

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

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

截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零一零年六月三十日止六個月)

- 營業額為4,667,928,000港元
- 股東應佔溢利為1,516,766,000港元
- 每股基本盈利為每股90.2港仙

業務回顧

行業概覽

二零一零年上半年

- 受第一季宏觀經濟高速增長刺激，房地產業快速發展，樓價錄得大幅增長。據國家統計局統計，首季全國商品房銷售同比增長35.8%，當中商品住宅銷售同比增長34.2%。

- 進入四月份，中央政府陸續出台了調整存款準備金率、提高二套房貸利率、對第三套房停止貸款等政策後，通過適度收縮信貸，抑制市場投機性和投資性需求，房地產市場迅速降溫。長遠而言，該等政策有利房地產業健康發展，但同時引發了現有購房者的觀望態度。
- 調控政策的出台，將導致市場需求結構轉變。購房需求由投資投機及自住型向自住型需求轉變。同時，增加居住用地和保障性住房供給等政策將導致市場供應結構發生變化，有助解決供求矛盾。

合約銷售業績

二零一零年上半年按銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣6,031,000,000元(二零零九年：人民幣6,651,000,000元)，詳情如下：

- 在北京，售出建築面積合共為95,187平方米(二零零九年：95,163平方米)，當中本集團應佔88,765平方米(二零零九年：95,163平方米)，賬面值為人民幣3,211,000,000元(二零零九年：人民幣1,693,000,000元)。賬面值增加主要由於出售合生霄雲路8號及新推出的世界村。
- 在上海，售出建築面積合共為70,730平方米(二零零九年：193,711平方米)，賬面值為人民幣1,328,000,000元(二零零九年：人民幣2,361,000,000元)。
- 在惠州，售出建築面積合共為45,407平方米(二零零九年：19,270平方米)，賬面值為人民幣396,000,000元(二零零九年：人民幣126,000,000元)。此項增加主要由於惠州帝景灣新推各期及新推出的合生高爾夫莊園開始銷售。
- 在天津及廣州，售出建築面積合共為110,215平方米(二零零九年：283,438平方米)，當中本集團應佔108,178平方米(二零零九年：280,570平方米)，賬面值為人民幣1,096,000,000元(二零零九年：人民幣2,471,000,000元)。

已銷售但未交付的物業

截至二零一零年六月三十日，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583,046平方米(二零零九年十二月三十一日：615,706平方米)。於交付該等物業後，來自該等物業之所得款項總額9,590,000,000港元將於二零一零年下半年及其後在本集團賬目內確認為收益。

交付物業

二零一零年上半年共交付建築面積354,200平方米(二零零九年：335,738平方米)。

項目發展進度

- 二零一零年上半年內已落成的總建築面積約為566,800平方米。
- 於二零一零年下半年預期落成的總建築面積約為740,190平方米。

土地儲備及新增土儲

截至二零一零年六月三十日，本集團的土地儲備約達29,760,000平方米(二零零九年十二月三十一日：30,200,000平方米)。

於二零一零年上半年，本集團於昆山訂立土地出讓合同，地盤面積約為292,140.4平方米。

前景

- 從未來數年看，城市化、舊城改造以及改善性需求仍會持續帶動中國房地產的需求，房地產市場仍有很大發展潛力。
- 中國現正經歷工業化和城市化，具備大量勞動力資源。房產仍是中國人投資保值的熱門項目。中國房地產業長期將繼續保持穩健的增長勢頭，我們仍然堅定不移地看好房地產行業市場前景。
- 於二零一零年下半年，本集團計劃推出六個分別位於秦皇島、寧波、上海、杭州、廣州及惠州之新項目。該等項目有位於城市核心地段點高端商住、寫字樓，有擁有自然景觀資源的市郊稀缺別墅，也有二線城市擁有各項配套、具備健康生活模式的綜合性大盤。該等項目現已受到目標客戶和潛在買家的廣泛關注，預料能為集團貢獻理想銷售業績。

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」)截至二零一零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。

本公司二零一零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	截至六月三十日六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益	4	4,667,928	3,902,317
銷售成本	6	(2,984,818)	(2,293,962)
毛利		1,683,110	1,608,355
其他收益	5	977,463	534,332
銷售及市場推廣成本	6	(163,101)	(130,625)
一般及行政費用	6	(415,793)	(500,355)
經營溢利		2,081,679	1,511,707
財務收入	7	9,134	4,452
財務成本	7	(127,116)	(153,279)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		4,145	(431)
分佔一間共同控制實體虧損		(2,565)	(1,539)
除稅前溢利		1,965,277	1,360,910
稅項	8	(469,440)	(457,568)
期內溢利		<u>1,495,837</u>	<u>903,342</u>
應佔：			
本公司股權持有人		1,516,766	906,133
非控制性權益		(20,929)	(2,791)
		<u>1,495,837</u>	<u>903,342</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)			
— 基本	9	<u>0.902</u>	<u>0.610</u>
— 攤薄	9	<u>0.898</u>	<u>0.610</u>
股息	10	<u>—</u>	<u>146,498</u>

簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>1,495,837</u>	<u>903,342</u>
其他全面收入		
可供出售財務資產所得公平值收益	109,111	—
可供出售財務資產所得公平值收益之遞延稅項	(10,911)	—
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(47,086)	(202,116)
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備之遞延稅項	58,814	81,083
貨幣匯兌差額	<u>298,044</u>	<u>64,360</u>
期內其他全面收入(扣除稅項後)	<u>407,972</u>	<u>(56,673)</u>
期內全面收入總額	<u>1,903,809</u>	<u>846,669</u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	1,904,969	848,545
非控制性權益	<u>(1,160)</u>	<u>(1,876)</u>
	<u>1,903,809</u>	<u>846,669</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
土地成本		348,867	329,440
收購土地預付款項		198,591	266,962
物業及設備		3,175,785	3,175,029
投資物業		8,540,889	8,378,105
無形資產		121,700	120,660
於聯營公司之投資		45,442	40,925
於共同控制實體之投資		1,472,995	1,188,692
可供出售財務資產		2,790,433	2,671,719
遞延稅項資產		232,197	191,287
		<u>16,926,899</u>	<u>16,362,819</u>
流動資產			
收購土地預付款項		15,211,240	7,363,482
可供出售之發展中物業		32,728,303	30,556,607
可供出售之已落成物業		9,313,294	7,835,600
按公平值透過損益列賬之財務資產		11,809	11,083
應收賬款	11	166,369	146,895
預付款項、按金及其他流動資產		2,255,076	1,620,126
應收一間聯營公司款項		29,619	29,365
應收關連公司款項		14,513	13,664
已抵押／押記銀行存款		360,956	168,479
現金及現金等價物		4,329,270	6,546,144
		<u>64,420,449</u>	<u>54,291,445</u>
總資產		<u>81,347,348</u>	<u>70,654,264</u>

	附註	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		175,237	159,237
儲備	14	<u>32,330,621</u>	<u>28,034,506</u>
		32,505,858	28,193,743
非控制性權益		<u>2,297,642</u>	<u>2,305,733</u>
權益總額		<u>34,803,500</u>	<u>30,499,476</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		80,431	271,028
借貸	12	17,227,878	10,116,598
應付少數股東款項		421,462	419,411
遞延稅項負債		<u>4,410,969</u>	<u>4,502,743</u>
		<u>22,140,740</u>	<u>15,309,780</u>
流動負債			
應付賬款	13	5,098,591	2,941,424
應付土地成本		252,568	302,418
借貸	12	1,811,345	6,232,260
遞延收益		9,589,526	7,260,538
應計款項及其他應付款項		1,699,283	1,728,752
應付一間聯營公司款項		6,323	6,269
應付關連公司款項		150,514	173,721
應付一間共同控制實體款項		1,809,469	1,842,289
本期稅項負債		<u>3,985,489</u>	<u>4,357,337</u>
		<u>24,403,108</u>	<u>24,845,008</u>
負債總額		<u>46,543,848</u>	<u>40,154,788</u>
權益及負債總額		<u>81,347,348</u>	<u>70,654,264</u>
流動資產淨值		<u>40,017,341</u>	<u>29,446,437</u>
總資產減流動負債		<u>56,944,240</u>	<u>45,809,256</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核			總計 千港元
	截至二零一零年六月三十日止六個月			
	本公司股權 持有人應佔		非控制性 權益	
	股本 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一零年一月一日之結餘	<u>159,237</u>	<u>28,034,506</u>	<u>2,305,733</u>	<u>30,499,476</u>
期內溢利	—	1,516,766	(20,929)	1,495,837
其他全面收入：				
可供出售財務資產所得公平值 收益	—	109,111	—	109,111
出售持作出售物業時變現之 資產重估儲備	—	(47,086)	—	(47,086)
遞延稅項	—	47,903	—	47,903
貨幣匯兌差額	—	278,275	19,769	298,044
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>1,904,969</u>	<u>(1,160)</u>	<u>1,903,809</u>
發行股份之所得款項				
— 配售	18,546	2,692,900	—	2,711,446
購回本身股份	(2,546)	(267,752)	—	(270,298)
進一步收購一家附屬公司的股權	—	(34,002)	(6,931)	(40,933)
	<u>16,000</u>	<u>2,391,146</u>	<u>(6,931)</u>	<u>2,400,215</u>
於二零一零年六月三十日之結餘	<u>175,237</u>	<u>32,330,621</u>	<u>2,297,642</u>	<u>34,803,500</u>

	未經審核			總計 千港元
	截至二零零九年六月三十日止六個月			
	本公司股權 持有人應佔		非控制性 權益	
股本 千港元	儲備 千港元	千港元		
於二零零九年一月一日之結餘	<u>147,237</u>	<u>20,032,657</u>	<u>2,384,179</u>	<u>22,564,073</u>
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之 資產重估儲備	—	(202,116)	—	(202,116)
遞延稅項	—	81,083	—	81,083
貨幣匯兌差額	—	63,445	915	64,360
期內全面收入總額	—	<u>848,545</u>	<u>(1,876)</u>	<u>846,669</u>
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)
	<u>12,000</u>	<u>1,413,064</u>	<u>(248,026)</u>	<u>1,177,038</u>
於二零零九年六月三十日之結餘	<u>159,237</u>	<u>22,294,266</u>	<u>2,134,277</u>	<u>24,587,780</u>

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、酒店經營及物業管理。

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(「聯交所」)上市。除另有指明外，未經審核中期財務資料乃以港元呈列，並由董事會於二零一零年八月二十七日批准刊發。

(2) 呈列基準

截至二零一零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二零零九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

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二零零九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。

(a) 會計政策之變更

本集團在期間更改其持有發展作出售用途的土地成本的會計政策。

持有發展作出售用途的土地成本符合與香港會計準則第2號「存貨」項下的存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下的租賃土地的定義。

以往，持有發展作出售用途的土地成本被分類為預付經營租賃，而土地款項則根據香港會計準則第17號按直線法於租賃期內攤銷。在規定須發展作擬定用途之物業之期限內，土地攤銷額資本化作為發展中物業成本一部份。於所有其他期間內，土地攤銷額乃自收益表內扣除。

隨著會計政策改變，持有發展作出售用途的土地成本根據香港會計準則第2號被分類為存貨，並按成本及變現淨值兩者之間的較低者計量。

管理層相信，土地成本最新分類為存貨使本集團的財務狀況及期內業績以更具關聯性的方式呈列。經修訂的處理方式反映管理層在使用土地方面的意向，亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策之變更對二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日的保留盈利以及本期內或過往期間的溢利並無造成重大影響。與發展作出售用途的物業的有關土地成本已在本集團於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表內，重新分類為可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業如下：

於二零零九年十二月三十一日

流動資產	過往呈列 千港元	重新分類 千港元	分類後餘額 千港元
土地成本	24,580,807	(24,580,807)	—
可供出售之發展中物業	9,611,470	20,945,137	30,556,607
可供出售之已落成物業	<u>4,199,930</u>	<u>3,635,670</u>	<u>7,835,600</u>

(b) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於二零一零年，本集團採納以下於二零一零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27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併

於二零零九年五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7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收益
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
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分部

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，亦無導致本集團會計政策及賬目呈報方法大幅變動，惟下述香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務報告準則第3號(經修訂)除外：

香港會計準則第27號(經修訂)規定所有與非控制性權益進行並且不導致控制權變動之交易之影響，應記錄為股權交易，而該等交易將不再導致商譽或收益或虧損。當失去控制權，實體之任何餘下權益重新計量至公平值，而公平值與賬面值之差額在綜合損益賬內綜合入賬。

採納香港會計準則第27號(經修訂)已導致已付代價及與從非控制性權益收購所得資產賬面淨值有關份額之差額34,002,000港元，目前記錄為權益。

香港財務報告準則第3號(經修訂)繼續對業務合併應用收購方法，並有若干重大變動。例如，所有與收購相關的成本應予支銷。收購成本包括任何或然購買代價於收購日期的公平值。對於分階段進行的業務合併而言，先前持有的被收購公司股權乃按公平值重新計量，而其公平值與賬面值之間的差額乃在收益表確認。根據各次收購為準，可選擇按公平值或按非控制性權益所佔被收購公司資產淨值的股份比例，來計量被收購公司非控制性權益。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)對本集團本期間的業績和報告期末的財務狀況概無任何影響。

有關但尚未生效之準則、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

新訂或經修訂之準則、詮釋及修訂

香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類	二零一零年二月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債	二零一零年七月一日
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日

於以下日期或之後
開始之會計期間生效

於二零一零年五月發佈之香港財務報告準則年度改進

香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	二零一零年七月一日
香港會計準則第1號	財務報表之呈列	二零一一年一月一日
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表	二零一一年一月一日
香港會計準則第34號	中期財務報告	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零一一年一月一日

本集團已開始評估此等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋帶來之影響，當中若干與本集團之業務有關，並將導致須對會計政策作出改動、披露事宜或計量財務報表若干事項。然而，本集團尚未能確定其對本集團營運業績及財務狀況造成之影響。

(4) 分部資料

最高營運決策者為執行董事。執行董事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。

執行董事從商業及地理角度考慮業務。已識別之可呈報業務分部包括物業發展、物業投資、酒店營運及物業管理。就地理方面而言，執行董事認為可呈報業務分部可進一步劃分為四個主要地區，包括廣東省(包括廣州、惠州、中山及香港)、北京(包括北京、大連、太原及秦皇島)、上海(包括上海、杭州及寧波)及天津。

執行董事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執行董事所審閱之各營運分部業績。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、於一間共同控制實體之投資、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(廣東的物業發展分部已包括香港的現金)。其不包括集中管理可供出售財務資產及遞延稅項資產，並為資產負債表資產合計之對賬一部分。

按業務及地區劃分之分部業績

分部間銷售乃按公平交易條款進行。向執行董事呈報之外來收益按與綜合收入報表一致之方式計量。

收益由物業銷售、酒店營運及租金收入以及物業管理收入的營業額組成。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售	4,363,184	3,649,997
物業管理收入	196,473	167,005
酒店營運收入	76,142	54,141
租金收入	32,129	31,174
	<u>4,667,928</u>	<u>3,902,317</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月按業務及地區劃分之分部業績如下：

	物業發展				物業投資		酒店營運			物業管理	集團
	廣東 千港元	上海 千港元	北京 千港元	天津 千港元	廣東 千港元	上海 千港元	廣東 千港元	北京 千港元	天津 千港元	千港元	千港元
截至二零一零年 六月三十日止六個月：											
總收益	2,556,822	1,237,325	415,892	211,888	—	—	14,514	23,496	38,132	198,218	4,696,287
分部間收益	(25,753)	—	—	(861)	—	—	—	—	—	(1,745)	(28,359)
收益	<u>2,531,069</u>	<u>1,237,325</u>	<u>415,892</u>	<u>211,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,514</u>	<u>23,496</u>	<u>38,132</u>	<u>196,473</u>	<u>4,667,928</u>
經調整分部業績	<u>1,634,733</u>	<u>463,218</u>	<u>65,619</u>	<u>(3,573)</u>	<u>1,889</u>	<u>1,296</u>	<u>5,420</u>	<u>(2,142)</u>	<u>(68,930)</u>	<u>13,617</u>	<u>2,111,147</u>
折舊	(3,641)	(1,047)	(4,430)	(1,307)	(7)	(1)	(3,320)	(5,303)	(38,235)	(873)	(58,164)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(1,315)	(495)	(57)	—	(1,867)
投資物業公平值收益	—	—	—	—	1,889	1,296	—	—	—	—	3,185
分佔聯營公司溢利	1,347	—	2,798	—	—	—	—	—	—	—	4,145
分佔一間共同控制 實體虧損	—	—	(2,565)	—	—	—	—	—	—	—	(2,565)

截至二零零九年六月三十日止按業務及地區劃分之分部業績如下：

	物業發展				物業投資		酒店營運			物業管理	集團
	廣東 千港元	上海 千港元	北京 千港元	天津 千港元	廣東 千港元	上海 千港元	廣東 千港元	北京 千港元	天津 千港元	千港元	千港元
截至二零零九年 六月三十日止六個月：											
總收益	2,323,374	296,957	1,000,834	39,720	31,174	—	8,902	18,559	26,680	168,501	3,914,701
分部間收益	(10,888)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,496)	(12,384)
收益	<u>2,312,486</u>	<u>296,957</u>	<u>1,000,834</u>	<u>39,720</u>	<u>31,174</u>	<u>—</u>	<u>8,902</u>	<u>18,559</u>	<u>26,680</u>	<u>167,005</u>	<u>3,902,317</u>
經調整分部業績	<u>661,118</u>	<u>610,060</u>	<u>280,744</u>	<u>(27,530)</u>	<u>30,198</u>	<u>—</u>	<u>3,441</u>	<u>(6,037)</u>	<u>(61,682)</u>	<u>12,929</u>	<u>1,503,241</u>
折舊	(2,910)	(977)	(1,844)	(1,122)	(6)	(41)	(3,748)	(5,631)	(25,766)	(802)	(42,847)
攤銷	(588)	(730)	(180)	(151)	—	—	(1,309)	(389)	(57)	—	(3,404)
投資物業公平值收益	—	—	—	—	2,141	—	—	—	—	—	2,141
分佔聯營公司虧損	(184)	—	(247)	—	—	—	—	—	—	—	(431)
分佔一間共同控制 實體虧損	—	—	(1,539)	—	—	—	—	—	—	—	(1,539)

於二零一零年六月三十日按業務及地區劃分之分部資產如下：

	物業發展				物業投資		酒店營運			物業管理	集團
	廣東 千港元	上海 千港元	北京 千港元	天津 千港元	廣東 千港元	上海 千港元	廣東 千港元	北京 千港元	天津 千港元	千港元	千港元
於二零一零年 六月三十日及截至 該日止六個月：	<u>25,733,353</u>	<u>10,326,857</u>	<u>25,785,813</u>	<u>4,384,379</u>	<u>2,554,864</u>	<u>6,049,710</u>	<u>512,089</u>	<u>387,936</u>	<u>2,405,540</u>	<u>184,177</u>	<u>78,324,718</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	1,996	—	43,446	—	—	—	—	—	—	—	45,442
於一間共同控制 實體之投資	—	—	1,472,995	—	—	—	—	—	—	—	1,472,995
添置非流動資產 (不包括金融工具 及遞延稅項資產)	<u>3,563</u>	<u>13,381</u>	<u>1,498</u>	<u>11,184</u>	<u>55,174</u>	<u>31,786</u>	<u>2,324</u>	<u>1,364</u>	<u>24,244</u>	<u>848</u>	<u>145,366</u>

於二零零九年十二月三十一日按業務及地區劃分之分部資產如下：

	物業發展				物業投資		酒店營運			物業管理	集團
	廣東 千港元	上海 千港元	北京 千港元	天津 千港元	廣東 千港元	上海 千港元	廣東 千港元	北京 千港元	天津 千港元	千港元	千港元
於二零零九年 十二月三十一日及 截至該日止年度：	<u>23,134,671</u>	<u>7,736,545</u>	<u>21,172,034</u>	<u>4,064,030</u>	<u>2,476,368</u>	<u>5,938,360</u>	<u>507,104</u>	<u>391,801</u>	<u>2,174,470</u>	<u>195,875</u>	<u>67,791,258</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	637	—	40,288	—	—	—	—	—	—	—	40,925
於一間共同控制 實體之投資	—	—	1,188,692	—	—	—	—	—	—	—	1,188,692
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>11,935</u>	<u>14,806</u>	<u>1,324</u>	<u>481,918</u>	<u>36,570</u>	<u>514,115</u>	<u>5,855</u>	<u>27,749</u>	<u>422,428</u>	<u>2,733</u>	<u>1,519,433</u>

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	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	2,111,147	1,503,241
未分配公司(開支)／收入，淨額	(27,888)	6,496
財務收入	9,134	4,452
財務成本	(127,116)	(153,279)
除稅前溢利	<u>1,965,277</u>	<u>1,360,910</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	分部資產總額	78,324,718
遞延稅項資產	232,197	191,287
可供出售財務資產	<u>2,790,433</u>	<u>2,671,719</u>
總資產	<u>81,347,348</u>	<u>70,654,264</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一零年及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。

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，所有非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國大陸。

(5) 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
股息收入	197	21,614
投資物業之公平值收益	3,185	2,141
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益	726	235
出售附屬公司之收益	958,217	468,945
政府補助	15,138	41,397
	<u>977,463</u>	<u>534,332</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	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
廣告開支	73,533	66,943
土地成本攤銷	1,867	3,404
出售已落成物業之成本	2,745,219	2,107,619
物業及設備折舊	58,164	42,847
以下類別投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	—	532
— 並無產生租金收入	—	2,430
僱員福利成本(包括董事酬金)	207,956	208,277
出售物業及設備虧損	212	744
匯兌虧損／(收益)淨額(計入一般及行政費用)	109	(4,259)
物業之經營租賃租金	14,947	24,076

(7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 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	403,729	394,099
— 不須於五年內悉數償還之銀行貸款	18,243	8,827
— 須於五年內悉數償還之優先票據	116,197	115,763
— 須於五年內悉數償還之可換股債券	4,845	70,711
所涉及之總借貸成本	543,014	589,400
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(415,898)	(436,121)
	127,116	153,279
銀行利息收入	(9,134)	(4,452)
財務成本淨額	117,982	148,827

於截至二零一零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5.6%(二零零九年：7.1%)。

(8) 稅項

稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	(2,454)	(2,877)
中國大陸企業所得稅	349,340	240,533
中國大陸土地增值稅	<u>203,013</u>	<u>296,964</u>
	<u>549,899</u>	<u>534,620</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(55,764)	(55,532)
中國大陸土地增值稅	<u>(24,695)</u>	<u>(21,520)</u>
	<u>(80,459)</u>	<u>(77,052)</u>
	<u>469,440</u>	<u>457,568</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%(二零零九年：16.5%)之稅率撥備。中國大陸企業所得稅按25%(二零零九年：25%)之稅率撥備。中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減開支(包括土地發展開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

(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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>1,516,766</u>	<u>906,133</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,681,712</u>	<u>1,485,628</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.902</u>	<u>0.610</u>

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。就可換股債券而言，假設所有可換股債券已兌換成普通股，純利經撇銷利息支出扣減有關稅務影響加以調整。以上述方法計算之股份數目將與假設可換股債券獲轉換而將予發行之股份數目進行對比。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	1,516,766	906,133
可換股債券之利息開支(已扣除稅項)(千港元)	<u>3,712</u>	<u>不適用</u>
計算每股攤薄盈利之溢利(千港元)	<u><u>1,520,478</u></u>	<u><u>906,133</u></u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,681,712	1,485,628
於轉換可換股債券時將予發行之股份之調整(千股)	<u>10,804</u>	<u>不適用</u>
計算每股攤薄盈利普通股加權平均數(千股)	<u><u>1,692,516</u></u>	<u><u>1,485,628</u></u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u><u>0.898</u></u>	<u><u>0.610</u></u>

截至二零零九年六月三十日止六個月，可換股債券均有反攤薄影響。

(10) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
擬派中期股息每股普通股零港元(二零零九年：0.092港元)	<u>—</u>	<u>146,498</u>

(11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成當日由買方支付。租賃物業之租金及物業管理費一般須每月預付。

應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	46,434	54,317
3至6個月	17,377	6,343
6至9個月	17,925	4,378
9至12個月	6,595	3,250
超過12個月	78,038	78,607
	<u>166,369</u>	<u>146,895</u>

以人民幣計值之應收賬款之賬面值與其公平值相若。

於二零一零年六月三十日，應收賬款中約17%(二零零九年：16%)乃由一名(二零零九年：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

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借貸	14,537,510	7,439,901
優先票據	2,690,368	2,676,697
	<u>17,227,878</u>	<u>10,116,598</u>
流動		
銀行借貸	1,811,345	4,062,575
可換股債券	—	2,169,685
	<u>1,811,345</u>	<u>6,232,260</u>
總借貸	<u>19,039,223</u>	<u>16,348,858</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。優先票據於七年後(二零一二年十一月)到期，並須按彼等之面值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之贖回價(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部份優先票據。
- (b) 於二零零七年二月二日，本公司完成發行以美元償付零息可換股債券，本金額合共人民幣1,830,400,000元。該等債券由發行日期起計三年後(二零一零年二月)按其面值之104.59%到期，或可於二零零七年三月十四日或以後按每股30.08港元之換股價轉換成本公司普通股，其固定匯率為人民幣0.9958元兌1港元。於二零一零年二月二日，本集團已償還約280,418,000美元(約相當於人民幣1,914,415,000元)的債券。

(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：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	<u>5,098,591</u>	<u>2,941,424</u>

於二零一零年六月三十日，應付賬款中約2,558,033,000港元(二零零九年：2,471,757,000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

截至二零一零年六月三十日止六個月

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	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
於二零一零年一月一日								
之結餘	8,232,259	—	161,117	2,507,043	227,734	2,366,633	14,539,720	28,034,506
期內溢利	—	—	—	—	—	—	1,516,766	1,516,766
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	278,275	—	278,275
發行股份—配股	2,692,900	—	—	—	—	—	—	2,692,900
購回本身股份	(131,634)	2,546	—	—	—	—	(138,664)	(267,752)
進一步收購一家附屬公司 的股權	—	—	—	—	—	—	(34,002)	(34,002)
贖回可換股債券	—	—	—	—	(227,734)	—	227,734	—
可供出售財務資產所得 公平值收益	—	—	—	109,111	—	—	—	109,111
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(47,086)	—	—	—	(47,086)
遞延稅項	—	—	—	47,903	—	—	—	47,903
於二零一零年六月三十日 之結餘	<u>10,793,525</u>	<u>2,546</u>	<u>161,117</u>	<u>2,616,971</u>	<u>—</u>	<u>2,644,908</u>	<u>16,111,554</u>	<u>32,330,621</u>
分析—								
本公司及附屬公司							15,646,143	
共同控制實體							465,132	
聯營公司							279	
							<u>16,111,554</u>	

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	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
期內溢利	—	—	—	—	—	906,133	906,133
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	63,445	—	63,445
屬於二零零八年之股息	—	—	—	—	—	(154,599)	(154,599)
發行股份—配股	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—							
二零零九年中中期股息						146,498	
其他						9,646,280	
						<u>9,792,778</u>	
分析—							
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>	

股息

董事會並不建議派付截至二零一零年六月三十日止半年期間任何中期股息(二零零九年：每股9.2港仙)。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

雖然二零零九年物業及土地價格受熾熱的房地產活動帶動上漲，二零零九年下半年度中央政府宣佈實施減慢價格增長步伐的措施。二零一零年首六個月，本集團錄得4,668,000,000港元理想的營業額，較二零零九年的3,902,000,000港元上升19.6%。建築面積亦錄得輕微增幅，為354,200平方米(二零零九年：335,738平方米)。

交付及落成物業的整體平均售價增加13%至每平方米人民幣10,794元(二零零九年：人民幣9,581元)。於二零一零年上半年，除了廣州以外，本集團在各地區的平均售價均錄得不俗的增長。

廣州的平均售價降低，原因是廣州市以外交付大量較低價格的單位如佛山的君景灣、增城的湖山國際及中山的帝景苑。因此二零一零年上半年的平均售價減少至每平方米人民幣7,921元(二零零九年：人民幣8,877元)。

新推出的惠州合生高爾夫莊園於二零一零年上半年已開始交付，另外，已交付的珠江帝景較高檔單位價格相對較高，因此平均售價較理想，達每平方米人民幣8,835元(二零零九年：每平方米人民幣6,269元)。

北京方面，隨著主要項目如北京珠江帝景及羅馬嘉園的較高價產品及較大單位交付，二零一零年上半年的平均售價也錄得增長。至於天津的京津新城，平均售價升幅主要源於新別墅單位銷售。整體來說，與二零零九年同期比較，北京與天津於二零一零年上半年錄得的平均售價升幅分別為64%與55%。

上海於二零一零年上半年的平均售價顯著增長至每平方米人民幣22,306元(二零零九年：人民幣9,093元)，部份原因是合生東郊別墅、上海合生國際花園及合生御廷園三個新項目的產品已經交付。上海合生城邦及寧波的合生國際城的價格亦錄得雙位增長。

(ii) 合約銷售額

政府於二零一零年四月實行的降溫措施令物業市場放緩。然而本集團於二零一零年上半年的合約銷售持平，維持於人民幣6,030,000,000元(二零零九年：人民幣6,650,000,000元)。

合約銷售平均價格於二零一零年上半年顯著增長至每平方米人民幣18,757元，較去年同期上升67%。本集團於所有地區的價格增長率介乎14%至90%。

二零一零年上半年，廣州錄得合約銷售額達人民幣852,000,000元，重點項目為駿景南苑、珠江帝景、頤景華苑及君景灣。上半年於惠州錄得的合約銷售額則增加至人民幣396,000,000元(二零零九年：人民幣126,000,000元)，主要來自惠州帝景灣及新項目合生高爾夫莊園。

二零一零年上半年於北京錄得的合約銷售額上升90%至人民幣3,210,000,000元(二零零九年：人民幣1,690,000,000元)，其中單是高檔項目合生霄雲路8號便錄得人民幣2,200,000,000元合約銷售。新推項目世界村，其合約銷售額為人民幣527,000,000元。天津的京津新城為本集團帶來銷售額人民幣244,000,000元，平均售價為每平方米人民幣9,237元。

二零一零年上半年於上海的物業銷售額為人民幣1,330,000,000元，平均售價為每平方米人民幣18,755元。七個物業項目正在市場發售，分別為合生城邦、合生高爾夫公寓、合生國際花園、合生東郊別墅、佘山東紫園、合生御廷園及合生國際城，其中單是寧波的合生國際城便錄得銷售額人民幣592,000,000元。

毛利

二零一零年上半年之毛利為1,683,000,000港元(二零零九年：1,608,000,000港元)，毛利率為36%(二零零九年：41%)。毛利率下降主因是銷售成本上升。

其他收益

截至二零一零年六月三十日止六個月，其他收益為977,000,000港元(二零零九年：534,000,000港元)，包括(1)來自出售附屬公司收益額958,000,000港元；(2)獲中國大陸政府機關發放的稅務補助金合共15,000,000港元；(3)上市投資及投資物業重估之公平值收益3,800,000港元；及(4)來自投資上市證券的股息收入200,000港元。

經營成本

於二零一零年上半年，有關銷售、市場推廣、一般及行政開支的經營成本淨額下跌8%至579,000,000港元(二零零九年：631,000,000港元)，主因是本集團加大對經營成本之成本控制力度。

財務成本

二零一零年上半年資本化前之利息開支總額降至543,000,000港元(二零零九年：589,000,000港元)，下跌46,000,000港元或8%，有關跌幅主要由於在二零一零年二月償還人民幣計值美元結算零息可換股債券人民幣1,830,000,000元及對應利息開支攤銷下跌所致。本集團借貸之實際年利率約為5.6%(二零零九年：7.1%)。

經營溢利

二零一零年上半年之經營溢利為2,082,000,000港元(二零零九年：1,512,000,000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一間位於北京之共同控制實體虧損2,600,000港元。

稅項

二零一零年上半年之實際稅率為24%，較去年同期減少10%。倘不計及(1)包括(扣除稅項)出售附屬公司收益862,000,000港元、政府補助15,000,000港元及利息收入9,000,000港元在內的不課稅項目；及(2)分佔一間共同控制實體及聯營公司之溢利1,600,000港元，二零一零年上半年之實際稅率應為38%(二零零九年：56%)。有關跌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

二零一零年上半年之股權持有人應佔溢利為1,517,000,000港元(二零零九年：906,000,000港元)。每股基本盈利為0.902港元。於回顧期內，扣除投資物業重估淨收益2,400,000港元之影響後，核心利潤為1,515,000,000港元，較去年同期增加610,000,000港元或67%。有關增加主要由於期內確認出售附屬公司收益淨額862,000,000港元及中國大陸土地增值稅撥備減少97,000,000港元所致。

分部資料

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二零零九年同期略有差異。廣州繼續成為本集團最大收益貢獻地區(31%)，其次是上海(27%)、惠州(26%)、北京(11%)及天津(5%)。

財務狀況

於二零一零年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為81,347,000,000港元及46,544,000,000港元，分別較二零零九年十二月三十一日上升15%及16%。資產總值增加主要由於(i)預付地塊土地成本及收購成本；(ii)收購一家位於廣東省的項目公司之股權；及(iii)就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，主要由於應付賬款、遞延收益及銀行借貸上升所致。

本集團於二零一零年六月三十日之流動比率為2.64，較於二零零九年十二月三十一日的2.19有所改善。二零一零年六月三十日之權益較二零零九年十二月三十一日上升14%至34,800,000,000港元，歸因於本公司(i)配售185,461,463股股份；(ii)期內股權持有人應佔溢利之貢獻；及(iii)資產重估儲備及貨幣匯兌差額儲備增加。於二零一零年六月三十日，每股資產淨值為19.9港元。

流動資金及財務狀況

於二零一零年六月三十日，本集團之負債對資產比率(即負債總額對資產總額(不包括非控制性權益)之比率)為57%(二零零九年十二月三十一日：57%)。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41%(二零零九年十二月三十一日：32%)。

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達4,690,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：6,714,000,000港元)，其中約84,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：107,000,000港元)已就若干銀行授予本集團物業買家之按揭貸款而抵押予該等銀行。現金及銀行存款當中97%以人民幣計算，2%以港元計算，及1%以美元計算。

於二零一零年六月三十日之銀行借貸總額達16,349,000,000港元，較二零零九年十二月三十一日增加42%或4,847,000,000港元。資本負債比率(以銀行借貸淨額及有擔保優先票據(即銀行借貸總額及有擔保優先票據減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算)由二零零九年十二月三十一日之32%上升9個百分點至41%。資本負債比率增加主要是由於期內銀行借貸上升及現金及銀行存款減少所致。

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。兩者分別佔本集團借貸總額約78%及13%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零一零年六月三十日之借貸還款時間表如下：

(百萬港元)	二零一零年六月三十日				二零零九年十二月三十一日						
	銀行借貸	有擔保優先 票據	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	1,811	—	1,966	3,777	(18%)	4,063	—	2,170	2,022	8,255	(45%)
一年至兩年	3,291	—	—	3,291	(16%)	1,907	—	—	—	1,907	(10%)
兩年至五年	9,922	2,690	—	12,612	(60%)	4,771	2,677	—	—	7,448	(41%)
五年後	1,325	—	—	1,325	(6%)	761	—	—	—	761	(4%)
總計	16,349	2,690	1,966	21,005		11,502	2,677	2,170	2,022	18,371	
減：現金及銀行存款				(4,690)						(6,714)	
借貸淨額				<u>16,315</u>						<u>11,657</u>	

於二零一零年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約55,493,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：36,976,000,000港元)之銀行信貸額，其中39,144,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：25,474,000,000港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團總賬面值為12,557,000,000港元之若干資產(二零零九年十二月三十一日：7,355,000,000港元)已就附屬公司、一間共同控制實體及關連公司使用之貸款融資抵押予銀行。

財務擔保

於二零一零年六月三十日，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10,268,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：9,981,000,000港元)。

財資政策及資本結構

本集團就其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。

結算日後事項

於二零一零年八月十八日，本集團與廣州紡織工貿集團有限公司（根據中國法律成立的國有有限公司）訂立合作協議，據此，本集團同意在該等股權於產權交易所掛牌出售時參與產權掛牌交易程序競投該等股權並投資於廣州第一染織廠，代價總額為人民幣3,717,600,000元。

董事會已於二零一零年八月二十四日決議批准及採納合作協議，因此，合作協議生效並具有約束力。

於完成後，廣州第一染織廠將會成為本集團擁有65%之間接非全資附屬公司，廣州第一染織廠的唯一資產將為該地塊，而科貿園項目將會於其上發展。

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

於二零一零年六月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共僱用6,904名（二零零九年十二月三十一日：6,816名）職員，其中大部分留駐中國大陸。截至二零一零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（二零零九年：208,000,000港元）。如截至二零零九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，全體董事已確認彼等於截至二零一零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

於截至二零一零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二零一零年度股東週年大會。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司自聯交所購回25,462,000股本公司股本中每股面值0.10港元之股份，有關詳情如下：

購回月份	購回 股份數目	已付 每股最高價 (港元)	已付 每股最低價 (港元)	總代價 (不包括開支) (港元)
二零一零年二月	<u>25,462,000</u>	<u>11.00</u>	<u>10.18</u>	<u>269,402,280</u>

本公司已發行股本已就所購回已註銷股份之面值而削減。就購回股份支付之溢價及相關開支合共267,752,000港元已計入股份溢價賬。

購回股份乃由董事根據股東於二零零九年六月十六日舉行之本公司股東週年大會上批准之一般授權進行，旨在透過提升本集團每股資產淨值及每股盈利而為整體股東帶來利益。

於二零一零年二月二日，本公司以總價格約280,418,000美元全數贖回其於二零一零年到期本金額為人民幣1,830,400,000元之以美元償付零息可換股債券。

除以上所披露外，於截至二零一零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二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

中期報告

載有上市規則規定之所有資料之二零一零年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

於本公佈日期，本公司董事會包括六名執行董事，分別為朱孟依先生(主席)、項斌先生、薛虎先生、歐偉建先生、趙明豐女士及廖若清先生；及三名獨立非執行董事，分別為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零一零年八月二十七日

* 僅供識別