



中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司

(於 百 慕 達 註 冊 成 立 的 有 限 公 司)

中期報告

股份代號：1224



2013

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
項目簡介及更新	13
權益披露	16
其他資料	18
綜合損益表	20
綜合損益及其他全面收益表	21
綜合財務狀況表	22
綜合股東權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	26
簡明綜合財務報表附註	27

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
黃龍德教授

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德教授

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
黃龍德教授

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
黃龍德教授

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
HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記處香港分處
卓佳秘書商務有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26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2013年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

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			

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
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。

管理層討論及分析

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	
		330,000	2,789,400	
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	
		131,000	1,283,500	
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
		49,700	413,600	
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
		34,800	176,700	
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%
			1,799	2,397,000	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。

管理層討論及分析

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		
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
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	

管理層討論及分析

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過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	2年後	超過5年 百萬港元
			但2年內到期 百萬港元	但5年內到期 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。

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(詳情請參閱簡明綜合財務報表附註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。

重慶項目

同景國際城 — 為一個高端多期商住項目，總建築面積約2,000,000平方米。直至本報告日期，於較前的期數交付後，餘下建築面積約為1,200,000平方米。

P區及N區為有少量商用單位的高層公寓項目，總建築面積分別為99,000平方米及233,000平方米。P區及N區的商住單位已於2011年起的預售中全數售出。P區的住宅單位及商用單位的平均售價分別為每平方米人民幣6,200元及每平方米人民幣17,100元。N區的住宅單位及商用單位的平均售價分別為每平方米人民幣6,400元及每平方米人民幣14,100元。P及N區計劃於2013年下半年完成。

K區為高端別墅項目，總建築面積為43,000平方米。於2013年6月30日，已推出作預售的住宅單位總建築面積為35,000平方米，而約74%已推出住宅單位已獲預售，平均售價每平方米人民幣13,600元。K區預期於2013年下半年交付。

L、M及O區現時正處於施工階段。L區為低層住宅物業，總建築面積為88,000平方米，於2013年6月30日，其中已預售建築面積為46,000平方米，平均售價每平方米人民幣7,700元。M區為複合別墅及高層公寓開發項目，其總建築面積為234,000平方米。於2013年6月30日，推出別墅單位中逾75%，建築面積為28,000平方米，及推出高層公寓單位中逾99%，建築面積為127,000平方米，均已出售，平均售價分別為每平方米人民幣11,700元及每平方米人民幣5,800元。O區為高層公寓項目，其總建築面積為36,000平方米，逾98%的住宅總面積，即合共21,600平方米已出售，平均售價每平方米人民幣5,900元。L區預期將於2013年下半年完成，而M及O區預期於2014年完成。

S區及U區的總建築面積為199,000平方米，已取得由重慶市規劃局發出的初步規劃許可證。兩區的工程將於2013年下半年展開。

山頂道國賓城 — 該項目共分四期發展，提供總建築面積490,000平方米的高層公寓。於2012年，第一期建築面積約132,000平方米及第二期建築面積約155,000平方米已完成並交付予買家。第三期總建築面積100,000平方米於期內已完成及開始交付。於2013年6月30日第三期約77%住宅面積，建築面積為60,000平方米已出售，平均售價為每平方米人民幣8,400元。第四期的總建築面積為103,000平方米，於期內正在興建。於2013年6月30日，第四期約99%住宅面積，相等於建築面積70,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,500元。第四期計劃於2014年完成。

都會首站、都會9號及中渝廣場 — 為本集團於渝北區主要土地儲備上的一個地標發展項目，計劃總建築面積為600,000平方米。

第一期包括都會首站、都會9號、零售商舖及停車場，總建築面積180,000平方米，已於2011年完成。

第二期及第三期的施工項目名為「中渝廣場」，總建築面積為420,000平方米，包括高級購物商場、一間五星級酒店、三幢辦公大樓於期內進行施工。三幢辦公大樓現正進行預售及28%辦公室面積(相等於建築面積39,000平方米)於2013年6月30日已預售。項目的辦公大樓預期於2014年完成。

梧桐郡 — 為一個包括低層洋房及高層公寓的高端住宅項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積405,000平方米。第一期總建築面積77,000平方米已經完成並已於2012年進行交付。第二期及第三期的施工項目的總建築面積分別為94,000平方米及234,000平方米，於2013年6月30日正在施工中。第二期部份低層洋房，即總建築面積17,000平方米已於期內推出預售。總建築面積14,400平方米，即已推出面積的85%已預售，平均售價為每平方米人民幣11,200元。第三期為高層公寓項目，住宅面積97,000平方米已推出預售。佔已推出面積約75%於2013年6月30日已預售，平均售價為每平方米人民幣7,400元。第二期首批項目計劃於2013年下半年完成，而第三期則計劃於2014年及2015年完成。

濱江壹號 — 該項目位於萬州江南新區，將發展成為一個由低層住宅物業、高層公寓及零售商店組成的綜合項目，總建築面積約407,000平方米。第一期及第二期為低層住宅物業，已於上數個年度交付。該項目第三期高層公寓發展項目，總建築面積為237,000平方米，於期內正在施工中。於2013年6月30日，第三期72%的住宅面積即131,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣5,300元。第三期預期於2014年完成。

春華秋實 — 為位於西永大學城的三期高端住宅洋房及高層公寓項目，總建築面積509,000平方米。西永大學城為當地的衛星城市，以先進市區設計而聞名，並指定為學術、研究及高技術區。於2013年6月30日，第一期總建築面積138,000平方米及第二期總建築面積為165,000平方米，其建築工程正在施工中。於2013年6月30日，第一期之洋房住宅面積16,000平方米及高層住宅面積62,000平方米已預售，平均售價分別為每平方米人民幣5,700元及每平方米人民幣4,800元。第一期計劃於2013年下半年完成及交付。第二期於期內已推出預售。超過80%已推出單位，即建築面積約73,700平方米已預售。第二期計劃於2014年完成。第三期的建築面積為206,000平方米，於期內已開始施工，預期於2013年下半年預售。

香奈公館 — 該項目座落本集團位於渝北區新牌坊區的核心土地儲備上。該項目為兩期高端住宅高層公寓及辦公室項目，規劃建築面積296,000平方米。香奈公館分為南北兩個區發展，北區為住宅區，其中有5幢高層住宅，建築面積181,000平方米；南區為商業開發項目，5幢大廈的建築面積為115,000平方米。該項目的南區已於期內開展其興建工程，辦公室單位將於2013年下半年開始預售。

璧山·同景國際城 — 該項目位於璧山縣綠島新區，由璧山縣經由璧山隧道至大學城只需5分鐘路程，且1號地鐵線亦連接重慶市中心。項目將發展成為一個中高端高層住宅項目，當中包括3,000平方米會所、4,000平方米中英文幼稚園、10,000平方米超級市場，及10,000平方米綜合購物中心(包括戲院)，組成含有強大康體、娛樂及消閒設施的社區。該項目將分六區發展，總建築面積為830,000平方米。

B區的總建築面積為154,000平方米，於期內正進行施工。於2013年6月30日，已推出的住宅面積中的80%，建築面積86,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣5,000元。A區的總建築面積為92,000平方米，於期內已開始施工。A區於期內已推出作預售。於2013年6月30日，其約29%已預售，平均售價為每平方米人民幣6,000元。B區及A區預期分別於2014年及2015年完成。

御龍天峰 — 為本集團於重慶江北區嘉陵江市中心一段北面沿岸的25%股權合營項目，總建築面積1,030,000平方米。該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、甲級辦公大樓、服務式公寓及大型商業及零售物業。第一期部分面積125,000平方米於期內正在施工，預期於2013年第四季推出預售。

成都項目

四海逸家 — 為一個位於錦江區的高端住宅項目，總建築面積450,000平方米。第一期包括三座大廈，建築面積90,000平方米，已於2010年及2011年完成及交付。第二期包括五座大廈，合共1,079個住宅單位，總建築面積145,000平方米。三座大廈已於2012年交付。其餘兩座大廈將於2013年下半年交付，於2013年6月30日，其中超過81%已預售，平均售價為每平方米人民幣18,500元。第三期的施工項目有六座大廈，總建築面積為215,000平方米，現正進行施工。於2013年6月30日，住宅單位中建築面積79,000平方米已推出預售，約38%已預售，平均售價每平方米人民幣15,500元。

錦江逸家 — 為一個位於錦江區的項目，總建築面積125,000平方米。其包括6棟高層住宅大樓，主要針對成都的高及中產客戶。於期內已開展興建工程。25,000平方米的住宅面積已於2013年4月首先推出預售，於2013年6月30日，超過91%已推出住宅面積已預售，平均售價為每平方米人民幣9,900元。該項目預計於2015年完成。

光華逸家 — 為一個位於青羊區光華新城的高端住宅項目，總建築面積369,000平方米。該項目緊鄰光華大道，有眾多配套設施。該項目分五期發展。整個項目於期內正在施工。首四期為高層住宅項目。於2013年6月30日，98%住宅單位，建築面積167,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣7,800元。首四期預期於2014年完成。第五期為辦公室及商用發展，建築面積130,000平方米。辦公室單位總建築面積17,000平方米已於2013年4月首先推出預售，於2013年6月30日，當中一半已預售，平均售價為人民幣8,400元。預期於2015年完成。

項目簡介及更新

城南逸家 — 為成都雙流縣一個豪華別墅及洋房項目，總建築面積272,000平方米。該項目與成都人民南路南延線僅距離八分鐘車程。雙流縣是一個高度發展的交通樞紐，目前是成都市唯一航空樞紐，也是中國西部最大的空運中心。該項目位於四川大學校園對面，沿河岸分多期發展。項目第一期總建築面積68,000平方米，已於2012年完成及交付。於2013年6月，第二期總建築面積約61,000平方米已完成並開始交付予買家。於2013年6月30日，約59%第二期別墅已預售，平均售價每平方米人民幣12,300元。第四期及第五期總建築面積為45,000平方米，於期內正進行施工。將於2013年下半年推出預售。

天府逸家 — 為位於成都龍泉驛區大面鎮的一個項目，規劃總建築面積814,000平方米。該項目由22棟高層住宅大樓組成，將分期發展。第一期總建築面積239,000平方米已於期內開始施工。住宅單位總建築面積93,000平方米已於2013年4月首先推出預售，而於2013年6月30日，其中一半已預售，平均售價每平方米人民幣6,400元。第一期計劃於2015年完成。

南湖逸家 — 為位於雙流縣公興鎮華府大道側的一個項目，規劃總建築面積399,000平方米。該項目將分期發展為18棟高層住宅。第一期總建築面積210,000平方米的地基工程已於期內展開。興建工程預計於2013年下半年開始。

其他地區項目

雍河灣 — 為一個位於達州市通川區住宅項目，總建築面積413,000平方米。第一期建築面積176,000平方米的建築工程於期內正進行施工。於2013年6月30日，住宅面積59,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣4,900元。第一期預計於2013年下半年完成。第二期部分建築面積46,000平方米的興建工程將於2013年下半年開展。

中渝•第一城 — 位於貴陽的試點項目，總規劃建築面積1,325,000平方米，包括洋房、低層及高層住宅大廈、獨立商業街、高端商業辦公大樓及其他商業物業。該項目位於新市區觀山湖區，距離貴陽市中心西北面12公里。第一期至第三期於期內正進行施工。該項目第一期總建築面積184,000平方米，包括洋房及低層住宅單位。於2013年6月30日，超過88%低層單位，總建築面積73,000平方米，及約58%洋房單位，總建築面積為4,000平方米，已預售，平均售價分別為每平方米人民幣7,700元及每平方米人民幣16,500元。第一期計劃於2013年下半年完成及交付。第二期為辦公室項目，總建築面積497,000平方米。於2013年6月30日，約59%已推出辦公室單位，總建築面積29,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣9,500元。第三期為高層住宅大樓，總建築面積為248,000平方米。於2013年6月30日，約57,000平方米住宅面積已推出預售，其中48%已預售，平均售價為每平方米人民幣5,400元。

西安•中渝國際城 — 為位於西安的住宅及商用項目，座落於北西安未央區，該處位中國國務院於2009年正式批准規劃的西安—咸陽都市一體化發展計劃的核心區域。該項目規劃總建築面積為640,000平方米，包括豪華高層住宅及商用大樓，將分期發展。第一期總建築面積100,000平方米的興建工程正在進行中，預計於2013年第四季推出預售。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2013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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）已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			
張松橋先生	—	1,331,205,790 ^{1及2}	—	1,331,205,790	51.44
林孝文醫生	318,530	—	43,039,000	43,357,530	1.68
曾維才先生	3,394,242	—	—	3,394,242	0.13
梁振昌先生	654,673	—	1,500,000	2,154,673	0.08
梁偉輝先生	—	—	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股份數目的權益。
- 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」）及張先生合共擁有約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的全部實益權益。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所持有相同股份數目的權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司的相關股份權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事的權益合計佔本公司於2013年6月30日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

除上文所披露者外，於2013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條存置的登記冊內或根據《標準守則》須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（「計劃」），詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露。由2013年1月1日至2013年6月30日期間根據計劃授出的購股權及其變動詳情如下：

權益披露

參與人士 名稱或類別	購股權數目					於2013年 6月30日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於2013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				
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	7,475,000	—	—	—	—	7,475,000	03-09-2010	03-09-2010 至 02-09-2020	3.31	3.19
總計	65,914,000	—	—	—	—	65,914,000				

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。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2013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示，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 ⁴
(a) 好倉			
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.38
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
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	實益擁有人	182,506,000	7.05
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及保管人 — 法團／核准借出代理人	181,240,547 ³	7.00
(b) 淡倉			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	100,000	0.00

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。
- 在181,240,547股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有100,000股股份權益，並以保管人 — 法團／核准借出代理人身份持有181,140,547股股份權益。181,140,547股為可供借貸的股份。
- 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於2013年6月30日已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

除上文所披露者外，於2013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權益或淡倉。

企業管治常規

於截至2013年6月30日的6個月內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《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《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》所載的規定標準。

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。

根據《上市規則》第13.18及13.21條的披露

- 於2010年8月24日，本公司持有25%的共同控制實體（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港元的三年有期貨貸融資（「首項融資」）。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）額外有期貨貸融資，致使首項融資擴大至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）額外有期貨貸融資，致使已擴大的融資進一步擴大至1,830,000,000港元。合營融資協議約定（其中包括），如張松橋先生（「張先生」）停止(i)（除某特定情況外）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(ii)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某些擔保文件或其任何部份可被改為可即時被執行。於2013年6月30日，未償還貸款結餘為1,804,368,000港元。

隨報告期後，於2013年8月23日，簽訂合營融資第三補充協議，據此，最後到期日延至2016年8月24日。合營融資協議項下有關張先生所持有本公司已發行股本及於本公司之管理控制權之違約事件條文維持不變。

- 於2011年12月28日，本公司（作為借貸人）與（其中包括）本集團多間公司（作為擔保人）及多間財務機構（作為貸款人）簽訂一項融資協議取得合共600,000,000港元的三年有期貨貸融資。根據融資協議，如張先生(i)（除某特定情況外）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，將構成融資協議項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款人的承諾或其任何部份將可按融資協議被取消，及／或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及所有融資項下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／或所有按融資作出的貸款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於2013年6月30日，未償還貸款結餘為540,000,000港元。
- 於2012年12月14日，本公司接受於日期為2012年12月7日的貸款確認函所提供的一項有期貨貸融資，該筆合共400,000,000港元的貸款於貸款確認函日期起計六個月可供提取並於提取日起為期三年。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；將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款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／或所有按貸款作出的借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於2013年6月30日，未償還貸款結餘為400,000,000港元。

- 2013年1月25日，本公司(作為借款人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項貸款協議取得合共3,400,000,000港元的三年有期貨款。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，將構成貸款協議項下其中一項違約事件。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。於2013年6月30日，未償還貸款結餘為2,800,000,000港元。
- 於2013年6月27日，本公司接受一間銀行(作為貸款方)於日期為2013年6月25日的貸款確認函所提供的一項貸款，該筆合共或相當於500,000,000港元的貸款為期三年。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，將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。倘於承諾期(即含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。於2013年6月30日，貸款尚未使用。
- 隨報告期後，於2013年8月13日，本公司接受於日期為2013年7月23日的貸款確認函所提供的一項貸款，該筆合共500,000,000港元或等額美元的有期貨款，於接受貸款確認函日期起六個月內可供提取並於首次提取日期起為期三年。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；及(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已為即時到期及應予償還，隨之貸款將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。

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。

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，2013年8月26日

綜合損益表

截至2013年6月30日止6個月

	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		(750,837)	(2,563,897)
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		(4,937)	—
持續經營業務之除稅前盈利	5	410,456	839,627
所得稅開支	6	(324,912)	(556,748)
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	—	12,279
本期間盈利		85,544	295,158
應佔：			
母公司擁有人		115,506	204,795
非控制性股東權益		(29,962)	90,363
		85,544	295,158
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		4.46港仙	7.91港仙
持續經營業務之基本及攤薄盈利		4.46港仙	7.41港仙

股息之詳細資料於簡明綜合財務報表附註8披露。

綜合損益及其他全面收益表

截至2013年6月30日止6個月

	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	85,544	295,158
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	8,467	(571)
	(29,151)	(17,691)
應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	(12,562)	(4,467)
	262,865	(79,518)
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	261,730	(102,055)
本期間除稅後其他全面收益	261,730	(102,055)
本期間全面收益總額	347,274	193,103
應佔：		
母公司擁有人	342,075	113,315
非控制性股東權益	5,199	79,788
	347,274	193,103

綜合財務狀況表

2013年6月30日

	附註	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
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		14,859,393	13,971,446
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
		30,350,284	27,197,417
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		30,389,076	27,603,438
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	12	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
		23,312,500	22,056,095
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		23,312,500	22,134,450

綜合財務狀況表

2013年6月30日

	附註	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		7,076,576	5,468,988
總資產減流動負債		21,935,969	19,440,434
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	12	5,512,651	2,937,669
遞延稅項負債		1,502,024	1,551,231
非流動負債總額		7,014,675	4,488,900
淨資產		14,921,294	14,951,534
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	258,780	258,780
儲備		13,209,651	12,984,027
非控制性股東權益		13,468,431	13,242,807
		1,452,863	1,708,727
權益總額		14,921,294	14,951,534

綜合股東權益變動表

截至2013年6月30日止6個月

	母公司擁有人應佔									
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價賬 (未經審核) 千港元	盈餘賬 (未經審核) 千港元 (附註)	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	非控制性 股東權益 (未經審核) 千港元	總權益 (未經審核) 千港元
於2013年1月1日	258,780	9,523,849*	—*	1,886,254*	59,829*	1,339,508*	174,587*	13,242,807	1,708,727	14,951,534
本期間盈利/(虧損)	—	—	—	—	—	115,506	—	115,506	(29,962)	85,544
本期間其他全面收益：										
除稅後可供出售 投資公平值變動	—	—	—	—	(29,151)	—	—	(29,151)	—	(29,151)
應佔共同控制實體之 其他全面收益	—	—	—	28,016	—	—	—	28,016	—	28,016
於出售附屬公司時解除之 匯兌儲備	—	—	—	(12,562)	—	—	—	(12,562)	—	(12,562)
換算境外業務之匯兌差額	—	—	—	240,266	—	—	—	240,266	35,161	275,427
本期間全面收益總額	—	—	—	255,720	(29,151)	115,506	—	342,075	5,199	347,274
已批准2012年末期股息	—	—	—	—	—	(116,451)	—	(116,451)	—	(116,451)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(75,942)	(75,942)
一名非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	3,076	3,076
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(188,197)	(188,197)
於2013年6月30日	258,780	9,523,849*	—*	2,141,974*	30,678*	1,338,563*	174,587*	13,468,431	1,452,863	14,921,294

附註：盈餘賬指附屬公司於1998年4月1日之保留盈利以外儲備以及本公司已發行及可予發行之股份面值超逾根據於1998年進行之集團重組所收購附屬公司已發行股本面值之差額之總和。該款項於2012年下半年分派包裝業務後轉撥入保留盈利。

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備13,209,651,000港元(2012年12月31日：12,984,027,000港元)。

綜合股東權益變動表

截至2013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	總權益 (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	盈餘賬 (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2012年1月1日	254,392	9,455,753	90,554	1,906,913	56,802	1,036,737	180,638	12,981,789	1,623,871	14,605,660
本期間盈利	—	—	—	—	—	204,795	—	204,795	90,363	295,158
本期間其他全面收益：										
除稅後可供出售 投資公平值變動	—	—	—	—	(24,284)	—	—	(24,284)	—	(24,284)
計入綜合損益表的可供 出售投資的出售虧損之 再分類調整	—	—	—	—	6,593	—	—	6,593	—	6,593
應佔共同控制實體之 其他全面收益	—	—	—	(4,846)	—	—	—	(4,846)	—	(4,846)
於出售附屬公司時解除之 匯兌儲備	—	—	—	(4,467)	—	—	—	(4,467)	—	(4,467)
換算境外業務之匯兌差額	—	—	—	(64,476)	—	—	—	(64,476)	(10,575)	(75,051)
本期間全面收益總額	—	—	—	(73,789)	(17,691)	204,795	—	113,315	79,788	193,103
已批准2011年末期股息	—	—	—	—	—	(101,757)	—	(101,757)	—	(101,757)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	47	47
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,470)	(1,470)
發行代息股份	4,388	68,096	—	—	—	—	—	72,484	—	72,484
於2012年6月30日	258,780	9,523,849	90,554	1,833,124	39,111	1,139,775	180,638	13,065,831	1,702,236	14,768,067

簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止6個月

	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
經營活動所得現金流量淨額	899,238	346,377
投資活動所用現金流量淨額	(483,057)	(596,685)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(70,177)	1,274,497
現金及等同現金增加淨額	346,004	1,024,189
期初之現金及等同現金 匯率變動之影響，淨額	3,647,228 57,798	4,046,330 (20,821)
期末之現金及等同現金	4,051,030	5,049,698
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘	4,023,494	4,835,588
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	27,536	145,260
綜合財務狀況表呈列之現金及等同現金	4,051,030	4,980,848
分類為持作出售的出售組合應佔現金及銀行結餘	—	68,850
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金	4,051,030	5,049,698

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》」)附錄十六之披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並無載入年度綜合財務報表所規定之全部資料及披露，且應與本集團截至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，與編製本集團截至2012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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製，惟於簡明綜合財務報表附註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 首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號 金融工具：披露—金融資產及金融負債互抵之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
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—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合資企業的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	地表礦藏生產階段之剝除成本
2009年-2011年週期之年度改進	於2012年6月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

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。香港會計準則第34.16A(j)號對金融工具有特定的披露要求，因而影響到未經審核中期簡明綜合財務報表期間。本集團於簡明綜合財務報告附註21提供此等披露。

2. 會計政策及披露之變動 (續)

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、換算境外業務之匯兌差額、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(例如界定福利計劃的精算盈虧及重估土地和樓宇)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，並擁有以下四個可報告業務分類：

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之盈利(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	1,315,223	9,498	1,324,721
分類業績	465,548	(16,958)	448,590
總部及未分配開支			(12,490)
融資成本			(25,644)
除稅前盈利			410,456

簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

3. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

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	3,712,494	(738)	3,711,756	168,007	31,675	199,682	3,911,438
分類業績	891,331	15,253	906,584	15,677	(2,173)	13,504	920,088
總部及未分配收入			1,720			—	1,720
總部及未分配開支			(42,832)			—	(42,832)
融資成本			(25,845)			(40)	(25,885)
除稅前盈利			839,627			13,464	853,091

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	1,304,303	3,699,792
租金收入	9,617	7,982
出售透過損益按公平值列賬之股本投資的虧損，淨額	(2,464)	(7,411)
上市投資所得股息收入	9,465	3,930
非上市投資所得股息收入	1,303	916
可供出售投資所得利息收入	2,497	6,547
	1,324,721	3,711,756
其他收入及收益		
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(附註14)	171,910	—
投資物業的公平值收益	15,522	5,287
其他	2,752	841
	270,808	131,401

5. 除稅前盈利

本集團持續經營業務之除稅前盈利已扣除／(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)
	12,451	10,462
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
	323,865	195,912
減：已資本化利息	(298,221)	(170,067)
	25,644	25,845
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)
	79,856	78,622
出售附屬公司之虧損／(收益)	(171,910)	11,935

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按中國內地之現行稅率計算。

	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
本期間稅項支出		
中國內地	165,973	361,929
過往期間撥備不足／(超額撥備)		
香港	—	1,046
中國內地	(1,013)	8,158
	(1,013)	9,204
本期間土地增值稅支出	252,210	375,856
遞延稅項	(92,258)	(190,241)
本期間來自持續經營業務總稅項支出	324,912	556,748

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	34,021
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	(492)
來自己終止經營業務之除稅前盈利	
— 包裝業務	15,677
所得稅開支	(1,188)
本期間來自己終止經營業務之盈利	
— 包裝業務	14,489
應佔：	
母公司擁有人	14,225
非控制性股東權益	264
	14,489

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 (續)

(a) 已終止經營業務 — 包裝業務 (續)

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	3,102
	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	0.55港仙

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	2,587,799,895

(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(「海天(香港)」)(本公司當時持有60%權益之附屬公司)之非控制性股東訂立買賣協議，以總代價20,000,000港元出售其於Ensure Success Holdings Limited(「Ensure Success」)之全部100%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。

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 (續)

(b) 已終止經營業務 — 行李箱業務 (續)

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	(30,005)
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	(40)
來自己終止經營業務之除稅前虧損	
— 行李箱業務	(2,213)
所得稅收益	3
本期間來自己終止經營業務之虧損	
— 行李箱業務	(2,210)
應佔：	
母公司擁有人	(1,303)
非控制性股東權益	(907)
	(2,210)

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	1,738

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 (續)**(b) 已終止經營業務 — 行李箱業務 (續)**

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	0.05港仙
------------------------------	--------

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	2,587,799,895

(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」)之非控制性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日將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元及應計利息。

(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100%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。有關此項出售的進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註14。

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 (續)

(d) 分類為持作銷售之出售組別 — 建星集團 (續)

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
資產	
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	367,913
負債	
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	78,355
與出售組別直接有關之資產淨值 — 建星集團	289,558
於其他全面收入確認之累計收入	
匯兌儲備	12,562

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港元已於同日予以支付。

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港元已於同日予以支付。

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。

由於截至2013年及2012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 (未經審核) 千港元	2012年 (未經審核) 千港元
盈利		
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
	115,506	204,795
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012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	2,587,799,895	2,587,799,895

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。

簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

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	2,743,717	2,707,350

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. 計息銀行及其他借貸

	2013年6月30日(未經審核)			2012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／人民幣基準借貸利率 × (1 + 5%至 1 + 25%)／香港銀行同業拆息 + 2%	2013年至 2014年	3,960,186	人民幣基準借貸利率／人民幣基準借貸利率 × (1 + 5%至 1 + 20%)／香港銀行同業拆息 + 2%至香港銀行同業拆息 + 2.5%／固定利率5.6%	2013年	4,851,041
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%	2013年至 2014年	350,666	香港銀行同業拆息 + 1.9%至香港銀行同業拆息 + 4%	2013年	2,027,587
			4,310,852			6,878,628
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準借貸利率／人民幣基準借貸利率 × (1 + 10%至 1 + 30%)	2014年至 2022年	2,641,754	人民幣基準借貸利率／人民幣基準借貸利率 × (1 + 10%至 1 + 25%)	2014年至 2022年	2,525,432
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%	2014年至 2016年	2,870,897	香港銀行同業拆息 + 4%	2014年	412,237
			5,512,651			2,937,669
			9,823,503			9,816,297
分析如下：						
須於下列期間償還之銀行及其他借貸：						
	一年內或於提出要求時		4,310,852			6,878,628
	於第二年		1,636,485			1,413,969
	於第三年至第五年(包括首尾兩年)		3,814,023			1,452,787
	五年以上		62,143			70,913
			9,823,503			9,816,297

13. 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	500,000	500,000
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	258,780	258,780

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。

14. 出售附屬公司

截至2013年6月30日止6個月

於2012年4月23日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售於建星集團持有之全部100%股權，以及建星欠付本集團之股東貸款，總代價為408,212,000港元。有關出售已於2013年1月3日完成及本集團其後不再擁有建星集團之控制權。有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註7(d)。

於本期間已出售之建星集團總淨資產及其財務影響的詳情概述如下：

	(未經審核) 千港元
已出售之資產淨值：	
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	41,908
現金及等同現金	716
其他應付款項及預提負債	(1,744)
非控制性股東貸款	(76,611)
非控制性股東權益	(75,942)
	248,864
於出售建星集團時解除之匯兌儲備	(12,562)
出售附屬公司之收益	171,910
	408,212
支付方式：	
現金	408,212

出售建星集團之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	(未經審核) 千港元
現金代價	408,212
已出售之現金及銀行結餘	(716)
出售建星集團之現金及等同現金之流入淨額	407,496

14. 出售附屬公司 (續)

截至2012年6月30日止6個月

於2012年2月1日，本集團與一名獨立第三方及一名海天(香港)的非控制性股東訂立買賣協議，以出售其行李箱業務，總代價為20,000,000港元。是項出售於2012年3月26日完成。有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註7(b)。

上一期間內所出售行李箱業務之資產淨值總額及其財務影響概述如下：

	千港元
已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	29,944
預付土地租金	3,356
應收賬款	30,816
預付款項、按金及其他應收款項	3,019
可回收稅項	20
存貨	18,055
現金及銀行結餘	3,453
應付賬項	(28,895)
其他應付款項及預提負債	(5,011)
股東貸款	(17,927)
遞延稅項負債	(475)
非控制性股東權益	47
	36,402
於出售行李箱業務時解除之匯兌儲備	(4,467)
出售附屬公司之虧損	(11,935)
	20,000
支付方式：	
現金	20,000

出售行李箱業務之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	20,000
已出售之現金及銀行結餘	(3,453)
出售行李箱業務之現金及等同現金之流入淨額	16,547

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：

	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
已訂約但未撥備	9,925,600	9,886,241

於報告期末，本集團有以下應佔共同控制實體有關物業發展開支之承擔：

	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
已訂約但未撥備	201,306	141,569

16. 或然負債

於報告期末，未經審核中期簡明綜合財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	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
就共同控制實體獲授額度而向銀行作出之擔保	451,092	455,000

17. 財務擔保

於報告期末，本集團擁有下列財務擔保：

	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
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	6,109,768	5,685,928

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2013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2013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	43,614,000	—	—	—	—	43,614,000	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
	65,914,000	—	—	—	—	65,914,000			

* 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2013年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支(截至2012年6月30日止6個月：無)。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押其若干資產作為提供銀行額度予本集團的抵押品。有關資產賬面總值載列如下：

	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
物業、廠房及設備	40,274	40,983
投資物業	182,112	171,437
預付土地租金	753,069	724,855
發展中物業	13,631,100	10,997,965
已落成待售物業	43,174	42,412
定期存款	414,287	1,572,424

20. 關連方交易

於期內，本集團與關連方訂立以下交易：

- 截至2013年6月30日止6個月，在本集團及有關關連公司互相同意下，本集團支付租金費用480,000港元給確利達之附屬公司，該關連公司由本公司的一名控股股東控制。
- 於2013年6月30日，本集團向銀行簽立擔保，金額為451,092,000港元(2012年12月31日：455,000,000港元)，作為向授予其共同控制實體之銀行融資之抵押品。
- 於2013年6月30日，本集團總賬面值13,478,000港元(2012年12月31日：13,774,000港元)之若干樓宇及預付土地租金，於期內乃以零租金提供予一名董事之家族成員，用以經營學校。

20. 關連方交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員之酬金：

	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
短期僱員福利	7,320	8,389
離職後福利	351	404
向主要管理人員支付之酬金總額	7,671	8,793

有關上述(a)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

現金及等同現金、有限制銀行結餘、已抵押存款、按金及其他應收款項、經紀公司存款、應付賬項及票據、其他應付款項及預提負債、附屬公司非控制性股東貸款、計息銀行及其他借貸即期部分，以及收購附屬公司應付代價的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等工具的短期性質所然。

計息銀行及其他借貸非即期部分的公平值已採用年期、信貸風險及剩餘到期日類似的工具目前可得的利率，折算預期未來現金流而計算。

上市股本投資、非上市債務投資及透過損益按公平值列賬的股本投資之公平值根據市場報價而釐定。

公平值等級

本集團釐定及披露金融工具公平值時使用下列分級：

第1級別： 根據有關資產或負債於活躍市場之報價(無調整)計算之公平值

第2級別： 採用可直接或間接查詢對記錄公平值有重大影響之輸入資料之估值方法計算之公平值

第3級別： 採用對記錄公平值有重大影響之輸入資料並非已可供查詢市場數據為基準(非可查詢輸入資料)之估值方法計算之公平值

按公平值列賬之資產：

	2013年 6月30日 (未經審核) 第1級別 千港元	2012年 12月31日 (經審核) 第1級別 千港元
	可供出售投資	187,155
透過損益按公平值列賬之股本投資	35,537	184,945
	222,692	406,327

於2013年6月30日，本集團概無任何金融負債以公平值計量(2012年12月31日：無)。

截至2013年6月30日止6個月，公平值計量於第1級別與第2級別之間並無轉換及無轉入或轉出至第3級別(截至2012年6月30日止6個月：無)。

22. 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2013年8月26日獲董事會批准。