



China Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 1838

實力·遠景

2010 年中期報告

目錄

2	公司資料
3	管理層討論及分析
7	上市規則要求披露的其他資料
9	簡明綜合全面收益表
10	簡明綜合財務狀況表
11	簡明綜合權益變動表
12	簡明綜合現金流量表
13	簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)

汪世忠先生 (董事總經理)

徐禮昌先生

非執行董事

關啓昌先生

獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith先生

鄭燦焜先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

吳志高先生

委員會

審核委員會

Warren Talbot Beckwith先生 (主席)

鄭燦焜先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

吳志高先生

薪酬委員會

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

授權代表

Dr. Wang Shih Chang, George

汪世忠先生

公司秘書

余玲玲女士

股份代號

1838

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環

畢打街20號

會德豐大廈14樓

主要股份過戶及登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited

P.O. Box 484

HSBC House

68 West Bay Road

Grand Cayman

KY1-1106

Cayman Islands

股份過戶及登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

公司網站

cpg.mynyn.net

管理層討論及分析

業務回顧及展望

美國經濟復甦勢頭急劇放緩，因為美國政府用「印鈔」和「借貸未來稅收」，製造了一個「借來的繁榮」。而實體經濟仍然一塌糊塗。因此，全球美金流向可以賺大錢的中國便是人之常情。只是，決不能忘記一九八八年尾中國市場上貨幣流通量增至2,134億元人民幣時，物價又仍按管制價出售，故供應短缺，到處可見排隊購物的人潮，而官商鈎結的「倒爺」又將「套」出來的物資從「後門」投放市場，於是「黑市」成了中國當時富有特色的經濟形式之一。為解決此問題，政府「硬闖物價關」，令過去賣5元的一包的煙一下又漲到50元。政府只好大幅加息去打擊通脹，經濟自然一落千丈。假設當前中國物價泡沫爆破，拖垮正在艱難復甦的全球經濟就成為必然。那麼，在如此複雜的經濟環境中，如何創造新的資本價值？顯然，目前內房股工廠式的經營方式已成為高風險的代名詞。本集團不主張一味追求維持股票價格的大銷售量，相反，必須踏踏實實地爭取長久的較高的投資回報。比如上海南京路一公里長，總建築面積400,000平方米的上海協和城其中附近的公寓及商舖售價分別已達每平方米150,000元人民幣及500,000元人民幣。重慶解放碑總建築面積400,000平方米的重慶協和城商業項目、北京西單大街總建築面積380,000平方米商業項目（本集團可行使選擇權收購50%該項目之權益）均位於重慶及北京之市中心，其價值遠超過其他普通城市之物業價值。這樣，由於投資額與回報額的比例相差大，其風險自然歸於安全。當然，本集團將增大出售物業與投資物業的比例，以提高資金週轉率及增大現金流量及投資收益。本集團仍在籌備充足之可投資現金，準備在最佳的投資機會中使用，以求為股東獲取可觀的回報。

經營環境

內地物業市場概況

中國經濟增長速度雖然放緩，但仍然迅猛。於二零一零年第二季，中國經濟增長10.3%，較第一季的11.9%有所下跌。儘管如此，有關增長率仍遠高於政府所訂下之8%目標增長率。由於政府採取措施收緊借貸及壓抑通脹，故經濟增長放緩乃屬預期之內。

中央政府近月推出連串經濟緊縮政策，包括懲處物業價格操控、暫停第三套住房按揭及提高第二套住房之首付款，以遏止物業價格飆升。於二零一零年三月，物業價格按年急升11.7%。根據全國70個中型城市房屋銷售價格指數，中國住宅物業價格於六月按月下跌0.1%，為16個月內首次錄得跌幅。然而，物業價格仍按年上漲11.4%。

消費需求仍是推動地方經濟之主要動力。根據政府統計數字，於二零一零年上半年，中國內地之零售銷售總額達人民幣72,669億，按年增加18.2%。全球50大零售商中過半已進軍中國市場，當中大部分首先於北京、上海及其他沿海城市開設門店，而中國內地二三線城市亦是未來增長之亮點。

在全球經濟復甦之利好因素下，對辦公室物業之需求越見殷切，中國主要城市之辦公室市場表現於二零一零年上半年顯著反彈，當中尤以甲級辦公室市場最為明顯。北京、上海等主要城市之核心商業區之表現強勁。投資市場亦十分活躍，從整售交易數目增加，資本值繼續急速攀升可見一斑。

上海物業市場概況

與二零零九年年底相比，二零一零年第一季上海高端住宅價格相對穩定；然而，於政府推出更多房地產緊縮措施以壓抑物業炒賣投機後，第二季之上海高端住宅價格已經微下跌。與此同時，跨國企業駐外員工之住屋需要及在上海舉辦世界博覽會（「世博」）等因素致令住宅租務需求節節上升，推動上海高端住宅租務市場強勁復甦。然而，二零一零年六月之平均住宅價格僅較二零零九年年底輕微增長2.3%。

管理層討論及分析

隨着世博開幕，加上零售銷售表現向好，主要購物商場之租金叫價於二零一零年第二季有所上升。上海新落成之零售商場之預租率十分理想，故即使供應增加，空置率亦僅錄得輕微升幅。此外，龐大基建投資預期亦吸引更多國際零售品牌進駐，期望藉此機會提升於消費者間之知名度及鞏固對品牌之忠誠度。

繼二零一零年首三個月強勁反彈後，上海辦公室市場於第二季繼續表現良好。市場需求逐步回升，進一步推高辦公室租金及改善空置率，同時亦舒緩業主需要大幅減租之壓力。浦東區之甲級辦公室之空置率跌至7.7%之歷史新低，為僅次於上海浦西區淮海路地段之空置率。

二零零九年下半年及二零一零年上半年之強勢表現為上海物業市場復甦奠下穩固基礎。然而，中央政府之緊縮政策將難免對年內餘下時間之市場流通資金及交易量造成負面影響。此外，低成本住房供應增加將會對中低端住宅物業構成壓力。

重慶物業市場概況

重慶之經濟表現於二零一零年上半年仍然迅速。本年年度首六個月之國內生產總值增長17.6%，較全國平均數高6.5%。為配合中央政府壓抑房價及投機炒賣之策略，當地政府已公佈多項措施冷卻過熱之市場，物業銷售增長亦隨即放緩。此外，重慶市政府已向中央政府提交申請，希望在當地市場引入物業徵費。然而，根據全國70個中型城市房屋銷售價格指數，重慶之物業價格仍較二零零九年第四季增長3.3%。

辦公室市場於二零一零年上半年之表現繼續令人滿意。由於市場內並無新供應，加上需求與日俱增，辦公室空置率由二零零九年第四季之水平進一步下跌。然而，平均租金於二零一零年首三個月錄得雙位數增幅後，於第二季輕微回落。儘管如此，辦公室銷售價格仍持續攀升，主要因為需求增加，以及樓宇質素與現有項目相比有所提升。國內企業仍是租務市場及投資市場之主要參與者。

於二零一零年上半年，重慶之零售銷售總額按年大幅上升18.9%，而人均可支配收入則增加10.9%。多個有意將市場拓展至中國二三線城市之國際品牌亦放眼當地零售市場。解放碑、觀音橋等黃金零售地區未來之供應有限，故預期零售租金之升勢會於可見將來持續。

內地物業市場展望

中央政府於二零一零年上半年已三度調高銀行存款準備金率，並頒佈政策控制第二及第三套住房按揭，以壓抑物業價格。此外，經濟師預測中國經濟增長將進一步放緩，二零一零年年底之整體增長率為9%。為壓抑物業價格升勢及通脹，中央政府預期不會即時放寬於本年度上半年公佈之政策。

政府建議於上海、北京及重慶等城市開徵物業稅，令當地房地產業充斥不明朗因素。然而，由於政府公佈之政策被視為對過往就支持住房銷售而實行之優惠政策之調整，故物業價格預期不會大幅下跌。

鑑於中央政府有意透過刺激本地消費需求改變經濟架構，中國零售業之前景仍然光明。辦公室市場逐步走出全球金融危機之陰霾，持續復甦。儘管租金增長表現出色及最近幾個季度之空置率下跌，惟倘市場出現新供應，租金未必能延續之前季度之增長勢頭。

北京協和選擇權項下的物業

於二零一零年四月十三日，有關北京協和選擇權（「選擇權」）的獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）已告成立，以考慮應否批准行使選擇權。獨立董事委員會已考慮北京協和選擇權的狀況，並決定目前並非本公司行使選擇權的適當時間。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於期內之權益持有人應佔利潤達5,766,000,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：827,400,000港元)，增幅約6倍。

每股盈利為3.19港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：0.46港元)，增長6倍，反映股東回報持續增加。

總資產由截至二零零九年十二月三十一日之42,416,000,000港元增加至51,547,100,000港元，原因是本集團維持其於優質物業發展項目之投資，而其公平值亦相應上升。淨資產(相當於股東資金)亦同步持續增長，至34,583,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：28,536,000,000港元)，反映出股東應佔之投資價值穩健高度。至於每股價值方面，每股淨資產值於財務狀況表日為19.12港元，而於二零零九年十二月三十一日為15.77港元。

本集團錄得收入67,500,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,082,500,000港元)，較去年同期減少94%，主要由於發展物業銷售入賬減少。

發展物業銷售收入為54,500,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,073,000,000港元)，較二零零九年同期下跌95%。於二零一零年上半年，本集團交付總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約74,000平方呎(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,576,000平方呎)，較去年同期下降95%。發展物業銷售之毛利率改善至67%(截至二零零九年六月三十日止六個月：49%)，主要由於售價上升所帶動。期內，本集團已出售及交付上海康城(一項風景如畫、交通便捷之優質發展項目)早前不推售之若干住宅單位。

物業租金收入增加40%至11,900,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：8,500,000港元)。隨著更多可出租面積竣工，物業租金收入自二零零九年下半年起持續回升。

位於重慶李九路各項目(總建築樓面面積為23,828,000平方呎)之工程繼續如期進行。住宅物業已開始預售，反應熱烈，預售物業時收取的按金已由二零零九年十二月三十一日之結餘537,000,000港元累升至1,219,600,000港元。

於回顧期內，銷售開支減少66%至2,300,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：6,700,000港元)。期內的行政開支為32,900,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：23,500,000港元)，較二零零九年同期上升40%，乃主要由於支付多項物業相關開支及稅項所致。

財務成本主要是有關銀行借貸及於二零零七年四月發行的定息優先票據(「票據」)的利息開支及其他借貸成本。期內產生的財務成本162,700,000港元已全數於不同物業發展項目中資本化(截至二零零九年六月三十日止六個月：121,400,000港元)，故回顧期內並無產生任何支出(截至二零零九年六月三十日止六個月：淨支出12,100,000港元)。

投資物業公平值的變動為7,681,200,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：568,200,000港元)，增幅12.5倍。儘管收緊房地產之新措施於二零一零年上半年間出台，惟相關需求依然強勁，成交量於本期內有所減少亦無礙樓價上升。隨著上海世博開幕，零售及辦公室物業市場亦因而受惠。上海投資物業的公平值增加4,144,600,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：504,800,000港元)。近期獲《外交政策》(二零一零年九月／十月號：以「全球城市」為題)譽以「楊子江上的芝加哥」之名的重慶，其經濟表現亦見蓬勃。重慶投資物業的公平值增加3,536,600,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：63,400,000港元)。

所得稅開支為1,935,900,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：248,900,000港元)，增幅為6.8倍。期內所得稅增加主要由於上文所述之投資物業公平值增加所致。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並在適當時為本集團借貸安排再融資。期內，本集團在中國籌集新銀行貸款淨額合共人民幣470,000,000元(約534,300,000港元)(截至二零零九年六月三十日止六個月：385,000,000港元)。另外，本集團已向一名股東償還墊款淨額約110,700,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：156,800,000港元)。

於財務狀況表日，本集團的優先票據、銀行貸款及應付一名股東款項分別約為2,300,500,000港元、2,035,000,000港元及258,800,000港元。本集團總借貸為4,594,300,000港元，較二零零九年十二月三十一日增加448,900,000港元。付款期則橫跨四年，其中775,600,000港元於一年內償還及3,818,700,000港元於第二至第五年(包括首尾兩年)償還。

本集團於二零一零年六月三十日的資產負債率為10.44%(於二零零九年十二月三十一日：12.51%)，按本集團借貸淨額(已扣除銀行結餘及銀行存款)佔股東資金的比例釐定。

本集團擁有充裕手頭現金及可用銀行貸款，有足夠財務資源以應付承擔及營運資本需求。

於呈報期結束後，本集團已購入一塊土地，總代價為935,700,000港元(約人民幣818,500,000元)，其中187,100,000港元(約人民幣163,700,000元)已於呈報期結束前支付。

期內概無重大收購及出售集團成員公司。

理財政策

於財務狀況表日，本集團約50%的借貸為美元，其餘為人民幣及港元。本集團的收入以人民幣為主。銀行結餘主要以港元、美元或人民幣持有。

本集團的銀行借貸主要以浮息為基礎，而優先票據以定息為基礎。

人民幣是各集團公司的功能貨幣，亦是本集團於經營的主要經濟環境下所採用的貨幣。為編製簡明綜合財務報表及方便財務報表使用者，本集團業績及財務狀況均以港元列示，港元為簡明綜合財務報表的呈列貨幣。

本集團尚未使用任何衍生金融工具對沖利率風險及外匯風險。然而，管理層會密切監察該等風險，並在有需要時考慮對沖該等風險。

資產抵押

於財務狀況表日，本集團若干附屬公司以總賬面值18,435,200,000港元(二零零九年十二月三十一日：16,304,800,000港元)的資產為所用銀行信貸額作抵押。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為1,179,300,000港元(二零零九年十二月三十一日：588,600,000港元)的按揭貸款作出擔保。於二零一零年上半年，本集團並無錄得拖欠款項個案。該等擔保以本集團的已抵押銀行存款6,300,000港元(二零零九年十二月三十一日：9,100,000港元)作抵押。

中期股息

董事會並不建議派付期內中期股息。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團於香港及中國有僱員292名。本集團之薪酬政策並無重大變動。

上市規則要求披露的其他資料

董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益

董事及主要行政人員於本公司證券之權益

於二零一零年六月三十日，董事及主要行政人員及彼等聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益及／或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉如下：

(a) 本公司每股面值0.1港元普通股之好倉

於二零一零年六月三十日，董事及主要行政人員持有本公司普通股及相關股份之好倉如下：

董事姓名	權益性質	持有已發行 普通股股份數目	佔本公司已發行 股本百分比	附註
汪世忠先生（「汪先生」）	公司	1,350,000,000股	74.62%	(i)

附註：

(i) 該等股份由Hillwealth Holdings Limited（「Hillwealth」）直接持有，而Hillwealth之全部已發行股本則由汪先生持有。

(b) 本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持有已發行普通股 股份數目	佔相聯法團同類 已發行股份百分比	附註
汪先生	公司	協和地產集團 （上海）有限 公司（「協和 地產（上海）」）	100股每股面值1.00港 元之無投票權遞延 「B」股股份	100%	(ii)
	個人	Hillwealth	1股面值1.00美元 的股份	100%	(iii)

附註：

(ii) 協和地產（上海）為本公司間接附屬公司，設有100股已發行之無投票權遞延「B」股股份（其所附權利載於售股章程內），所有該等股份由Concord China Land Holdings Limited實益擁有，而Concord China Land Holdings Limited由太平協和集團有限公司（「太平協和」，由汪先生全資擁有）實益及全資擁有。

(iii) 由於Hillwealth擁有本公司74.62%權益及為本公司主要股東，Hillwealth為證券及期貨條例項下之本公司相聯法團。Hillwealth全部已發行股本由汪先生擁有。

上市規則要求披露的其他資料

於二零一零年六月三十日，汪先生為Hillwealth、Concord China Land Holdings Limited及太平協和之董事，而Dr. Wang Shih Chang, George及關啟昌先生亦為太平協和之董事。

除本文所披露者外，於二零一零年六月三十日，概無董事或主要行政人員或彼等聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉。

主要股東

除於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益」內所披露之權益外，根據證券及期貨條例第336條由本公司置存之主要股東名冊披露，概無人士於二零一零年六月三十日於本公司已發行股本中擁有須予公佈權益或淡倉。

購股權計劃

截至二零一零年六月三十日止六個月，概無授出及尚未行使之購股權（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售及贖回本公司之股份

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售及贖回本公司之任何上市證券。

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10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之行為守則。在本公司作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月一直遵守標準守則內所規定之標準。

企業管治常規守則

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司一直全面遵守上市規則附錄14所載企業管治常規（「企業管治常規」）守則之所有守則條文。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照企業管治常規守則所載列之條文編訂書面職權範圍。審核委員會由五名獨立非執行董事組成，分別為Warren Talbot Beckwith先生（審核委員會主席）、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge先生、鄭燦焜先生及吳志高先生。審核委員會之主要職責包括檢討及監察本集團之財政匯報系統及內部監控程序及審閱本集團之財務資料，以及檢討本公司與外聘核數師之關係。審核委員會已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中期業績。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括董事會主席Dr. Wang Shih Chang, George（薪酬委員會主席），以及兩名獨立非執行董事陸觀豪先生及Garry Alides Willinge先生。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就建立該薪酬政策訂立正式且明確之程序，向董事會提供推薦意見。

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收入	3及4	67,494	1,082,458
銷售成本		(20,854)	(547,324)
毛利		46,640	535,134
其他收入	4	9,275	15,186
銷售開支		(2,271)	(6,683)
行政開支		(32,881)	(23,508)
財務成本	5	—	(12,114)
投資物業公平值的變動	10	20,763 7,681,206	508,015 568,234
除稅前利潤		7,701,969	1,076,249
稅項支出	6	(1,935,942)	(248,869)
期內本公司擁有人應佔利潤	7	5,766,027	827,380
其他全面收益			
換算為呈列貨幣所產生的匯兌差額		281,517	31,424
期內本公司擁有人應佔全面收益總額		6,047,544	858,804
每股盈利 — 基本(港元)	8	3.19	0.46

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		211,808	71,722
預付租賃款項		158,604	88,721
投資物業	10	46,583,135	38,864,650
已抵押銀行存款		—	16,536
		46,953,547	39,041,629
流動資產			
待售發展中物業		2,960,082	2,324,384
持作出售物業，按成本		314,083	321,037
貿易及其他應收款項、按金及預付款項		334,595	169,027
已抵押銀行存款		23,251	9,067
銀行結餘及現金		961,541	550,872
		4,593,552	3,374,387
流動負債			
其他應付款項及應計費用		458,627	485,242
應付一名股東款項		258,797	364,343
銷售物業時收取的按金		1,219,646	536,980
銀行貸款，有抵押 — 一年內到期	11	516,749	—
應付稅項		546,687	569,386
		3,000,506	1,955,951
流動資產淨值		1,593,046	1,418,436
總資產減流動負債		48,546,593	40,460,065
非流動負債			
銀行貸款，有抵押 — 一年後到期	11	1,518,235	1,485,766
定息優先票據	12	2,300,469	2,295,324
遞延稅項負債		10,144,353	8,142,983
		13,963,057	11,924,073
資產淨值		34,583,536	28,535,992
資本及儲備			
股本	13	180,907	180,907
股份溢價及儲備		34,402,629	28,355,085
權益總額		34,583,536	28,535,992

載於第9至28頁的簡明綜合財務報表經董事會於二零一零年八月二十七日批准及授權發行，並由下列董事代董事會簽署：

Dr. Wang Shih Chang, George
董事

汪世忠
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔					一般儲備***	匯兌儲備	保留盈利	總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	重估儲備 千港元	特別儲備*	其他儲備** 千港元				
於二零零九年一月一日(經審核)	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	47,408	1,994,300	12,013,829	18,855,521
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	827,380	827,380
期內其他全面收益	—	—	—	—	—	—	31,424	—	31,424
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	31,424	827,380	858,804
於二零零九年六月三十日(未經審核)	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	47,408	2,025,724	12,841,209	19,714,325
於二零一零年一月一日(經審核)	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	51,533	2,059,522	21,624,953	28,535,992
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	5,766,027	5,766,027
期內其他全面收益	—	—	—	—	—	—	281,517	—	281,517
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	281,517	5,766,027	6,047,544
於二零一零年六月三十日(未經審核)	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	51,533	2,341,039	27,390,980	34,583,536

* 特別儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司於企業重組(「企業重組」)時就收購而發行的股份面值兩者的差額，而企業重組乃為於本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市前理順本集團架構而進行。

** 其他儲備乃因本公司最終控股股東汪世忠先生(「汪先生」)收購其他股東於本公司附屬公司之權益及本公司進行企業重組而產生。

*** 根據中華人民共和國(「中國」)有關法例及法規，於中國成立的附屬公司每年在分派純利前，須提撥純利10%至一般儲備。該筆一般儲備僅可在有關附屬公司董事會批准下，用於抵銷累積虧損或增加資本。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	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)
經營活動所得現金淨額		385,690	59,941
投資活動(所用)所得現金淨額			
添置物業、廠房及設備		(4,907)	(14,428)
添置投資物業		(59,502)	(49,086)
已抵押銀行存款減少(增加)		2,543	(3,917)
出售一間附屬公司的已收按金	20	—	192,482
就收購一塊土地支付的按金	22	(187,138)	—
已收利息		1,836	985
		(247,168)	126,036
融資活動所得現金淨額			
新造銀行貸款		591,185	384,964
償還銀行貸款		(56,845)	—
償還應付一名股東款項		(110,718)	(156,772)
已付利息		(157,514)	(128,417)
		266,108	99,775
現金及現金等值物增加淨額		404,630	285,752
期初現金及現金等值物		550,872	305,017
外匯匯率差異影響		6,039	(108)
期末現金及現金等值物，指銀行結餘及現金		961,541	590,661

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表已按聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定及香港會計師公會(「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」編製。簡明綜合中期財務報表應連同本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值列賬的若干投資物業及金融工具則除外。

本簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所用者一致。

於本中期內，本集團已首次採納由香港會計師公會所頒佈的下列新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號的修訂本(作為二零零八年香港財務報告準則的改進一部分)
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則的改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用準則的額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金支付以股份為基準的付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
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

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

本集團已應用香港財務報告準則第3號(經修訂)處理收購日期為二零一零年一月一日或以後的業務合併。本集團亦採納香港會計準則第27號(經修訂)(「綜合及獨立財務報表」)處理對二零一零年一月一日或之後有關於取得控制權後在附屬公司擁有權變動以及失去附屬公司控制權的會計處理的規定。

由於在本中期期間並無香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)適用的交易，故應用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則的相應修訂對本集團於現時或過往會計期間的簡明綜合財務報表概無影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則的相應修訂對適用的日後交易可能影響本集團於未來期間的業績。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港會計準則第17號租賃的修訂

作為二零零九年香港財務報告準則的改進的一部分，香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地的分類作出了修訂。香港會計準則第17號修訂前，規定本集團須將租賃土地歸類為經營租賃並於簡明綜合財務狀況表上將租賃土地列為預付租賃款項。香港會計準則第17號修訂後則已刪除該規定。此修訂規定租賃土地應按照香港會計準則第17號的一般原則進行分類，即以租賃資產擁有權所附帶風險及回報是否大部分已轉移至承租人為基準。

根據載於香港會計準則第17號的修訂的過渡性條文，本集團於二零一零年一月一日，按訂立租約時存在的資料重新評估未屆滿租賃土地的分類。本公司董事認為，由於概無租賃土地符合分類為融資租賃的準則，故毋須考慮重新分類，而採納香港會計準則第17號的修訂對本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間的簡明綜合財務報表概無影響。

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現時或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則的改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號 — 第一次採用者對披露的比較數字的有限豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定的預付款項 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或以後開始的年度期間生效。

² 於二零一零年二月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」提出關於金融資產分類及計量的新規定，將於二零一三年一月一日生效並允許提早應用。此準則要求所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產將以攤銷成本或公平值計量。其中，(i)在以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及(ii)合約現金流量純粹為本金及未付本金的利息的付款額的債務投資一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資以公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂的準則、修訂本或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 分類資料

以下為本集團回顧期內收入及業績按營運分類的分析：

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資		其他	抵銷	合計
	上海 千港元	重慶 千港元	上海 千港元	重慶 千港元	千港元	千港元	千港元
收入							
對外銷售	54,505	—	11,924	—	1,065	—	67,494
分類間銷售	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>54,505</u>	<u>—</u>	<u>11,924</u>	<u>—</u>	<u>1,065</u>	<u>—</u>	<u>67,494</u>
分類間銷售按現行市場水平收費。							
分類利潤(虧損)	<u>36,317</u>	<u>(911)</u>	<u>4,154,593</u>	<u>3,536,633</u>	<u>(1,057)</u>	<u>—</u>	<u>7,725,575</u>
其他收入							9,275
未分配開支							<u>(32,881)</u>
除稅前利潤							<u><u>7,701,969</u></u>

截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資		其他	抵銷	合計
	上海 千港元	重慶 千港元	上海 千港元	重慶 千港元	千港元	千港元	千港元
收入							
對外銷售	1,072,954	—	8,537	—	967	—	1,082,458
分類間銷售	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>1,072,954</u>	<u>—</u>	<u>8,537</u>	<u>—</u>	<u>967</u>	<u>—</u>	<u>1,082,458</u>
分類間銷售按現行市場水平收費。							
分類利潤(虧損)	<u>523,917</u>	<u>—</u>	<u>508,921</u>	<u>63,471</u>	<u>(1,913)</u>	<u>—</u>	<u>1,094,396</u>
其他收入							15,186
未分配開支							<u>(33,333)</u>
除稅前利潤							<u><u>1,076,249</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

營運分類的會計政策與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所述本集團的會計政策相同。分類利潤(虧損)指各分類賺取的利潤(產生的虧損)，包括投資物業公平值的變動，並未計及其他收入、財務成本、若干銷售開支、中央行政費用及董事薪金。此乃向本集團行政總裁呈報以作資源分配及評估表現的計量方式。

為監察分類表現，分類利潤(虧損)包括投資物業公平值的變動。

以下為本集團資產按營運分類的分析，亦為向本集團行政總裁呈列的資料：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業發展		
— 上海	669,514	715,042
— 重慶	2,607,203	1,992,947
物業投資		
— 上海	39,559,385	35,041,306
— 重慶	7,023,750	3,694,665
其他	304,159	221,030
分類總額	50,164,011	41,664,990
未分配資產	1,383,088	751,026
綜合資產	51,547,099	42,416,016

為監察分類表現及於分類間分配資源，分類資產包括投資物業、待售發展中物業、持作出售物業(按成本)，貿易應收款項及若干可確定屬特定營運分類的其他應收款項。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

4. 收入及其他收入

	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)
收入		
出售住宅物業	54,505	1,072,954
物業租金收入	11,924	8,537
物業管理收入	1,065	967
	67,494	1,082,458
其他收入		
撥回其他應付款項及應計費用	—	10,367
銀行存款利息	1,836	986
其他	7,439	3,833
	9,275	15,186
總收入	76,769	1,097,644

5. 財務成本

	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)
須於五年內全部償還的銀行貸款利息	50,751	21,655
定息優先票據的實際利息開支	111,908	111,908
總財務成本	162,659	133,563
減：在建投資物業及待售發展中物業的資本化金額	(162,659)	(121,449)
	—	12,114

於期內資本化的借貸成本於專項借貸產生。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

6. 稅項支出

	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)
即期稅項：		
中國企業所得稅	5,157	101,911
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	10,483	33,684
	15,640	135,595
遞延稅項：		
本期間	1,920,302	113,274
	1,935,942	248,869

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「靜安協和」)及上海閔行協和房地產經營有限公司(「閔行協和」)的稅率由二零零八年一月一日起為25%。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈的中國土地增值稅暫行條例而施行的暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

由於本集團概無於香港產生或錄得收入，故並未為香港利得稅作出撥備。

根據中國新法律，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的利潤所宣派的股息須繳納預扣稅。在簡明綜合財務報表中，並無就中國附屬公司的保留溢利所造成的臨時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回臨時差額的時間，及有可能不會在可見將來撥回臨時差額。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

7. 期間利潤

	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)
期間利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
董事酬金	765	765
其他員工成本	15,952	17,761
總員工成本	16,717	18,526
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(7,022)	(8,965)
	9,695	9,561
預付租賃款項攤銷	1,252	1,248
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(1,227)	(1,223)
	25	25
物業、廠房及設備折舊	2,420	2,772
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(1,190)	(1,150)
	1,230	1,622
出售物業、廠房及設備的虧損	—	36
已售物業成本(計入銷售成本)	17,983	542,533
物業買家的補償(計入行政開支)	—	450
匯兌(收益)虧損淨額	(750)	26
投資物業的租金收入總額	11,924	8,537
減：期內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(1,903)	(4,379)
	10,021	4,158

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

	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)
盈利		
每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期間利潤)	5,766,027	827,380

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千股 (未經審核)	二零零九年 千股 (未經審核)
股份數目		
每股基本盈利的普通股加權平均數	1,809,077	1,809,077

由於期內及於呈報期結束時並無已發行的潛在股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

9. 股息

於呈報期內並無派付、宣派或擬派股息。本公司董事並不建議派發中期股息。

10. 投資物業

本集團投資物業於二零一零年六月三十日的公平值，乃由高緯評值及專業顧問有限公司(「高緯」)(二零零九年十二月三十一日：高緯)就位於中國上海的物業及由高緯(二零零九年十二月三十一日：高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」))就位於中國重慶的物業於有關日期所作的估值為基準計算。高緯為獨立合資格專業估值師，與本集團概無關連，並具備適當資格及近期對相關地區類似物業進行估值的經驗。估值方法主要按剩餘法進行，且參考相關市場上已落成物業的近期銷售交易或租賃回報率，及扣除投資物業發展成本及所需利潤(現有投資者要求或預期的體現)後，以釐定已落成投資物業的潛在出售所得款項或租金收入。剩餘法內所使用的租金收入主要以收入法為基礎並參考目前租金及潛在租賃將可獲得的收入。

於二零一零年六月三十日，按公平值列值的持作出租用途的已落成物業為3,044,896,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,837,054,000港元)，按公平值列值的發展中及持作興建作出租用途物業的租賃土地為40,658,431,000港元(二零零九年十二月三十一日：33,167,936,000港元)，而按成本列值的在建投資物業為2,879,808,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,859,660,000港元)。

由此所產生之投資物業公平值增幅約7,681,206,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：568,234,000港元)已直接於損益確認。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

10. 投資物業(續)

於釐定位於上海的投資物業的公平值時，高緯已採納折現現金流量法及剩餘法，以及下列主要假設：

- a. 租金收入的年增長率介乎4%至6% (二零零九年十二月三十一日：介乎4%至6%)
- b. 投資物業佔用率介乎80%至95% (二零零九年十二月三十一日：介乎80%至95%)
- c. 預期發展商利潤介乎10%至20% (二零零九年十二月三十一日：介乎10%至20%)
- d. 折現率介乎4%至9% (二零零九年十二月三十一日：介乎4%至9%)
- e. 月租每平方米介乎191港元至1,430港元 (二零零九年十二月三十一日：介乎169港元至1,240港元)

於釐定位於重慶的投資物業的公平值時，高緯(二零零九年十二月三十一日：高力，採納剩餘法)已採納折現現金流量法及剩餘法，以及下列主要假設：

- a. 租金收入的年增長率介乎4%至6%
- b. 投資物業佔用率介乎80%至95%
- c. 預期發展商利潤介乎10%至30% (二零零九年十二月三十一日：15%)
- d. 折現率介乎4%至9% (二零零九年十二月三十一日：6%)
- e. 月租每平方米介乎28港元至817港元

於本期間內，141,690,000港元已自按成本列值的在建投資物業轉撥至物業、廠房及設備項下之在建工程，另70,432,000港元已自發展中及持作興建作出租用途物業的租賃土地轉撥至預付租賃款項，有關款項為於二零一零年六月三十日若干酒店業務之建築成本及土地價值。

於本期間內，18,326,000港元已自按成本列值的在建投資物業轉撥至待售發展中物業，另258,354,000港元已自發展中及持作興建作出租用途物業的租賃土地轉撥至待售發展中物業，有關款項為於二零一零年六月三十日若干待售發展中物業之視作成本。

於二零一零年六月三十日，本集團已獲取重慶項目地塊的六份國有土地使用權證其中四份(二零零九年十二月三十一日：四份)。本集團仍在獲取餘下兩份(二零零九年十二月三十一日：兩份)國有土地使用權證。涉及餘下兩份(二零零九年十二月三十一日：兩份)國有土地使用權證的預付租賃款項、投資物業及待售發展中物業的賬面值分別約為154,286,000港元(二零零九年十二月三十一日：84,304,000港元)、5,778,072,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,255,075,000港元)及389,136,000港元(二零零九年十二月三十一日：129,743,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

11. 銀行貸款，有抵押

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息銀行貸款於以下年期償還：		
按要求償還或於一年內	516,749	—
一年以上但不超過五年	1,518,235	1,485,766
	2,034,984	1,485,766
減：於一年內到期列於流動負債項下的款額	(516,749)	—
	1,518,235	1,485,766

本集團的浮息銀行貸款按中國人民銀行一年至三年貸款基本利率至按中國人民銀行一年至三年貸款基本利率上浮120%計息。利息每三個月重新定息一次。

本集團銀行貸款的實際利率(亦與已訂約利率相同)介乎每年5.31厘至6.48厘(截至二零零九年十二月三十一日止年度：5.31厘至6.48厘)。

於二零一零年六月三十日的未償還銀行貸款乃透過下列各項抵押：

- 賬面淨值為24,401,000港元(二零零九年十二月三十一日：24,579,000港元)的物業、廠房及設備；
- 賬面值為零(二零零九年十二月三十一日：440,900,000港元)按成本列值的在建投資物業；
- 賬面值為17,072,684,000港元(二零零九年十二月三十一日：14,817,614,000港元)的投資物業(不包括按成本列值的在建投資物業)；
- 賬面值為1,024,510,000港元(二零零九年十二月三十一日：708,008,000港元)的待售發展中物業；
- 賬面值為290,365,000港元(二零零九年十二月三十一日：288,060,000港元)的持作出售物業；及
- 已抵押銀行存款16,946,000港元(二零零九年十二月三十一日：16,536,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

12. 定息優先票據

於二零零七年四月二十七日，本公司發行本金總額約300,000,000美元(約2,340,000,000港元)包含負債及提早贖回選擇權兩個部份之定息優先票據。

票據按固定年利率9.125厘計息。期內支取之利息乃按實際年利率約9.675厘(截至二零零九年十二月三十一日止年度：9.675厘)計算。票據的利息須於每年五月四日及十一月四日支付。票據將於二零一四年五月四日到期。票據由若干本公司附屬公司(按中國法律成立者除外)作擔保。

於二零一一年五月四日之前任何時間，本公司可按相等於本金金額100%另加溢價及截至贖回日期止的累計及未支付利息(如有)的贖回價，全數贖回票據或其中部分。此外，於二零一零年五月四日之前任何時間，本公司可利用若干股本發售的所得款項現金淨額贖回最多相等於票據本金金額35%的票據，贖回價為票據本金金額的109.125%另加截至贖回日期止的累計及未支付利息(如有)。

於二零一一年五月四日或之後，倘於下列年度五月四日起之十二個月期間內贖回票據，本公司可選擇以相等於下列本金金額百分比，另加截至贖回日期止的累計及未支付利息的贖回價全數贖回票據或其中部分：

下列年度起計的十二個月期間內	百分比
二零一一年	104.56250%
二零一二年	102.28125%
二零一三年及之後	100.00000%

於二零零七年五月四日起該等票據已於新加坡交易所有限公司上市。於二零一零年六月三十日該等票據之市場價值為230,500,000美元(約1,797,900,000港元)(二零零九年十二月三十一日：234,125,000美元(約1,826,176,000港元))。

13. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於二零零九年一月一日、二零零九年六月三十日、 二零一零年一月一日及二零一零年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日、二零零九年六月三十日、 二零一零年一月一日及二零一零年六月三十日	1,809,077,000	180,907

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

14. 或然負債

於呈報期結束時，本集團的或然負債如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就本集團物業買家獲授信貸融資向銀行提供的擔保(附註)	1,179,290	588,646

附註：

(a) 本集團就本集團物業買家獲取的貸款向銀行作出擔保。銀行將於本公司物業交付買家及與有關按揭登記機構完成按揭登記時解除該等擔保。本公司董事認為，財務擔保合同的公平值並不重大。在收益確認日期前出售物業所收取的按金於簡明綜合財務狀況表中列為流動負債。

(b) 該等擔保由本集團已抵押銀行存款6,305,000港元(二零零九年十二月三十一日：9,067,000港元)作擔保。

15. 其他承擔

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
與物業、廠房及設備及投資物業相關的已訂約 但未撥備建築費用承擔	473,896	450,571

16. 經營租賃承擔 作為出租方

於呈報期結束時，本集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	23,093	22,107
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	45,485	49,811
五年後	265	—
	68,843	71,918

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

16. 經營租賃承擔(續)

作為承租方

於本期間根據經營租賃已付最低租賃付款：

	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)
物業	<u>1,733</u>	<u>1,733</u>

於呈報期結束時，本集團根據不可撤銷之經營租賃承擔的未來最低租賃付款到期日如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>3,466</u>	<u>3,466</u>
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	<u>289</u>	<u>2,022</u>
	<u>3,755</u>	<u>5,488</u>

17. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團所有香港僱員均須加入強積金計劃。供款由本集團及僱員按僱員薪金(上限為20,000港元)的5%作出，並於根據強積金計劃之規則應予支付時在損益內扣除。強積金計劃之資產與本集團的資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。在向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃以經地方市政府同意的僱員薪金平均數按一定的百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

於本期間產生與此相關的供款總額約為2,193,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：2,048,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

18. 購股權計劃

本公司根據全體股東於二零零七年二月五日通過的一項決議案採納購股權計劃，據此，包括本集團的員工及董事在內的人士可獲授購股權，賦予彼等認購股份的權利，而該等購股權與根據任何其他有關股份的購股權計劃授出的購股權總數，不得超過上市日期已發行股份總數10%（受限於股東大會上更新的10%上限，以及上市規則對所有購股權計劃施加的整體30%持續上限）。該計劃將於二零一七年二月五日屆滿。

自採納購股權計劃以來並未授出任何購股權。

19. 關連人士交易

本集團於期內與太平協和集團有限公司（「太平協和」，本公司控股股東汪先生擁有控股權益之公司）及其附屬公司進行以下重大交易：

交易性質	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)
辦公室開支(附註)	19	19

附註：於二零零八年七月三十一日，業主(太平協和一附屬公司)與本集團就使用本公司於香港的主要營業地點訂立一租賃協議(「租賃協議」)。租賃協議的有效期由二零零八年八月一日起至二零一一年七月三十一日止。

同日，太平協和一附屬公司與本集團訂立一分擔協議，訂約雙方同意主要辦公室將平分為兩部份，訂約雙方各自將有權佔用、使用及管有主要辦公室之一半。租金、電費、固網電話費及其他費用將由訂約雙方平均分攤。

主要管理人員的酬金

期內，本集團董事的薪酬如下：

	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)
薪金及短期福利	765	765

除Dr. Wang Shih Chang, George及汪先生並無收取薪酬外，所有其他董事的薪酬乃由薪酬委員會參照董事的參與及業務表現釐定。

20. 出售一間附屬公司的已收按金

於二零零九年三月十日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以向該名第三方出售重慶曉威房地產有限公司（「重慶曉威」）（於中國註冊之外商獨資企業）的全部權益，總代價為人民幣183,395,000元（約相當於207,648,000港元）。

於二零零九年六月三十日，本集團已收取人民幣170,000,000元（約相當於192,482,000港元）。於二零零九年十二月三十一日，是項轉讓已經完成。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

21. 附屬公司名單

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	成立國家	本集團應佔股本權益		於二零一零年 六月三十日 已發行及繳足 註冊及實繳資本	主要業務
		二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日		
靜安協和 [#]	中國	100%	100%	68,000,000美元	物業發展及投資
閔行協和 [#]	中國	100%	100%	99,600,000美元	物業發展及投資
上海盈多利物業管理有限公司 ^{##}	中國	100%	100%	人民幣500,000元	物業管理服務
上海盛霸建築安裝工程有限公司 ^{##}	中國	100%	100%	人民幣30,000,000元	提供建築諮詢服務
上海百利工程管理諮詢有限公司 [#]	中國	100%	100%	500,000美元	提供建築諮詢服務
上海正天工程管理諮詢有限公司 [#]	中國	100%	100%	500,000美元	提供建築諮詢服務
重慶茵威房地產有限公司 [#]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶半山一號房地產有限公司 [#]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶山頂一號房地產有限公司 [#]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶江灣房地產有限公司 [#]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶兩江房地產有限公司 [#]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶正天投資有限公司 ^{##}	中國	100%	100%	人民幣51,000,000元	物業發展及投資

[#] 於中國註冊之外商獨資企業。

^{##} 於中國註冊之有限責任公司。

以上所列出者乃本公司董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之本集團附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

22. 呈報期結束後事項

於呈報期結束後，本集團已購入一塊土地，總代價為人民幣818,450,000元（相等於約935,692,000港元），其中人民幣163,690,000元（相等於約187,138,000港元）已於呈報期結束前支付，並於二零一零年六月三十日計入貿易及其他應收款項、按金及預付款項內。