



# 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 2016

# 目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	7
其他資料	9
綜合損益表	10
綜合全面收益表	11
綜合財務狀況表	12
綜合權益變動表	13
簡明綜合現金流量表	14
簡明綜合財務報表附註	15

## 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)  
黃志強先生 (副主席)  
梁振昌先生  
梁偉輝先生

### 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

## 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  
創興銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
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2016年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

## 業務回顧

由於政府政策支持（包括降息及下調存款準備金率），中國房地產市場經歷一年多的低迷後於2015年下半年開始回暖。然而，非一線城市反彈緩慢，城市與城市之間表現亦各不相同。於經濟發展度較低城市的開發商仍積壓較高庫存，可能依靠降價來刺激銷售。

本集團於2015年戰略性出售大部份物業項目後，2016年為本集團改變的一年。由於本集團及時把握當時有利的金融環境完成戰略性出售，得以償還所有貸款，並於2016年6月30日實現無負債的財務狀況且持有大筆的備用資金。本集團目前正積極物色於中國一線城市、香港及其他地區的潛在投資機會。

另一方面，由於出售後組合中僅剩餘兩個項目（分別位於西安及達州），難免會對本集團的收入及合約銷售額產生負面影響。因此於過渡期內及在作出新投資前，本集團的收益及利潤不能維持於去年同期水平是可以理解的。

於2016年上半年，本集團錄得收入752,500,000港元，較2015年上半年的4,100,000,000港元減少81.6%。淨利潤為32,500,000港元，較2015年同期的767,800,000港元減少95.8%。除已確認收入減少外，利潤減少亦由於財務投資業務因期內香港股市波動而錄得公平值虧損158,200,000港元及出售股本投資所錄得的已變現收益只有5,400,000港元，而上年同期已變現收益及公平值收益總額為520,300,000港元。

本期間的股東應佔利潤為32,500,000港元（截至2015年6月30日止6個月：587,700,000港元），較上年同期下降94.5%。期內每股基本盈利為1.26港仙（截至2015年6月30日止6個月：22.70港仙）。

## 已確認收入

於截至2016年6月30日止6個月期間，物業銷售收入為594,600,000港元（人民幣503,000,000元）（截至2015年6月30日止6個月：3,858,600,000港元（人民幣3,047,800,000元）），已入賬總建築面積（「建築面積」）為111,500平方米（截至2015年6月30日止6個月：458,600平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積較2015年同期分別減少84.6%及75.7%。平均售價（「平均售價」）為每平方米人民幣4,510元（截至2015年6月30日止6個月：每平方米人民幣6,650元），減少32.2%，乃由於全部已交付單位性質均為住宅（其平均售價及毛利率較低）所致。期內入賬毛利率為16%（截至2015年6月30日止6個月：25%）。

截至2016年6月30日止6個月的已確認收入及已入賬面積來自期內竣工總面積為233,600平方米的西安中渝•國際城及達州雍河灣項目。

於2016年6月30日，未確認收入約為人民幣423,600,000元，即預售面積為85,900平方米。全部來自已竣工或計劃將於2016年下半年及2017年落成的項目。該收入可於有關物業單位落成、獲發入伙紙及將該物業交付予買家後予以確認。

## 合約銷售

期內的合約銷售為人民幣275,200,000元（截至2015年6月30日止6個月：人民幣2,797,600,000元）。合共建築面積55,100平方米已進行預售，平均售價為每平方米人民幣5,000元，較2015年同期下降21.1%，此乃由於項目地段及項目內產品組合發生變動。合約銷售減少乃由於2015年出售項目後，大大削減可供銷售項目的數量。

## 土地儲備

於報告日期，本集團的土地儲備位於中國西部的西安及達州兩個城市，建築面積為618,000平方米。平均樓面地價為每平方米人民幣700元。

## 財務投資業務

財務投資錄得利潤5,600,000港元（截至2015年6月30日止6個月：528,400,000港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共152,400,000港元（截至2015年6月30日止6個月：11,800,000港元）。上市證券的已變現收益及未變現虧損分別為5,400,000港元及158,200,000港元（截至2015年6月30日止6個月：上市證券的已變現及未變現收益分別為217,700,000港元及302,600,000港元）。

## 財務狀況

本集團繼續維持高水平的流動資金。於2016年6月30日，存放於香港主要銀行及財務機構的現金及等同現金合共6,100,000,000港元，而2015年12月31日則為3,100,000,000港元。期內現金及等同現金增加乃主要由於出售項目收回所得款項約5,000,000,000港元。於報告日期，本集團尚未收取的應收代價合共約為2,300,000,000港元。

於2016年6月30日，本集團為零負債。

於2016年6月30日的應付賬項及其他應付款為712,000,000港元（2015年12月31日：1,100,000,000港元）。該等款項包括已收預售物業按金430,900,000港元（2015年12月31日：742,000,000港元），及日常業務過程中產生的其他撥備281,100,000港元（2015年12月31日：358,000,000港元）。

期內，物業業務的現金回收率為91%。

## 公司策略與展望

中國樓市隨著個人收入的強勁增長而持續增長。個人收入的快速增長有助於刺激家庭對樓市的穩定參與。物業買家亦更容易獲得按揭貸款。該等利好因素連同城市化的加快亦將支持中國樓市的長期穩定發展。儘管中國經濟目前正在轉型，但將有利於未來的可持續增長。

於2017年，本集團位於西安及達州的兩個項目的竣工總面積將達168,000平方米，其中住宅面積中有26%已於2016年7月31日成功預售。

本集團現時正積極物色收購機會，並專注於選擇投資於中國一線城市及全球發達城市。本集團擁有嚴謹的內部評估流程以評估潛在收購方案所存在的機遇與風險。憑藉管理層於房地產行業的豐富經驗及本集團的財務實力，本集團將作出明智的收購決策，從而增強本集團的競爭力及帶動業務增長。於2016年6月30日，本集團擁有現金6,100,000,000港元，為本集團把握潛在投資機會（可能採取股權夥伴關係、合資企業或其他形式）提供充裕資源。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 投資

投資政策旨在保留流動資金的同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

我們已將盈餘資金投資於上市股本證券、永續證券及非上市投資基金的多元化組合。於2016年6月30日，投資組合由上市股本證券、永續證券及非上市投資基金組成，賬面總值為3,776,300,000港元（2015年12月31日：4,245,600,000港元），其分析載於下表：

	2016年6月30日 百萬港元	2015年12月31日 百萬港元
<b>按公平值計入損益的股本投資</b>		
上市股本證券	<b>865.3</b>	756.5
<b>可供出售投資</b>		
上市股本證券	<b>1,047.4</b>	1,571.1
永續證券	<b>1,317.5</b>	1,305.0
非上市投資基金	<b>546.1</b>	613.0
	<b>2,911.0</b>	3,489.1
<b>總計</b>	<b>3,776.3</b>	4,245.6

永續證券的本金額為170,000,000美元，是由中國恒大集團（前稱恒大地產集團有限公司，一間於聯交所主板上市的中國領先物業開發商）所發行。該永續證券並無固定贖回日期及年利率為9%，不僅可為本集團提供穩定投資回報，還可提供在取得發行人事先書面同意的情況下於任何時間出售或轉讓永續證券予其他投資者而變現為現金的靈活性。就表現而言，本集團於期內源自投資組合在綜合損益表內確認158,200,000港元（截至2015年6月30日止6個月：未變現公平值收益：302,600,000港元）及在綜合其他全面收益表內確認693,300,000港元（截至2015年6月30日止6個月：未變現公平值收益：173,700,000港元）的未變現公平值虧損。期內上市股本證券變現收益為5,400,000港元（截至2015年6月30日止6個月：217,700,000港元），而期內源自此等投資的股息及利息收入為142,500,000港元（截至2015年6月30日止6個月：11,800,000港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的相應表現所規限。關於所持永續證券，本集團將繼續享有穩定年度投資回報直至將其出售、轉讓或被發行人贖回為止。

本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及對其投資及時作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

### 流動資金及財務資源

本集團維持穩健的財務及現金狀況。於2016年6月30日，本集團沒有借貸（2015年12月31日：800,000,000港元）。

於2016年6月30日，本集團的現金及等同現金（包括抵押及限制性存款）為6,100,000,000港元（2015年12月31日：3,100,000,000港元）。本集團8.3%的現金及等同現金（包括抵押及限制性存款）乃以人民幣計值，及91.7%乃以美元及港元計值。

股東權益為13,300,000,000港元（2015年12月31日：14,100,000,000港元）及每股淨資產為5.14港元（2015年12月31日：5.46港元）。

### 或然負債／財務擔保

於2016年6月30日，本集團因就銀行授予本集團若干物業買家的按揭額度提供為數820,600,000港元（2015年12月31日：695,000,000港元）的擔保而擁有或然負債／財務擔保。

## 資產抵押

於2015年12月31日，總額為303,500,000港元的現金及銀行結餘以及定期存款已抵押作為授予本集團的一般銀行融資的擔保。於2016年6月30日，有關擔保已於所有銀行借貸獲悉數償還後解除。

## 匯率風險

本集團來自中國的物業業務的收入及其大部分開支乃以人民幣計值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。本集團就2015年出售附屬公司應收的部分餘下代價款項乃以人民幣計值。倘該部分應收代價轉換為香港或其他貨幣，則須承受外匯波動風險。於2016年6月30日，本集團並無訂立任何人民幣兌港元的貨幣掉期對沖合約。

## 僱員

於2016年6月30日，本集團於香港及中國合共有284名僱員，於回顧期間的應計僱員成本約為48,600,000港元。本集團酬賞僱員是以其功績、資歷、表現、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2016年6月30日及2015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、醫療保險、在職培訓及由專業機構組織的外部研討會。

## 中期股息

董事會決議不宣派截至2016年6月30日止6個月的中期股息（截至2015年6月30日止6個月：無）。

## 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2016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《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》」）須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 <sup>3</sup>	權益合計	概約百分比 <sup>4</sup>
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	1,331,205,790 <sup>1及2</sup>	-	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相關股份的權益詳情載於下文「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2016年6月30日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除上文所披露外，於2016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

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「2005年計劃」）並已於2015年4月29日屆滿。2005年計劃的詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於簡明綜合財務報表附註15。以下為2005年計劃由2016年1月1日至2016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 2016年 6月30日	授出日期 <sup>1</sup> (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 <sup>2</sup> 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於 2016年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
<b>董事</b>										
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				
<b>僱員</b>										
	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
<b>合計</b>	10,900,000	-	-	-	-	10,900,000				
<b>其他</b>										
合計	4,800,000	-	-	-	-	4,800,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
<b>總計</b>	63,239,000	-	-	-	-	63,239,000				

附註：

- 若干授出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，本公司採納了一項購股權計劃（「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2016年6月30日，並無根據2015年計劃授出購股權。

## 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2016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 <sup>3</sup>
興業	實益擁有人	1,070,810,231 <sup>1</sup>	41.37
Regulator	實益擁有人	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	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2016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2016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。

# 其他資料

## 企業管治常規

於截至2016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2016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2016年4月25日獲委任為香港按揭證券有限公司的董事。

黃龍德博士於2016年6月16日獲委任為利寶閣集團有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份於2016年6月30日開始在聯交所上市。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2016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。期內，貸款確認函項下的未償還貸款金額已悉數償還。
2. 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。期內，貸款確認函項下的未償還貸款金額已悉數償還。

## 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2016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努力不懈、忠誠及投入服務致以衷心謝意。亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2016年8月25日

# 綜合損益表

截至2016年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
收入	3, 4	752,463	4,100,009
銷售成本		(498,722)	(2,906,878)
毛利		253,741	1,193,131
其他收入及收益	4	82,995	441,748
銷售及分銷費用		(10,747)	(161,774)
行政費用		(96,399)	(212,134)
其他開支		(158,235)	(7,043)
融資成本		(9,193)	(76,454)
應佔盈虧：			
合資企業		(15,817)	(23,228)
聯營公司		478	18,186
除稅前盈利	5	46,823	1,172,432
所得稅開支	6	(14,328)	(404,674)
本期間盈利		32,495	767,758
應佔：			
母公司擁有人		32,495	587,650
非控制性股東權益		-	180,108
		32,495	767,758
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		1.26港仙	22.70港仙

# 綜合全面收益表

截至2016年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	32,495	767,758
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	(693,289)	173,722
遞延稅項	-	(16,689)
	(693,289)	157,033
匯兌儲備：		
換算境外業務的匯兌差額	(10,444)	1,491
應佔合資企業之其他全面收益	(4,429)	122
應佔聯營公司之其他全面收益	(1,060)	566
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	(709,222)	159,212
本期間除稅後其他全面收益	(709,222)	159,212
本期間全面收益總額	(676,727)	926,970
應佔：		
母公司擁有人	(676,727)	746,004
非控制性股東權益	-	180,966
	(676,727)	926,970

# 綜合財務狀況表

2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 (未經審核) 千港元	2015年 12月31日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	9	21,522	21,977
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		111,403	125,992
於聯營公司之投資		213,526	283,550
可供出售投資		2,910,998	3,489,172
發展中物業	9	392,957	671,340
出售附屬公司之應收代價		493,859	1,140,382
遞延稅項資產		-	12,440
非流動資產總值		4,154,805	5,755,393
<b>流動資產</b>			
發展中物業	9	468,680	997,117
已落成待售物業		833,301	300,935
預付款項、按金及其他應收款項		2,606,123	6,113,444
透過損益按公平值列賬之股本投資		865,276	756,456
預付所得稅及土地增值稅		29,685	15,927
經紀公司存款		32,146	3,916
已抵押存款		-	303,522
有限制銀行結餘		62,448	65,009
現金及等同現金		6,023,038	2,774,285
流動資產總值		10,920,697	11,330,611
<b>流動負債</b>			
應付賬項及票據	10	243,589	269,441
其他應付款項及預提負債		468,411	830,527
計息銀行借貸	11	-	450,000
應付稅項		1,033,096	1,033,887
流動負債總額		1,745,096	2,583,855
淨流動資產		9,175,601	8,746,756
<b>總資產減流動負債</b>			
總資產減流動負債		13,330,406	14,502,149
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	11	-	350,000
遞延稅項負債		18,283	20,947
非流動負債總額		18,283	370,947
淨資產		13,312,123	14,131,202
<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		13,053,301	13,872,380
權益總額		13,312,123	14,131,202

# 綜合權益變動表

截至2016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	資本儲備** (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2016年1月1日	258,822	9,524,823*	2,426*	352,272*	2,166*	3,825,421*	165,272*	14,131,202	-	14,131,202
本期間盈利	-	-	-	-	-	32,495	-	32,495	-	32,495
本期間其他全面收益：										
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(693,289)	-	-	-	(693,289)	-	(693,289)
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	(4,429)	-	-	-	-	(4,429)	-	(4,429)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(1,060)	-	-	-	-	(1,060)	-	(1,060)
換算境外業務之匯兌差額	-	-	(10,444)	-	-	-	-	(10,444)	-	(10,444)
本期間全面收益總額	-	-	(15,933)	(693,289)	-	32,495	-	(676,727)	-	(676,727)
已批准2015年末期股息	-	-	-	-	-	(142,352)	-	(142,352)	-	(142,352)
於2016年6月30日	258,822	9,524,823*	(13,507)*	(341,017)*	2,166*	3,715,564*	165,272*	13,312,123	-	13,312,123
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

\* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備13,053,301,000港元(2015年12月31日：13,872,380,000港元)。

\*\* 資本儲備指本集團因注資而應佔其聯營公司之資本儲備。

# 簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
業務產生／(所用)現金		(1,071,974)	704,128
已付稅項·淨額		(18,864)	(482,677)
已付利息		(14,924)	(332,850)
經營活動所用現金流量淨額		(1,105,762)	(111,399)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購不構成業務之附屬公司		-	(17,747)
向合資企業提供之貸款		(5,657)	(40,905)
向非控制性股東貸款		-	(46,395)
支付地價及相關交易費用		-	(22,426)
於過往年度出售附屬公司之所得款項		5,034,808	-
購入可供出售投資		(115,115)	(200,000)
已抵押存款減少		305,311	888,260
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		83,009	158,844
投資活動所得現金流量淨額		5,302,356	1,405,913
<b>融資活動所得現金流量</b>			
已付股息	7	(142,352)	(129,411)
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		-	90
償還銀行及其他借貸·淨額		(800,000)	(2,558,522)
融資活動所用現金流量淨額		(942,352)	(2,882,755)
現金及等同現金增加／(減少)淨額		3,254,242	(1,588,241)
期初之現金及等同現金		2,774,285	6,280,933
匯率變動之影響·淨額		(5,489)	1,669
期末之現金及等同現金		6,023,038	4,694,361
<b>現金及等同現金之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		5,824,538	4,140,931
於獲取時距原有到期日少於3個月之無抵押定期存款		198,500	209,093
綜合財務狀況表呈列之現金及等同現金		6,023,038	4,350,024
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		6,023,038	4,694,361

# 簡明綜合財務報表附註

2016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2015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2015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28號（2011年）之修訂	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計處理方法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	釐清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（2011年）之修訂 2012年至2014年週期之年度改進	獨立財務報表的權益法 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分類：

物業開發及投資分類	—	物業開發及投資
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。

### 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	
	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>分類收入</b>						
銷售予外界客戶	<b>594,621</b>	3,870,525	<b>157,842</b>	229,484	<b>752,463</b>	4,100,009
<b>分類業績</b>	<b>73,843</b>	734,729	<b>(712)</b>	528,408	<b>73,131</b>	1,263,137
企業及未分配收入					-	319
企業及未分配開支					<b>(17,115)</b>	(14,570)
融資成本					<b>(9,193)</b>	(76,454)
除稅前盈利					<b>46,823</b>	1,172,432

### 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	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
<b>收入</b>		
出售物業	<b>594,621</b>	3,858,589
租金收入總額	-	11,936
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益，淨額	<b>5,449</b>	217,726
上市股本投資股息收入	<b>81,931</b>	11,711
永續證券利息收入	<b>60,605</b>	-
應收貸款及債務投資利息收入	<b>9,857</b>	47
	<b>752,463</b>	4,100,009
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	<b>13,346</b>	52,696
其他利息收入	<b>27,463</b>	51,298
匯兌收益，淨額	<b>38,765</b>	-
終止合資企業項目之補償	-	22,797
出售投資物業之收益	-	5,525
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	<b>3,421</b>	6,873
	<b>82,995</b>	441,748

# 簡明綜合財務報表附註

2016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	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
售出物業成本	498,722	2,904,929
折舊	2,206	14,454
減：已資本化之金額	(226)	(1,339)
	1,980	13,115
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損／(收益)·淨額	158,234	(302,559)
預付土地租金攤銷	-	1,280
銀行及其他貸款利息	14,924	371,558
減：已資本化利息	(5,731)	(295,104)
	9,193	76,454
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	46,550	172,245
退休福利計劃供款	2,086	6,331
減：已資本化之金額	(3,833)	(64,230)
	44,803	114,346

## 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2015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	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
本期間稅項支出		
中國內地	18,453	193,349
過往期間撥備不足		
中國內地	354	298
本期間土地增值稅支出／(計入)	(14,492)	234,093
遞延稅項	10,013	(23,066)
本期間總稅項支出	14,328	404,674

## 7. 股息

截至2016年6月30日止6個月，本公司宣派截至2015年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.055港元，金額為142,352,000港元。該股息已於2016年6月8日支付。

董事會決議不宣派截至2016年6月30日止6個月的中期股息(截至2015年6月30日止6個月：無)。

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。

## 8. 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2016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沒有攤薄影響，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	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
<b>盈利</b>		
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	<b>32,495</b>	587,650
	股份數目	
	2016年	2015年
<b>股份</b>		
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	<b>2,588,223,112</b>	2,588,223,112

## 9. 添置物業及設備／發展中物業

截至2016年6月30日止6個月，本集團耗資1,796,000港元（截至2015年6月30日止6個月：7,519,000港元）添置物業及設備。

截至2016年6月30日止6個月，本集團耗資235,493,000港元（截至2015年6月30日止6個月：4,270,174,000港元）添置發展中物業。

## 10. 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：

	2016年 6月30日 (未經審核) 千港元	2015年 12月31日 (經審核) 千港元
1年內	<b>243,589</b>	269,441

## 11. 計息銀行借貸

	2016年6月30日 (未經審核)			2015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
<b>即期</b>						
銀行貸款－有抵押	不適用	不適用	-	香港銀行同業 拆息+3.15%至 香港銀行同業 拆息+3.5%	2016年	450,000
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	不適用	不適用	-	香港銀行同業 拆息+3.15%	2017年	350,000
			-			800,000
分析如下：						
須於下列期間償還之銀行借貸：						
1年內或於提出要求時			-			450,000
於第2年			-			350,000
			-			800,000

# 簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

## 12. 股本

	2016年 6月30日 (未經審核) 千港元	2015年 12月31日 (經審核) 千港元
法定： 5,000,000,000股(2015年12月31日：5,000,000,000股) 每股0.10港元(2015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(2015年12月31日：2,588,223,112股) 每股0.10港元(2015年12月31日：0.10港元)之普通股	258,822	258,822

## 13. 承擔

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	2016年 6月30日 (未經審核) 千港元	2015年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	267,015	452,545

## 14. 財務擔保

於報告期末，本集團有以下財務擔保：

	2016年 6月30日 (未經審核) 千港元	2015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	820,636	694,957

本集團已為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；及(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任何應計利息及罰款，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，倘出現拖欠還款情況，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。

## 15. 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2016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2016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2016年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支（截至2015年6月30日止6個月：無）。

## 16. 資產抵押

於2015年12月31日，總額為303,522,000港元的現金及銀行結餘以及定期存款已抵押作為授予本集團的一般銀行融資的擔保。

## 17. 關連方交易

(a) 與關連方之交易：

於截至2015年6月30日止6個月內，本集團把總賬面值為11,361,000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以經營學校。該等樓宇及預付土地租金已於截至2015年12月31日止年度出售高原國際有限公司時出售。

(b) 與關連方之未償還結餘：

	2016年 6月30日 (未經審核) 千港元	2015年 12月31日 (經審核) 千港元
向合資企業提供之貸款	23,610	17,953
應收聯營公司款項	4,370	16,381
應付聯營公司款項	112,323	59,261

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	11,030	8,820
離職後福利	513	426
向主要管理人員支付之酬金總額	11,543	9,246

# 簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

## 18. 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、列入應收貸款、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、應收／應付合資企業及聯營公司款項及計息銀行借貸，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。

以董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部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。估值過程及結果均與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。

於2015年12月31日，本集團本身計息銀行借貸之不履約風險被評定為並不重大。

上市可供出售股本投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市可供出售股本投資之公平值乃來自投資之每股資產淨值。永續證券之公平值乃由一名獨立專業合資格估值師估值。董事認為，估值得出的估計公平值（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。

### 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：

於2016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	1,593,498	-	-	1,593,498
債務投資	-	1,317,500	-	1,317,500
透過損益按公平值列賬之股本投資	865,276	-	-	865,276
	<b>2,458,774</b>	<b>1,317,500</b>	-	<b>3,776,274</b>

於2015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	2,184,123	-	-	2,184,123
債務投資	-	1,305,049	-	1,305,049
透過損益按公平值列賬之股本投資	756,456	-	-	756,456
	<b>2,940,579</b>	<b>1,305,049</b>	-	<b>4,245,628</b>

## 18. 公平值計量 (續)

### 公平值等級 (續)

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	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
可供出售投資：		
於1月1日	-	307,117
於其他全面收益確認之收益總額	-	66,857
於6月30日	-	373,974

於2016年6月30日及2015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2016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2015年6月30日止6個月：無）。

## 19. 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2016年8月25日獲董事會批准。