

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 2013 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2013年6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2012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	
		2013 年 (未經審核) 千港元	2012 年 (未經審核) 千港元
持續經營業務			
收入	3, 4	1,324,721	3,711,756
銷售成本		<u>(750,837)</u>	<u>(2,563,897)</u>
毛利		573,884	1,147,859
其他收入及收益	4	270,808	131,401
銷售及分銷費用		(190,973)	(132,234)
行政費用		(177,518)	(179,330)
其他開支		(26,242)	(88,395)
融資成本		(25,644)	(25,845)
共同控制實體應佔盈虧		(8,922)	(13,829)
聯營公司應佔盈虧		<u>(4,937)</u>	<u>-</u>
持續經營業務之除稅前盈利	5	410,456	839,627
所得稅開支	6	<u>(324,912)</u>	<u>(556,748)</u>
持續經營業務之本期間盈利		85,544	282,879
已終止經營業務			
已終止經營業務之本期間盈利	7	<u>-</u>	<u>12,279</u>
本期間盈利		<u><u>85,544</u></u>	<u><u>295,158</u></u>

		截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2013 年	2012 年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
應佔：	附註		
母公司擁有人		115,506	204,795
非控制性股東權益		(29,962)	90,363
		<u>85,544</u>	<u>295,158</u>
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	9		
本期間之基本及攤薄盈利		<u>4.46 港仙</u>	<u>7.91 港仙</u>
持續經營業務之基本及攤薄盈利		<u>4.46 港仙</u>	<u>7.41 港仙</u>

股息之詳細資料在本業績公告附註 8 披露。

綜合損益及其他全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年 (未經審核) 千港元	2012 年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	<u>85,544</u>	<u>295,158</u>
其他全面收益		
當符合特定條件時可於往後期間被重新分類至損益之項目：		
可供出售投資：		
公平值變動	(37,618)	(23,713)
計入綜合損益表的出售虧損的再分類調整	-	6,593
遞延稅項	<u>8,467</u>	<u>(571)</u>
	<u>(29,151)</u>	<u>(17,691)</u>
分佔共同控制實體之其他全面收益	28,016	(4,846)
匯兌儲備：		
換算境外業務的匯兌差額	275,427	(75,051)
於出售附屬公司時解除	<u>(12,562)</u>	<u>(4,467)</u>
	<u>262,865</u>	<u>(79,518)</u>
當符合特定條件時可於往後期間被重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>261,730</u>	<u>(102,055)</u>
本期間除稅後其他全面收益	<u>261,730</u>	<u>(102,055)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>347,274</u></u>	<u><u>193,103</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	342,075	113,315
非控制性股東權益	<u>5,199</u>	<u>79,788</u>
	<u><u>347,274</u></u>	<u><u>193,103</u></u>

綜合財務狀況表

		2013年 6月30日 (未經審核) 千港元	2012年 12月31日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	165,991	170,685
投資物業		409,064	379,946
預付土地租金		756,450	1,136,304
於共同控制實體之投資		1,152,016	1,122,770
於聯營公司之投資		89,711	156,646
可供出售投資		480,351	514,207
發展中物業	10	8,514,858	7,736,592
於持作物業發展之土地使用權之權益	10	3,250,234	2,737,739
遞延稅項資產		40,718	16,557
非流動資產總值		<u>14,859,393</u>	<u>13,971,446</u>
流動資產			
發展中物業	10	17,604,637	13,486,744
已落成待售物業		3,263,143	2,988,501
預付土地租金		22,951	22,546
預付款項、按金及其他應收款項		2,100,993	2,213,604
透過損益按公平值列賬之股本投資		35,537	184,945
可收回稅項		274,321	127,036
經紀公司存款		3,781	1,203
已抵押存款		414,287	1,572,424
有限制銀行結餘		2,579,604	2,953,902
現金及等同現金		4,051,030	3,646,512
		<u>30,350,284</u>	<u>27,197,417</u>
分類為持作出售之非流動資產及出售組別資產	7	38,792	406,021
流動資產總值		<u>30,389,076</u>	<u>27,603,438</u>
流動負債			
應付賬項及票據	11	2,743,717	2,707,350
其他應付款項及預提負債		13,191,072	9,730,424
應付股息		116,451	-
附屬公司非控制性股東貸款		1,302,090	1,044,834
計息銀行及其他借貸		4,310,852	6,878,628
應付稅項		1,647,218	1,693,759
收購附屬公司應付代價		1,100	1,100
		<u>23,312,500</u>	<u>22,056,095</u>
與分類為持作出售之資產有直接關聯之負債	7	-	78,355
流動負債總額		<u>23,312,500</u>	<u>22,134,450</u>

		2013年 6月30日 (未經審核) 千港元	2012年 12月31日 (經審核) 千港元
淨流動資產		<u>7,076,576</u>	<u>5,468,988</u>
總資產減流動負債		<u>21,935,969</u>	<u>19,440,434</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		5,512,651	2,937,669
遞延稅項負債		<u>1,502,024</u>	<u>1,551,231</u>
非流動負債總額		<u>7,014,675</u>	<u>4,488,900</u>
淨資產		<u>14,921,294</u>	<u>14,951,534</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	258,780	258,780
儲備		<u>13,209,651</u>	<u>12,984,027</u>
		<u>13,468,431</u>	<u>13,242,807</u>
非控制性股東權益		<u>1,452,863</u>	<u>1,708,727</u>
權益總額		<u>14,921,294</u>	<u>14,951,534</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財務報表所規定之全部資料及披露，且應與本集團截至2012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及編製基準，與編製本集團截至2012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）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製，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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號 <i>首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂</i>
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號 <i>金融工具：披露—金融資產及金融負債互抵之修訂</i>
香港財務報告準則第10號	<i>綜合財務報表</i>
香港財務報告準則第11號	<i>合營安排</i>
香港財務報告準則第12號	<i>於其他實體之權益披露</i>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號— <i>過渡指引之修訂</i>
香港財務報告準則第13號	<i>公平值計量</i>
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號 <i>財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂</i>
香港會計準則第19號（2011）	<i>僱員福利</i>
香港會計準則第27號（2011）	<i>獨立財務報表</i>
香港會計準則第28號（2011）	<i>投資於聯營公司及合資企業的投資</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號	<i>地表礦藏生產階段之剝除成本</i>
2009年—2011年週期之年度改進	對於2012年6月頒佈之多項香港財務報告準則的修訂

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響。然而，本集團已遵守下列新訂及經修訂香港財務報告準則在披露上採納若干變動：

香港財務報告準則第 13 號為所有公平值計量設立單一指引。香港財務報告準則第 13 號沒有更改本集團須何時使用公平值，而是於需要或容許使用公平值時，就如何根據香港財務報告準則計量公平值提供指引。應用香港財務報告準則第 13 號對本集團進行公平值計量並無重大影響。香港財務報告準則第 13 號對公平值披露有特定披露要求，其中部分取代其他準則之原有披露要求，包括香港財務報告準則第 7 號 *金融工具：披露*。根據香港會計準則第 34.16A(j)號，金融工具特定要求部分此等披露，因而影響到未經審核中期簡明綜合財務報表期間。

香港會計準則第 1 號之修訂引進列於其他全面收益項內的項目之分組。日後可再分類（或再循環）為損益之項目（例如對沖淨投資之淨收益、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖之淨變動及可供出售金融資產之淨虧損或收益）現須與永不會再分類之項目（例如界定福利計劃及重估土地和樓宇的精算盈虧）分別呈列。有關修訂僅影響呈列方式，對本集團財務狀況或經營表現並無影響。

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，並擁有以下四個呈報業務分類：

- | | | |
|-----------|---|---|
| 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 |
| 銷售包裝產品分類 | — | 製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品（已終止經營業務（附註 7(a)）） |
| 銷售旅行袋分類 | — | 製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包（已終止經營業務（附註 7(b)）） |

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盈利（其為經調整除稅前盈利之計量）予以評估。經調整除稅前盈利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 2013 年 6 月 30 日止 6 個月 – 未經審核

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

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 – 未經審核

	持續經營業務			已終止經營業務			集團合計 千港元
	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	持續經營 業務總額 千港元	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元	
分類收入							
銷售予外界客戶	<u>3,712,494</u>	<u>(738)</u>	<u>3,711,756</u>	<u>168,007</u>	<u>31,675</u>	<u>199,682</u>	<u>3,911,438</u>
分類業績	<u>891,331</u>	<u>15,253</u>	<u>906,584</u>	<u>15,677</u>	<u>(2,173)</u>	<u>13,504</u>	<u>920,088</u>
公司及未分配收入			1,720			-	1,720
公司及未分配開支			(42,832)			-	(42,832)
融資成本			<u>(25,845)</u>			<u>(40)</u>	<u>(25,885)</u>
除稅前盈利			<u>839,627</u>			<u>13,464</u>	<u>853,091</u>

4. 收入、其他收入及收益

本集團持續經營業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2013 年 (未經審核) 千港元	2012 年 (未經審核) 千港元
收入		
出售物業	<u>1,304,303</u>	3,699,792
租金收入	<u>9,617</u>	7,982
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的虧損，淨額	<u>(2,464)</u>	(7,411)
上市投資所得股息收入	<u>9,465</u>	3,930
非上市投資所得股息收入	<u>1,303</u>	916
可供出售投資利息收入	<u>2,497</u>	6,547
	<u>1,324,721</u>	<u>3,711,756</u>

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年 (未經審核) 千港元	2012 年 (未經審核) 千港元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	45,552	35,103
其他利息收入	23,543	2,456
匯兌收益，淨額	11,529	-
出售可供出售投資之收益	-	87,714
出售附屬公司之收益	171,910	-
投資物業的公平值收益	15,522	5,287
其他	2,752	841
	<u>270,808</u>	<u>131,401</u>

5. 除稅前盈利

本集團持續經營業務除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年 (未經審核) 千港元	2012 年 (未經審核) 千港元
售出物業成本	748,752	2,562,110
折舊	13,692	11,066
減：已資本化之金額	(1,241)	(604)
	<u>12,451</u>	<u>10,462</u>
預付土地租金攤銷	11,376	11,248
悉數償還之銀行及其他貸款利息：		
5 年內	316,642	189,109
5 年後	7,223	6,803
	<u>323,865</u>	<u>195,912</u>
減：已資本化利息	(298,221)	(170,067)
	<u>25,644</u>	<u>25,845</u>
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	132,451	129,224
退休福利計劃供款	4,881	3,832
減：已資本化之金額	(57,476)	(54,434)
	<u>79,856</u>	<u>78,622</u>
出售附屬公司虧損／（盈利）	<u>(171,910)</u>	<u>11,935</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利潤，故並無計提香港利得稅撥備（截至2012年6月30日止6個月：無）。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。

	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
本期間稅項		
中國內地	<u>165,973</u>	<u>361,929</u>
過往期間撥備不足/（超額撥備）		
香港	-	1,046
中國內地	<u>(1,013)</u>	<u>8,158</u>
	<u>(1,013)</u>	<u>9,204</u>
本期間土地增值稅支出	252,210	375,856
遞延稅項	<u>(92,258)</u>	<u>(190,241)</u>
本期間來自持續經營業務總稅項開支	<u>324,912</u>	<u>556,748</u>

7. 已終止經營業務及分類為持作出售之非流動資產及出售組別

(a) 已終止經營業務—包裝業務

截至2012年12月31日止年度，本集團透過將其全資附屬公司確利達國際控股有限公司（「確利達」）於聯交所主板獨立上市，完成分拆其包裝用品及陳列用品的製造及銷售業務（「包裝業務」）。詳情載列於確利達日期為2012年6月28日之招股章程。於2012年7月12日確利達上市後，本集團以特別中期股息形式向本公司股東派發其於確利達之全部100%權益，確利達亦隨之不再為本公司之附屬公司。

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，包裝業務之業績（已載列於綜合損益表之已終止經營業務）呈列如下：

	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核) 千港元
收入	168,007
銷售成本	(133,986)
毛利	<u>34,021</u>
其他收入及收益	1,668
銷售及分銷費用	(6,979)
行政費用	(11,857)
其他開支	(684)
聯營公司應佔盈虧	<u>(492)</u>
來自已終止經營業務之除稅前盈利－包裝業務	15,677
所得稅開支	<u>(1,188)</u>
本期間來自已終止經營業務之盈利－包裝業務	<u>14,489</u>
應佔：	
母公司擁有人	14,225
非控制性股東權益	264
	<u>14,489</u>

包裝業務所產生之淨現金流如下：

	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核) 千港元
經營活動	21,449
投資活動	(7,626)
融資活動	(10,721)
現金流入淨額	<u>3,102</u>

	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利 －包裝業務	<u>0.55 港仙</u>

來自包裝業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人應佔盈利 — 包裝業務	14,225,000 港元
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>2,587,799,895</u>

(b) 已終止經營業務—行李箱業務

於2012年2月1日，本集團與獨立第三方及海天環球有限公司（本公司當時持有60%權益之附屬公司）之非控股股東訂立買賣協議，以總代價20,000,000港元出售其於Ensure Success Holdings Limited（「Ensure Success」）之全部股本權益。Ensure Success及其附屬公司從事製造及銷售輕便行李箱、旅行袋、背囊及公事包業務（「行李箱業務」）。本集團已決定終止行李箱業務，乃因其計劃將其資源集中投放至物業開發及投資業務所致。出售行李箱業務已於2012年3月26日完成。

於 2012 年 1 月 1 日直至完成出售日期之間，行李箱業務之業績（已載列於綜合損益表之已終止經營業務）呈列如下：

	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核) 千港元
收入	31,675
銷售成本	<u>(30,005)</u>
毛利	1,670
其他收入及收益	337
銷售及分銷費用	(714)
行政費用	(3,455)
其他開支	(11)
融資成本	<u>(40)</u>
來自已終止經營業務之除稅前虧損 — 行李箱業務	(2,213)
所得稅收益	<u>3</u>
本期間來自已終止經營業務之虧損 — 行李箱業務	<u>(2,210)</u>
應佔：	
母公司擁有人	(1,303)
非控制性股東權益	<u>(907)</u>
	<u>(2,210)</u>

行李箱業務所產生之淨現金流如下:

	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核) 千港元
經營活動	2,549
投資活動	617
融資活動	(1,428)
現金流入淨額	<u>1,738</u>
	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)
已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損 — 行李箱業務	<u>0.05 港仙</u>

來自行李箱業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下各項計算:

	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人應佔虧損 — 行李箱業務	1,303,000 港元
用於計算每股基本及攤薄虧損之本期間已發行 普通股加權平均數	<u>2,587,799,895</u>

(c) 分類為持作銷售之聯營公司權益 — 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」）之非控股股東訂立股份轉讓協議，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% 的部份股權已於 2011 年 3 月 30 日完成，代價為人民幣 30,000,000 元。

於首批 30% 股權出售完成後，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 6 月 30 日之 38,792,000 港元（2012 年 12 月 31 日：38,108,000 港元）列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下 30% 股權預期根據 2012 年 11 月 9 日訂立之補充協議於 2013 年完成出售，代價為人民幣 30,000,000 元及產生之利息。

(d) 分類為持作銷售之出售組別 — 建星集團

於 2012 年 4 月 23 日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於建星有限公司（「建星」）之全部股權及建星結欠本集團之股東貸款，其總代價為 408,212,000 港元。建星及其附屬公司（統稱「建星集團」）主要從事中國內地之物業開發及投資。建星集團之資產及負債已分類為持作出售之出售組別，且於 2012 年 12 月 31 日之綜合財務狀況表單獨呈列。

出售建星集團已於 2013 年 1 月 3 日完成，並於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月確認了 171,910,000 港元收益。

於 2012 年 12 月 31 日，建星集團分類為持作出售資產及負債之主要類別如下：

	2012 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
<i>資產</i>	
物業、廠房及設備	2,009
發展中物業	358,528
預付款項、按金及其他應收款項	6,660
現金及等同現金	716
分類為持作出售資產	<u>367,913</u>
<i>負債</i>	
其他應付款項及預提負債	1,744
非控制性股東貸款	76,611
與分類為持作出售資產直接有關聯之負債	<u>78,355</u>
與出售組別直接有關之資產淨值 — 建星集團	<u>289,558</u>
於其他全面收入確認之累計收入 匯兌儲備	<u>12,562</u>

8. 股息

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

董事不建議派發任何截至2013年6月30日止6個月的中期股息。

截至2012年6月30日止6個月，本公司宣派截至2011年12月31日止年度之末期股息每股0.04港元，金額為101,757,000港元，並提供以股代息方式向股東提呈選擇透過配發新股份取代現金進行收取末期股息。以股代息之股利為72,484,000港元，已於2012年6月19日透過本公司依照市值按每股1.652港元發行43,876,637股每股面值0.10港元之普通股進行支付，且現金股息29,273,000港元已予支付。

本公司亦就截至2012年6月30日止6個月宣派特別中期股息，以實物分派確利達已發行股本之全部100%股權予本公司合資格股東（「分派」）。根據分派，本公司每名合資格股東每持有20股本公司普通股之完整倍數可收取1股確利達股份。

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115,506,000港元（截至2012年6月30日止6個月：204,795,000港元）以及本期間已發行普通股加權平均數2,587,799,895股（截至2012年6月30日止6個月：2,587,799,895股）計算，經調整後以反映本期間發行以股代息之股利。

由於截至2012年及2013年6月30日止6個月尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利皆有反攤薄影響，因此，並無對已呈列每股基本盈利作出有關攤薄之調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012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：		
來自持續經營業務	115,506	191,873
來自已終止經營業務	-	12,922
	<u>115,506</u>	<u>204,795</u>
<u>股份數目</u>		
截至6月30日止6個月		
	2013年	2012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>2,587,799,895</u>	<u>2,587,799,895</u>

10. 添置物業、廠房及設備／發展中物業／於持作物業發展之土地使用權之權益

截至2013年6月30日止6個月，本集團耗資8,994,000港元（截至2012年6月30日止6個月：11,979,000港元）添置物業、廠房及設備。

截至2013年6月30日止6個月，本集團耗資2,996,531,000港元（截至2012年6月30日止6個月：2,959,259,000港元）添置發展中物業。

截至2013年6月30日止6個月，本集團耗資2,576,688,000港元（截至2012年6月30日止6個月：1,354,361,000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：

	2013年 6月30日 (未經審核) 千港元	2012年 12月31日 (經審核) 千港元
1年內	<u>2,743,717</u>	<u>2,707,350</u>

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常運營週期內結算。

12. 股本

	2013年 6月30日 (未經審核) 千港元	2012年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2012年12月31日： 5,000,000,000股)每股面值0.10港元 (2012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：		
2,587,799,895股(2012年12月31日： 2,587,799,895股)每股面值0.10港元 (2012年12月31日：0.10港元)之普通股	<u>258,780</u>	<u>258,780</u>

於2013年6月30日期間後，本公司已按每股2.4港元發行423,217股每股面值0.10港元之普通股作為以股代息。

中期股息

董事不建議派發任何截至2013年6月30日止6個月的中期股息。

除特別中期股息（詳情參見以上附註8）外，並無建議派發截至2012年6月30日止6個月的中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，全球經濟仍然動盪。於 2013 年上半年，中國經濟仍按本地生產總值 7.6% 增長。中國房地產市場隨著持續的城鎮化進程仍然保持穩定增長，實際上充滿挑戰及機遇。

2013 年是本集團的另一個增長年度。預計 2013 年的總竣工面積約為 1,200,000 平方米，較去年增加約 17%。由於大部分於 2013 年完成的項目按計劃於下半年才落成，於 2013 年上半年，本集團僅錄得收入 1,324,700,000 港元，較去年同期大幅減少約 64%。期內交付的建築面積（「建築面積」）為 113,100 平方米，較去年同期下跌約 74%。期內，兩個項目如期完成，即山頂道國賓城第三期及城南逸家第二期，去年同期則有六個項目。報告期內本集團錄得之淨利潤為 85,500,000 港元，較去年同期減少約 71%。已確認銷售的平均售價（「平均售價」）增長 32% 至每平方米人民幣 9,220 元。物業業務的入賬毛利率增長至 43%，較 2012 年上半年的物業業務入賬毛利率增加 12 個百分點。平均售價及毛利率上升是由於在 2012 年及 2013 年上半年分別交付的產品組合不同。於 2013 年上半年，新落成的兩個項目均為高端住宅項目，具有較高的平均售價及毛利率。此外，有更多的商用單位於期內交付，其售價高於住宅物業，毛利率亦較高。住宅及非住宅物業的毛利率分別約為 39% 及 60%。

期內，股東應佔盈利約為 115,500,000 港元（截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月：204,800,000 港元），較去年同期減少 44%。期內每股基本盈利為 4.46 港仙（截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月：7.91 港仙）。

已確認收入

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月按項目確認的銷售收入詳情如下：

地點	項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後 的銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 的平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
重慶	山頂道國賓城第一、 第二及第三期	住宅	40,600	314,300	7,750/平方米	100%
		商業	2,800	34,600	12,400/平方米	
	愛都會第一、第二及 第三期	住宅	8,800	76,000	8,660/平方米	100%
		商業	600	13,900	23,180/平方米	
		停車場	2,000	6,700	115,100/車位	
	都會首站	住宅	500	3,800	7,710/平方米	100%
		商業	1,800	52,800	29,690/平方米	
	御府	住宅	2,300	65,100	28,800/平方米	100%
	梧桐郡第一期	住宅	4,300	46,600	10,740/平方米	100%
	同景國際城 — J 區及 W 區	住宅	2,100	20,200	9,620/平方米	51%
		商業	1,300	21,600	16,150/平方米	
	其他	住宅/ 寫字樓/ 商業/ 停車場	4,600	19,200		

成都	城南逸家第一及第二期	住宅	26,500	264,900	9,980/平方米	51%
		停車場	6,800	24,000	136,230/車位	
	四海逸家第二期	住宅	3,100	49,200	16,010/平方米	51%
	其他	住宅/ 停車場	1,700	9,100		
昆明	雲都國際	住宅	1,100	10,100	9,800/平方米	70%
		停車場	2,200	10,400	145,970/車位	
總計			113,100	1,042,500		

就地點而言，重慶分別佔已確認收入及入賬面積的65%（截至2012年6月30日止6個月：79%）及63%（截至2012年6月30日止6個月：83%），而成都及昆明則分別佔餘下已確認收入的35%（截至2012年6月30日止6個月：21%）及入賬面積的37%（截至2012年6月30日止6個月：17%）。在用途方面，約83%（截至2012年6月30日止6個月：94%）用作住宅，其餘用作非住宅。

於2013年6月30日，未確認收入約為人民幣13,500,000,000元，預售總面積為1,727,000平方米，當中約人民幣5,800,000,000元來自已竣工或按計劃將於2013年下半年落成的項目。該收入僅可於有關物業落成、獲發入伙紙及將該物業交付予買家後，方可予以確認。這為2013年下半年奠定了穩固的基礎。

於回顧期內，本集團已落成的總建築面積約為161,700平方米。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於2013年6月30日 已售面積百分比	本集團權益
重慶				
山頂道國賓城第三期	住宅	77,800	77%	100%
	其他	22,500		
成都				
城南逸家第二期	住宅	51,500	59%	51%
	其他	9,900	60%	
總計		161,700		

合約銷售

面對全球經濟不明朗，中國保持其宏觀經濟調控政策，以加強其經濟增長。於回顧期內，本集團業務所在的城市其住宅市場持續改善，家庭置業的需求依然強勁。隨着城鎮化之勢頭持續升溫，自用及／或用作投資的新居需求上升。因此，本集團的交易量及售價均有所上升。

截至2013年6月30日止6個月，儘管經濟環境不明朗，本集團仍錄得合約銷售人民幣4,663,200,000元（截至2012年6月30日止6個月：人民幣2,816,200,000元），較2012年同期增加66%，達至2013年銷售目標人民幣8,800,000,000元約53%。合約銷售總面積達建築面積約545,500平方米（截至2012年6月30日止6個月：372,500平方米），較去年同期增加46%。合約銷售之整體平均售價從2012年同期的每平方米人民幣7,600元上升12%至2013年上半年每平方米人民幣8,500元。增加主要是由於產品組合與去年同期相比有所變更，平均售價較高的商業及辦公室物業的合約銷售比率有所增加。

期內共推出16個項目，其中包括三個新項目，分別位於重慶的中渝廣場及成都的錦江逸家及天府逸家。

2013 年上半年之合約銷售明細如下：

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	住宅	23,900	221,700	9,300/平方米
第一、第二、第三及第四期	商業	2,500	56,700	22,800/平方米
同景國際城	住宅	60,000	444,500	7,400/平方米
— J、K、L、M、O及P區	商業	3,400	72,800	21,300/平方米
璧山•同景國際城	住宅	50,200	259,800	5,200/平方米
— A區及B區	商業	6,300	121,900	19,200/平方米
愛都會第一、第二及第三期	住宅	8,500	59,600	7,000/平方米
	商業	1,800	44,800	25,200/平方米
	寫字樓	1,700	19,400	11,600/平方米
	停車場	1,000	3,800	129,600/車位
濱江壹號第二及第三期	住宅	29,600	153,500	5,200/平方米
	商業	700	8,700	12,200/平方米
	停車場	5,000	13,700	88,000/車位
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅	52,000	415,900	8,000/平方米
春華秋實第一及第二期	住宅	42,800	218,100	5,100/平方米
中渝廣場	寫字樓	39,400	648,200	16,500/平方米
其他	住宅／ 商業／ 停車場	1,200	26,300	
		<u>330,000</u>	<u>2,789,400</u>	
成都				
四海逸家第二及第三期	住宅	21,200	352,700	16,600/平方米
	停車場	1,900	6,800	135,200/車位
錦江逸家	住宅	23,000	228,300	9,900/平方米
光華逸家第一、第二、第三、 第四及第五期	住宅	1,100	9,100	8,400/平方米
	商業	1,800	81,300	46,000/平方米
	寫字樓	8,900	75,200	8,400/平方米
城南逸家第一及第二期	住宅	19,600	200,100	10,200/平方米
	停車場	4,900	18,300	150,000/車位
天府逸家第一期	住宅	47,300	304,300	6,400/平方米
其他	住宅	1,300	7,400	
		<u>131,000</u>	<u>1,283,500</u>	
貴陽				
中渝•第一城第一、第二及 第三期	住宅	32,300	220,800	6,800/平方米
	商業	3,200	57,100	17,900/平方米
	寫字樓	14,200	135,700	9,500/平方米
		<u>49,700</u>	<u>413,600</u>	

其他地區

雲都國際	住宅	1,200	10,900	9,500/平方米
	停車場	700	3,600	157,000/車位
雍河灣第一期	住宅	32,900	162,200	4,900/平方米
		<u>34,800</u>	<u>176,700</u>	
總計		545,500	4,663,200	

2013年上半年的合約銷售中，約60%、27%、9%及4%分別來自重慶、成都、貴陽及其他地區。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）	2013年上半年	2012年上半年	百分比變動
重慶	8,500	7,000	+21%
成都	9,800	8,900	+10%
貴陽	8,300	7,600	+9%
其他地區	5,100	5,000	+2%
本集團整體	8,500	7,600	+12%

在用途方面，約70%作為住宅，30%是非住宅物業。按用途劃分的平均售價明細如下：

平均售價（人民幣）	2013年上半年	2012年上半年	百分比變動
住宅（每平方米）	7,300	7,600	-4%
商業（每平方米）	22,700	23,100	-2%
寫字樓（每平方米）	13,700	11,500	+19%
停車場（每車位）	121,300	104,100	+17%

截至2013年6月30日，本集團錄得認購的銷售額為人民幣1,033,000,000元，將於未來幾個月內轉為合約銷售。

土地儲備

為了支持可持續發展，本集團繼續密切關注土地市場，以尋求機會補足或增加其土地儲備。於回顧期內，下列為通過政府的公開拍賣或透過收購由私人單位持有土地使用權的項目公司而收購的地塊。期內，本集團收購其位於西安的第一個項目。三幅新地塊總代價人民幣1,800,000,000元及其計劃總建築面積約2,400,000平方米已加入本集團的土地儲備中。新購入地塊將要興建的大部分單位為中小型單位，主要銷售對象為首次置業者。平均建築面積成本約為每平方米人民幣750元。

土地位置	收購月份	用途	代價 (人民幣百萬元)	計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 地價 (人民幣元)	本集團 權益
1. 貴陽市 烏當區	2月	住宅及 商業	330	444,000	740	85%
2. 貴陽市 合肥路	5月	住宅及 商業	919	1,313,000	700	85%
3. 西安市 未央區	5月	住宅及 商業	550	640,000	860	100%
			<u>1,799</u>	<u>2,397,000</u>	750	

於2013年6月30日，本集團的土地位於重慶、成都、貴陽、西安及達州五個城市內。本集團透過將業務拓展至中國西部其他重點城市的策略，可受惠於該地區的經濟增長及作多元化發展。

於2013年1月，本集團完成出售其於成都都江堰區玉堂鎮禮里山莊項目的全部60%之權益，總代價約人民幣331,900,000元。是次出售是本集團實現其項目投資並換取可觀回報的機會。出售產生的收益約171,900,000港元，所得款項已用作收購土地儲備。

於本報告日期，本集團持作發展的土地儲備的建築面積達15,400,000平方米（應佔建築面積約為11,300,000平方米），足夠本集團5至6年的發展。平均建築面積成本約為每平方米人民幣1,950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	已落成持有 作投資物業 建築面積 (平方米)	持有作 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成持有 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	12,000	79,000	2,034,000	1,676,000	2,153,000	13.3
住宅	2,000		187,000	7,501,000	5,003,000	7,690,000	47.3
寫字樓			2,000	1,795,000	1,471,000	1,797,000	11.0
酒店及服務 式公寓			11,000	170,000	120,000	181,000	1.1
洋房及別墅			125,000	597,000	444,000	722,000	4.4
其他（停車場 及其他配 套設施）	56,000	11,000	320,000	3,337,000	2,635,000	3,724,000	22.9
總計	86,000	23,000	724,000	15,434,000	11,349,000	16,267,000	100.0

在用途方面，約53%持作發展土地用於住宅、服務式公寓以及洋房及別墅，其餘47%則用作寫字樓、商業、酒店及其他發展。合共312,000平方米已落成作出售住宅及洋房及別墅中，約56%已經預售及正等候交付。

按地點劃分之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	9,057,000	6,533,000	58.7
四川			
— 成都	2,242,000	1,143,000	14.5
— 達州	413,000	413,000	2.7
貴州			
— 貴陽	3,082,000	2,620,000	20.0
西安	640,000	640,000	4.1
總計	15,434,000	11,349,000	100.0

約59%持作發展土地儲備位於重慶，41%則位於成都、達州、貴陽及西安。

期內有18個項目處於不同發展階段。2013年上半年新開工面積為1,300,000平方米，於2013年6月30日在建的面積約為5,000,000平方米，佔本集團土地儲備約32%。

於本報告日期，本集團持作發展之土地儲備詳情如下：

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	2013年至2016年	328,000	100%
— 中渝廣場	2014年至2015年	420,000	100%
— 山頂道國賓城	2014年	103,000	100%
— 香奈公館	2015年或以後	296,000	100%
— 第17-1號地段	2015年或以後	210,000	100%
— 第9號地段	2015年或以後	656,000	100%
— 第4號地段	2015年或以後	749,000	100%
— 第3-1號地段	2015年或以後	361,000	100%
— 新牌坊	2015年或以後	26,000	100%
— 其他	2015年或以後	91,000	100%
重慶市江北區	2014年或以後	1,030,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2013年至2017年	1,189,000	51%
— 二塘項目	2015年或以後	598,000	26%
重慶市萬州區			
— 濱江壹號	2014年	237,000	100%
— 萬州項目	2015年或以後	412,000	100%
重慶市沙坪壩區			
— 春華秋實	2013年至2015年	509,000	100%
重慶市璧山縣綠島新區			
— 璧山•同景國際城	2014年或以後	830,000	26%
重慶市榮昌縣			
— 同景•巴黎左岸	2015年	152,000	25%
重慶照母山片區	2015年或以後	860,000	100%
成都市錦江區			
— 四海逸家	2013年至2016年	276,000	51%
— 錦江逸家	2015年	125,000	51%
成都市雙流縣			
— 城南逸家	2015年或以後	142,000	51%
成都市青羊區			
— 光華逸家	2014年至2015年	369,000	51%
成都益州大道			
— 天府大廈	2015年或以後	117,000	51%
成都華府大道			
— 南湖逸家	2015年或以後	399,000	51%
成都龍泉驛區			
— 天府逸家	2015年或以後	814,000	51%
四川省達州市通川區			
— 雍河灣	2013年至2015年	413,000	100%
貴陽市觀山湖區			
— 中渝•第一城	2013年或以後	1,325,000	85%
貴陽市烏當區	2015年或以後	444,000	85%
貴陽市合肥路	2015年或以後	1,313,000	85%
西安市未央區	2015年或以後	640,000	100%
總計		15,434,000	

投資物業

本集團出租物業組合的出租率維持於約73%。截至2013年6月30日止期間，來自投資物業之應佔租金總收入約為9,600,000港元（2012年6月30日止6個月：8,000,000港元）。

於2013年6月30日，本集團已落成持作投資物業組合的總建築面積約85,686平方米（2012年12月31日：82,923平方米），包括商用物業（33%）、住宅物業（2.7%）及停車場或配套設施（64.3%）。

於2013年6月30日，本集團投資物業賬面值合共409,100,000港元（2012年12月31日：379,900,000港元），其中15,500,000港元乃由於公平值增加所致。

發展中投資物業

鑒於位置優越、發展成熟及其他優勢，本集團在渝北區的核心土地儲備正被發展為重慶其中一個最重要的市中心。

位於核心土地儲備的四幅商用地段，即第3、4、9及10號地段，已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括商業、酒店及住宅綜合項目。

第10號地段各個階段現正發展中，都會首站及都會9號已於2011年完工，餘下的期數的所有3幢寫字樓及商場預期於2014年前完成。本集團亦與新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）訂立戰略夥伴關係，在此地段聯合發展一幢五星級豪華酒店及寫字樓。該聯合發展項目將由本集團擁有80%權益及新世界中國地產擁有20%權益。該寫字樓及酒店項目的總建築面積約為97,000平方米，預計分別於2014年及2015年落成。該五星級豪華酒店將由知名的世界級酒店運營商管理。

第4號地段的初步地基工程已經展開。此重要地段將發展成一個頂級的商務綜合體，包括甲級寫字樓、娛樂中心、電影院及零售商店。於2013年4月，本集團與高端的百貨營運商台灣新光三越簽訂了預租協議，標誌著新光三越及其知名品牌「新光天地」進入重慶市，預計2016年底開始投入運作，總建築面積約250,000平方米。

本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期於未來數年內建立投資物業組合作長期租金收入。

財務投資

財務投資於期內出售部份投資後錄得虧損17,000,000港元（截至2012年6月30日止6個月：收益14,200,000港元，包括出售本集團持有之部份可供出售投資變現收益87,700,000港元）。股息及投資於應收票據之利息收入合共12,000,000港元（截至2012年6月30日止6個月：6,700,000港元）。上市證券之已變現及未變現虧損分別為2,500,000港元及26,200,000港元（截至2012年6月30日止6個月：上市證券之已變現及未變現虧損分別為7,400,000港元及71,700,000港元）。

針對具有增長潛力之戰略投資，並考慮到存款之利息回報不斷下降，本集團繼續將未需動用之資金投資上市證券及非上市投資基金。為維持審慎之財務投資組合，投資組合之價值維持低於本集團總資產之10%。

於2013年6月30日，投資組合價值為515,900,000港元，僅約為本集團總資產的1%。

公司策略與展望

儘管中央政府於2013年3月初公佈「國家對房地產市場的五項法規」，以遏制物業價格激增及投機性房地產投資，但長遠而言，如果開發商的項目是集中於配合高端用戶的需求，應不會受影響。對新住房的需求及改善居住環境的期望，正繼續推高成交量及樓價。

雖然預計房地產市場於2013年將面臨若干的不確定性，惟首次置業者及換房升級者的最終用戶需求強勁，以及有關加速其經營地區（即中國西部）的城鎮化政策，故本集團對未來前景感到樂觀。

經過多年投資，本集團為今後進一步發展奠定穩固基礎。本集團將堅守其審慎的策略，運用銷售住宅物業的部分所得款項建立投資物業組合，並保持物業銷售收入及來自投資物業組合的租金收入之間的平衡。

於2013年6月30日，尚未確認的合同銷售額為人民幣13,470,000,000元，預售建築面積為1,727,000平方米。連同2013年7月合同銷售額人民幣730,000,000元（79,600平方米），2013年及其以後未確認的尚待交付合同銷售額合共人民幣14,200,000,000元。

根據完成計劃，本集團預計6個項目將於2013年下半年竣工並予以交付。2013年下半年及2014年的目標竣工面積分別為1,039,000平方米及1,538,000平方米，而於2013年7月31日目標竣工住宅面積當中的80%及82%均已分別預售。2014年的目標竣工面積較2013年的目標竣工面積1,200,000平方米增加約28%。2013年下半年及2014年的竣工面積高預售率，可見本集團的銷售能力強大以及其產品的受歡迎程度。

2013年下半年及2014年的交付計劃如下：

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
2013年下半年					
重慶	梧桐郡第二期	17,000	-	17,000	100%
	春華秋實第一期	104,000	34,000	138,000	100%
	同景國際城—K區	42,000	1,000	43,000	51%
	同景國際城—N區	174,000	59,000	233,000	51%
	同景國際城—P區	79,000	20,000	99,000	51%
	同景國際城—L區	67,000	21,000	88,000	51%
成都	四海逸家第二期	45,000	16,000	61,000	51%
達州	雍河灣第一期	133,000	43,000	176,000	100%
貴陽	中渝•第一城第一期	91,000	93,000	184,000	85%
總計		752,000	287,000	1,039,000	
2014年					
重慶	梧桐郡第三期	100,000	24,000	124,000	100%
	中渝廣場	-	247,000	247,000	100%
	山頂道國賓城 第四期	71,000	32,000	103,000	100%
	濱江壹號第三期	182,000	55,000	237,000	100%
	春華秋實第二期	116,000	49,000	165,000	100%
	同景國際城—M區	194,000	40,000	234,000	51%
	同景國際城—O區	22,000	14,000	36,000	51%
	璧山•同景國際城 —B區	121,000	33,000	154,000	26%
成都	光華逸家第一至 第四期	169,000	69,000	238,000	51%
總計		975,000	563,000	1,538,000	

於2013年6月30日，本集團有18個發展中項目。根據現行的開發計劃，本集團預期2013年下半年新開工總面積約為1,400,000平方米。連同於2013年6月30日正在建設的面積5,000,000平方米，於2013年底預期發展中的總面積將超逾6,400,000平方米－佔本集團總土地儲備約42%。為促進健康而持續的增長，本集團將密切關注土地市場及作適當收購。除了於重慶、成都、貴陽及昆明的佔有率增加，期內本集團已進入西安市場，並將繼續於其他中國西部城市尋找合適的地塊作多元化發展。本集團亦將尋求合資項目或收購機會，以提升本集團於未來數年的整體盈利能力。本集團將維持土地儲備政策以保持其土地儲備足夠未來5至6年的發展。

於2013年6月30日，未付的地價約為人民幣3,600,000,000元，其中預期於2013年下半年需付地價約為人民幣1,800,000,000元。預期2013年下半年的工程費約為人民幣3,800,000,000元。本集團將繼續審慎管理現金流，並保持其資產負債比率於健康水平。

展望未來，本集團致力保持其於物業業務之競爭地位。為盡量提昇價值及擴大股東回報，經營效率將繼續提升。本集團有信心實現今年人民幣8,800,000,000元的銷售目標。

財務回顧

投資

於2013年6月30日，本集團持有一個以上市及非上市股本證券及應收票據（由聯交所上市的公司發行）組成之投資組合，賬面值為515,900,000港元（2012年12月31日：699,200,000港元）。於回顧期內，由於香港股市價格波動，本集團錄得上市投資未變現公平值虧損26,200,000港元。期內源自此等投資之股息及利息收入為13,300,000港元（截至2012年6月30日止6個月：11,400,000港元）。

流動資金及財務資源

於2013年6月30日，本集團的財務狀況保持穩健，而現金及銀行結餘及定期存款合共7,044,900,000港元（2012年12月31日：8,172,800,000港元），當中包括已抵押予銀行之存款414,300,000港元（2012年12月31日：1,572,400,000港元）。現金及銀行結餘及受限制現金的賬面值約2,579,600,000港元（2012年12月31日：約2,953,900,000港元）。根據有關法規，本集團須將預售物業的所得款項存入指定銀行戶口，以支付有關開發個別項目的費用。

於2013年6月30日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）約為7,076,600,000港元（2012年12月31日：5,469,000,000港元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為1.3倍（2012年12月31日：1.25倍）。於2013年6月30日，本集團未動用銀行備用額為1,554,000,000港元。

期內，本集團從3,400,000,000港元備用額中提取2,800,000,000港元，以用於撥款償付1,900,000,000港元銀團貸款餘款及於2012年年底獲取的900,000,000港元過渡性貸款餘款。此外，一筆金額為500,000,000港元的銀行貸款已於2013年6月完成，以用於撥款購置土地儲備。總借貸為9,823,500,000港元（2012年12月31日：9,816,300,000港元）。總借貸中約63%為人民幣貸款，餘下37%為港元貸款。約44%為1年內到期償還，餘下56%為長期貸款。截至2013年6月30日止期間平均貸款利率為每年6.48%（截至2012年6月30日止6個月：5.26%）。截至2013年6月30日止6個月，將298,200,000港元（截至2012年6月30日止6個月：170,100,000港元）資本化並計入發展中物業成本後，計入綜合損益表的財務費用為25,600,000港元（截至2013年6月30日止6個月：25,800,000港元）。

於2013年6月30日，本集團銀行貸款的結構概述如下：

銀行貸款之 貨幣	總計 百萬港元	1年內到期 百萬港元	1年後但 2年內到期 百萬港元	2年後但 5年內到期 百萬港元	超過5年 百萬港元
人民幣	6,201.9	3,560.2	704.0	1,875.6	62.1
港元	3,621.6	750.7	932.5	1,938.4	-
	9,823.5	4,310.9	1,636.5	3,814.0	62.1

2013年6月30日，已抵押債項佔總借貸約67%（2012年12月31日：75%）。

於2013年6月30日，本集團之淨借貸為2,778,600,000港元（2012年12月31日：1,643,500,000港元）。詳情如下：

	2013年6月30日 百萬港元	2012年12月31日 百萬港元
現金及銀行結餘及定期存款	7,044.9	8,172.8
減：銀行及其他借貸總額	(9,823.5)	(9,816.3)
淨借貸狀況	(2,778.6)	(1,643.5)

於2013年上半年，淨借貸增加是用作支付地價約人民幣1,900,000,000元及建築成本人民幣2,300,000,000元。本集團於2013年6月30日按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為20.6%（2012年12月31日：12.4%）。回顧期內物業業務的收款比率為77%。

股東權益為13,500,000,000港元（2012年12月31日：13,200,000,000港元）及每股資產淨值為5.20港元（2012年12月31日：5.12港元）。

或然負債／財務擔保

於2013年6月30日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

1. 就一間共同控制實體獲授之備用額向銀行作出為數451,100,000港元（2012年12月31日：455,000,000港元）之擔保。
2. 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額度提供為數6,109,800,000港元（2012年12月31日：5,685,900,000港元）之擔保。

資產抵押

於2013年6月30日，本集團已抵押以下資產：

1. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 40,300,000港元
2. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 414,300,000港元
3. 發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業，作為授予本集團銀行備用額之擔保。 人民幣 11,637,200,000 元

匯率風險

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

僱員

於2013年6月30日，本集團於中國及香港約有1,749名僱員。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷、工作經驗、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，乃按個別僱員表現加以獎賞。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。截至2013年6月30日及2012年6月30日止6個月，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算開支。其他福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

企業管治常規

於截至2013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》的守則條文。

董事證券交易

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》」）作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至2013年6月30日止6個月內一直遵守《標準守則》的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2013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。

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原則及政策，並已審閱本集團截至2013年6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

業績及中期報告的登載

本業績公告已登載於本公司網站 www.ccland.com.hk 及「披露易」網站 www.hkexnews.hk。2013年中期報告亦將於稍後登載於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，2013年8月26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教授。