

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 12 月 31 日止年度的全年業績

中渝置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2015年12月31日止年度的綜合業績，連同一個年度的比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	2015 年 千港元	2014 年 千港元
收入	3, 4	6,620,237	10,299,888
銷售成本		<u>(4,758,076)</u>	<u>(7,587,444)</u>
毛利		1,862,161	2,712,444
其他收入及收益	4	2,679,940	844,041
銷售及分銷費用		(280,076)	(397,620)
行政費用		(414,235)	(463,806)
其他開支		(344,206)	(18,640)
融資成本	5	(158,452)	(159,763)
應佔盈虧：			
合資企業		(35,312)	(24,173)
聯營公司		14,100	(13,448)
除稅前盈利	6	3,323,920	2,479,035
所得稅開支	7	<u>(1,682,307)</u>	<u>(1,388,923)</u>
本年度盈利		<u>1,641,613</u>	<u>1,090,112</u>

	附註	2015 年 千港元	2014 年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		1,366,665	1,068,280
非控制性股東權益		<u>274,948</u>	<u>21,832</u>
		<u>1,641,613</u>	<u>1,090,112</u>
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<u>52.80 港仙</u>	<u>41.27 港仙</u>

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

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
本年度盈利	<u>1,641,613</u>	<u>1,090,112</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	390,372	133,193
遞延稅項	(16,689)	(23,863)
計入綜合損益表的出售虧損/(盈利) 之重新分類調整	3,834	(97,806)
於出售附屬公司時解除	(177,720)	-
	<u>199,797</u>	<u>11,524</u>
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除	(1,774,953)	(81,132)
換算境外業務的匯兌差額	(333,528)	(47,025)
	<u>(2,108,481)</u>	<u>(128,157)</u>
應佔合資企業之其他全面收益	(198)	4,807
應佔聯營公司之其他全面收益	(65,067)	(5,866)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(1,973,949)</u>	<u>(117,692)</u>
本年度除稅後其他全面收益	<u>(1,973,949)</u>	<u>(117,692)</u>
本年度全面收益總額	<u>(332,336)</u>	<u>972,420</u>
應佔：		
母公司擁有人	(536,454)	957,226
非控制性股東權益	204,118	15,194
	<u>(332,336)</u>	<u>972,420</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	2015 年 千港元	2014 年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		21,977	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		125,992	439,947
於聯營公司之投資		283,550	1,503,311
可供出售投資		3,489,172	690,448
發展中物業		671,340	7,324,735
於持作物業發展之土地使用權之權益		-	961,336
出售附屬公司之應收收益		1,140,382	290,922
遞延稅項資產		12,440	147,076
非流動資產總值		<u>5,755,393</u>	<u>12,095,148</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		997,117	18,993,862
已落成待售物業		300,935	6,084,612
預付土地租金		-	2,565
預付款項、按金及其他應收款項		6,113,444	1,965,948
透過損益按公平值列賬之股本投資		756,456	848,057
可供出售投資		-	38,789
預付所得稅及土地增值稅		15,927	115,525
經紀公司存款		3,916	58,030
已抵押存款		303,522	1,880,790
有限制銀行結餘		65,009	1,357,267
現金及等同現金		2,774,285	6,280,933
流動資產總值		<u>11,330,611</u>	<u>37,626,378</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及票據	10	269,441	4,510,638
其他應付款項及預提負債		830,527	11,930,179
附屬公司非控制性股東貸款		-	559,821
計息銀行借貸		450,000	4,152,564
應付稅項		1,033,887	2,939,012
收購附屬公司之應付代價		-	18,847
流動負債總額		<u>2,583,855</u>	<u>24,111,061</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>8,746,756</u>	<u>13,515,317</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,502,149</u>	<u>25,610,465</u>

	附註	2015 年 千港元	2014 年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸		350,000	7,929,438
遞延稅項負債		20,947	1,136,902
非流動負債總額		<u>370,947</u>	<u>9,066,340</u>
淨資產		<u>14,131,202</u>	<u>16,544,125</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	11	258,822	258,822
儲備		13,872,380	14,538,245
		<u>14,131,202</u>	<u>14,797,067</u>
非控制性股東權益		-	1,747,058
權益總額		<u>14,131,202</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。

該等財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業及某些股本及債務投資按公平值估量外，該等財務報告乃根據歷史成本記賬法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第 19 號修訂 *定額福利計劃：僱員供款*  
香港財務報告準則 2010 年至 2012 年週期之年度改進  
香港財務報告準則 2011 年至 2013 年週期之年度改進

各修訂的性質及影響描述如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂適用於僱員或第三方向定額福利計劃供款。該等修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款的會計處理，例如按薪金固定百分比計算的僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定，實體獲准將該等供款於提供相關服務期間作為服務成本確認為扣減。由於本集團沒有任何定額福利計劃供款，該等修訂對本集團並無任何重大影響。
- (b) 於2014年1月頒佈的香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體在應用香港財務報告準則第8號的合計準則時必須披露管理層所作出的判斷，包括已合併的經營分類簡介以及用以評估分類是否類似的經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產的對賬僅須在對賬呈報予最高營運決策者時予以披露。該等修訂對本集團並無任何影響。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產的重估項目的賬面總額及累計折舊或攤銷的處理。由於本集團並無就計算該等資產採用有關重估模型，故該等修訂對本集團並無任何影響。

香港會計準則第24號關連人士披露：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務的實體）為關連人士，須遵守關連人士披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無使用其他實體提供的任何管理服務，故該修訂對本集團並無任何影響。

- (c) 於2014年1月頒佈的《香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進》載有對多項香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

香港財務報告準則第3號**業務合併**：釐清合營安排（惟非合營公司）不屬於香港財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排本身財務報告中的會計處理。該修訂預期應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無達成任何合營安排，該修訂對本集團並無任何影響。

香港財務報告準則第13號**公平值計量**：釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（視乎適用情況而定）範圍內的其他合同。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起預期應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，故該修訂對本集團並無任何影響。

香港會計準則第40號**投資物業**：釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該修訂預期應用於收購投資物業。由於本集團於年內並無收購任何投資物業，故該修訂對本集團並無任何影響。

此外，本公司已於本財政年度採納《香港聯合交易所有限公司上市規則》（「《上市規則》」）中參照香港公司條例（第622章）所作有關披露財務資料的修訂，其主要影響財務報告中若干資料的呈報及披露。

### 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 | － | 開發及投資物業           |
| 財務投資分類    | － | 投資證券及應收票據以及提供金融服務 |

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及集團收入及開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	<b>6,385,760</b>	<b>234,477</b>	<b>6,620,237</b>
分類業績	<b>3,138,776</b>	<b>393,132</b>	<b>3,531,908</b>
公司及未分配收入			319
公司及未分配開支			(49,855)
融資成本			(158,452)
除稅前盈利			<b>3,323,920</b>
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(35,312)	-	(35,312)
聯營公司	14,100	-	14,100
物業及設備資本開支	10,480	-	10,480
折舊	20,289	-	20,289
預付土地租金攤銷	1,280	-	1,280
投資物業之公平值虧損	2,777	-	2,777
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值收益，淨額	-	168,558	168,558
撇減已落成待售物業至可變現淨值	8,269	-	8,269
撇減發展中物業至可變現淨值	20,146	-	20,146
於合資企業之投資	125,992	-	125,992
於聯營公司之投資	283,550	-	283,550



截至 2014 年 12 月 31 日止年度

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

#### 地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

超過 90% 之本集團之收入是來自本集團於中國內地業務的外界客戶。

(b) 非流動資產

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
中國內地	959,853	10,791,846
香港	153,546	174,857
	<b>1,113,399</b>	<b>10,966,703</b>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括財務工具及遞延稅項資產。

## 主要客戶之資料

截至 2014 年及 2015 年 12 月 31 日止年度，與單一外界客戶之交易收益並無佔本集團總收益 10%或以上。

## 4. 收入、其他收入及收益

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

本集團業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
收入		
出售物業	6,370,817	10,244,128
租金收入	14,943	23,080
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的收益/(虧損)，淨額	217,726	(4,496)
上市股本投資所得股息收入	16,703	27,994
非上市股本投資所得股息收入	-	4,174
非上市債務投資利息收入	48	5,008
	<u>6,620,237</u>	<u>10,299,888</u>

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	84,699	83,474
其他利息收入	84,633	89,321
中斷合資企業項目之補償	22,797	-
出售附屬公司之收益，淨額	2,305,272	497,523
出售可供出售投資之收益	-	97,806
出售投資物業之收益	5,525	-
投資物業之公平值收益	-	5,950
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	168,558	60,517
出售物業及設備之收益	-	133
其他	8,456	9,317
	<u>2,679,940</u>	<u>844,041</u>

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
銀行及其他貸款之利息	598,362	796,161
減：已資本化利息	(439,910)	(636,398)
	<u>158,452</u>	<u>159,763</u>

## 6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除 / (計入)：

	2015年 千港元	2014年 千港元
售出物業成本*	<b>4,727,713</b>	7,258,456
撇減已落成待售物業至可變現淨值*	<b>8,269</b>	91,661
撇減發展中物業至可變現淨值*	<b>20,146</b>	233,277
折舊	<b>20,289</b>	26,398
減：已資本化之金額	<b>(1,613)</b>	(2,396)
	<b>18,676</b>	24,002
預付土地租金攤銷	<b>1,280</b>	2,554
根據經營租賃的最低租金	<b>9,856</b>	14,290
核數師酬金	<b>5,080</b>	6,890
其他應收賬款減值	-	12,676
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	<b>306,748</b>	362,141
退休福利計劃供款	<b>11,304</b>	15,223
減：已資本化之金額	<b>(83,564)</b>	(124,918)
	<b>234,488</b>	252,446
滙兌差額，淨額	<b>335,000</b>	5,964
租金收入，扣除營業稅	<b>(14,943)</b>	(23,080)
來自賺取租金物業的直接經營開支 （包括維修及保養）*	<b>1,948</b>	4,050
淨租金收入	<b>(12,995)</b>	(19,030)

\* 該等金額計入綜合損益表之「銷售成本」內。

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率 16.5%（2014 年：16.5%）計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之現行稅率計算。

	2015年 千港元	2014年 千港元
本年度支出		
香港	<b>15,891</b>	103
中國內地	<b>1,263,880</b>	844,443
	<b>1,279,771</b>	844,546
過往年度不足額撥備		
中國內地	<b>299</b>	546
本年度土地增值稅支出	<b>305,097</b>	806,610
遞延稅項	<b>97,140</b>	(262,779)
本年度總稅項開支	<b>1,682,307</b>	1,388,923

## 8. 股息

	2015年 千港元	2014年 千港元
擬派末期股息－每股普通股 0.055 港元 (2014年：0.05 港元)	<u>142,352</u>	<u>129,411</u>

截至2015年12月31日止年度，報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2014年及2015年12月31日止年度宣派中期股息。

## 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應佔年內盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2014年及2015年12月31日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2015年 千港元	2014年 千港元
<u>盈利</u>		
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	<u>1,366,665</u>	<u>1,068,280</u>
	<u>股份數目</u>	
<u>股份</u>	2015年	2014年
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行普通股 加權平均數	<u>2,588,223,112</u>	<u>2,588,223,112</u>

## 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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
一年內	<u>269,441</u>	<u>4,510,638</u>

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常營運週期內結算。

## 11. 股本

	2015年 千港元	2014年 千港元
法定：		
5,000,000,000 股 (2014 年：5,000,000,000 股) 每股 0.10 港元(2014 年：0.10 港元)之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,588,223,112 股 (2014 年：2,588,223,112 股) 每股 0.10 港元(2014 年：0.10 港元)之普通股	<u>258,822</u>	<u>258,822</u>

股本於年內概無變動。

## 12. 比較數字

基於香港公司條例（第 622 章）於年內實施，財務報表內若干項目及結餘之呈列及披露均作出修訂以符合該等新規定。

### 業績

本集團錄得綜合收益 6,620,200,000 港元，較 2014 年的 10,299,900,000 港元減少約 35.7%。本集團的淨利潤按年增長 50.6% 至記錄新高 1,641,600,000 港元。本集團股東應佔利潤為 1,366,700,000 港元（2014 年：1,068,300,000 港元）。本年度每股基本盈利為 52.80 港仙（2014 年：41.27 港仙），增長 27.9%。

### 末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股 0.055 港元（2014 年：0.05 港元）予於 2016 年 5 月 30 日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待應屆股東週年大會上獲批准後，股息單將於 2016 年 6 月 8 日或前後寄予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2016 年 5 月 20 日（星期五）舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將稍後根據《上市規則》的規定刊發及寄送予股東。

本公司將於 2016 年 5 月 18 日（星期三）起至 2016 年 5 月 20 日（星期五）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2016 年 5 月 17 日（星期二）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司登記，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

本公司亦將於 2016 年 5 月 26 日（星期四）起至 2016 年 5 月 30 日（星期一）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。如欲符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2016 年 5 月 25 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址同上）登記。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

年內中國非一線城市的物業市場普遍仍然疲弱，儘管中國政府已採取若干措施支持行業發展。這種不明朗為本集團帶來特別的挑戰。於 2015 年，本集團進一步努力清除庫存，以應對中國西部物業市場可能出現的較長期的「寒冬」挑戰。因此，於年內完成的戰略性出售載列如下：

1. 於 2015 年 6 月，本集團訂立協議出售其於高原國際有限公司全部 92% 權益，總代價約為 6,900,000,000 港元（人民幣 5,500,000,000 元）。高原國際有限公司透過重慶中渝物業發展有限公司持有建築面積（「建築面積」）約為 3,400,000 平方米位於重慶渝北及其他地區以及雲南的物業組合。交易已於 2015 年 7 月完成，並錄得出售收益約 741,500,000 港元。
2. 於 2015 年 7 月，本集團簽訂協議出售其於悅景集團有限公司的全部權益，總代價約為 2,600,000,000 港元（人民幣 2,100,000,000 元）。悅景集團有限公司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」）。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，屬綜合用途。交易已於 2015 年 10 月完成，並錄得出售收益約 800,800,000 港元。
3. 於 2015 年 9 月，本集團簽訂協議出售其於凱峰集團有限公司的全部權益，總代價約為 542,000,000 港元（人民幣 450,000,000 元）。凱峰集團有限公司透過其於重慶同景置業有限公司 51% 的間接實益權益，持有本集團在重慶南岸區、璧山縣及沙坪壩區大部分項目（「同景項目」）。同景項目建築面積約為 2,300,000 平方米，包括住宅、商業、寫字樓及停車場的不同發展階段的項目。交易已於 2015 年 10 月完成，並錄得出售收益約 252,900,000 港元。
4. 於 2015 年 10 月，本集團簽訂協議出售其於怡滿投資有限公司的全部權益，總代價為 1,750,000,000 港元。怡滿投資有限公司透過其於重慶尖置房地產有限公司 25% 的間接實益權益，持有重慶合營項目御龍•天峰。御龍•天峰的總規劃建築面積約為 1,300,000 平方米，包括住宅、寫字樓、商業及停車場。交易已於 2015 年 10 月完成，並錄得出售收益約 205,300,000 港元。
5. 於 2015 年 11 月，本集團簽訂協議出售其於滿怡投資有限公司的全部權益，總代價約為 1,300,000,000 港元（人民幣 1,100,000,000 元）。滿怡投資有限公司透過其於貴陽中渝置地房地產開發有限公司 85% 的間接實益權益，持有本集團於貴陽的所有項目（「貴陽項目」）。貴陽項目的已竣工及規劃總建築面積約為 3,000,000 平方米，包括住宅、商業、寫字樓及停車場。交易已於 2015 年 12 月完成，並錄得出售收益約 126,700,000 港元。

6. 於 2015 年 12 月，本集團簽訂協議出售其於港峰控股有限公司的全部權益，總代價約為 708,000,000 港元（人民幣 600,000,000 元）。港峰控股有限公司透過重慶聚信房地產開發(集團)有限公司，於重慶持有梧桐郡項目。梧桐郡的已竣工及規劃總建築面積約為 96,000 平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於 2015 年 12 月完成，並錄得出售收益約 177,500,000 港元。
7. 於 2015 年 12 月，本集團簽訂協議出售其於裕新有限公司的全部權益，總代價約為 622,000,000 港元（人民幣 530,000,000 元）。裕新有限公司透過重慶瑞昌房地產有限公司，於重慶萬州持有已竣工項目濱江壹號。濱江壹號的總建築面積約為 28,000 平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於 2015 年 12 月完成，並錄得出售收益約 600,000 港元。

上述交易的詳情已於本公司 2015 年刊發的有關公告及通函內披露。該等交易將對本集團產生相等於合共約 14,400,000,000 港元的現金流入總額。於本公告日期，本集團尚未收取的應收代價合共約為 2,900,000,000 港元。

### 已確認收入

物業銷售收入為 6,370,800,000 港元（人民幣 5,109,200,000 元）（2014 年：10,244,100,000 港元（人民幣 8,110,900,000 元）），已入賬銷售總建築面積達 683,500 平方米（2014 年：1,135,500 平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年下降 37.8% 及 39.8%，此乃由於上文所述的出售所致。2015 年已確認銷售的平均售價（「平均售價」）從 2014 年的每平方米人民幣 7,140 元輕微增加 4.8% 至每平方米人民幣 7,480 元。2015 年的入賬毛利率為 25.8%（2014 年：29.1%）。於計入就若干發展物業作出 28,400,000 港元的減值撥備後，2015 年的入賬毛利率應為 25.3%（2014 年：26.0%）。

就地點而言，各個地區在已確認收入及已入賬面積中所佔的百分比分別如下：

	已確認收入		已入賬面積	
	2015年	2014年	2015年	2014年
重慶	52%	65%	61%	71%
成都	33%	24%	19%	19%
貴陽	10%	9%	13%	8%
其他地區	5%	2%	7%	2%
總計	100%	100%	100%	100%

在用途方面，約 75%（2014 年：79%）用作住宅，其餘用作非住宅用途。

於 2015 年 12 月 31 日，未確認收入約為人民幣 681,000,000 元，即預售面積為 142,000 平方米。全部來自已竣工或計劃將於 2016 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。

## 合約銷售

本集團於年內的合約銷售為人民幣 5,089,000,000 元（2014 年：人民幣 5,753,700,000 元）。預售累計建築面積為 756,400 平方米，而相應的平均售價為每平方米人民幣 6,730 元，較 2014 年的每平方米人民幣 7,600 元下降 11.4%。合約銷售減少乃由於年內出售項目，大大削減可供銷售項目的數量。

## 土地儲備

於本公告日期，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 850,000 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 369,300,000 港元（2014 年：172,900,000 港元）。源自此等投資的股息及利息合共 16,800,000 港元（2014 年：22,900,000 港元）。上市證券的已變現及未變現收益分別為 217,700,000 港元及 168,600,000 港元（2014 年：上市證券的已變現虧損及未變現收益分別為 4,500,000 港元及 60,500,000 港元）。

## 財務狀況

於 2015 年 12 月 31 日，本集團的現金、銀行結餘及定期存款為 3,142,800,000 港元（2014 年：9,519,000,000 港元）。本集團於 2015 年 12 月 31 日的淨現金結餘為 2,342,800,000 港元（2014 年 12 月 31 日：淨借貸 2,563,000,000 港元，及淨資產負債比率為 17.3%）。年內平均借貸利率為 6.81%（2014 年：6.58%）。由於年內出售物業組合後資本結構優化，本集團於 2016 年的融資成本將較 2015 年的 158,500,000 港元大幅減少。

年內，物業業務的現金回收率為 103%。

## 公司策略與展望

展望未來，中國於 2016 年的經濟預期將保持穩定。倘銷售有所提升但房地產投資收益依舊低下，則預期政府將擴大扶持措施。穩定的個人收入增長及城鎮化可為銷售及房價帶來一定的支撐。長遠而言，本集團相信中國房地產市場將持續保持穩定。

於資產負債表日的現金、銀行結餘及定期存款為 3,142,800,000 港元（2014 年 12 月 31 日：9,519,000,000 港元）。由於「業務回顧」一節所註明的截至本公告日期所收取的出售交易所得款項，於本公告日期的現金結餘合共增加至約 7,300,000,000 港元。該現金充裕狀況有助本集團以更敏銳的眼光發現潛在投資機會，並從中篩選最適當的機會（可能為權益合作關係、合資企業或其他的形式）。該等投資將不限於本集團自 2006 年以來所投資的中國西部二線城市，亦不限於中國。本集團相信更為明智的選擇為於一線城市或其他全球發達國家的成熟項目。



收購並無固定時間表，亦沒有迫切性。同時本集團將繼續於其日常業務中營運物業發展業務。本集團預期其於西安（中渝•國際城第一期及第二期）及達州（雍河灣第二期）的兩個餘下項目分別將於2016年完成，總竣工面積為256,000平方米，於2016年2月29日已預售其中68%的住宅面積。於上述戰略項目出售後，將於2016年落成及可供銷售的項目數量將大幅減少，除非收購新項目，否則該減少將對2016年的確認收入及合約銷售產生負面影響。

## 財務回顧

### 投資

針對具有增長潛力的戰略投資，並考慮到銀行存款的利息回報不斷下降，本集團已物色若干投資機會，並將其盈餘資金投資於上市及非上市股本證券、永續證券及非上市投資基金的組合。

於2015年12月31日，本集團持有一個由上市股本證券、永續證券（由一間於聯交所上市的公司發行）及非上市投資基金組成的投資組合，賬面值為4,245,600,000港元（2014年12月31日：1,577,300,000港元）。本集團錄得上市股本證券未變現公平值收益168,600,000港元（2014年：60,500,000港元）。年內上市股本證券變現收益為217,700,000港元（2014年：上市股本證券變現虧損：4,500,000港元），而年內源自此等投資的股息及利息收入為16,800,000港元（2014年：37,200,000港元）。

### 流動資金及財務資源

財務及資金動用活動均進行有效的集中化管理及監控。本集團將繼續維持與各大銀行的現有關係，並將在需要時尋求其他融資渠道。

於2015年12月31日，本集團的財務狀況穩健。於資產負債表日，現金、銀行結餘以及定期存款為3,142,800,000港元，而於2014年12月31日，該值為9,519,000,000港元。數值的減少主要由於年內變現物業組合時按協議條款僅取得部分代價款項以及提前償還銀行借貸所致。金額為303,500,000港元（2014年12月31日：1,880,800,000港元）的存款已抵押予銀行。

現金及銀行結餘的計值貨幣分析如下：

	2015年		2014年	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
人民幣	947.2	30.1	8,506.2	89.3
港元	2,111.2	67.2	1,010.0	10.6
美元	84.4	2.7	2.8	0.1
總計	3,142.8	100.0	9,519.0	100.0

本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為4.4倍（2014年12月31日：1.6倍）。於2015年12月31日，本集團並無未動用的銀行貸款額度（2014年12月31日：1,982,000,000港元）。

借貸總額為800,000,000港元（2014年12月31日：12,082,000,000港元）。截至2015年12月31日止年度的平均貸款利率為每年6.81%（2014年12月31日：6.58%）。於2015年12月31日，借貸總額悉數有抵押（2014年12月31日：71%）。

於 2015 年 12 月 31 日，銀行貸款的到期情況以及現金、銀行結餘及定期存款如下：

銀行貸款的貨幣	人民幣	港元	美元	總計	百分比
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
應於以下期限償還的銀行貸款：					
-1 年內或於提出要求時	-	450.0	-	450.0	56.3
-於第2年	-	350.0	-	350.0	43.7
銀行貸款總額	-	800.0	-	800.0	100.0
減：現金、銀行結餘及定期存款	(947.2)	(2,111.2)	(84.4)	(3,142.8)	
淨現金狀況	(947.2)	(1,311.2)	(84.4)	(2,342.8)	

股東權益為 14,100,000,000 港元（2014 年 12 月 31 日：14,800,000,000 港元）及每股淨資產為 5.46 港元（2014 年 12 月 31 日：5.72 港元）。

### 或然負債／財務擔保

於 2015 年 12 月 31 日，本集團因就若干銀行授予本集團物業買家的按揭額度提供為數 695,000,000 港元（2014 年 12 月 31 日：7,072,700,000 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、銀行結餘及定期存款已抵押作為授予本集團的一般銀行備用額的擔保。

### 匯率風險

本集團的物業業務在中國營運，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。鑒於近期的人民幣匯率波動可能對本集團就 2015 年出售附屬公司應收的餘下代價款項造成若干匯率風險，本集團已於 2016 年 2 月訂立一項人民幣對沖交易，以有利的價格對沖已於 2016 年 3 月收回的人民幣代價款項。董事將繼續密切監控及管理本集團面對的人民幣匯率波動風險。

### 僱員

於 2015 年 12 月 31 日，本集團於中國及香港合共約有 256 名僱員（2014 年 12 月 31 日：2,206 名僱員），應計僱員成本約為 318,000,000 港元（2014 年 12 月 31 日：377,000,000 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 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日止年度，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。其他福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

## 企業管治

年內，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年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 安永會計師事務所的工作範圍

本公司獨立核數師安永會計師事務所（「安永」）認同，本公告所載截至 2015 年 12 月 31 日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表以及其相關附註的數字與本集團該年度草擬綜合財務報表的金額相同。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行的核證聘用。因此，安永並無就本公告作出保證。

## 審閱年度業績

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 12 月 31 日止年度的綜合業績。

## 業績公告及年報的登載

本業績公告已登載在本公司網站 [www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk) 及「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司 2015 年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄予本公司的股東。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2016 年 3 月 23 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、黃志強先生、梁振昌先生及梁偉輝先生；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。