

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)

公佈

截至二零一零年六月三十日止六個月之
經審閱簡明綜合中期財務資料

茲提述合生創展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司為「本集團」)日期為二零一零年八月二十七日之截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「業績公佈」)及中期報告(「中期報告」)。

茲亦提述本公司日期為二零一零年十一月三日及二零一零年十二月十三日之公佈，內容有關本公司與遠富投資有限公司於二零一零年十一月三日訂立股份購買協議，以按總代價人民幣6,605,066,000元收購日佳投資有限公司之全部股本，其為本公司之重大及關連交易。

就上述重大及關連交易而言，本公司已安排由其核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱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。董事謹此確認，經審閱後之簡明綜合中期財務資料與本公司先前於業績公佈及中期報告內所披露之未經審核簡明綜合中期財務資料並無重大差異。

經審閱後之本集團截至二零一零年六月三十日止六個月簡明綜合中期財務資料連同二零零九年同期之比較數字載列如下：

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	7	348,867	329,440
收購土地預付款項		198,591	266,962
物業及設備	7	3,175,785	3,175,029
投資物業	7	8,540,889	8,378,105
無形資產	7	121,700	120,660
於聯營公司之投資		45,442	40,925
於一間共同控制實體之投資	8	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	9	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	24	29,619	29,365
應收關連公司款項	24	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>

簡明綜合資產負債表(續)

	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	10	175,237	159,237
儲備	11	<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	13	80,431	271,028
借貸	14	17,227,878	10,116,598
應付少數股東款項	24	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	12	5,098,591	2,941,424
應付土地成本	13	252,568	302,418
借貸	14	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	24	6,323	6,269
應付關連公司款項	24	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>

簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		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
收益	6	4,667,928	3,902,317
銷售成本	16	<u>(2,984,818)</u>	<u>(2,293,962)</u>
毛利		1,683,110	1,608,355
其他收益	15	977,463	534,332
銷售及市場推廣成本	16	(163,101)	(130,625)
一般及行政費用	16	<u>(415,793)</u>	<u>(500,355)</u>
經營溢利		2,081,679	1,511,707
財務收入	17	9,134	4,452
財務成本	17	(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		<u>(2,565)</u>	<u>(1,539)</u>
除稅前溢利		1,965,277	1,360,910
稅項	18	<u>(469,440)</u>	<u>(457,568)</u>
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		<u>(20,929)</u>	<u>(2,791)</u>
		<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	19	<u>0.902</u>	<u>0.610</u>
— 攤薄	19	<u>0.898</u>	<u>0.610</u>
股息	20	<u>—</u>	<u>146,498</u>

簡明綜合全面收入報表

	未經審核	
	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
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>

簡明綜合現金流量表

	附註	未經審核	
		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
經營活動之現金流量		<u>(3,047,108)</u>	<u>2,046,842</u>
投資活動之現金流量			
購入物業及設備		(40,401)	(12,832)
出售附屬公司，扣除所出售現金 向一間共同控制實體注資	25	—	134,906
其他投資現金流量淨額		<u>(275,436)</u>	<u>—</u>
投資活動之現金流量淨額		<u>(592,654)</u>	<u>(180,976)</u>
		<u>(908,491)</u>	<u>(58,902)</u>
融資活動之現金流量			
已付股息		—	(154,599)
償還借貸		(6,204,841)	(2,813,612)
發行新股份		—	1,579,663
購回本身股份		(270,298)	—
其他融資之現金流量淨額		<u>8,167,155</u>	<u>2,561,756</u>
融資活動之現金流量淨額		<u>1,692,016</u>	<u>1,173,208</u>
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額		(2,263,583)	3,161,148
期初現金及現金等價物		6,546,144	2,142,696
現金及現金等價物之匯兌收益		<u>46,709</u>	<u>1,521</u>
期終現金及現金等價物		<u>4,329,270</u>	<u>5,305,365</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核			總計 千港元	
	截至二零二零年六月三十日止六個月				
	本公司股權持有人應佔		非控制性		
股本	儲備	權益			
	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二零年一月一日之結餘	<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>	
於二零二零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>	

簡明綜合權益變動表(續)

	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			
股本 千港元	儲備 千港元	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	—	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	

中期財務資料附註

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，並由董事會於二零一一年一月五日批准刊發。

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

除下文所述者外，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。

中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(a) 會計政策之變更(續)

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

中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(b) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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表內綜合入賬。

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。

本集團亦採納自二零一零年十一月二十九日起生效的香港詮釋第5號「財務報表的呈列—借款人對償還要求條款的定期貸款的歸類」。採納此項詮釋並不會對本集團的財務資料產生任何影響。

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

中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(b) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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 財務風險管理

本集團之財務風險管理目標及政策在各方面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所披露者貫徹一致。

5 重要會計推算及判斷

推算及判斷乃持續進行之評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在若干情況下對未來事件之合理預期。在定義上，由此而生之會計推算極少與相關實際結果相同。

編製本中期財務資料所應用之重要推算及假設，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所使用者貫徹一致。

6 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。

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

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損益表一致之方式計量。

收益由物業銷售、租金及酒店營運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	二零零九年
	千港元	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>

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

按業務及地區劃分之分部業績(續)

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	廣東 千港元	上海 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)

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

按業務及地區劃分之分部業績(續)

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	廣東 千港元	上海 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	廣東 千港元	上海 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>

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

按業務及地區劃分之分部業績(續)

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	二零零九年
	千港元	千港元
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	二零零九年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
分部資產總額	78,324,718	67,791,258
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。

中期財務資料附註

7 資本開支

	無形資產 千港元	投資物業 千港元	物業及設備 千港元	土地成本 千港元
於二零一零年一月一日之期初賬面淨值	120,660	8,378,105	3,175,029	329,440
添置(包括資本化利息及土地成本攤銷)	—	86,933	40,401	18,032
重估盈餘	—	3,185	—	—
出售	—	—	(11,534)	—
折舊及攤銷	—	—	(58,164)	(1,867)
匯兌差額	1,040	72,666	30,053	3,262
於二零一零年六月三十日之 期末賬面淨值	<u>121,700</u>	<u>8,540,889</u>	<u>3,175,785</u>	<u>348,867</u>

	無形資產 千港元	投資物業 千港元	持作 長期投資之 發展中物業 千港元	物業及設備 千港元	土地成本 千港元
於二零零九年一月一日之 期初賬面淨值	120,455	2,856,094	128,856	2,405,623	749,663
添置(包括資本化利息及 土地成本攤銷)	—	—	35,079	12,832	3,475
重估盈餘	—	2,141	—	—	—
轉撥	—	5,202	(4,839)	—	1,353
出售	—	(122,120)	—	(744)	—
折舊及攤銷	—	—	—	(42,847)	(2,094)
匯兌差額	225	1,151	56	977	294
於二零零九年六月三十日之 期末賬面淨值	<u>120,680</u>	<u>2,742,468</u>	<u>156,152</u>	<u>2,375,841</u>	<u>752,691</u>

中期財務資料附註

8 於一間共同控制實體之投資

	分佔淨資產 千港元	墊款 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	185,068	616,172	801,240
分佔收購後業績	(1,539)	—	(1,539)
匯兌差額	<u>75</u>	<u>252</u>	<u>327</u>
於二零零九年六月三十日	<u>183,604</u>	<u>616,424</u>	<u>800,028</u>
於二零一零年一月一日	571,470	617,222	1,188,692
注資	275,436	—	275,436
分佔收購後業績	(2,565)	—	(2,565)
匯兌差額	<u>6,109</u>	<u>5,323</u>	<u>11,432</u>
於二零一零年六月三十日	<u>850,450</u>	<u>622,545</u>	<u>1,472,995</u>

於一間共同控制實體之投資乃指本集團於北京東方文華國際置業有限公司(「北京東方文華」)之投資，北京東方文華為擁有中國大陸北京一個物業發展項目之公司。

於二零零七年，本集團收購北京東方文華之60.98%股本權益，代價及資本注資總額為820,190,000港元(相等於約人民幣795,584,000元)。本集團有責任分擔北京東方文華之97%資本貢獻及有權擁有北京東方文華57.14%投票權。北京東方文華之普通決議案須獲董事會75%投票權。此外，本集團亦有權分佔來自寫字樓之100%溢利及來自物業發展項目酒店中之45%溢利。

向一間共同控制實體之墊款為無抵押、免息及並無預定還款期。墊款之性質被視為權益。

中期財務資料附註

9 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	二零零九年 十二月三十一日 千港元
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。

10 股本

	普通股數目 千股	面值 千港元
於二零零九年一月一日	1,472,368	147,237
發行股份 — 配售	<u>120,000</u>	<u>12,000</u>
二零零九年十二月三十一日	<u>1,592,368</u>	<u>159,237</u>
二零一零年一月一日	1,592,368	159,237
購回本身股份	(25,462)	(2,546)
發行股份 — 配售	<u>185,461</u>	<u>18,546</u>
於二零一零年六月三十日	<u>1,752,367</u>	<u>175,237</u>

中期財務資料附註

10 股本(續)

法定普通股之總數為2,000,000,000股(二零零九年十二月三十一日：2,000,000,000股)每股面值0.1港元(二零零九年十二月三十一日：每股0.1港元)股份。所有已發行股份均已繳足股款。

於二零一零年二月，本公司購回25,462,000股股份，代價約270,298,000港元。該等股份其後註銷。

於二零一零年三月，本公司發行185,461,463股股份，每股14.62港元，合共約2,711,447,000港元，乃作為收購番禺珠江房地產有限公司100%股權的部份代價(請參閱附註24(e))。

購股權

本公司訂有一項僱員購股權計劃，據此，本公司可向僱員(包括本公司執行董事)授出購股權以認購本公司股份，惟按本公司購股權計劃，所有已授出但未行使購股權獲行使時發行之股份總數，不得超過本公司不時已發行股份之30%。行使價將由本公司董事會釐定，其將不少於下列四者之最高者：(i)本公司股份於提供購股權日之收市價；(ii)於緊接提供購股權當日前五個交易日本公司股份之平均收市價；(iii)於提供有關購股權當日，按照香港財務報告準則計算並參考本集團最近期刊發之年報內經審核財務報表或最近期刊發之中期報告內未經審核賬目(以較近期者為準)所釐定每股資產淨值；及(iv)本公司股份面值(每股面值0.1港元)。本僱員購股權計劃於截至二零一二年之十年期間維持有效。

於截至二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止六個月，概無購股權獲授出或予以行使。

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，概無未行使之購股權。

中期財務資料附註

11 儲備

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 ⁽ⁱ⁾ 千港元	資產 重估儲備 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ 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—配售	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 ⁽ⁱⁱ⁾	—	—	—	(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>	
	股份溢價 千港元	法定 儲備(i) 千港元	資產 重估儲備(iii) 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 ⁽ⁱⁱ⁾	—	—	(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>		

中期財務資料附註

11 儲備(續)

附註：

- (i) 按照中國大陸法規訂明，本公司於中國大陸成立及經營之附屬公司須於其除稅後溢利(經抵銷過往年度虧損後)中撥出一部份至法定儲備及企業發展基金，比率乃由各自董事會釐定。法定儲備可用作抵銷過往年度虧損或用作發行紅股而企業發展基金則可用作發展業務。當法定儲備達到相當於本公司附屬公司註冊資本50%之金額時，將毋須進一步作出撥款。
- (ii) 於二零零七年完成收購廣州市農工商集團建設開發公司(「農工商公司」)後，廣州珠江僑都房地產有限公司(「僑都」)成為本集團之附屬公司，本集團先前持有僑都69.5%權益之公平值收益約2,180,096,000港元(已扣除稅項)已於收購時直接在權益列作資產重估儲備。在往後交付由僑都開發之物業時(指出售僑都部分業務)，資產重估儲備之有關部分將撥入損益表。
- (iii) 資產重估儲備指可供出售財務資產重估儲備及本集團先前持有的僑都69.5%權益公平值收益。

12 應付賬款

應付賬款之賬齡分析(包括應付予關連公司屬於交易性質之賬款)如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
	千港元	千港元
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。

中期財務資料附註

13 應付土地成本

	於	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
應付土地出讓金	76,343	75,689
應付土地補償款	<u>256,656</u>	<u>497,757</u>
	332,999	573,446
減：計入流動負債須於一年內償還之金額	<u>(252,568)</u>	<u>(302,418)</u>
	<u><u>80,431</u></u>	<u><u>271,028</u></u>

應付土地成本以人民幣計值。賬面值與其公平值相若。

14 借貸

	於	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
非流動		
銀行借貸	14,537,510	7,439,901
優先票據	<u>2,690,368</u>	<u>2,676,697</u>
	<u><u>17,227,878</u></u>	<u><u>10,116,598</u></u>
流動		
銀行借貸	1,811,345	4,062,575
可換股債券	<u>—</u>	<u>2,169,685</u>
	<u><u>1,811,345</u></u>	<u><u>6,232,260</u></u>
總借貸	<u><u>19,039,223</u></u>	<u><u>16,348,858</u></u>

中期財務資料附註

14 借貸(續)

借貸變動分析如下：

千港元

截至二零一零年六月三十日止六個月

於二零一零年一月一日之期初金額	16,348,858
新增借貸	8,747,754
償還借貸	(6,204,841)
攤銷	10,917
匯兌差額	136,535
	<u>19,039,223</u>

於二零一零年六月三十日之期末金額

19,039,223

截至二零零九年六月三十日止六個月

於二零零九年一月一日之期初金額	16,593,009
新增借貸	3,076,032
出售附屬公司	(816,762)
償還借貸	(2,813,612)
攤銷	76,258
匯兌差額	5,776
	<u>16,120,701</u>

於二零零九年六月三十日之期末金額

16,120,701

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%優先票據，總代價約為2,733,182,000港元。優先票據於七年後到期(二零一二年十一月)，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及以後按發售通函訂明之贖回價(加截至贖回日期應付未付之利息)贖回全部或部份優先票據。

於二零零七年二月二日，本公司完成發行以美元結算零息可換股債券，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(二零一零年二月)後，按其面值之104.59%到期，或可於二零零七年三月十四日或之後按每股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，本集團償還債券約280,418,000美元(約人民幣1,914,415,000元)。

中期財務資料附註

14 借貸(續)

借貸賬面值以下列貨幣為單位及其各自之實際加權平均利率如下：

	於二零一零年六月三十日		於二零零九年十二月三十一日	
	千港元	實際利率	千港元	實際利率
人民幣				
— 銀行借貸	16,348,855	5.6%	11,502,476	6.2%
— 可換股債券	—	不適用	2,169,685	7.0%
美元				
— 優先票據	<u>2,690,368</u>	8.6%	<u>2,676,697</u>	8.6%
	<u>19,039,223</u>		<u>16,348,858</u>	

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行信貸乃以下列抵押品擔保：

- (i) 本集團土地成本約86,913,000港元(二零零九年十二月三十一日：14,450,000港元)；
- (ii) 本集團酒店物業約1,315,692,000港元(二零零九年十二月三十一日：90,104,000港元)；
- (iii) 本集團可供出售之發展中物業約7,457,269,000港元(二零零九年十二月三十一日：4,677,986,000港元)；
- (iv) 本集團可供出售之已落成物業約1,422,348,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,067,747,000港元)；及
- (v) 本集團投資物業之總賬面值約549,714,000港元(二零零九年十二月三十一日：504,743,000港元)。

15 其他收益

	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
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(附註25)	958,217	468,945
政府補助	<u>15,138</u>	<u>41,397</u>
	<u>977,463</u>	<u>534,332</u>

中期財務資料附註

16 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	二零零九年 千港元
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

17 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	二零零九年 千港元
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%)。

中期財務資料附註

18 稅項

	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
稅項包括：		
本期稅項		
香港利得稅 (附註(a))	(2,454)	(2,877)
中國大陸企業所得稅 (附註(b))	349,340	240,533
中國大陸土地增值稅 (附註(c))	<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 (附註(b))	(55,764)	(55,532)
中國大陸土地增值稅 (附註(c))	<u>(24,695)</u>	<u>(21,520)</u>
	<u>(80,459)</u>	<u>(77,052)</u>
稅項	<u>469,440</u>	<u>457,568</u>

(a) 香港利得稅

香港利得稅乃就截至二零一零年六月三十日止期間估計應課稅溢利按16.5% (二零零九年：16.5%) 之稅率撥備。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項，直至二零一六年三月止。英屬處女群島附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，故此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

截至二零一零年六月三十日止期間，本公司於中國大陸成立及經營的附屬公司按25% (二零零九年：25%) 之稅率繳納中國大陸企業所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅

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項目 (包括土地發展開支及建築開支)，按累進稅率30%至60%徵收。

中期財務資料附註

19 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	二零零九年
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，已對已發行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和假設兌換可換股債券而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	二零零九年
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(扣除稅項)(千港元)	<u>3,712</u>	不適用
計算每股攤薄盈利之溢利(千港元)	<u>1,520,478</u>	<u>906,133</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,681,712	1,485,628
調整涉及於轉換可換股債券時將予發行之股份(千股)	<u>10,804</u>	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>1,692,516</u>	<u>1,485,628</u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u>0.898</u>	<u>0.610</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月，可換股債券具反攤薄影響。

20 股息

	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
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>

中期財務資料附註

21 財務擔保

於	
二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元

未於財務報表中作出撥備之財務擔保如下：

就購買本集團物業之若干買家提供按揭貸款而向銀行作出之擔保	10,268,154	9,980,834
就一間共同控制實體銀行借貸作出之擔保	<u>572,830</u>	<u>567,930</u>
	<u>10,840,984</u>	<u>10,548,764</u>

22 待決訴訟

- (a) 有關本集團旗下附屬公司廣州合生駿景房地產有限公司與中山市人民政府南區辦事處；廣州合生駿景房地產有限公司與中山市國土資源局就轉讓國有土地之土地使用權合約之訴訟概要

於二零零七年九月，廣州合生駿景房地產有限公司（「合生駿景」）以人民幣500,000,000元之價格成功投得一塊確認為中山東坑地塊「P26-07-0049」（「該地塊」）之土地使用權。於二零零七年十月十日，合生駿景與中山市國土資源局就轉讓該地塊之土地使用權訂立「轉讓中山市國有土地之土地使用權合約」。簽立上述合約後，合生駿景支付人民幣15,000,000元之保證金及人民幣250,000,000元之部分土地轉讓費，結餘為人民幣235,000,000元之土地轉讓費則尚未支付。於二零零九年十月二十八日，中山市國土資源局向合生駿景收取上述土地轉讓費未支付結餘之權利轉讓至中山市人民政府南區辦事處（「南區辦事處」）。

於二零零九年十一月九日，南區辦事處（作為原告人）於廣東省高級人民法院向合生駿景（作為被告人）提出民事訴訟，當中有關支付餘下土地轉讓費人民幣235,000,000元、因違反合約產生之逾期罰款人民幣178,250,000元（將須根據實際付款日期予以調整之暫定總數）及訴訟費用。

於二零零九年十二月十七日，合生駿景（作為原告人）於廣東省高級人民法院向中山市國土資源局（作為被告人）提出訴訟，當中有關該地塊並不符合轉讓國有土地之條件，故轉讓程序乃違法，該地塊並非耕地，亦不可開發，乃由於該地塊上游地段出現主要高壓電纜所致。合生駿景要求中山市國土資源局須償還保證金人民幣15,000,000元、土地轉讓費人民幣250,000,000元及上述總數之應計利息人民幣42,890,250元（利率為同期（自付款日期翌日至二零零九年十二月二十五日）銀行貸款利率，經還款實際日期予以調整），以及承擔訴訟費用。法院已於二零一零年一月接納及登記合生駿景之申請。

中期財務資料附註

22 待決訴訟(續)

- (a) 有關本集團旗下附屬公司廣州合生駿景房地產有限公司與中山市人民政府南區辦事處；廣州合生駿景房地產有限公司與中山市國土資源局就轉讓國有土地之土地使用權合約之訴訟概要(續)

誠如上文所述，本集團被南區辦事處申索支付餘下轉讓費人民幣235,000,000元、逾期罰款人民幣178,250,000元以及訴訟費用。根據本集團內部及外聘法律顧問之意見，本公司董事認為現存理據就南區辦事處所提出索償作出抗辯，因而亦無於本中期財務資料作出撥備。

- (b) 中國一拖集團有限公司就擔保糾紛向廣州羅蘭德房地產有限公司及本集團旗下附屬公司廣州紫雲山莊房地產有限公司提出訴訟概要

於二零零四年十二月，中國一拖集團有限公司(「一拖集團」)與廣州羅蘭德房地產有限公司(「羅蘭德公司」)訂立協議，當中羅蘭德公司同意透過質押其七幢別墅為抵押品提供反擔保以償還一拖集團就河南建業公司取得銀行貸款而提供為數人民幣127,138,320元之擔保。羅蘭德公司向一拖集團支付之結餘人民幣93,138,320元已逾期。

於二零零七年六月二十一日，一拖集團(作為原告人)於洛陽市中級人民法院向羅蘭德公司(作為被告人)提出訴訟，要求償還餘下結餘人民幣93,138,320元。於二零零七年七月二十五日，原告人發出「補充起訴」，指羅蘭德公司及廣州紫雲房地產有限公司(「紫雲公司」)敵意合謀以低價轉讓資產及侵害一拖集團之法律權利，故加入紫雲公司為此項申索之共同被告。一拖集團要求宣佈上述低價轉讓無效及勒令共同被告人償還結餘人民幣93,138,320元。

於二零零七年八月七日，洛陽市中級人民法院頒令凍結紫雲公司銀行賬戶總數人民幣11,446,100元及位於廣州市增城區新塘鎮南安村總面積130,452.83平方米之土地之土地使用權。於二零零八年三月十八日，洛陽市中級人民法院解除上述土地，並凍結另一項位於同一地點總面積為239,498.29平方米之土地之土地使用權。

根據誠如上述凍結銀行賬戶及土地使用權所帶來之損害，紫雲公司於廣州市中級人民法院向一拖集團及羅蘭德公司提出訴訟，要求禁制就紫雲公司違反權利而成為共同被告及向紫雲公司就其經濟損失人民幣20,000,200元作出賠償。

洛陽市中級人民法院於二零零八年五月十五日及十六日審理有關一拖集團之訴訟。法院頒令羅蘭德公司償還結欠一拖集團之款項人民幣93,138,320元，而一拖集團可優先透過拍賣或出售抵押物業而獲得退款。法院進一步頒令紫雲公司須就羅蘭德公司可能未能清償之款項負上責任。紫雲公司就判決提出上訴及申請駁回判決，並宣稱紫雲公司毋須就負責償還款項。

中期財務資料附註

22 待決訴訟(續)

- (b) 中國一拖集團有限公司就擔保糾紛向廣州羅蘭德房地產有限公司及本集團旗下附屬公司廣州紫雲山莊房地產有限公司提出訴訟概要(續)

於二零一零年八月十三日，河南省高級人民法院維持洛陽市中級人民法院之決定。根據上述判決，紫雲公司須就羅蘭德公司可能未能清償之款項負上責任，而上訴費用為人民幣507,432元。

儘管河南省高級人民法院之決定為最終及不可推翻，根據現時的中國法律及法規，本集團有權向中國最高人民法院申請重審爭議事項。根據本集團內部及外聘法律顧問之意見，董事認為現存充分理據就此案件作出抗辯，而本集團將會向中國最高人民法院申請重審爭議事項，因而亦無於本中期財務資料作出撥備。

23 承擔

- (a) 資本承擔

於結算日尚未產生之資本開支如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	706,508	879,839
— 收購若干中國大陸實體之股本權益	694,651	169,562
— 對一間共同控制實體(「北京東方文華」)之資本貢獻	—	258,400
	<u>1,401,159</u>	<u>1,307,801</u>
已授權但未訂約		
— 土地成本	131,837	66,332
— 物業建築成本	5,593,421	3,530,730
— 收購一間中國大陸實體之股本權益(附註26)	4,259,102	—
	<u>9,984,360</u>	<u>3,597,062</u>
	<u>11,385,519</u>	<u>4,904,863</u>

中期財務資料附註

23 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

本集團就多份有關租賃物業之不可註銷經營租賃協議而有經營租賃承擔。根據不可註銷經營租約於日後之最低應付經營租金總額如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
下列期內須付之款項		
— 一年內	24,960	26,854
— 兩年至五年內	74,462	76,077
— 五年後	39,765	49,129
	<u>139,187</u>	<u>152,060</u>

24 關連人士交易

本公司由朱孟依先生控制，其於截至二零一零年六月三十日止六個月擁有約57.50%至62.83%(二零零九年：57.50%至62.18%)本公司股份。餘下股份由其他人士廣泛持有。

最終控股公司為新達置業有限公司。

(a) 下列為與關連人士進行之重要交易：

(i) 銷售貨品及服務(附註)

	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
提供予關連公司之物業管理服務	5,285	2,857
提供予關連公司之物業設計服務	8,901	4,731
	<u>14,186</u>	<u>7,588</u>

中期財務資料附註

24 關連人士交易(續)

(a) 下列為與關連人士進行之重要交易：(續)

(ii) 購買貨品及服務(附註)

	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
關連公司提供之物業建築服務	644,140	1,475,680
關連公司提供之物業設計服務	1,786	6,910
一間關連公司提供之裝飾服務	7,895	33,594
關連公司提供之辦公室租賃服務	1,188	1,933
關連公司提供之物業管理服務	1,091	1,750
一間關連公司提供之物業建築監督服務	3,301	1,165
關連公司提供之電力安裝、智能大廈安裝工程、 預算及成本控制顧問服務	<u>62,724</u>	<u>41,176</u>
	<u><u>722,125</u></u>	<u><u>1,562,208</u></u>

附註：該等關連公司為本公司若干附屬公司的少數股東及該等少數股東的附屬公司。

(b) 主要管理層報酬：

	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
薪金及津貼	5,679	7,383
退休金成本	<u>50</u>	<u>75</u>
	<u><u>5,729</u></u>	<u><u>7,458</u></u>

中期財務資料附註

24 關連人士交易(續)

(c) 應收／付關連人士款項如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
應收一間聯營公司款項	<u>29,619</u>	<u>29,365</u>
應收關連公司款項 應收本公司若干附屬公司的少數股東之款項	<u>14,513</u>	<u>13,664</u>
應付一間聯營公司款項	<u>6,323</u>	<u>6,269</u>
應付關連公司款項 應付本公司若干附屬公司的少數股東及該等少數股東的 附屬公司之款項	<u>150,514</u>	<u>173,721</u>
應付一間共同控制實體款項	<u>1,809,469</u>	<u>1,842,289</u>

於二零一零年六月三十日，本集團應付本公司若干附屬公司少數股東之附屬公司之物業建築費約2,558,033,000港元(二零零九年：2,471,757,000港元)。

於二零一零年六月三十日，與關連公司、聯營公司及一間共同控制實體之全部結餘均無抵押、免息及並無預定還款期。

(d) 應付少數股東款項

應付少數股東款項指少數股東向附屬公司借出之股東貸款，有關款項為無抵押、免息及無預定還款期。有關金額之性質被視為權益。

(e) 收購番禺珠江房地產有限公司及出售超洋投資有限公司

於二零零九年十一月二日，本集團已與關連公司廣東韓江建築安裝工程有限公司(「韓江」)訂立協議(「該協議」)，以約人民幣3,810,000,000元的代價收購番禺珠江房地產有限公司(「番禺珠江」)全部權益，並以人民幣960,000,000元的代價出售超洋投資有限公司(「超洋」)全部權益。

中期財務資料附註

24 關連人士交易(續)

(e) 收購番禺珠江房地產有限公司及出售超洋投資有限公司(續)

番禺珠江擁有(i)發展一幅位於中國廣東省番禺市的土地(「A地」)之權利；(ii)一幅位於中國廣東省番禺市的土地(「B地」)之土地使用權；及(iii)廣東華南新城房地產有限公司(本集團擁有99%權益的附屬公司)的1%權益。根據該協議，韓江將會進行所有必要的拆卸及準備工作以獲取A地的土地使用權證，費用自行承擔，期限為該協議日期的一年之內。

該等交易已於二零一零年三月完成。從本集團收購番禺珠江之代價扣除有關A地的已支付賠償費用人民幣464,000,000元及出售超洋的銷售代價人民幣960,000,000元後，代價淨額人民幣2,386,000,000元已透過向本集團主席朱孟依先生發行本公司股份支付。

本公司主席朱孟依先生向本集團提供之承諾

就有關本集團收購番禺珠江及出售超洋而言，朱孟依先生已向本集團承諾(i)保證韓江如期履行其有關A地的債務(最高款項可達人民幣3,600,000,000元)；及(ii)於二零一零年三月完成該等交易時或之前向韓江支付人民幣2,386,000,000元的代價淨額。

(f) 出售南方越秀廣場有限公司

於二零零九年十一月二日，本集團透過本公司全資附屬公司合生集團有限公司(「合生」)與鉅偉投資有限公司(「鉅偉」)訂立買賣協議，當中本集團同意出售本公司非全資附屬公司南方越秀廣場有限公司全部已發行股本之51%權益，代價為人民幣254,902,000元(「代價」)。鉅偉由本公司主席朱孟依先生之姊妹間接全資擁有。根據上述股份購買協議，鉅偉須分兩期支付代價：(i)須於二零零九年十一月二日簽訂協議後支付總數人民幣80,000,000元；及(ii)須於二零一零年一月三十一日簽訂協議後90日內支付餘下結餘人民幣174,902,000元。上述人民幣80,000,000元由鉅偉於二零零九年十一月二日支付，而餘款人民幣174,902,000元(198,664,000港元)記入於二零一零年六月三十日之預付款項、按金及其他流動資產。

中期財務資料附註

24 關連人士交易(續)

(g) 投資於可供出售財務資產

於二零零九年九月，本集團就應佔一間中國金融機關(「金融機關」)5.09%股本權益人民幣980,000,000元(1,112,197,000港元)作出投資。根據本公司主席朱孟依先生提供之擔保(以本集團為受益人)，本集團與信託人各自訂立若干信託協議，有關股份透過三間本公司關連方(「信託人」)持有。根據本集團獲得之法律意見，就本集團及信託人所得悉，信託協議於中國法律項下屬合法有效。然而，金融機關有權要求並非以實益擁有人之身份認購股份之信託人按成本向金融機關或其可能指定之任何一方售回股份。倘金融機關對信託人行使有關權利，彼等須向本集團退回投資(連同所有股息及應計利息)。

(h) 本公司主席朱孟依先生就收購信佳向本集團提供之承諾

於二零零七年，本集團完成向本公司主席朱孟依先生收購信佳投資有限公司(「信佳」)已發行股本之80%權益。信佳則透過其間接全資附屬公司(項目公司)收購一幅位於中國北京市朝陽區可供發展之土地(名為「京潤項目」)。

就有關本集團透過其於信佳80%權益而擁有京潤項目之權益而言，朱孟依先生已(i)全數擔保本集團之項目公司應當地政府之要求，就京潤項目周邊額外公用綠化土地之拆遷而可能需要之任何銀行貸款；及(ii)向本集團承諾倘當地政府就完成額外公用綠化土地之拆遷而增加批出之容積率，而每平方米之成本(包括較京潤項目原定估價為高之額外公共綠化土地之拆遷費用及土地轉讓費)高於原本議定之估價，朱孟依先生承擔支付該項目公司可建築面積超出之金額。建設用地之拆遷經已完成，樓宇正在施工中，並已獲得有關京潤項目一期之預售許可證。額外公用綠化土地之拆遷工作正在進行中，而本集團於截至二零一零年六月三十日已產生約人民幣1,453,000,000元之相關成本。額外成本或會於增加京潤項目之容積率得以補償。然而，政府尚未發出增加容積率之批准。

中期財務資料附註

25 出售超洋投資有限公司100%股本權益

於二零二零年三月十六日，本集團向關連方出售於超洋投資有限公司及其附屬公司廣東合生泰景房地產有限公司(統稱「超洋集團」)之100%股權(附註24(e))。超洋集團於出售時之負債淨值如下：

	千港元	千港元
總代價		1,095,109
減：已出售負債淨值		
可供出售之發展中物業	139,945	
遞延稅項資產	521	
其他應付款項	<u>(142,105)</u>	
		1,639
減：應收超洋集團款項		<u>(138,531)</u>
出售附屬公司收益		958,217
稅項		<u>(95,822)</u>
出售附屬公司收益(扣除稅項後)		<u><u>862,395</u></u>
出售超洋集團100%股權之現金流量淨額分析：		
代價		1,095,109
減：與收購番禺珠江應付代價對銷之應收代價(附註24(e))		<u>(1,095,109)</u>
出售超洋集團100%股權之現金流量淨額		<u><u>—</u></u>
出售超洋集團100%股權之現金流量淨額分析：		
代價		1,095,109
減：與收購番禺珠江應付代價對銷之應收代價(附註24(e))		<u>(1,095,109)</u>
出售超洋集團100%股權之現金流量淨額		<u><u>—</u></u>

中期財務資料附註

26 結算日後事項

- (a) 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(約相當於4,259,102,000港元)。

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，本集團將會擁有廣州第一染織廠之65%權益，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。

- (b) 於二零一零年九月七日，本集團與松江區土地管理局就收購一幅位於上海松江新區西北部之土地(佔地面積約94,476平方米)訂立土地出讓合同。該交易之總代價為人民幣1,246,180,000元(約相當於1,427,697,000港元)。
- (c) 於二零一零年九月八日，本集團與浦東土地管理局就收購一幅位於上海浦東新區三林集鎮西北端之土地(佔地面積約40,900.9平方米)訂立土地出讓合同。該交易之總代價為人民幣1,451,110,000元(約相當於1,662,477,000港元)。
- (d) 於二零一零年十一月四日，本集團與金山土地管理局就收購一幅位於上海金山新城區杭州灣大道西邊之土地(佔地面積約88,448.7平方米)訂立土地出讓合同。該交易之總代價為人民幣1,558,880,000元(約相當於1,785,945,000港元)。

中期財務資料附註

26 結算日後事項(續)

- (e) 於二零二零年十一月三日及二零二零年十二月十三日，本集團與遠富投資有限公司(「遠富」)分別訂立股份購買協議及補充協議，據此，遠富有條件同意出售，而本集團有條件同意購買日佳投資有限公司之全部已發行股本，總代價為人民幣6,605,066,000元。日佳投資有限公司之唯一資產為其根據股權轉讓協議收購北京創合豐威科技投資管理有限公司(「項目公司A」)及北京盛創恒恆達科技投資管理有限公司(「項目公司D」)全部股權之權益。項目公司A及項目公司D各自擁有一幅位於北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區之土地，佔地面積分別約為68,539平方米及67,590平方米。代價乃由以下各項支付：(i)發行價為9.5港元之523,246,625股股份，合共為4,970,843,000港元(相當於約人民幣4,291,279,000元)及(ii)其餘結餘以現金約人民幣2,313,787,000元按該等項目之不同階段分16期支付。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零一一年一月五日

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、趙明豐先生及廖若清先生；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。

* 僅供識別