

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份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 2012 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2012年6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2011年同期的比較數字如下：

綜合收益表

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2012 年 (未經審核) 千港元	2011 年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3, 4	3,711,756	1,058,037
銷售成本		(2,563,897)	(694,161)
毛利		1,147,859	363,876
其他收入及收益	4	131,401	185,475
銷售及分銷成本		(132,234)	(117,107)
行政費用		(179,330)	(172,351)
其他開支		(88,395)	(207)
融資成本		(25,845)	(28,838)
共同控制實體應佔盈虧		(13,829)	(13,158)
持續經營業務之除稅前盈利	5	839,627	217,690
所得稅開支	6	(556,748)	(95,251)
持續經營業務之本期間盈利		282,879	122,439
已終止經營業務			
已終止經營業務之本期間盈利	7	12,279	22,647
本期間盈利		295,158	145,086

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2012 年 (未經審核) 千港元	2011 年 (未經審核) 千港元 (經重列)
應佔：			
母公司擁有人		204,795	151,550
非控制性股東權益		90,363	(6,464)
		<u>295,158</u>	<u>145,086</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		<u>7.91 港仙</u>	<u>5.82 港仙</u>
持續經營業務之基本及攤薄		<u>7.41 港仙</u>	<u>5.05 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

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年 (未經審核) 千港元	2011 年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	<u>295,158</u>	<u>145,086</u>
可供出售投資：		
公平值變動	(23,713)	2,034
計入綜合收益表的出售虧損的再分類調整	6,593	-
遞延稅項	(571)	(509)
	<u>(17,691)</u>	<u>1,525</u>
分佔共同控制實體之其他全面收益	(4,846)	21,332
匯兌儲備：		
換算境外業務的匯兌差額	(75,051)	261,304
於出售附屬公司時解除	(4,467)	-
	<u>(79,518)</u>	<u>261,304</u>
本期間除稅後其他全面收益	<u>(102,055)</u>	<u>284,161</u>
本期間全面收益總額	<u>193,103</u>	<u>429,247</u>
應佔：		
母公司擁有人	113,315	404,123
非控制性股東權益	79,788	25,124
	<u>193,103</u>	<u>429,247</u>

綜合財務狀況表

		2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011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		121,629	155,907
投資物業		375,580	372,949
預付土地租金		761,552	784,860
於共同控制實體之投資		1,120,180	1,129,249
持至到期投資		-	115,391
可供出售投資		643,172	696,920
發展中物業		8,521,615	7,350,068
於持作物業發展之土地使用權之權益		1,354,805	3,150,527
非流動資產總值		<u>12,898,533</u>	<u>13,755,871</u>
流動資產			
發展中物業		13,126,872	12,072,015
已落成待售物業		2,042,731	1,184,707
預付土地租金		22,425	18,128
存貨		-	21,600
應收賬項及票據	10	1,685	38,262
預付款項、按金及其他應收款項		1,354,344	943,290
透過損益按公平值列賬之股本投資		111,825	369,045
可收回稅項		224,974	157,912
經紀公司存款		7,655	1,539
已抵押存款		171,733	152,075
有限制銀行結餘		1,902,862	2,543,736
於獲取時距原有到期日多於三個月之定期存款		-	71,543
現金及等同現金		4,980,848	3,986,532
		<u>23,947,954</u>	<u>21,560,384</u>
列為持作可供出售／分派之非流動資產及出售 組合資產	7	683,782	327,001
流動資產總值		<u>24,631,736</u>	<u>21,887,385</u>
流動負債			
應付賬項及票據	11	2,306,303	1,937,009
其他應付款項及預提負債		8,605,908	8,660,286
附屬公司非控制性股東貸款		1,080,561	666,155
計息銀行及其他借貸		3,205,701	2,065,320
應付稅項		1,060,441	767,666
收購附屬公司應付代價		1,100	1,100
		<u>16,260,014</u>	<u>14,097,536</u>
與分類為可供出售／分派資產直接關聯之負債	7	146,204	70,030
流動負債總額		<u>16,406,218</u>	<u>14,167,566</u>

		2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
附註			
淨流動資產		<u>8,225,518</u>	<u>7,719,819</u>
總資產減流動負債		<u>21,124,051</u>	<u>21,475,690</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		4,720,527	5,034,261
遞延稅項負債		<u>1,635,457</u>	<u>1,835,769</u>
非流動負債總額		<u>6,355,984</u>	<u>6,870,030</u>
淨資產		<u>14,768,067</u>	<u>14,605,660</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	258,780	254,392
儲備		<u>12,807,051</u>	<u>12,727,397</u>
		<u>13,065,831</u>	<u>12,981,789</u>
非控制性股東權益		<u>1,702,236</u>	<u>1,623,871</u>
權益總額		<u>14,768,067</u>	<u>14,605,660</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（「聯交所」）公開買賣。本集團之主要業務列明於下列附註3。

本集團截至2012年6月30日止6個月之未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據於2012年8月27日之董事決議案授權發出。

此等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2011年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製此等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，與編製截至2011年12月31日止年度之全年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。

此等未經審核中期簡明綜合財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業及某些股本及債務投資按公平值估量除外。非流動資產及持作出售的出售組合按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有指明者外，此等未經審核中期簡明綜合財務報表以港元（「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—嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期之修訂
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—金融資產轉讓之修訂
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂

除如下文所進一步闡釋有關香港會計準則第12號修訂之影響外，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，本未經審核中期簡明綜合財務報表所用會計政策亦無重大變動。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

香港會計準則第 12 號 *所得稅 – 遞延稅項：收回相關資產* (修訂)

香港會計準則第 12 號載有可推翻假定，即使用香港會計準則第 40 號內之公平值模式所計量投資物業之賬面值將透過出售收回，因此，任何有關遞延稅項應按出售基準計量。倘投資物業為可折舊，及以隨時間推移耗盡投資物業內基本上所有經濟得益為目的，而並非以出售方式之商業模式所持有，則有關假定可被推翻。

本集團擁有的投資物業乃按公平值計量，而所有該等投資業務均以隨時間推移耗盡投資物業內基本上所有經濟得益為目的，而並非以出售方式而持有。因此，本集團繼續使用收回使用資產時適用之稅率計量投資物業公平值變動所產生之遞延稅項負債。因此，採用該等修訂並無對本集團之財務報表擁有任何影響。

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：

- | | |
|-----------|---|
| 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))) |
| 財務投資分類 | - 投資證券及應收票據以及提供金融服務 |
| 物業開發及投資分類 | - 開發及投資位於中國內地之物業 |

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。

分類間銷售及轉讓乃參考當時通行市價向第三方作出之銷售所採用之售價進行交易。

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 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
	財務投資 千港元	物業開發 及投資 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	(738)	3,712,494	3,711,756	168,007	31,675	199,682	3,911,438
分類業績	15,253	891,331	906,584	15,677	(2,173)	13,504	920,088
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			(25,845)			(40)	(25,885)
除稅前盈利			839,627			13,464	853,091

截至 2011 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
	財務投資 千港元	物業開發 及投資 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	30,155	1,027,882	1,058,037	209,161	93,188	302,349	1,360,386
分類業績	116,343	146,961	263,304	24,444	1,541	25,985	289,289
公司及未分配收入			1,720			-	1,720
公司及未分配開支			(18,496)			-	(18,496)
融資成本			(28,838)			(788)	(29,626)
除稅前盈利			217,690			25,197	242,887

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：

收入	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年 (未經審核) 千港元	2011 年 (未經審核) 千港元 (經重列)
出售物業	3,699,792	1,020,613
租金收入	7,982	6,380
出售透過損益按公平值列賬的股本投資的虧損，淨額	(7,411)	-
上市投資所得股息收入	3,930	14,400
非上市投資所得股息收入	916	889
應收可換股票據利息收入	-	1,072
持至到期投資利息收入	-	7,452
可供出售投資利息收入	6,547	7,231
	3,711,756	1,058,037

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2012 年 (未經審核) 千港元	2011 年 (未經審核) 千港元 (經重列)
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	35,103	24,734
其他利息收入	2,456	5,629
匯兌收益，淨額	-	18,155
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值 收益，淨額	-	35,826
出售可供出售投資之收益	87,714	50,596
出售附屬公司之收益	-	36,192
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	384
投資物業的公平值收益	5,287	13,877
其他	841	82
	131,401	185,475

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 2012 年 (未經審核) 千港元	2011 年 (未經審核) 千港元 (經重列)
售出物業成本	2,562,110	692,063
折舊	11,066	11,135
減：已資本化之金額	(604)	(498)
	10,462	10,637
預付土地租金攤銷	11,248	21,174
悉數償還之銀行及其他貸款利息：		
5 年內	189,109	127,218
5 年後	6,803	-
	195,912	127,218
減：已資本化利息	(170,067)	(98,380)
	25,845	28,838
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	129,224	115,439
股權結算購股權開支	-	30
退休福利計劃供款	3,832	2,563
減：已資本化之金額	(54,434)	(26,503)
	78,622	91,529
出售附屬公司虧損／（盈利）	11,935	(36,192)

6. 所得稅

香港利得稅乃根據期內來自香港之估計應課稅盈利按稅率 16.5%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：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。

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
本期間稅項		
中國內地	<u>361,929</u>	<u>56,192</u>
過往期間撥備不足		
香港	1,046	-
中國內地	<u>8,158</u>	<u>52</u>
	<u>9,204</u>	<u>52</u>
本期間土地增值稅支出	375,856	121,995
遞延稅項	<u>(190,241)</u>	<u>(82,988)</u>
本期間來自持續經營業務總稅項開支	<u>556,748</u>	<u>95,251</u>

7. 分類為持作銷售／分派之非流動資產及出售組別

(a) 已終止經營業務－包裝業務

於2011年12月29日，本集團宣佈，擬透過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方式，分拆其包裝用品及陳列用品的製造及銷售業務（「包裝業務」）。本集團已於2011年12月29日按聯交所《上市規則》第15項應用指引向聯交所呈交一份分拆建議。於報告期末，分拆建議要視乎聯交所之批准方可進行，且同時包裝業務已被分類為已終止經營業務。包裝業務應佔資產及負債已分類為持作分派之出售組別並於綜合財務狀況表單獨呈報。

包裝業務於本期間內之業績呈列如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2012 年 (未經審核) 千港元	2011 年 (未經審核) 千港元
收入	168,007	209,161
銷售成本	(133,986)	(163,493)
毛利	34,021	45,668
其他收入及收益	1,668	1,713
銷售及分銷成本	(6,979)	(4,452)
行政費用	(11,857)	(17,895)
其他開支	(684)	277
聯營公司應佔盈虧	(492)	(867)
來自已終止經營業務之除稅前盈利－包裝業務	15,677	24,444
所得稅開支	(1,188)	(2,555)
本期間來自已終止經營業務之盈利－包裝業務	14,489	21,889
應佔：		
母公司擁有人	14,225	19,758
非控制性股東權益	264	2,131
	14,489	21,889

於 2012 年 6 月 30 日及 2011 年 12 月 31 日，包裝業務分類為已終止經營業務之主要資產及負債類別如下：

	於 2012 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	於 2011 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
資產		
物業、廠房及設備	119,736	119,592
預付土地租金	19,395	19,395
於聯營公司之投資	133	625
存貨	37,515	39,007
應收賬項及票據	46,642	45,916
預付款項、按金及其他應收款項	6,511	4,553
已抵押定期存款	7,506	-
現金及等同現金	62,900	59,798
分類為已終止經營業務之資產－包裝業務	300,338	288,886
負債		
應付賬項及票據	40,664	38,329
其他應付款項及預提負債	33,943	29,783
應付稅項	2,096	901
遞延稅項負債	1,011	1,017
與分類為已終止經營業務資產直接相關之負債－包裝業務	77,714	70,030
直接與分類為已終止經營業務相關之淨資產－包裝業務	222,624	218,856

於 2012 年 6 月 30 日，包裝業務賬面淨值為 5,434,000 港元（2011 年 12 月 31 日：5,434,000 港元）之若干租賃土地及樓宇及 7,506,000 港元（2011 年 12 月 31 日：無）之定期存款已作為包裝業務所獲授之一般銀行信貸之抵押。

包裝業務所產生之淨現金流如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經營活動	21,449	11,559
投資活動	(7,626)	550
融資活動	(10,721)	83,004
現金流入淨額	<u>3,102</u>	<u>95,113</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(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>	<u>0.75 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 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(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	19,758,000 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>	<u>2,602,397,187</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（「海天（香港）」）（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。

行李箱業務於本期間內之業績呈列如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
收入	31,675	93,188
銷售成本	(30,005)	(82,185)
毛利	1,670	11,003
其他收入及收益	337	316
銷售及分銷成本	(714)	(2,051)
行政費用	(3,455)	(7,406)
其他開支	(11)	(321)
融資成本	(40)	(788)
來自己終止經營業務之除稅前盈利／（虧損）		
－行李箱業務	(2,213)	753
所得稅收益	3	5
本期間來自己終止經營業務之盈利／（虧損）		
－行李箱業務	(2,210)	758
應佔：		
母公司擁有人	(1,303)	496
非控制性股東權益	(907)	262
	(2,210)	758

行李箱業務所產生之淨現金流如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經營活動	2,549	802
投資活動	617	(83)
融資活動	(1,428)	(1,472)
現金流入／（流出）淨額	1,738	(753)

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(未經審核)
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／（虧損）		
－行李箱業務	(0.05) 港仙	0.02 港仙

來自行李箱業務之每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下各項計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(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／（虧損）－行李箱業務	(1,303,000) 港元	496,000 港元
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之本期間 已發行普通股加權平均數	<u>2,587,799,895</u>	<u>2,602,397,187</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 2012 年 6 月 30 日之 37,904,000 港元（2011 年 12 月 31 日：38,115,000 港元）列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下 30% 股權預期於 2012 年下半年完成出售，代價為人民幣 30,000,000 元，另加由 2011 年 1 月 1 日起至出售完成日期止期間內按代價計算之每月 1.25% 溢價。

(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金額為 135,747,000 港元之股東貸款，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。出售建星集團預期於 2013 年初完成，故建星集團之資產及負債已分類為持作銷售之出售組別，且於綜合財務狀況表單獨呈列。

於 2012 年 6 月 30 日，建星集團分類為待售資產及負債之主要類別如下：

	2012 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元
<i>資產</i>	
物業、廠房及設備	2,042
發展中物業	333,109
預付款項、按金及其他應收款項	4,439
現金及等同現金	5,950
分類為持作銷售資產	<u>345,540</u>
<i>負債</i>	
應付賬項	35
其他應付款項及預提負債	7
非控制性股東貸款	68,448
與分類為持作銷售資產直接有關之負債	<u>68,490</u>
與出售組別直接有關之資產淨值 — 建星集團	<u>277,050</u>
於其他全面收入確認之累計收入或開支 匯兌儲備	<u>11,588</u>

8. 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（截至2011年6月30日止6個月：截至2010年12月31日止年度之現金股息每股0.04港元，金額為102,248,000港元，已予宣派及派付）。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。

於2012年6月28日，董事會宣派有條件特別中期股息，擬將透過實物分派方式向本公司合資格股東分派確利達之全部已發行股本（「分派」），惟須待確利達股份於聯交所主板上市成為無條件後方可作實（截至2011年6月30日止6個月：無）。根據分派，本公司各名合資格股東將會有權按各合資格股東每持有二十股本公司股份之完整倍數可收取一股確利達股份。

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204,795,000港元（截至2011年6月30日止6個月：151,550,000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2011年6月30日止6個月：2,602,397,187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2011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 2012 年 (未經審核) 千港元	2011 年 (未經審核) 千港元 (經重列)
<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	191,873	131,296
來自已終止經營業務	12,922	20,254
	<u>204,795</u>	<u>151,550</u>
<u>股份數目</u>		
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2012 年	2011 年 (經重列)
<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>2,602,397,187</u>

10. 應收賬項及票據

本集團與其客戶之交易條款，除新客戶一般須預先付款外，主要以記賬形式進行。信貸期一般為期60日，主要客戶則延長至105日。各客戶均有最高信貸限額。本集團致力對尚未償還應收賬項實施嚴謹控制，並已設立信貸監控部減低信貸風險。高級管理層會定期檢討逾期結欠。本集團之物業發展及投資業務客戶並無獲授信貸期。基於上述原因以及本集團應收賬項及票據涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。應收賬項及票據為不計息。

於報告期末，應收賬項及票據根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2012年6月30日			2011年12月31日		
	未逾期及 並無減值 (未經審核) 千港元	已逾期但 並無減值 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	未逾期及 並無減值 (經審核) 千港元	已逾期但 並無減值 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
一個月內	1,638	47	1,685	25,069	9,802	34,871
一至兩個月	-	-	-	-	-	-
兩至三個月	-	-	-	-	-	-
超過三個月	-	-	-	-	3,391	3,391
	1,638	47	1,685	25,069	13,193	38,262

11. 應付賬項及票據

於報告期末，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
一個月內	1,595,120	1,406,370
一至兩個月	202,017	126,100
兩至三個月	109,623	137,060
超過三個月	399,543	267,479
	2,306,303	1,937,009

應付賬項為不計息。

12. 股本

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2011年12月31日： 5,000,000,000股)每股面值0.10港元 (2011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(2011年12月31日： 2,543,923,258股)每股面值0.10港元 (2011年12月31日：0.10港元)之普通股	258,780	254,392

於2012年6月30日期間，本公司已按每股1.652港元發行43,876,637股每股0.10港元之普通股作為以股代息。

13. 比較數字

已重列比較綜合收益表，猶如本期間之已終止經營業務已於比較期初終止經營(附註7(a) & (b))。

中期股息

除以下所披露外，董事不建議派發任何截至2012年6月30日止6個月的進一步中期股息（截至2011年6月30日止6個月：無）。

於2012年6月28日，董事會宣佈將以分派的方式支付一項有條件特別中期股息，惟須待確利達股份於聯交所主板上市成為無條件後方可作實。根據分派，本公司各名合資格股東將會有權按各合資格股東每持有二十股本公司股份之完整倍數可收取一股確利達股份。分派已於2012年7月11日完成。

管理層討論及分析

業務回顧

2012年為本集團脫胎換骨之一年。期內，本集團進行一系列公司重組行動，以精簡其業務。繼2012年3月出售其行李箱業務及成功於2012年7月分拆其包裝業務於聯交所主板作獨立上市公司後，本集團能夠主要專注於其於中國西部地區之物業開發之核心業務，及為投資者呈現本集團於物業業務表現之清晰畫面，並同時以證券形式向其股東釋放及回饋包裝業務之價值。

截至2012年6月30日止6個月，本集團於物業開發及投資業務與及財務投資業務的持續經營業務收入創新高達3,711,800,000港元，較去年同期大幅增加251%。本期間股東應佔盈利為204,800,000港元，較去年同期大幅增加約35%。扣除籌備分拆包裝業務作獨立上市所產生之專業費用及其他開支於本期間之一次性開支共16,400,000港元，以及出售行李箱業務所產生之11,900,000港元虧損後，盈利將為233,100,000港元。

其他收入錄得投資物業公平值收益5,300,000港元（截至2011年6月30日止6個月：13,900,000港元）及出售部份可供出售投資錄得收益87,700,000港元（截至2011年6月30日止6個月：50,600,000港元）。

其他開支大幅增加88,200,000港元至88,400,000港元，乃由於上市證券錄得未變現虧損71,700,000港元及出售本集團的行李箱業務所產生之11,900,000港元虧損所致。

儘管經營環境於回顧期間充滿挑戰，憑藉本集團於包裝產品行業之廣泛經驗及強勁市場地位，包裝業務（已歸類為已終止經營業務）錄得收入及盈利分別為168,000,000港元（截至2011年6月30日止6個月：209,200,000港元）及14,500,000港元（截至2011年6月30日止6個月：21,900,000港元）。

本期間股東應佔盈利為204,800,000港元（截至2011年6月30日止6個月：151,600,000港元）。本期間每股基本盈利為7.91港仙（截至2011年6月30日止6個月：5.82港仙）。

物業發展

本集團繼續專注於中國西部之物業業務，該地區對房屋之剛性需求依然強勁。除重慶及成都外，本集團於2012年5月推出其於貴陽之首個項目。重慶、成都及貴陽擁有強勁經濟增長，其於2012年上半年之本地生產總值增長分別達到14.0%、13.3%及15.8%，遠超出全國同期之平均本地生產總值7.8%之增幅。

已確認收入

於截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團之物業銷售收入為 3,699,800,000 港元（人民幣 3,015,400,000 元）（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：1,020,600,000 港元（人民幣 854,000,000 元）），總入賬建築面積為 431,600 平方米（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：128,500 平方米）。由於更多項目於 2012 年上半年完成及交付，來自物業銷售之收入及入賬建築面積較 2011 年同期分別大幅增長 263% 及 236%。已確認銷售額之平均售價於回顧期間增加 5.1% 至每平方米人民幣 6,990 元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：每平方米人民幣 6,650 元）。本期間整體入賬毛利率為 31%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：32%）。倘收購渝北及同景國際城之土地儲備而對土地成本作出之公平值調整的影響予以排除，則入賬毛利率將為 47%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：48%）。

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月按項目確認之銷售收入如下：

地點	項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後之 銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後之 平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
重慶	山頂道國賓城 第一期	住宅	86,900	633,000	7,290/平方米	100%
	梧桐郡 第一期	住宅	24,900	273,200	10,960/平方米	100%
	愛都會第 一、第二及 第三期	住宅	4,300	31,100	7,210/平方米	100%
		寫字樓	7,800	80,400	10,350/平方米	
		商業	1,800	45,800	24,590/平方米	
		停車場	1,700	5,000	90,070/車位	
	都會首站及 都會 9 號	住宅	900	9,800	10,540/平方米	100%
寫字樓		3,900	42,700	11,180/平方米		
濱江壹號 第二期	住宅	28,900	108,500	3,760/平方米	100%	
同景國際城 -W 區	住宅	192,600	1,116,500	5,800/平方米	51%	
	其他	住宅/ 商業/ 停車場	3,000	24,300		
成都	城南逸家 第一期	住宅	26,100	325,400	12,480/平方米	51%
	其他	住宅/ 商業/ 停車場	2,900	11,600		
昆明	雲都國際	住宅	45,900	308,100	6,710/平方米	70%
總計			431,600	3,015,400		

就地區而言，重慶分別佔已確認收入及入賬建築面積之 79%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：73%）及 83%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：81%），而成都及昆明佔餘下已確認收入及入賬建築面積分別為 21%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：27%）及 17%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：19%）。按物業用途計，約 94%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：78%）作住宅用途，而餘下部份作非住宅用途。

於 2012 年 6 月 30 日，未確認收入約為人民幣 8,149,000,000 元，相當於預售建築面積 956,300 平方米。該等收入將視乎有關項目完成時間、獲發入伙紙及交付已完成單位予買家之時間而確認入賬。約人民幣 816,000,000 元之未確認收入來自已完成及預售之項目。收入將於買方實際收取物業時確認。此為 2012 年下半年奠定堅實基礎。

於 2012 年上半年，共有 6 個項目如期完成。本集團於回顧期間已完成之總建築面積約為 597,200 平方米，詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於 2012 年 6 月 30 日 已售面積百分比	本集團 權益
重慶				
山頂道國賓城第一期	住宅	93,400	96	100%
	商業	15,600	16	
	其他	21,500		
梧桐郡第一期	住宅	36,400	95	100%
同景國際城—W 區	住宅	194,100	100	51%
	商業	3,800	93	
	其他	33,300		
濱江壹號第二期	住宅	28,700	100	100%
	商業	8,300	55	
	其他	10,600	99	
成都				
城南逸家第一期	住宅	48,400	69	51%
	商業	6,100		
	其他	11,000	66	
昆明				
雲都國際	住宅	54,800	84	70%
	商業	14,800		
	其他	16,400		
總計		597,200		

合約銷售

中央政府自 2010 年起實施一系列緊縮樓市政策及措施遏制過熱的物業市場，包括提高首付、提高按揭貸款利率、暫停第三套房按揭貸款、物業稅試行及建設社會保障房。該等措施已經奏效，因為部份城市物業交易量已減少及房價亦按月下降。鑒於全球經濟疲軟，中國有關部門近期已採取措施放寬其貨幣政策。央行於過去數月下調利率及儲備金率規定，以努力推動借貸。憑藉首次置業者可獲得更優惠之按揭條款，住宅物業之銷售於 2012 年 3 月起開始回升。

根據本集團 2012 年之銷售計劃，2012 年下半年將有數個項目推出。因此，於 2012 年上半年，本集團錄得合約銷售額人民幣 2,816,200,000 元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：人民幣 3,243,800,000 元），較 2011 年同期減少約 13%，以及約佔 2012 年目標銷售額人民幣 6,800,000,000 元的 41%。合約銷售總建築面積約達 372,500 平方米（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：358,800 平方米），較 2011 年同期增加約 4%。由於首次置業者為支撐住宅物業市場之主要客戶，本集團調整其產品組合，提供更多單位總價較小之中檔產品，從而致使合約銷售整體平均售價由 2011 年同期之每平方米人民幣 9,000 元減少約 16% 至 2012 年上半年之每平方米人民幣 7,600 元。另一方面，為推動受限購令影響較大之成都之單位銷售，本集團小幅下調其平均售價以增加競爭力。新的定價策略證明有效，而成都之銷售額有所回升。就地區而言，重慶、成都及貴陽之平均售價分別為每平方米人民幣 7,000 元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：每平方米人民幣 8,500 元）、每平方米人民幣 8,900 元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：每平方米人民幣 11,800 元）及每平方米人民幣 7,600 元。

期內推出十二個項目，其中兩個為新項目，即成都之光華逸家及貴陽之中渝•第一城。期內，同景國際城、光華逸家及四海逸家為貢獻最多合約銷售之三大項目。2012 年上半年之合約銷售分佈為 57.2%、35.7% 及 7.1% 分別來自重慶、成都及其他地區。

2012 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 第一、第二及第三期	住宅	16,500	136,800	8,300/平方米
	商業	1,100	19,400	18,000/平方米
同景國際城 -J、K、L、M、N、 O 及 P 區	住宅	121,900	881,400	7,200/平方米
	商業	3,900	55,700	14,100/平方米
濱江壹號第一、第二及 第三期	住宅	30,800	167,400	5,400/平方米
	停車場	7,000	18,900	89,200/車位
梧桐郡第一及第二期	住宅	14,800	158,200	10,700/平方米
春華秋實第一期	住宅	29,300	135,700	4,600/平方米
其他	住宅/商業 /寫字樓/ 停車場	4,700	37,200	
		230,000	1,610,700	

成都

四海逸家第二期	住宅	18,700	299,600	16,000/平方米
	停車場	5,000	17,200	117,100/車位
光華逸家第一及第二期	住宅	79,200	592,600	7,500/平方米
	商業	100	6,300	42,300/平方米
城南逸家第一及第二期	住宅	6,700	78,800	11,800/平方米
	停車場	1,800	6,500	141,300/車位
都江逸家	住宅	1,000	5,700	5,500/平方米
		<u>112,500</u>	<u>1,006,700</u>	

其他地區

中渝·第一城第一期	住宅	19,000	144,200	7,600/平方米
雲都國際	住宅	600	4,100	7,100/平方米
雍河灣第一期	住宅	10,400	50,500	4,900/平方米
		<u>30,000</u>	<u>198,800</u>	
總計		<u>372,500</u>	<u>2,816,200</u>	

按物業用途計，約 96% 用作住宅用途及 4% 用作非住宅用途。住宅、商業、寫字樓及停車場之平均售價分別為每平方米人民幣 7,600 元、每平方米人民幣 23,100 元、每平方米人民幣 11,500 元及每車位人民幣 104,100 元。

於 2012 年 6 月 30 日，本集團錄得認購銷售額為人民幣 922,000,000 元，將於未來數月轉入合約銷售。

發展中物業項目

期內有 16 個項目處於不同發展階段。於 2012 年 6 月 30 日，興建中總面積約為 3,500,000 平方米。

於本報告日期，持作發展之項目詳情如下：

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	2012 年至 2015 年	369,000	100%
－ 御府	2012 年	58,000	100%
－ 第 10 號地段	2014 年	436,000	100%
－ 山頂道國賓城	2012 年至 2014 年	362,000	100%
－ 第 17-1 號地段	2014 年或以後	210,000	100%
－ 第 9 號地段	2014 年或以後	305,000	100%
－ 第 19 號地段	2014 年或以後	296,000	100%
－ 第 4 號地段	2014 年或以後	557,000	100%
－ 第 3-1 號地段	2014 年或以後	260,000	100%
－ 其他	2014 年或以後	91,000	100%

重慶市江北項目	2014 年或以後	1,369,000	25%
重慶市南岸區			
- 同景國際城	2012 年至 2017 年	1,373,000	51%
- 二塘項目	2014 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	2014 年或以後	271,000	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	833,000	26%
重慶市榮昌縣	2014 年或以後	157,000	26%
成都市錦江區			
- 四海逸家	2012 年至 2015 年	481,000	51%
成都市雙流縣			
- 城南逸家	2013 年至 2015 年	204,000	51%
成都市新津縣			
- 牧山逸家	2014 年或以後	249,000	51%
成都市青羊區			
- 光華逸家	2014 年或以後	365,000	51%
四川省達州市通川區	2013 年至 2015 年	413,000	100%
貴陽市金陽新區			
- 中渝·第一城	2013 年或以後	1,343,000	85%
總計		11,346,000	

土地儲備

本集團透過將業務拓展至中國西部其他重點城市之策略，可在分散風險的同時受惠於該地區的經濟增長。

期內，本集團在四個主要城市，即重慶、成都、達州及貴陽擁有土地儲備。於本報告日期，本集團持作發展的土地儲備維持於建築面積 11,300,000 平方米（應佔建築面積約為 7,600,000 平方米）。平均土地成本約為每平方米人民幣 2,090 元。土地儲備組合足以應付未來 5 至 6 年發展之用。位於重慶市兩江新區的渝北區的主要土地儲備（按面積計，佔本集團應佔土地儲備 34%）至為罕有，位置極佳之餘，周邊配套發展亦已成熟。本集團之頂級投資物業大部份將於此核心土地儲備上發展。

本集團維持其審慎之土地儲備策略。由於 2011 年已購入六幅總建築面積約 3,800,000 平方米之土地後，本集團於本期間僅購入一幅土地。本集團透過其擁有 51% 之附屬公司（其擁有同景國際城項目）購入重慶市榮昌縣一塊地塊之 51% 權益，總代價約為人民幣 124,700,000 元，獲批建築面積約為 157,000 平方米。此次收購之樓面地價約每平方米建築面積人民幣 790 元。該地塊計劃用於發展住宅項目。本集團擁有該地塊之 26% 應佔權益。

期內，為進一步優化其土地儲備組合，本集團已訂立協議出售其於成都市都江堰區玉堂鎮禮里山莊項目之全數 60% 權益，代價為人民幣 332,000,000 元。有關出售預期將於 2013 年完成，估計除稅前盈利為人民幣 159,000,000 元。

於本報告日期，本集團之土地儲備適度分佈，按用途劃分之明細如下：

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	9,000	80,000	1,198,000	932,000	1,315,000	11.1
住宅	2,000		64,000	5,296,000	3,219,000	5,362,000	45.1
寫字樓			5,000	1,493,000	1,226,000	1,498,000	12.6
酒店及服務式公寓			18,000	485,000	437,000	503,000	4.2
洋房及別墅			34,000	816,000	500,000	850,000	7.2
其他(停車場及其 他配套設施)	53,000	11,000	237,000	2,058,000	1,319,000	2,359,000	19.8
總計	83,000	20,000	438,000	11,346,000	7,633,000	11,887,000	100.0

合共 98,000 平方米已完成持作出售住宅及洋房及別墅物業中，約 27%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	8,291,000	5,416,000	73.1
四川			
- 成都	1,299,000	663,000	11.5
- 達州	413,000	413,000	3.6
貴州			
- 貴陽	1,343,000	1,141,000	11.8
總計	11,346,000	7,633,000	100.0

約 73%持作發展土地儲備位於重慶，而其餘部份則位於成都、達州及貴陽。在用途方面，約 58%持作發展土地用於住宅、酒店及服務式公寓以及洋房及別墅，其餘 42%則用作寫字樓、商業及其他發展用途。

投資物業

截至 2012 年 6 月 30 日止，本集團之投資物業組合合共 82,923 平方米(2011 年 12 月 31 日：83,049 平方米)，其中約 34.2%為商用物業、2.8%為住宅物業及 63.0%為停車場及配套設施。

截至 2012 年 6 月 30 日止，本集團投資物業之賬面值總計為 375,600,000 港元。為遵守相關會計準則，本集團已對其投資物業進行估值。組合之公平值增加約 5,300,000 港元至 375,600,000 港元，其中大部份為就商用物業確認之重估收益。此外，租賃表現穩定，出租率逾 76%。截至 2012 年 6 月 30 日止期間，來自投資物業之應佔租金收入總額約為 8,000,000 港元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：6,400,000 港元）。在需求日益增長之背後，受業務擴張及本集團商業物業地盤之優越位置所推動，本集團將於未來數年發展優質投資物業組合。

發展中投資物業

本集團於渝北區之核心土地儲備正位於重慶渝北區心臟地帶，屬地方政府行政辦公室、輕軌及地下交通系統、主要高速公路交匯處及新鐵路運輸樞紐所在地，渝北區距離重慶市機場僅二十分鐘車程。本集團於渝北區之核心土地儲備已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。多位國際著名建築師和設計師已獲邀參與開發該等項目。鑑於該等項目位置優越，本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期於未來四年內建立投資物業組合。此組合將於竣工後為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

本集團於渝北區之核心土地儲備擁有四幅商用地段，即第 3、4、9 及 10 號地段。首幅商用地段（第 10 號）已於 2009 年 5 月開始興建，而於此地段之住宅項目（都會首站）及 SOHO 項目（都會 9 號）已分別於 2010 年 1 月及 2010 年 9 月展開預售，並且十分成功。都會首站及都會 9 號已於 2011 年下半年開始交付。10 號地段其他階段現正發展中，計劃將於 2014 年完成。

本集團亦與於中國具領導地位之地產發展商及酒店營運商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項目。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。該酒店及寫字樓項目之總建築面積約為 97,000 平方米，預計於 2014 年完成。

財務投資業務

財務投資分部於本期間錄得溢利 14,200,000 港元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：116,300,000 港元）。出售本集團持有之部份可供出售投資變現收益為 87,700,000 港元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：50,600,000 港元）。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共 6,700,000 港元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：30,200,000 港元）。然而，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（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：上市證券未變現收益為 35,800,000 港元）。

考慮到銀行存款之利息回報不斷下降，本集團調整其投資組合至上市證券及非上市投資基金。為維持審慎之財務投資組合，本集團設定投資組合之價值為不超過其總資產之 10%。

財務狀況

於本期間，本集團之財務狀況維持強健。於 2012 年 6 月 30 日，本集團持有現金及銀行結餘及定期存款合共 7,055,400,000 港元（2011 年 12 月 31 日：6,753,900,000 港元）。於 2012 年 6 月 30 日，本集團之資產負債比率淨額為 6.7%（2011 年 12 月 31 日：2.7%），乃按借款總額減銀行存款及現金後除以擁有人權益計算。資產負債比率增加主要乃因物業開發成本付款約人民幣 3,037,000,000 元以支付地價及相關費用以及建築成本分別為人民幣 753,000,000 元及人民幣 2,284,000,000 元所致。該等付款主要透過來自物業預售所獲取現金及外來銀行借款的內部資源撥付。於回顧期間內，物業業務之現金回收率為 71%。截至 2012 年 6 月 30 日止期間，平均借款年利率為 5.26%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：4.36%），於市場上相對較低。

展望

儘管中央政府放鬆貨幣政策，以刺激經濟，為物業市場注入流動資金，但打擊樓市投機之措施預期於年內仍然持續，惟預期並無新控制措施出臺。因此，本集團預期本年度下半年物業價格維持穩定。鑒於收入增長，購買力提升，亦刺激用家置業的強勁需求。鑒於 2012 年下半年本集團將會推出更多項目，預期 2012 年下半年之銷售表現會較上半年出色。本集團對實現 2012 年合約銷售目標人民幣 6,800,000,000 元充滿信心。

於 2012 年 6 月 30 日，尚未確認之合約銷售為人民幣 8,149,000,000 元，相等於預售建築面積 956,300 平方米，連同 2012 年 7 月之合約銷售人民幣 571,000,000 元，即相等於 71,700 平方米，於 2012 年下半年及以後交付之未確認合約銷售總額為人民幣 8,720,000,000 元。

2012 年下半年及 2013 年之目標竣工面積分別為 390,000 平方米及 1,308,000 平方米。連同 2012 年上半年 597,200 平方米的已竣工面積，2012 年的目標竣工面積為 987,200 平方米。分別就 2012 年下半年及 2013 年而言，於 2012 年 7 月 31 日，目標竣工住宅面積之 83% 及 47% 已預售。因此，本集團之存貨水平極低。

2012 年下半年及 2013 年之竣工安排如下：

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
2012 年下半年					
重慶	御府	36,000	22,000	58,000	100%
	梧桐郡第一期	25,000	17,000	42,000	100%
	山頂道國賓城第二期	105,000	50,000	155,000	100%
	同景國際城 - J 區	72,000	6,000	78,000	51%
成都	四海逸家第二期	57,000	-	57,000	51%
總計		295,000	95,000	390,000	

2013 年

重慶	梧桐郡第二期	56,000	37,000	93,000	100%
	山頂道國賓城第三期	78,000	24,000	102,000	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	44,000	89,000	51%
	城南逸家第二期	51,000	10,000	61,000	51%
達州	雍河灣第一期	134,000	44,000	178,000	100%
貴陽	中渝•第一城第一期	91,000	93,000	184,000	85%
總計		921,000	387,000	1,308,000	

於 2012 年，本集團按照其原訂發展計劃開展新工程。於 2012 年上半年，新開工工程之建築面積約為 700,000 平方米。於 2012 年 6 月 30 日，本集團共有 16 個發展中項目。根據現行發展計劃，本集團預期 2012 年下半年開始動工的總面積約為 1,400,000 平方米，實現全年新開工總面積約為 2,100,000 平方米。連同於 2012 年 6 月 30 日正在興建中的 3,500,000 平方米面積，2012 年年底發展中的總面積預期超過 4,900,000 平方米，佔本集團總土地儲備約 43%。為確保其長遠發展，本集團將繼續收購極具發展潛力之土地儲備。除在重慶、成都、貴陽及昆明現有項目的城市擴展業務外，本集團亦會繼續在中國西部其他城市物色合適地塊以分散投資，並尋求與海外及國內投資者合作機會，以於未來數年提升產量。

於 2012 年 6 月 30 日，未付地價約為人民幣 1,900,000,000 元。預期 2012 年下半年的建築成本約為人民幣 3,000,000,000 元。本集團仍將堅持審慎之現金流管理，將資產負債比率保持於穩健水平，以支持其長期增長。

財務回顧

投資

於 2012 年 6 月 30 日，本集團持有一個以上市及非上市證券及應收票據（由多間於聯交所上市之公司發行）組成之投資組合，賬面值為 755,000,000 港元（2011 年 12 月 31 日：1,181,400,000 港元）。由於香港股市於回顧期間內股價波動，故本集團因持有上市證券而錄得變現虧損及未變現公平值虧損分別為 7,400,000 港元及 71,700,000 港元。期內源自投資之股息、利息及其他收入為 11,400,000 港元（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：31,000,000 港元）。

流動資金及財務資源

於 2012 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行結餘及定期存款共 7,055,400,000 港元（2011 年 12 月 31 日：6,753,900,000 港元），當中包括已抵押予銀行之存款 171,700,000 港元（2011 年 12 月 31 日：152,100,000 港元）。現金及銀行存款之貨幣列值分析如下：

貨幣	2012 年 6 月 30 日 百萬港元	2011 年 12 月 31 日 百萬港元
人民幣	6,085.1	6,477.6
港元	903.5	163.3
美元	66.8	113.0
	<u>7,055.4</u>	<u>6,753.9</u>

下表載列流動比率、營運資金及未動用銀行信貸融資：

	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
流動比率 (流動資產除以流動負債)	1.50 倍	1.54 倍
營運資金 (流動資產減流動負債)	8,226,000,000 港元	7,720,000,000 港元
未動用銀行信貸融資	1,035,000,000 港元	1,229,000,000 港元

本集團於 2012 年 6 月 30 日之銀行借貸結構概述如下：

銀行貸款之 貨幣	總計 百萬港元	一年內到期 百萬港元	一年後但 兩年內到期 百萬港元	兩年後但 五年內到期 百萬港元	超過五年 百萬港元
人民幣	4,888.8	2,620.1	1,158.5	1,019.4	90.8
港元	3,037.4	585.6	2,035.6	416.2	-
	<u>7,926.2</u>	<u>3,205.7</u>	<u>3,194.1</u>	<u>1,435.6</u>	<u>90.8</u>

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月之平均借款年利率為 5.26%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：4.36%）。截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，扣除於發展中物業成本資本化的 170,100,000 港元（2011 年 6 月 30 日：98,400,000 港元），計入綜合收益表之融資成本為 25,800,000 港元（2011 年 6 月 30 日：28,800,000 港元）。

於 2012 年 6 月 30 日，已抵押債項佔總借貸約 61.7%（2011 年 12 月 31 日：65.3%）。

於 2012 年 6 月 30 日，本集團之淨借貸為 870,800,000 港元（2011 年 12 月 31 日：345,700,000 港元）。詳情如下：

	2012 年 6 月 30 日 百萬港元	2011 年 12 月 31 日 百萬港元
現金及銀行結餘及定期存款	7,055.4	6,753.9
減：銀行及其他借款總額	(7,926.2)	(7,099.6)
淨借貸狀況	<u>(870.8)</u>	<u>(345.7)</u>

擁有人權益為 13,065,800,000 港元（2011 年 12 月 31 日：12,981,800,000 港元），而每股賬面資產淨值為 5.05 港元（2011 年 12 月 31 日：5.10 港元）。將包裝業務全部 100% 權益於 2012 年 7 月以特別中期股息透過實物分派方式分派後，每股賬面資產淨值將調整為 4.96 港元。

或然負債／財務擔保

於 2012 年 6 月 30 日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- a. 就一間共同控制實體獲授之備用額向銀行作出為數 350,000,000 港元（2011 年 12 月 31 日：350,000,000 港元）之擔保。
- b. 就銀行授予本集團之若干物業買家按揭額度提供為數 3,885,200,000 港元（2011 年 12 月 31 日：4,090,100,000 港元）之擔保。

資產抵押

於 2012 年 6 月 30 日，本集團已抵押以下資產：

- a. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 47,500,000 港元
- b. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 179,200,000 港元
- c. 發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業， 人民幣 8,533,700,000 元
抵押作為授予本集團銀行備用額之擔保。

外匯風險

本集團之物業業務主要於中國經營。銷售交易及所有重大成本項目均以人民幣計值。因此，物業業務之外匯風險視作微乎其微。董事預期，人民幣匯率之任何波動將不會對本集團之營運造成重大不利影響。

報告期後事項

經聯交所批准後，分拆包裝業務於聯交所獨立上市已於 2012 年 7 月 12 日完成，詳情已載於確利達日期為 2012 年 6 月 28 日之招股章程內。完成分拆包裝業務後，本集團於確利達的全部 100% 權益已經以實物分派方式透過特別中期股息向本公司的合資格股東分派，此後，確利達不再為本公司之附屬公司。

僱員

於 2012 年 6 月 30 日，本集團於中國及香港約有 1,513 名僱員（不包括包裝業務）。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷、工作經驗、能力以及現行市場薪資水平為基礎。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 2012 年 6 月 30 日止期間，並無權益結算之購股權開支於收益表內扣除（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：100,000 港元）作為股權結算開支。其他福利包括公積金計劃、強制性公積金供款以及醫療保險。

企業管治

於回顧期內，除以下所解釋的偏離外，本公司於 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日期間一直遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》（「舊守則」）及隨後一直遵守於 2012 年 4 月 1 日生效已優化的《企業管治守則》及《企業管治報告》（「經修訂守則」）所載的守則條文。

本公司偏離舊守則及經修訂守則（「《守則》」）條文第 A.4.1 條的要求，本公司現任非執行董事並非按指定任期獲委任。然而，非執行董事的任期須受本公司的公司細則所規限，當中規定每位董事最少每三年須於股東週年大會上輪值退任一次。本公司認為有關安排與《守則》條文第 A.4.1 條的要求一致。

本公司亦偏離經修訂守則條文第 D.1.4 條的要求，本公司尚未為董事（曾維才先生除外）準備載有關於其委任的主要條款及條件的正式委任函。由於所有現任董事均已於董事會服務超過 4 年並一直符合本公司對其的期望，本公司認為董事明白其作為本公司董事所附加予其的相關職務及責任。

關於經修訂守則條文第 A.6.7 條，獨立非執行董事林健鋒先生因其他事務未能出席本公司於 2012 年 6 月 8 日舉行的特別股東大會。

儘管存在以上偏離，董事會認為本公司已採取足夠措施，確保本公司的企業管治常規並不比《守則》所規定的寬鬆。

董事進行證券交易的標準守則

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。經向所有董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至 2012 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 2012 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。

審核委員會

審核委員會已連同管理層及外聘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 2012 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。2012 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，2012 年 8 月 27 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博士。