2015年8月27日

綜合損益表

截至2015年6月30日止6個月

	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	4,100,009	4,787,032
銷售成本		(2,906,878)	(3,221,661)
毛利		1,193,131	1,565,371
其他收入及收益	4	441,748	581,971
銷售及分銷費用		(161,774)	(176,160)
行政費用		(212,134)	(174,406)
其他開支		(7,043)	(38,192)
融資成本		(76,454)	(83,189)
應佔盈虧：			
合資企業		(23,228)	(5,573)
聯營公司		18,186	(4,745)
除稅前盈利	5	1,172,432	1,665,077
所得稅開支	6	(404,674)	(748,849)
本期間盈利		767,758	916,228
應佔：			
母公司擁有人		587,650	812,070
非控制性股東權益		180,108	104,158
		767,758	916,228
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		22.70港仙	31.38港仙

股息之詳細資料在簡明綜合財務報表附註8披露。

綜合全面收益表

截至2015年6月30日止6個月

	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	767,758	916,228
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	(16,689)	497
	157,033	28,226
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除	—	(81,132)
換算境外業務的匯兌差額	1,491	(145,671)
	1,491	(226,803)
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	566	(16,546)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	159,212	(214,957)
本期間除稅後其他全面收益	159,212	(214,957)
本期間全面收益總額	926,970	701,271
應佔：		
母公司擁有人	746,004	616,490
非控制性股東權益	180,966	84,781
	926,970	701,271

綜合財務狀況表

2015年6月30日

	附註	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
非流動資產			
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		8,952,616	12,095,148
流動資產			
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
分類為持作出售之出售組別資產	7	25,561,269	37,626,378
		15,085,208	—
流動資產總值		40,646,477	37,626,378
流動負債			
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	12	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
與分類為持作出售之出售組別直接有關之負債	7	23,311,890	24,111,061
		5,587,889	—
流動負債總額		28,899,779	24,111,061
淨流動資產		11,746,698	13,515,317
總資產減流動負債		20,699,314	25,610,465
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	12	3,475,866	7,929,438
遞延稅項負債		79,404	1,136,902
非流動負債總額		3,555,270	9,066,340
淨資產		17,144,044	16,544,125
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	258,822	258,822
儲備		15,154,838	14,538,245
非控制性股東權益		15,413,660	14,797,067
		1,730,384	1,747,058
權益總額		17,144,044	16,544,125

綜合權益變動表

截至2015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2015年1月1日	258,822	9,524,823*	2,107,508*	152,475*	2,588,167*	165,272*	14,797,067	1,747,058	16,544,125
本期間盈利	-	-	-	-	587,650	-	587,650	180,108	767,758
本期間其他全面收益：									
除稅後可供出售投資公平值變動	-	-	-	157,033	-	-	157,033	-	157,033
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	122	-	-	-	122	-	122
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	566	-	-	-	566	-	566
換算境外業務之匯兌差額	-	-	633	-	-	-	633	858	1,491
本期間全面收益總額	-	-	1,321	157,033	587,650	-	746,004	180,966	926,970
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(2,728)	(2,728)
向非控制性股東支付股息	-	-	-	-	-	-	-	(194,912)	(194,912)
已批准2014年末期股息	-	-	-	-	(129,411)	-	(129,411)	-	(129,411)
於2015年6月30日	258,822	9,524,823*	2,108,829*	309,508*	3,046,406*	165,272*	15,413,660	1,730,384	17,144,044
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
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	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

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備15,154,838,000港元(2014年12月31日：14,538,245,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止6個月

	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
經營業務所得現金流量			
業務產生現金		704,128	1,457,287
已付稅項·淨額		(482,677)	(604,044)
已付利息		(332,850)	(348,273)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		(111,399)	504,970
投資活動所得現金流量			
收購不構成業務之附屬公司		(17,747)	(98,415)
向合資企業貸款		(40,905)	(143,328)
向若干附屬公司非控制性股東貸款		(46,395)	(104,497)
支付地價及相關交易費用		(22,426)	(496,968)
出售附屬公司之所得款項	14	—	1,480,703
購入可供出售投資		(200,000)	(116,142)
已抵押存款減少／(增加)		888,260	(865,342)
已收出售附屬公司之按金		686,282	—
投資活動產生之其他現金流量		158,844	52,054
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		1,405,913	(291,935)
融資活動所得現金流量			
已付股息	8	(129,411)	(116,470)
已付非控制性股東之股息		(194,912)	—
來自非控制性股東墊款增加／(減少)		90	(524,856)
償還銀行及其他借貸·淨額		(2,558,522)	(146,060)
融資活動所用現金流量淨額		(2,882,755)	(787,386)
現金及等同現金減少淨額		(1,588,241)	(574,351)
期初之現金及等同現金		6,280,933	5,706,852
匯率變動之影響·淨額		1,669	(41,951)
期末之現金及等同現金		4,694,361	5,090,550
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		4,140,931	4,867,571
於獲取時距原有到期日少於3個月之無抵押定期存款		209,093	222,979
綜合財務狀況表呈列之現金及等同現金		4,350,024	5,090,550
分類為持作出售之出售組別應佔現金及等同現金		344,337	—
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		4,694,361	5,090,550

簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

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事項，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）及香港公認會計原則而編製，惟於簡明綜合財務報表附註2所披露之採納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經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第19號修訂 2010年至2012年週期之年度改進 2011年至2013年週期之年度改進	界定福利計劃：僱員供款 若干香港財務報告準則之修訂 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，並擁有以下兩個可報告經營業務分類：

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之損益（其為經調整除稅前損益之計量）予以評估。經調整除稅前損益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公司收入及開支。

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6月30日止6個月 (未經審核)

	物業開發及投資		財務投資		合計	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	3,870,525	4,791,316	229,484	(4,284)	4,100,009	4,787,032
分類業績	734,729	1,777,950	528,408	(18,329)	1,263,137	1,759,621
公司及未分配收入					319	3,040
公司及未分配開支					(14,570)	(14,395)
融資成本					(76,454)	(83,189)
除稅前盈利					1,172,432	1,665,077

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
	4,100,009	4,787,032
其他收入及收益		
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(附註14)	—	466,952
出售投資物業之收益	5,525	—
投資物業之公平值收益	—	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
	441,748	581,971

簡明綜合財務報表附註

2015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	
	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)
	13,115	10,827
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)
	76,454	83,189
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)
	114,346	91,313

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	404,674	748,849

7. 分類為持作出售之出售組別

於2015年6月2日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其於高原國際有限公司(「高原」，連同其附屬公司統稱「高原集團」)的92%股本權益，以及高原集團結欠本集團之股東貸款，總代價為人民幣5,500,000,000元(相當於約6,968,500,000港元)。

高原集團主要於中國內地從物業開發及投資。高原集團之資產及負債已被分類為持作出售之出售組別，並於2015年6月30日之綜合財務狀況表內分別呈列。

於2015年6月30日，賬面金額為2,984,146,000港元(2014年12月31日：零)之被分類為持作出售之出售組別資產已抵押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之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。該股息已於2015年6月10日支付。

董事局決議不宣派截至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。該股息已於2014年6月18日支付。

本公司並無宣派截至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2015年及2014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 (未經審核) 千港元	2014年 (未經審核) 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益擁有人應佔盈利	587,650	812,070

	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2015年	2014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	2,588,223,112

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

簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

12. 計息銀行及其他借貸

	2015年6月30日 (未經審核)			2014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 × (1 + 10% 至 1 + 62%) / 香港銀行同業拆息 + 3.15% 至香港銀行同業拆息 + 3.5% / 固定利率 7.38% 至 7.39%	2015年-2016年	3,099,848	人民幣基準借貸利率 × (1 + 5% 至 1 + 62%) / 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 7.39%	2015年	3,295,056
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%	2015年-2016年	2,397,098	香港銀行同業拆息 + 4% 至香港銀行同業拆息 + 4.25%	2015年	685,110
委託貸款 — 已抵押	固定利率 9.68% 至 11.3%	2015年-2016年	233,322	固定利率 9.68%	2015年	172,398
			5,730,268			4,152,564
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準借貸利率 × (1 + 15% 至 1 + 62%) / 香港銀行同業拆息 + 3.15% 至香港銀行同業拆息 + 3.5% / 固定利率 7.38% 至 7.5%	2016年-2018年	2,363,296	人民幣基準借貸利率 × (1 + 10% 至 1 + 62%) / 香港銀行同業拆息 + 3.15% 至香港銀行同業拆息 + 3.5% / 固定利率 7.38% 至 7.5%	2016年至2022年	4,443,502
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 4%	2016年-2017年	397,388	香港銀行同業拆息 + 4% 至香港銀行同業拆息 + 4.25%	2016年至2017年	2,770,989
委託貸款 — 已抵押	固定利率 9.68%	2016年	715,182	固定利率 9.68%	2016年	714,947
			3,475,866			7,929,438
			9,206,134			12,082,002
分析如下：						
須於下列期間償還之銀行及其他貸款：						
1年內或於提出要求時			5,730,268			4,152,564
於第2年			2,520,221			6,471,974
於第3年至第5年 (包括首尾兩年)			955,645			1,390,280
5年以上			-			67,184
			9,206,134			12,082,002

13. 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	500,000	500,000
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	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（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之股東貸款，總代價為人民幣1,425,480,000元（相等於1,827,747,000港元）。出售浩洋集團已於2014年1月15日完成。

出售之浩洋集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	千港元
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
	1,827,747
支付方式：	
現金	1,827,747

截至2014年6月30日止6個月出售浩洋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	1,827,747
2014年1月1日前已收按金	(382,044)
截至2014年6月30日止6個月出售浩洋集團之現金及等同現金之流入淨額	1,445,703

- b) 於2014年6月27日，本集團向獨立第三方轉讓於勝悅投資有限公司（連同其合資企業統稱「勝悅集團」）持有之全部100%股權，總代價為35,000,000港元。有關出售已於同日完成。

出售之勝悅集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	千港元
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
	35,000
支付方式：	
現金	35,000

出售勝悅集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價及出售勝悅集團現金及等同現金之流入淨額	35,000

簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

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：

	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
已訂約但未撥備	6,973,794	7,857,548

於報告期末，本集團有以下應佔合資企業有關物業發展開支之承擔，而並無被納入上表：

	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
已訂約但未撥備	157,604	87,891

16. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	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
就一間聯營公司獲授及動用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：

	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
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	7,717,005	7,072,739

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2015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2015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	40,939,000	—	—	—	—	40,939,000	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
	63,239,000	—	—	—	—	63,239,000			

* 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2015年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支（截至2014年6月30日止6個月：無）。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團已將其若干資產作為銀行提供貸款額度予本集團的抵押品。有關已抵押資產賬面總值載列如下：

	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
物業及設備	81,632	84,346
投資物業	34,415	193,605
發展中物業	22,007,883	16,019,055
已落成待售物業	378,869	481,152
銀行結餘及定期存款	806,107	1,880,790
持有附屬公司之100%權益	220,893	230,872

20. 關連方交易

(a) 截至2014年6月30日止6個月，本集團支付租金費用480,000港元予由本公司的一名控股股東共同控制之公司。該租金收費率由本集團與關連公司共同協定。該公司自2014年9月29日起不再與本集團有關連。

(b) 與關連方之其他交易

(i) 期內，本集團把總賬面值於2015年6月30日為11,361,000港元（2014年12月31日：11,934,000港元）之若干樓宇及預付土地租金，以零租金提供予一名董事之家族成員經營學校。

(ii) 於2015年6月30日，本集團就其聯營公司獲授額度而向銀行作出為數526,092,000港元（2014年12月31日：526,092,000港元）的擔保。

(c) 與關連方之未償還結餘

於2015年6月30日，本集團向其合資企業提供之貸款為237,870,000港元（2014年12月31日：393,593,000港元），而其中228,965,000港元（2014年12月31日：無）則包含於持作出售之出售組別資產中。於2015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1,002,785,000港元（2014年12月31日：997,897,000港元）及66,228,000港元（2014年12月31日：62,796,000港元）。

20. 關連方交易 (續)

(d) 出售高原之部分權益予曾維才先生(「曾先生」)

按本公司日期為2014年4月7日之公告所載，本集團與曾先生訂立一項投資協議，據此，曾先生將投資於高原(本公司當時之全資附屬公司)，方式為以93,600,000港元代價收購高原240股股份(「高原股份收購事項」)及以624,000,000港元認購價認購高原1,600股股份(「高原股份認購事項」)。高原股份收購事項已於2014年12月17日完成，而本集團於高原所佔之股權由100%降至92%。於2015年6月30日，高原股份認購事項尚未完成。

(e) 本集團主要管理人員之酬金：

	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
短期僱員福利	8,820	7,950
離職後福利	426	383
向主要管理人員支付之酬金總額	9,246	8,333

有關上述(a)及(d)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、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，以及計息銀行及其他借貸之即期部份及收購附屬公司之應付代價，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中期及年度財務申報。

金融資產及負債之公平值以自願各方現行交易中該工具之可交易金額入賬，但不包括強制或清算銷售。用作估計公平值的方法及假設概述如下。

計息銀行及其他借貸之非即期部份之公平值乃透過使用當前按具有類似條款、信用風險及餘下到期日的可用工具使用的折現率，折讓預期未來現金流量而計算。於2015年6月30日，本集團本身計息銀行及其他借貸之不履約風險被評定為並不重大。經管理層評估，計息銀行及其他借貸之非即期部分之公平值與其賬面值相若。

21. 公平值計量 (續)

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，並根據不可觀察的市場價格或利率之假設計算成本。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公平值不能可靠計量及該等投資的相關公平值不少於該等投資於2015年6月30日的賬面值。

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，其公平值乃根據該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（計入綜合財務狀況表）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。

以下為於本報告期末金融工具估值之重大不可觀察的輸入數據連同定量敏感度分析之概要：

	估值方法	重大不可觀察的 輸入數據	範圍	公平值對於 輸入數據的敏感度
於2015年6月30日（未經審核）：				
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） 5,486,000港元
已貸出上市可供出售股本投資	折現市值	缺少流動性折現	10%	流動性折現率增加／ （減少）5%將導致 公平值減少／（增加） 16,201,000港元
於2014年12月31日（經審核）：				
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） 4,436,000港元
已貸出上市可供出售股本投資	折現市值	缺少流動性折現	10%	流動性折現率增加／ （減少）5%將導致 公平值減少／（增加） 13,365,000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。

簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

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

於2015年6月30日 (未經審核)

	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	重大可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	686,463	—	373,974	1,060,437
透過損益按公平值列賬之股本投資	890,135	—	—	890,135
	1,576,598	—	373,974	1,950,572
減：計入分類為持作出售之出售組別資產之 可供出售投資	—	—	(373,974)	(373,974)
	1,576,598	—	—	1,576,598

於2014年12月31日 (經審核)

	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	重大可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	383,331	—	307,117	690,448
債務投資	38,789	—	—	38,789
透過損益按公平值列賬之股本投資	848,057	—	—	848,057
	1,270,177	—	307,117	1,577,294

期內第三級公平值計量工具之變動如下：

	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
可供出售投資：		
於1月1日	307,117	60,915
於其他全面收益確認之收益／(虧損)總額	66,857	(4,125)
於6月30日	373,974	56,790

於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

截至2015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之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級 (截至2014年6月30日止6個月：無)。

22. 報告期後事項

- (i) 於簡明綜合財務報表附註7列明之出售本集團的高原92%股本權益已於2015年7月17日完成而本集團預期錄得稅後出售收益約為295,500,000港元。
- (ii) 於2015年7月24日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於悅景集團有限公司（連同其附屬公司統稱「悅景集團」）之全部股權及悅景集團結欠本集團之一筆股東貸款，總代價為人民幣2,103,053,000元（相當於約2,664,568,000港元）。悅景集團主要於中國大陸從事物業發展及投資。於批准未經審核中期簡明綜合財務報表之日，尚未完成出售悅景集團。

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2015年8月27日獲董事會批准。