



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零零九年六月三十日止六個月)

- 營業額為3,902,317,000港元
- 股東應佔溢利為906,133,000港元
- 每股基本盈利為每股61港仙
- 中期股息為每股9.2港仙

業務回顧

行業概覽

二零零九年上半年

- 中華人民共和國(「中國」)中央政府頒佈刺激內需的四萬億元振興經濟方案,並實施適度寬鬆的貨幣政策,以克服金融及經濟危機對內地經濟之影響。房地產是重要支柱產業,受惠於經濟改善,價量均見穩步上揚。
- 政府部門推出一系列優惠措施,包括減息、退稅及減稅,該等措施恢復了公眾的信心,同時降低了購房的支出,刺激物業需求。

- 據中國國家統計局統計，二零零九年首五個月，商品房銷售按年增長25.5%，當中住宅物業銷售較去年同期增長26.7%。商品房及住宅物業銷售額分別增長45.3%及49%。

合約銷售業績

二零零九年上半年按銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣6,651,000,000元（二零零八年：人民幣4,164,000,000元），詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為194,376平方米（二零零八年：138,408平方米），賬面值為人民幣1,932,000,000元（二零零八年：人民幣1,531,000,000元）。銷售額增加主要由於華南新城、逸景翠園及珠江帝景新一期開始銷售，並廣受市場歡迎。
- 在上海，售出建築面積合共為193,711平方米（二零零八年：110,328平方米），賬面值為人民幣2,361,000,000元（二零零八年：人民幣1,282,000,000元）。增加主要由於二零零八年下半年推出合生東郊別墅、合生國際花園及合生高爾夫公寓。
- 在北京，售出建築面積合共為95,992平方米（二零零八年：44,737平方米），賬面值為人民幣1,694,000,000元（二零零八年：人民幣967,000,000元）。此項增加主要由於二零零八年下半年推出麒麟社、大連旅順合生江山帝景及新一期的北京珠江帝景。
- 在天津及惠州，售出建築面積合共為108,332平方米（二零零八年：55,257平方米），當中本集團佔105,464平方米（二零零八年：49,683平方米），賬面值為人民幣664,000,000元（二零零八年：人民幣384,000,000元）。

已銷售但未交付的物業

截至二零零九年六月三十日，本集團已訂立銷售及預售合約但尚未交付予買家之建築面積為653,085平方米（二零零八年十二月三十一日：479,912平方米）。於交付該等物業後，來自該等物業之所得款項總額6,282,000,000港元將於二零零九年下半年及其後在本集團賬目內確認為收益。

交付物業

二零零九年上半年共交付建築面積335,738平方米（二零零八年：244,574平方米）。

項目發展進度

- 二零零九年上半年內已落成的總建築面積約為185,852平方米。
- 於二零零九年下半年預期落成的總建築面積約為963,413平方米。

土地儲備及新增土儲

截至二零零九年六月三十日，本集團的土地儲備約達29,100,000平方米（二零零八年十二月三十一日：25,700,000平方米）。

於二零零九年上半年，本集團於北京訂立土地出讓合同，地盤面積約為57,313平方米。

前景

- 由於二零零九年上半年推出優惠措施，預期下半年房地產業將在經濟改善及內需增加之環境下穩定發展。
- 中國之房屋需求將受都市化、人均收入增加及生活質素改善所帶動而持續上升。未來數年物業需求將會出現巨大增長。
- 作為一項資產保值的工具，房地產仍然是國內外資金的投資熱點。因此中長期來看，房地產業仍有很大發展潛力，其作為中國核心產業之一的地位不會改變。
- 於二零零九年下半年本集團計劃推出四個分別位於北京、上海及惠州之新項目。憑藉優越位置及優質物業，連同知名的品牌及有效的銷售及市場推廣策略，本集團有信心該等項目可取得理想的銷售業績。

合生創展集團有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同去年同期之比較數字。

本公司二零零九年中期財務報告已由本公司審核委員會及董事會審閱。

簡明綜合損益表

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 收益 | 4 | 3,902,317 | 3,539,782 |
| 銷售成本 | 6 | <u>(2,293,962)</u> | <u>(1,700,651)</u> |
| 毛利 | | 1,608,355 | 1,839,131 |
| 其他收益, 淨額 | 5 | 534,332 | 285,339 |
| 銷售及市場推廣成本 | 6 | (130,625) | (150,868) |
| 一般及行政費用 | 6 | <u>(500,355)</u> | <u>(249,032)</u> |
| 經營溢利 | | 1,511,707 | 1,724,570 |
| 財務收入 | 7 | 4,452 | 5,611 |
| 財務成本 | 7 | (153,279) | (99,116) |
| 分佔聯營公司虧損 | | (431) | (678) |
| 分佔共同控制實體虧損 | | <u>(1,539)</u> | <u>(668)</u> |
| 除稅前溢利 | | 1,360,910 | 1,629,719 |
| 稅項 | 8 | <u>(457,568)</u> | <u>(722,018)</u> |
| 期內溢利 | | 903,342 | 907,701 |
| 應佔: | | | |
| 本公司股權持有人 | | 906,133 | 933,020 |
| 少數股東權益 | | <u>(2,791)</u> | <u>(25,319)</u> |
| | | <u>903,342</u> | <u>907,701</u> |
| 按期內本公司股權持有人應佔溢利計算之 每股盈利(每股港元) | | | |
| 一 基本及攤薄 | 9 | <u>0.61</u> | <u>0.63</u> |
| 股息 | 10 | <u>146,498</u> | <u>140,022</u> |

簡明綜合全面收入報表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 期內溢利 | 903,342 | 907,701 |
| 其他全面(開支)／收入 | | |
| 出售持作出售物業時變現 | (202,116) | (3,797) |
| 遞延稅項 | 81,083 | 2,387 |
| 貨幣匯兌差額 | 64,360 | 1,478,818 |
| 期內其他全面(開支)／收入(扣除稅項後) | (56,673) | 1,477,408 |
| 期內全面收入總額 | 846,669 | 2,385,109 |
| 下列人士應佔全面收入總額： | | |
| 本公司股權持有人 | 848,545 | 2,248,749 |
| 少數股東權益 | (1,876) | 136,360 |
| | 846,669 | 2,385,109 |

簡明綜合資產負債表

| | 附註 | 於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 土地成本 | | 752,691 | 749,663 |
| 收購土地預付款項 | | 2,609,794 | 2,436,630 |
| 物業及設備 | | 2,375,841 | 2,405,623 |
| 投資物業 | | 2,742,468 | 2,856,094 |
| 持作長期投資之發展中物業 | | 156,152 | 125,856 |
| 無形資產 | | 120,680 | 120,455 |
| 於聯營公司之投資 | | 41,788 | 42,201 |
| 於一間共同控制實體之投資 | | 800,028 | 801,240 |
| 可供出售財務資產 | | 476,444 | 476,250 |
| 遞延稅項資產 | | 186,007 | 173,378 |
| | | <u>10,261,893</u> | <u>10,187,390</u> |
| 流動資產 | | | |
| 土地成本 | | 22,055,944 | 24,163,460 |
| 收購土地預付款項 | | 7,802,969 | 6,142,999 |
| 可供出售之發展中物業 | | 11,364,464 | 8,910,522 |
| 可供出售之已落成物業 | | 3,256,868 | 4,806,954 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產 | | 11,700 | 11,655 |
| 應收賬款 | 11 | 56,074 | 72,577 |
| 其他應收款項 | | 759,096 | 758,405 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | | 911,371 | 770,163 |
| 應收一間聯營公司款項 | | 27,683 | 26,538 |
| 應收關連公司款項 | | 13,581 | 6,979 |
| 已抵押／押記銀行存款 | | 242,440 | 271,450 |
| 現金及現金等價物 | | 5,305,365 | 2,142,696 |
| | | <u>51,807,555</u> | <u>48,084,398</u> |
| 總資產 | | <u><u>62,069,448</u></u> | <u><u>58,271,788</u></u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 159,237 | 147,237 |
| 儲備 | 14 | 22,294,266 | 20,032,657 |
| | | <u>22,453,503</u> | <u>20,179,894</u> |
| 少數股東權益 | | 2,134,277 | 2,384,179 |
| 權益總額 | | <u><u>24,587,780</u></u> | <u><u>22,564,073</u></u> |

| | 附註 | 於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 應付土地成本 | | 202,617 | 106,173 |
| 借貸 | 12 | 11,334,703 | 12,330,211 |
| 應付一名少數股東之款項 | | 50,003 | 49,983 |
| 遞延稅項負債 | | 3,758,464 | 3,890,102 |
| | | <u>15,345,787</u> | <u>16,376,469</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 13 | 3,626,132 | 2,933,721 |
| 應付土地成本 | | 266,840 | 323,696 |
| 借貸 | 12 | 4,785,998 | 4,262,798 |
| 遞延收益 | | 6,282,352 | 4,458,379 |
| 應計款項及其他應付款項 | | 2,048,514 | 2,249,864 |
| 應付一間聯營公司之款項 | | 6,261 | 6,258 |
| 應付關連公司之款項 | | 148,091 | 174,920 |
| 應付一間共同控制實體之款項 | | 932,593 | 759,380 |
| 本期稅項負債 | | 4,039,100 | 4,162,230 |
| | | <u>22,135,881</u> | <u>19,331,246</u> |
| 負債總額 | | <u><u>37,481,668</u></u> | <u><u>35,707,715</u></u> |
| 權益及負債總額 | | <u><u>62,069,448</u></u> | <u><u>58,271,788</u></u> |
| 流動資產淨值 | | <u><u>29,671,674</u></u> | <u><u>28,753,152</u></u> |
| 總資產減流動負債 | | <u><u>39,933,567</u></u> | <u><u>38,940,542</u></u> |

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月（未經審核）

| | 本公司股權 持有人應佔 | | 少數 | 總計 千港元 |
|----------------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 股東權益 千港元 | |
| 於二零零九年一月一日之結餘 | 147,237 | 20,032,657 | 2,384,179 | 22,564,073 |
| 期內溢利 | — | 906,133 | (2,791) | 903,342 |
| 其他全面收入： | | | | |
| 出售持作出售物業時變現 | — | (202,116) | — | (202,116) |
| 遞延稅項 | — | 81,083 | — | 81,083 |
| 貨幣匯兌差額 | — | 63,445 | 915 | 64,360 |
| 截至二零零九年六月三十日止六個月 全面收入總額 | — | 848,545 | (1,876) | 846,669 |
| 發行股份之所得款項 (扣除股份發行開支) | | | | |
| — 配售 | 12,000 | 1,567,663 | — | 1,579,663 |
| 出售附屬公司 | — | — | (248,026) | (248,026) |
| 已付股息 | — | (154,599) | — | (154,599) |
| | 12,000 | 1,413,064 | (248,026) | 1,177,038 |
| 於二零零九年六月三十日之結餘 | 159,237 | 22,294,266 | 2,134,277 | 24,587,780 |

截至二零零八年六月三十日止六個月 (未經審核)

| | 本公司股權 持有人應佔 | | 少數 | 總計 千港元 |
|----------------------------|----------------|------------|-------------|------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 股東權益 千港元 | |
| 於二零零八年一月一日之結餘 | 147,237 | 17,717,146 | 2,213,927 | 20,078,310 |
| 期內溢利 | — | 933,020 | (25,319) | 907,701 |
| 其他全面收入： | | | | |
| 出售持作出售物業時變現 | — | (3,797) | — | (3,797) |
| 遞延稅項 | — | 2,387 | — | 2,387 |
| 貨幣匯兌差額 | — | 1,317,139 | 161,679 | 1,478,818 |
| 截至二零零八年六月三十日止六個月 全面收入總額 | — | 2,248,749 | 136,360 | 2,385,109 |
| 以股份為基礎之付款 (已授出之購股權) | — | 1,977 | — | 1,977 |
| 已付股息 | — | (471,158) | — | (471,158) |
| | — | (469,181) | — | (469,181) |
| 於二零零八年六月三十日之結餘 | 147,237 | 19,496,714 | 2,350,287 | 21,994,238 |

附註：

(1) 一般資料

合生創展集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中國大陸從事住宅物業發展。本集團亦參與部份物業相關附屬業務包括物業投資、物業管理及酒店經營。本公司為於百慕達註冊成立的有限責任公司，其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，未經審核中期財務資料乃以港元呈列，並由董事會於二零零九年八月三十一日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料乃按照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」而編製。

本未經審核中期財務資料應與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

(3) 會計政策

除下文所述外，編製本未經審核中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

中期期間之所得稅以適用於全年預期盈利總額之應計稅率計算。

於二零零九年，本集團採納以下於二零零九年一月一日或之後開始會計期間生效並與本集團業務有關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）新訂準則、修訂及詮釋。

| | |
|------------------------|-----------|
| 香港會計準則第1號（經修訂） | 財務報表之呈列 |
| 香港會計準則第23號（經修訂） | 借貸成本 |
| 香港財務報告準則第8號 | 營運分部 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號 | 建造房地產之協議 |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 金融工具披露之改進 |

於二零零八年十月發佈之香港財務報告準則年度改進

| | |
|------------------|------------|
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 財務報表之呈列 |
| 香港會計準則第10號(修訂本) | 報告期後事項 |
| 香港會計準則第16號(修訂本) | 物業、廠房及設備 |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 僱員福利 |
| 香港會計準則第23號(修訂本) | 借貸成本 |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 綜合及獨立財務報表 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司之投資 |
| 香港會計準則第31號(修訂本) | 於合營企業之權益 |
| 香港會計準則第34號(修訂本) | 中期財務報告 |
| 香港會計準則第36號(修訂本) | 資產減值 |
| 香港會計準則第38號(修訂本) | 無形資產 |
| 香港會計準則第39號(修訂本) | 金融工具：確認及計量 |
| 香港會計準則第40號(修訂本) | 投資物業 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 金融工具：披露 |

除編製綜合全面收入報表以呈列香港會計準則第1號(經修訂)所規定非擁有人綜合權益變動及香港財務報告準則第8號所規定分部資料外,本集團已評估採納該等新訂準則、修訂及詮釋之影響,且認為並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響,亦不會導致本集團會計政策及賬目編製方法大幅變動。

尚未生效之準則、現有準則詮釋及修訂

| | | 於以下日期或之後開始 之會計期間生效 |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 | 二零零九年七月一日 |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 | 二零零九年七月一日 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 | 二零零九年七月一日 |
| 香港會計準則第7號(修訂本) | 現金流量表 | 二零一零年一月一日 |
| 香港會計準則第17號(修訂本) | 租賃 | 二零一零年一月一日 |
| 香港會計準則第36號(修訂本) | 資產減值 | 二零一零年一月一日 |
| 香港財務報告準則第8號(修訂本) | 營運分部 | 二零一零年一月一日 |

本集團並無提早採納以上任何準則、準則修訂或詮釋。管理層正在評估該等準則對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

(4) 分部資料

(a) 按業務劃分之分部業績

最高營運決策者為董事會。董事會審閱本集團內部報告,以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定營運分部。

董事會從商業角度考慮業務,包括物業發展、物業管理、物業投資及酒店營運。

董事會根據經調整分部業績評估營運分部之表現。公司開支、財務收入及財務成本並無計入董事會所審閱之各營運分部業績。

總資產不包括遞延稅項及可供出售財務資產，有關項目乃集中管理，並合計為資產負債表資產合計之調節項目一部分。

分部間銷售乃按公平交易條款進行。向董事會呈報之對外銷售額按與簡明綜合全面收入報表一致之方式計量。

截至二零零九年六月三十日止六個月按業務劃分之分部業績如下：

| | 物業發展 千港元 | 物業管理 千港元 | 物業投資 千港元 | 酒店營運 千港元 | 本集團 千港元 |
|----------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|
| 截至二零零九年六月三十日止 六個月 | | | | | |
| 總收益 | 3,660,885 | 168,501 | 31,174 | 54,141 | 3,914,701 |
| 分部間收益 | (10,888) | (1,496) | — | — | (12,384) |
| 收益 | <u>3,649,997</u> | <u>167,005</u> | <u>31,174</u> | <u>54,141</u> | <u>3,902,317</u> |
| 經調整業績 | <u>1,526,533</u> | <u>12,929</u> | <u>28,057</u> | <u>(64,278)</u> | <u>1,503,241</u> |
| 折舊 | (6,547) | (1,155) | — | (35,145) | (42,847) |
| 攤銷(撥充資本前) | (101,229) | — | (512) | (1,589) | (103,330) |
| 分佔聯營公司之虧損 | (431) | — | — | — | (431) |
| 分佔一間共同控制實體之虧損 | <u>(1,539)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(1,539)</u> |

截至二零零八年六月三十日止六個月按業務劃分之分部業績如下：

| | 物業發展 千港元 | 物業管理 千港元 | 物業投資 千港元 | 酒店營運 千港元 | 本集團 千港元 |
|----------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|
| 截至二零零八年六月三十日止 六個月 | | | | | |
| 總收益 | 3,459,339 | 144,160 | 31,201 | 69,598 | 3,704,298 |
| 分部間收益 | (163,324) | (1,192) | — | — | (164,516) |
| 收益 | <u>3,296,015</u> | <u>142,968</u> | <u>31,201</u> | <u>69,598</u> | <u>3,539,782</u> |
| 經調整業績 | <u>1,619,411</u> | <u>7,498</u> | <u>28,082</u> | <u>(96,631)</u> | <u>1,558,360</u> |
| 折舊 | (11,399) | (961) | — | (32,794) | (45,154) |
| 攤銷(撥充資本前) | (38,776) | — | (752) | (1,149) | (40,677) |
| 分佔聯營公司之虧損 | (678) | — | — | — | (678) |
| 分佔一間共同控制實體之虧損 | <u>(668)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(668)</u> |

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日按業務劃分之分部業績如下：

| | 物業發展 千港元 | 物業管理 千港元 | 物業投資 千港元 | 酒店營運 千港元 | 本集團 千港元 |
|---------------------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
| 於及截至二零零九年 六月三十日止期間 分部資產 | <u>53,161,554</u> | <u>197,899</u> | <u>5,968,200</u> | <u>2,079,344</u> | <u>61,406,997</u> |
| 分部資產包括： | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 41,788 | — | — | — | 41,788 |
| 於一間共同控制實體之投資 | 800,028 | — | — | — | 800,028 |
| 添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產) | <u>7,477</u> | <u>3,298</u> | <u>212,659</u> | <u>5,336</u> | <u>228,770</u> |
| 於及截至二零零八年 十二月三十一日止期間 分部資產 | <u>49,574,413</u> | <u>73,024</u> | <u>5,874,825</u> | <u>2,099,898</u> | <u>57,622,160</u> |
| 分部資產包括： | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 42,201 | — | — | — | 42,201 |
| 於一間共同控制實體之投資 | 801,240 | — | — | — | 801,240 |
| 添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產) | <u>228,378</u> | <u>7,178</u> | <u>125,153</u> | <u>100,620</u> | <u>461,329</u> |

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地成本、發展中物業、已落成之可供出售物業、預付款項、按金及其他流動資產、應收款項及營運現金，惟不包括稅項資產。

可呈報分部經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 可呈報分部經營溢利 | 1,503,241 | 1,558,360 |
| 未分配公司收入，淨額 | 6,496 | 164,864 |
| 財務收入 | 4,452 | 5,611 |
| 財務成本 | <u>(153,279)</u> | <u>(99,116)</u> |
| 除稅前溢利 | <u>1,360,910</u> | <u>1,629,719</u> |

可呈報分部資產與總資產之對賬如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 分部資產總額 | 61,406,997 | 57,622,160 |
| 遞延稅項資產 | 186,007 | 173,378 |
| 可供出售財務資產 | 476,444 | 476,250 |
| 總資產 | <u>62,069,448</u> | <u>58,271,788</u> |

本集團位於中國大陸。截至二零零九年六月三十日止六個月之所有收益均來自中國大陸。

於二零零九年六月三十日，所有非流動資產均位於中國大陸。

(b) 按地區分類之其他資料

本集團分為四個主要地區分類，包括廣東省、北京、上海及天津。

截至二零零九年六月三十日止六個月之地區分類業績如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 收益 | | |
| 廣東省 | 2,449,190 | 926,833 |
| 北京 | 1,086,257 | 1,945,953 |
| 上海 | 297,146 | 407,226 |
| 天津 | 69,724 | 259,770 |
| | <u>3,902,317</u> | <u>3,539,782</u> |

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日之地區分類資產如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 總資產 | | |
| 廣東省 | 23,745,193 | 23,157,924 |
| 北京 | 19,494,580 | 18,778,938 |
| 上海 | 10,714,065 | 11,124,167 |
| 天津 | 5,639,344 | 4,953,806 |
| 未分配 | 2,476,266 | 256,953 |
| | <u>62,069,448</u> | <u>58,271,788</u> |

| | 截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元 (未經審核) | 截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核) |
|------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 資本開支 | | |
| 廣東省 | 43,253 | 113,936 |
| 北京 | 5,380 | 17,104 |
| 上海 | 175,471 | 2,815 |
| 天津 | 4,650 | 92,005 |
| 其他 | 16 | 1,303 |
| | <u>228,770</u> | <u>227,163</u> |

(5) 其他收益，淨額

| | 截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元 (未經審核) | 截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核) |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 股息收入 | 21,614 | — |
| 收購人權益高於收購成本之款項 | — | 154,705 |
| 投資物業之公平值收益 | 2,141 | 106,190 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益／(虧損) | 235 | (4,383) |
| 出售附屬公司收益 | 468,945 | — |
| 政府補助 | 41,397 | 28,827 |
| | <u>534,332</u> | <u>285,339</u> |

(6) 按性質劃分之開支

開支包括銷售成本、銷售及市場推廣成本，以及一般及行政費用，分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 廣告開支 | 66,943 | 89,091 |
| 土地成本攤銷 | 3,404 | 2,662 |
| 出售已落成物業之成本 | 2,107,619 | 1,535,552 |
| 物業及設備折舊 | 42,847 | 45,154 |
| 以下類別投資物業產生之直接經營開支 | | |
| — 產生租金收入 | 532 | 360 |
| — 並無產生租金收入 | 2,430 | 2,604 |
| 僱員福利成本(包括董事酬金) | 208,277 | 234,409 |
| 出售物業及設備虧損 | 744 | 4,161 |
| 匯兌收益淨額(計入一般及行政費用) | (4,259) | (198,425) |
| 物業之經營租賃租金 | 24,076 | 20,170 |

(7) 財務收入及成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 利息開支： | | |
| — 須於五年內悉數償還之銀行貸款 | 394,099 | 365,841 |
| — 不須於五年內悉數償還之銀行貸款 | 8,827 | 7,345 |
| — 須於五年內悉數償還之優先票據 | 115,763 | 117,440 |
| — 須於五年內悉數償還之可換股債券 | 70,711 | 63,440 |
| 所涉及之總借貸成本 | 589,400 | 554,066 |
| 減：撥充作發展中物業之部分成本之款項 | (436,121) | (454,950) |
| | 153,279 | 99,116 |
| 銀行利息收入 | (4,452) | (5,611) |
| 淨財務成本 | 148,827 | 93,505 |

於截至二零零九年六月三十日止六個月，撥充資本的借貸成本平均年利率約為7.1%(二零零八年：7.6%)。

(8) 稅項

稅項包括：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | (2,877) | — |
| 中國大陸企業所得稅 | 240,533 | 359,932 |
| 中國大陸土地增值稅 | 296,964 | 393,536 |
| | <u>534,620</u> | <u>753,468</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 中國大陸企業所得稅 | (55,532) | (30,829) |
| 中國大陸土地增值稅 | (21,520) | (621) |
| | <u>(77,052)</u> | <u>(31,450)</u> |
| | <u>457,568</u> | <u>722,018</u> |

香港利得稅根據於香港產生或獲得之估計應課稅溢利按16.5% (二零零八年：16.5%) 之稅率撥備。中國大陸企業所得稅按25% (二零零八年：25%) 之稅率撥備。中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減開支 (包括土地發展成本及建築開支)，按累進30%至60%之稅率撥備。

(9) 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利除以期內已發行普通股之加權平均數得出。

計算每股攤薄盈利時，已就發行在外普通股之加權平均數作出調整，以假設所有具攤薄潛力之普通股獲悉數轉換。本公司有兩類具攤薄潛力之普通股：可換股債券及購股權。假設可換股債券已兌換成普通股，而純利已作出調整，以抵銷利息支出扣減稅務影響。就購股權而言，有關計算目的為按未行

使購股權附帶之認購權金錢價值計算可按公平值(以本公司股份之平均每日市價計算)購入之股份數目。以上述方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使而將予發行之股份數目進行對比。截至二零零九年六月三十日止六個月,可換股債券及購股權均具反攤薄效應。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|------------------|------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) | 二零零八年 (未經審核) |
| 本公司股權持有人應佔溢利(千港元) | <u>906,133</u> | <u>933,020</u> |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>1,485,628</u> | <u>1,472,368</u> |
| 每股基本及攤薄盈利(每股港元) | <u>0.61</u> | <u>0.63</u> |

(10) 股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 擬派中期股息每股普通股0.092港元(二零零八年: 0.0951港元) | <u>146,498</u> | <u>140,022</u> |

附註:

- (a) 於二零零九年四月二十一日之會議上,本公司董事建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股0.105港元,有關股息已於二零零九年六月三十日支付並已被反映為截至二零零九年六月三十日止六個月之保留盈利撥款。
- (b) 於二零零九年八月三十一日之會議上,本公司董事宣佈派發截至二零零九年十二月三十一日止年度中期股息每股普通股0.092港元。此擬派股息乃根據於會議舉行日期已發行股份數目計算,並無於本中期財務資料反映為應付股息,惟將被反映為截至二零零九年十二月三十一日止年度之保留盈利撥款。

(11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成時由買方支付。租賃物業之租金及物業管理費一般須由租戶每月預付。

應收賬款之賬齡分析如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至3個月 | 27,065 | 41,031 |
| 3至6個月 | — | 2,438 |
| 6至9個月 | — | — |
| 9至12個月 | — | — |
| 超過12個月 | 29,009 | 29,108 |
| | <u>56,074</u> | <u>72,577</u> |

應收賬款賬面值(以人民幣計值)與其公平值相若。

於二零零九年六月三十日，應收賬款中約42%(二零零八年：33%)乃由一名(二零零八年：一名)客戶結欠。除此以外，由於本集團顧客眾多，應收賬款並無信貸集中之風險。

(12) 借貸

| | 於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動 | | |
| 銀行借貸 | 8,665,827 | 7,644,772 |
| 優先票據 | 2,668,876 | 2,663,312 |
| 可換股債券 | — | 2,022,127 |
| | <u>11,334,703</u> | <u>12,330,211</u> |
| 流動 | | |
| 可換股債券 | 2,093,680 | — |
| 銀行借貸 | 2,692,318 | 4,262,798 |
| | <u>4,785,998</u> | <u>4,262,798</u> |
| 總借貸 | <u>16,120,701</u> | <u>16,593,009</u> |

附註：

- (a) 於二零零五年十一月，本公司發行總面值達350,000,000美元（約相當於2,730,000,000港元）之8.125厘優先票據，總代價約為2,733,182,000港元。優先票據於七年內（二零一二年十一月）到期，並須按其面值350,000,000美元償還。本公司將有權選擇於二零零九年十一月九日或以後按發售通函所訂明贖回價（加截至贖回日期應付及未付之利息）贖回全部或部分優先票據。
- (b) 於二零零七年二月二日，本公司完成發行本金總額達人民幣1,830,400,000元於二零一零年到期以美元結算之零息可換股債券，有關債券附有兌換為本公司普通股之權利。

(13) 應付賬款

應付賬款之賬齡分析（包括應付予關連人士屬於交易性質之賬款）如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至3個月 | <u>3,626,132</u> | <u>2,933,721</u> |

於二零零九年六月三十日，應付賬款中約2,189,509,000港元（二零零八年：1,434,475,000港元）為就物業建築費應付本公司若干附屬公司少數股東之附屬公司之賬款。

以人民幣計值之應付賬款賬面值與其公平值相若。

(14) 儲備

截至二零零九年六月三十日止六個月

| | 股份溢價 千港元 | 法定儲備 千港元 | 資產 重估儲備 千港元 | 綜合 可換股 債券儲備 千港元 | 貨幣 匯兌差額 千港元 | 保留盈利 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------|------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 於二零零九年一月一日之結餘 | 6,664,596 | 161,117 | 1,659,834 | 227,734 | 2,278,132 | 9,041,244 | 20,032,657 |
| 貨幣匯兌差額 | — | — | — | — | 63,445 | — | 63,445 |
| 期內溢利 | — | — | — | — | — | 906,133 | 906,133 |
| 屬於二零零八年之股息 | — | — | — | — | — | (154,599) | (154,599) |
| 發行股份一配售 | 1,584,000 | — | — | — | — | — | 1,584,000 |
| 股份發行開支 | (16,337) | — | — | — | — | — | (16,337) |
| 出售持作出售物業時變現 | — | — | (202,116) | — | — | — | (202,116) |
| 遞延稅項 | — | — | 81,083 | — | — | — | 81,083 |
| 於二零零九年六月三十日 之結餘 | <u>8,232,259</u> | <u>161,117</u> | <u>1,538,801</u> | <u>227,734</u> | <u>2,341,577</u> | <u>9,792,778</u> | <u>22,294,266</u> |
| 代表一 | | | | | | | |
| 擬派二零零九年中 期股息 | | | | | | 146,498 | |
| 其他 | | | | | | 9,646,280 | |
| | | | | | | <u>9,792,778</u> | |
| 分析一 | | | | | | | |
| 本公司及附屬公司 | | | | | | 9,715,330 | |
| 共同控制實體 | | | | | | 80,399 | |
| 聯營公司 | | | | | | (2,951) | |
| | | | | | | <u>9,792,778</u> | |

截至二零零八年六月三十日止六個月

| | 股份溢價 千港元 | 法定儲備 千港元 | 資產 重估儲備 千港元 | 綜合 可換股 債券儲備 千港元 | 貨幣 匯兌差額 千港元 | 保留盈利 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------|------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 於二零零八年一月一日之結餘 | 6,707,997 | 161,117 | 2,001,276 | 227,734 | 976,727 | 7,642,295 | 17,717,146 |
| 貨幣匯兌差額 | — | — | — | — | 1,317,139 | — | 1,317,139 |
| 期內溢利 | — | — | — | — | — | 933,020 | 933,020 |
| 屬於二零零七年之股息 | — | — | — | — | — | (471,158) | (471,158) |
| 僱員購股權計劃 | | | | | | | |
| 一僱員服務價值 | 1,977 | — | — | — | — | — | 1,977 |
| 已失效之購股權 | (43,000) | — | — | — | — | 43,000 | — |
| 出售持作出售物業時變現 | — | — | (3,797) | — | — | — | (3,797) |
| 遞延稅項 | — | — | 2,387 | — | — | — | 2,387 |
| 於二零零八年六月三十日 之結餘 | <u>6,666,974</u> | <u>161,117</u> | <u>1,999,866</u> | <u>227,734</u> | <u>2,293,866</u> | <u>8,147,157</u> | <u>19,496,714</u> |
| 代表一 | | | | | | | |
| 二零零八年中 期股息 | | | | | | 140,022 | |
| 其他 | | | | | | 8,007,135 | |
| | | | | | | <u>8,147,157</u> | |
| 分析一 | | | | | | | |
| 本公司及附屬公司 | | | | | | 8,067,342 | |
| 共同控制實體 | | | | | | 82,980 | |
| 聯營公司 | | | | | | (3,165) | |
| | | | | | | <u>8,147,157</u> | |

股息

董事會宣派將就截至二零零九年六月三十日止半年期間，於二零零九年十一月二十七日（星期五）向於二零零九年十月十六日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付中期股息每股9.2港仙（二零零八年：9.51港仙）。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零零八年下半年發生全球金融及經濟危機導致物業市場發展放緩，對二零零九年上半年已交付物業之銷售量造成不利影響。然而，本集團的營業額仍然取得穩定增長。二零零九年首六個月，以物業銷售為主的營業額為3,902,000,000港元，較去年同期上升10%（二零零八年：3,540,000,000港元）。本集團於二零零九年上半年已交付的建築面積亦上升37%至335,738平方米（二零零八年：244,574平方米）。

於二零零九年上半年，整體平均售價較二零零八年同期下調22%至約每平方米人民幣9,581元。原因是二零零七年物業市場蓬勃，導致二零零八年上半年平均售價上升，而二零零九年上半年售價較低，部分歸因於全球金融危機。此外，本集團產品種類轉變也是引致調整的原因。

於惠州推出的湖山國際項目，價格相對較具競爭力，佔二零零九年上半年該區已交付建築面積的77%，平均售價因而較去年同期為低。二零零九年上半年於北京交付之主要項目為北京珠江帝景及羅馬嘉園，其平均售價主要因全球金融危機及交付價格較低的產品而下降。天津京津新城於二零零九年上半年只出售貨尾單位及價格較低之新產品，導致平均售價下降。

然而，本集團之廣州物業整體平均售價錄得19%的升幅，原因為駿景南苑已交付單位價格佔於廣州已交付總建築面積的33%，有關單位價格相對較二零零八年上半年為高。上海地區交付了寧波新項目合生國際城，二零零九年上半年的平均售價持平，維持每平方米人民幣9,093元（二零零八年：人民幣8,975元）。

(ii) 合約銷售額

在中國中央政府採取適度寬鬆的貨幣政策及就房地產業實施一系列優惠政策後，公眾對房地產市場重拾信心，二零零九年上半年物業銷售額因而大幅增長。合約銷售額躍升60%至人民幣6,650,000,000元（二零零八年：人民幣4,160,000,000元）。由於北京、上海及廣州等大城市對優質物業需求龐大，故本集團推出之物業廣受歡迎。

本集團於中國三個主要經濟區域保持均衡發展。本集團二零零九年上半年在珠江三角洲、長江三角洲及環渤海經濟圈取得的合約銷售額分別佔合約銷售總額的35%、35%及30%。

二零零九年上半年於廣東錄得之合約銷售額為人民幣2,320,000,000元，較去年同期上升30%，主要由廣州之珠江帝景、逸景翠園及華南新城以及位於惠州之湖山國際所帶動。

二零零九年上半年北京及天津兩地之合約銷售額合共增加80%至人民幣1,970,000,000元（二零零八年：人民幣1,100,000,000元），由於物業市場復甦，其中單是北京珠江帝景便錄得人民幣1,200,000,000元的合約銷售。新推出項目麒麟社，其合約銷售額合共人民幣379,000,000元。本集團於天津推出京津新城之新一期較高檔產品，帶來銷售額人民幣277,600,000元，較去年同期增加114%。

於二零零九年上半年，上海物業銷售表現突出，合約銷售額增加84%至人民幣2,360,000,000元（二零零八年：人民幣1,280,000,000元）。共有七個在售物業項目，包括合生城邦、合生朗廷園、合生高爾夫公寓、合生國際花園、合生東郊別墅、佘山東紫園及合生國際城，當中合生東郊別墅錄得銷售額達人民幣445,000,000元。

毛利

二零零九年上半年之毛利為1,608,000,000港元（二零零八年：1,839,000,000港元），毛利率為41%（二零零八年：52%）。毛利率下降主要由於價格調整及交付平均售價較低之較低檔產品。

其他收益

截至二零零九年六月三十日止六個月，其他收益為534,000,000港元（二零零八年：285,000,000港元），包括(1)來自出售附屬公司收益淨額469,000,000港元；(2)獲中國內地政府機關發放的稅務補助金合共41,000,000港元；(3)可供出售財務資產獲取之股息收入21,600,000港元；及(4)上市投資及投資物業估值之公平值收益2,400,000港元。

經營成本

於二零零九年上半年，有關銷售、市場推廣、一般及行政開支的經營成本淨額增加58%至631,000,000港元(二零零八年：400,000,000港元)，主要由於匯兌收益由二零零八年上半年198,000,000港元大幅減少98%至4,300,000港元。匯兌收益減少，由於二零零九年上半年人民幣兌美元／港元匯率相對平穩。此外，二零零九年首六個月之銀行貸款增加，導致財務支出增加，繼而進一步增加經營成本。

財務成本

二零零九年上半年資本化前之利息開支總額增加至589,000,000港元(二零零八年：554,000,000港元)，上升35,000,000港元或6%，有關升幅主要由於增加銀行借貸，以及將於二零一零年到期之人民幣計值美元結算零息可換股債券人民幣1,830,000,000元的利息開支攤銷增加所致。本集團借貸之實際年利率約為7.1%(二零零八年：7.6%)。

經營溢利

二零零九年上半年之經營溢利為1,512,000,000港元(二零零八年：1,725,000,000港元)。

分佔一間共同控制實體虧損

分佔一間共同控制實體虧損指本集團應佔該位於北京之共同控制實體虧損1,500,000港元。

稅項

二零零九年上半年之實際稅率為34%，較去年同期減少10%。倘不計及(1)出售附屬公司收益469,000,000港元、可供出售財務資產獲取之股息收入21,600,000港元、政府補助41,000,000港元、利息收入4,500,000港元及匯兌收益淨額4,300,000港元等毋須課稅項目；及(2)分佔一間共同控制實體及聯營公司之虧損2,000,000港元，二零零九年上半年之實際稅率應為56%(二零零八年：58%)。有關升幅主要由於期內中國大陸土地增值稅撥備減少。

本公司股權持有人應佔溢利

二零零九年上半年之股權持有人應佔溢利為906,000,000港元(二零零八年：933,000,000港元)。每股基本盈利為0.61港元。於回顧期內，扣除投資物業重估收益2,100,000港元之影

響，有關溢利為904,000,000港元，較去年同期增加232,000,000港元或35%。有關增加主要由於期內並無因收購公司而產生負商譽及確認出售附屬公司收益淨額469,000,000港元。

分類資料

物業發展仍為本集團之核心業務(94%)。期內本集團在不同地區之財務表現與二零零八年同期略有差異。廣州再次成為本集團最大收益貢獻地區(54%)，其次是北京(28%)、惠州(9%)、上海(7%)及天津(2%)。

財務狀況

於二零零九年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為62,069,000,000港元及37,482,000,000港元，分別較二零零八年十二月三十一日上升7%及5%。資產總值增加主要由於(i)本公司於二零零九年六月配售新股份導致現金及現金等價物以及收取銷售所得款項增加；及(ii)就新發展項目之在建工程所支付之金額。就此，負債總額亦告上升，主要由於遞延收益上升所致。

本集團於二零零九年六月三十日之流動比率為2.34，較於二零零八年十二月三十一日的2.49輕微改善。二零零九年六月三十日之權益較二零零八年十二月三十一日上升9%至24,600,000,000港元，歸因於本公司於二零零九年六月配售新股份以及期內股權持有人應佔溢利之貢獻。於二零零九年六月三十日，每股資產淨值為15.4港元。

流動資金及財務狀況

於二零零九年六月三十日，本集團之負債對資產比率(即負債總額對資產總額(不包括少數股東權益)之比率)為60%(二零零八年十二月三十一日：61%)。淨負債對權益比率(即負債總額減現金及銀行存款對股東權益之比率)達43%(二零零八年十二月三十一日：63%)。

於二零零九年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達5,547,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：2,414,000,000港元)，其中約91,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：87,000,000港元)已就若干銀行授予本集團物業之買家之按揭貸款而抵押予該等銀行。現金及銀行存款當中59%以人民幣計算，28%以港元計算，及13%以美元計算。

於二零零九年六月三十日之銀行借貸總額達11,358,000,000港元，較二零零八年十二月三十一日輕微減少5%或550,000,000港元。資本負債比率(以銀行借貸淨額、有擔保優先票據及可換股債券(即銀行借貸總額、有擔保優先票據及可換股債券減現金及銀行存

款)佔股東權益百分比計算)由二零零八年十二月三十一日之63%下降20個百分點至43%。資本負債比率減少主要是由於期內償還若干銀行借貸及本公司配售新股份所致。

所有銀行借貸均為有抵押或已出具擔保，且大部分以人民幣並以固定利率計算，而於二零一二年到期之美元計值優先票據及於二零一零年到期之人民幣計值美元結算可換股債券則由若干附屬公司共同及個別作出擔保，並以固定利率計算。三者分別佔本集團借貸總額約66%、16%及12%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零零九年六月三十日之借貸還款時間表如下：

| (百萬港元) | 二零零九年六月三十日 | | | | | 二零零八年十二月三十一日 | | | | | | |
|-----------|------------|-----------------|------------------|----------|---------------|--------------|-----------------|------------------|----------|-----|---------------|-------|
| | 銀行 借貸 | 有擔保 優先 票據 | 有擔保 可換股 債券 | 其他 借貸 | 總計 | 銀行 借貸 | 有擔保 優先 票據 | 有擔保 可換股 債券 | 其他 借貸 | 總計 | | |
| 一年 | 2,692 | — | 2,094 | 1,087 | 5,873 | (34%) | 4,263 | — | — | 941 | 5,204 | (30%) |
| 一年至兩年 | 4,988 | — | — | — | 4,988 | (29%) | 5,017 | — | 2,022 | — | 7,039 | (40%) |
| 兩年至五年 | 3,358 | 2,669 | — | — | 6,027 | (35%) | 2,299 | 2,663 | — | — | 4,962 | (28%) |
| 五年後 | 320 | — | — | — | 320 | (2%) | 329 | — | — | — | 329 | (2%) |
| 總計 | 11,358 | 2,669 | 2,094 | 1,087 | 17,208 | | 11,908 | 2,663 | 2,022 | 941 | 17,534 | |
| 減：現金及銀行存款 | | | | | (5,547) | | | | | | (2,414) | |
| 借貸淨額 | | | | | <u>11,661</u> | | | | | | <u>15,120</u> | |

於二零零九年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約23,417,000,000港元（二零零八年十二月三十一日：27,112,000,000港元）之銀行信貸額，其中12,059,000,000港元（二零零八年十二月三十一日：15,204,000,000港元）仍未被動用。

財務擔保

於二零零九年六月三十日，本集團就購買本集團物業之買家提供按揭貸款而向銀行作出之擔保為9,814,000,000港元（二零零八年十二月三十一日：8,737,000,000港元）。

待決訴訟

若干集團公司在其日常業務過程中涉及法律訴訟。經審閱尚未完結之索償並考慮所獲取之法律意見後，董事認為已在中期財務資料中作出充足撥備。

財資政策及資本結構

本集團之財資及融資政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團基本業務有直接關係之交易。

外匯波動

本集團之收益及產生之成本及開支主要以人民幣計值，並須承擔人民幣兌港元及美元所產生的匯兌風險。然而，本集團並無面對任何重大外匯波動，而董事預計在可見將來亦不會因港元、美元及人民幣匯率變動而產生重大外匯虧損。

管理合約

期內，並無訂立或存在有關本公司業務之整體或任何重要環節之管理及行政合約。

僱員

於二零零九年六月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共僱用7,147名（二零零八年十二月三十一日：7,743名）職員，其中大部分留駐中國大陸。截至二零零九年六月三十日止六個月之員工成本（包括董事酬金）為208,000,000港元（二零零八年：234,000,000港元）。如截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報所示，薪酬政策維持不變。

董事進行證券交易之標準守則

本公司於回顧期間採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載關於上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事（「董事」）進行證券交易之操守守則。經作出特定查詢後，全體董事於截至二零零九年六月三十日止六個月內均已全面遵守標準守則所載規定準則。

企業管治

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）內之守則條文，惟下文所述守則條文第A.4.1條及E.1.2條除外。

守則第A.4.1條訂明非執行董事須設有固定任期，並須接受重選。

所有獨立非執行董事並無固定任期。此舉偏離守則條文第A.4.1條。然而，由於所有獨立非執行董事均按本公司之公司細則於本公司之股東週年大會輪值告退，故董事認為，此安排符合守則之目標。

守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於需要處理其他事務，董事會主席並無出席二零零九年度股東週年大會。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會及業績審閱

本公司之審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納會計原則及慣例，並商討有關內部監控及財務報告事宜，包括與董事審閱截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年十月十三日（星期二）至二零零九年十月十六日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份轉讓。為符合資格收取中期股息，股東須於二零零九年十月十二日（星期一）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心1712-1716號舖）辦理股份過戶登記手續。

中期報告

載有上市規則規定之所有資料之二零零九年中中期報告將會於聯交所網站及本公司網站 <http://www.irasia.com/listco/hk/hopson> 刊載。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得之資料及就董事所知，董事確認，本公司於回顧期間內之公眾持股量維持於上市規則所規定水平。

董事

截至本公佈日期，本公司董事會包括六名執行董事朱孟依先生（主席）、項斌先生、陳長纓先生、歐偉建先生、薛虎先生及趙明豐女士；及三名獨立非執行董事阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零九年八月三十一日

* 僅供識別