

非供於美國分發

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成邀請或游說收購、購買或認購證券之要約，或邀請訂約作出任何上述行動，亦無意作為邀請任何收購、購買或認購任何證券之要約。

本公告並不構成在美國提呈銷售證券的要約。在並無登記或不獲豁免登記的情況下，證券不得在美國提呈發售或出售。在美國進行的任何公開發售證券，將以可向本公司索取的發售章程進行，發售章程將載有本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司並無亦不擬在美國登記任何票據。



CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED

中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1966)

截至二零一零年九月三十日止九個月之 未經審核財務報告及恢復買賣

茲提述本公司於二零一一年一月四日就有關建議票據發行刊發的公告。

應本公司要求，本公司股份於二零一一年一月四日上午十一時十七分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零一一年一月五日上午九時三十分起恢復股份買賣。

茲提述本公司於二零一一年一月四日就有關建議票據發行刊發的公告（「該公告」）。除另有指明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

誠如於該公告所述，就建議票據發行，本公司將向若干機構投資者提供本集團近期的財務資料，該等資料過往未曾公開。該等資料的摘錄隨附於本公告，並可於本公司網頁 www.sce-re.com 瀏覽。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份於二零一一年一月四日上午十一時十七分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零一一年一月五日上午九時三十分起恢復股份買賣。

本公告乃根據上市規則第13.09條刊發。

承董事會命
中駿置業控股有限公司
主席
黃朝陽

香港，二零一一年一月五日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生，本公司非執行董事為馮家彬先生，獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。



致中駿置業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
董事會

引言

吾等已審核第F-127頁至F-142頁所載中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報告，包括於二零二零年九月三十日的簡明綜合財務狀況表，截至該日止九個月的相關簡明綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明註釋。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製及呈報本中期財務報告。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務報告發表結論。按照我們協定的委聘條款，我們的報告僅向貴公司報告。除此之外，本報告書不可用作其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已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」進行審閱工作。審閱中期財務報告主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢及進行分析性和其他審閱程式。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故我們無法保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱結果，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務報告在各重大方面並未根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期18樓
[日期]

綜合全面收益表

截至二零二零年九月三十日止九個月

	附註	截至九月三十日止九個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (經審核) 人民幣千元
收益	4	2,102,663	550,102
銷售成本		(1,084,626)	(284,642)
毛利		1,018,037	265,460
其他收入及收益	4	15,172	13,739
投資物業公允值變動		15,000	222,836
銷售及營銷開支		(58,771)	(22,846)
行政開支		(132,884)	(53,891)
財務費用	5	(4,026)	(2,368)
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		87,791	2,002
聯營公司		34,465	(3,317)
除稅前溢利	6	974,784	421,615
稅項開支	7	(402,032)	(147,883)
期內溢利		572,752	273,732
其他全面收入／(虧損)：			
應佔共同控制實體其他全面收入		123	5
應佔聯營公司其他全面收入		2,304	—
換算海外業務的滙兌差額		(3,722)	(6,975)
期內其他全面虧損		(1,295)	(6,970)
期內全面收入總額		571,457	266,762
下列各項應佔溢利／(虧損)總額：			
母公司擁有人		603,923	276,994
非控股權益		(31,171)	(3,262)
		572,752	273,732
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		599,802	270,055
非控股權益		(28,345)	(3,293)
		571,457	266,762
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		人民幣21.8分	人民幣15.8分

期內應付股息詳情於未經審核中期簡明綜合財務報表附註8披露。

綜合財務狀況表

二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	10	106,220	76,279
投資物業		1,311,000	1,296,000
預付土地租金		2,199,259	2,170,371
無形資產		4,694	4,819
發展中物業	10	350,114	354,620
在建合同		24,025	—
於共同控制實體的權益		133,898	156,218
於聯營公司的權益		42,898	6,128
預付款項及按金		923,068	154,976
遞延稅項資產		92,506	82,449
非流動資產總值		5,187,682	4,301,860
流動資產			
發展中物業	10	4,017,453	2,052,276
持作出售已落成物業		59,786	1,131,664
貿易應收款項	11	25,052	22,144
預付款項、按金及其他應收款項		302,810	326,140
應收關連方款項		204,611	172,809
可收回稅項		107,187	93,796
受限制現金		118,332	115,325
現金及現金等價物		1,067,294	489,480
流動資產總值		5,902,525	4,403,634
流動負債			
貿易應付款項	12	457,816	307,534
預收款項		2,720,500	2,994,693
其他應付款項及應計費用		486,444	487,097
計息銀行貸款	13	639,249	567,037
應付關連方款項		98,705	231,266
應付稅項		419,854	74,075
流動負債總額		4,822,568	4,661,702
流動資產／(負債)淨額		1,079,957	(258,068)
總資產減流動負債			
非流動負債			
其他應付款項		4,998	2,240
計息銀行貸款	13	1,771,477	1,539,028
遞延稅項負債		151,264	186,498
大修撥備		6,686	3,800
非流動負債總額		1,934,425	1,731,566
資產淨值		4,333,214	2,312,226
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	250,683	11
儲備		3,061,216	1,509,364
非控股權益		3,311,899	1,509,375
		1,021,315	802,851
權益總額		4,333,214	2,312,226

綜合權益變動表

截至二零一零年九月三十日止九個月

	母公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額	
	股本	股份 溢價賬	資本 儲備	法定 盈餘儲備	合併 儲備	其他 儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	總計				
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)			(未經審核)
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元			人民幣 千元
於二零一零年一月一日	11	681,988*	5,693*	72,759*	30*	3,511*	70,093*	675,290*	1,509,375	802,851	2,312,226		
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	2,427	(6,548)	603,923	599,802	(28,345)	571,457		
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	285,832	285,832		
資本化股份溢價	197,956	(197,956)	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
發行股份	52,716	1,317,900	—	—	—	—	—	—	1,370,616	—	1,370,616		
股份發行開支	—	(52,233)	—	—	—	—	—	—	(52,233)	—	(52,233)		
派發2010中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(99,814)	(99,814)	—	(99,814)		
收購非控股權益	—	—	(15,847)	—	—	—	—	—	(15,847)	(39,023)	(54,870)		
於二零一零年九月三十日	<u>250,683</u>	<u>1,749,699*</u>	<u>(10,154)*</u>	<u>72,759*</u>	<u>30*</u>	<u>5,938*</u>	<u>63,545*</u>	<u>1,179,399*</u>	<u>3,311,899</u>	<u>1,021,315</u>	<u>4,333,214</u>		

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣3,061,216,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,509,364,000元)的綜合儲備。

綜合權益變動表(續)

截至二零二零年九月三十日止九個月

	母公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日	10	—	3,463	54,135	30	3,499	75,886	320,480	457,503	116,424	573,927
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	5	(6,944)	276,994	270,055	(3,293)	266,762
發行股份	1	682,288	—	—	—	—	—	—	682,289	—	682,289
附屬公司取消註冊	—	—	—	(10,270)	—	—	—	10,270	—	—	—
收購並非業務的附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	622,300	622,300
部份出售一間附屬公司的權益	—	—	2,230	—	—	—	—	—	2,230	75,870	78,100
於二零零九年九月三十日	<u>11</u>	<u>682,288</u>	<u>5,693</u>	<u>43,865</u>	<u>30</u>	<u>3,504</u>	<u>68,942</u>	<u>607,744</u>	<u>1,412,077</u>	<u>811,301</u>	<u>2,223,378</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止九個月

	截至	
	九月三十日止九個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (經審核) 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(980,750)	459,038
投資活動所用現金流量淨額	(242,837)	(765,830)
融資活動所得現金流量淨額	1,803,813	652,696
現金及現金等價物增加淨額	580,226	345,904
期初現金及現金等價物	489,480	59,679
匯率變動影響淨額	(2,412)	(3)
期末現金及現金等價物	1,067,294	405,580

簡明綜合財務報表附註

二零一零年九月三十日

1. 編製基準

中駿置業控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)公開買賣。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務於未經審核中期簡明綜合財務報表附註3內描述。

2. 主要會計政策

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

編製本未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年財務報表所用者一致，並已遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，惟本集團於本期間首次採納下列新香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－額外豁免首次採納者
香港財務報告準則第2號修訂本	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款－集團以現金結算以股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
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	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目
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
於二零零八年十月發佈的香港財務報告準則的改進內所載香港財務報告準則第5號的修訂	修訂香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務－計劃出售於一間附屬公司的控股權益
香港詮釋第4號(於二零零九年十二月修訂)	租賃－釐定香港土地租賃的租賃期限

除上述者外，本集團亦已採納由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的改進*，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。

* 香港財務報告準則的改進包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂。

採納該等新詮釋及修訂對本未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，而本未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策亦無重大變動，惟以下述者除外：

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

本集團自二零一零年一月一日始採納此等經修訂準則。香港財務報告準則第3號(經修訂)對該日後發生之業務合併之會計處理方法帶來重大變動。該等變動影響非控股權益之估值、交易成本之會計處理方法、或然代價及分階段達成之業務合併之初步確認及後續計量。該等變動將影響已確認商譽金額、發生收購期間之呈報業績及未來呈報業績。

香港會計準則第27號(經修訂)要求將附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為與作為擁有人身份之擁有人之交易。因此，有關交易將不再產生商譽，亦將不再帶來盈虧。此外，該經修訂準則改變對附屬公司所產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。

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)所作之變動將影響未來收購活動或對附屬公司喪失控制權及與非控股權益股東之交易。會計政策之變動將不追溯應用。

本集團並無提前採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則、詮釋或修訂。

3. 分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務按項目基準當作一個營運分部來監察以分配資源及評估表現。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，因物業管理分部的呈報收益、業績及資產佔本集團綜合收益、綜合溢利及綜合資產不足10%。

本集團各項產品及服務的外來客戶收益載於本未經審核中期簡明綜合財務報表附註4。

本集團來自外來客戶的收益僅來自其於中華人民共和國(「中國」)的業務，而本集團的非流動資產絕大部分位於中國。

期內，概無與單一名外來客戶進行交易的收益佔本集團收益總額10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	2,063,949	535,778
租金收入總額	21,668	8,222
物業管理費	17,046	6,102
	2,102,663	550,102
其他收入及收益		
銀行利息收入	5,515	1,881
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	—	5
匯兌收益淨額	1,745	7,738
其他	7,912	4,115
	15,172	13,739

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (經審核) 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	94,110	55,666
須於五年後償還的銀行貸款利息	707	533
由黃朝陽先生(「黃先生」)控制的公司的貸款利息	—	9,134
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	128	—
	<hr/>	<hr/>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	94,945	65,333
減：資本化的利息	(90,919)	(62,965)
	<hr/>	<hr/>
	4,026	2,368
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (經審核) 人民幣千元
已售物業成本	1,069,392	280,345
已提供服務成本	15,234	4,297
折舊*	7,013	5,725
預付土地租金攤銷*	38,445	12,571
無形資產攤銷*	125	—
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	39,655	15,728
退休金計劃供款	2,104	663
減：資本化的金額	(6,786)	(3,766)
	<hr/>	<hr/>
	34,973	12,625
	<hr/>	<hr/>
物業及設備項目撇銷	402	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 該等項目於期內計入本集團的綜合全面收益表內「行政開支」項下。

7. 稅項開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備（截至二零零九年九月三十日止九個月：無）。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (經審核) 人民幣千元
本集團：		
期內即期開支：		
中國企業所得稅	215,067	36,565
中國土地增值稅	232,256	51,919
	447,323	88,484
遞延	(45,291)	59,399
期內稅項開支總額	402,032	147,883

期內，應佔共同控制實體及聯營公司的稅項支出分別為人民幣95,411,000元（截至二零零九年九月三十日止九個月：人民幣9,912,000元）及人民幣30,282,000元（截至二零零九年九月三十日止九個月稅項抵免：人民幣299,000元），已計入綜合全面收益表的「應佔共同控制實體及聯營公司的溢利及虧損」項下。

8. 股息

	截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (經審核) 人民幣千元
中期－每股普通股港幣4分 (截至二零零九年九月三十日止九個月：無)	99,814	—

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按期內母公司普通股持有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,776,276,923股（已包括於聯交所上市時的資本化發行股數）計算。截至二零零九年九月三十日止九個月的已發行普通股加權平均數已作出追溯性調整至2,031,534,066股以供比較。

截至二零一零年及二零零九年九月三十日止九個月，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因本集團於該等期間內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

10. 新增物業及設備及發展中物業

截至二零一零年九月三十日止九個月，本集團購置物業及設備支出約人民幣30,479,000元（截至二零零九年九月三十日止九個月：人民幣2,079,000元）。

截至二零一零年九月三十日止九個月，本集團新增發展中物業支出約人民幣1,910,733,000元（截至二零零九年九月三十日止九個月：人民幣222,159,000元）。

11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的應收貿易賬款的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。所有應收貿易賬款均為免息。

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	15,664	17,281
逾期一至六個月	8,714	2,319
逾期七至十二個月	674	—
逾期超過一年	—	2,544
	<u>25,052</u>	<u>22,144</u>

12. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	444,821	299,075
一年以上	12,995	8,459
	<u>457,816</u>	<u>307,534</u>

貿易應付款項為免息及須於正常營運周期內或按要求償還。

13. 計息銀行貸款

	二零一零年九月三十日 (未經審核)			二零零九年十二月三十一日 (經審核)		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	2.50-5.84	2010年至 2011年	610,101	5.04-6.05	2010年	555,000
長期銀行貸款的 即期部分－有抵押	2.50-6.05	2010年至 2011年	29,148	2.50-6.53	2010年	12,037
			639,249			567,037
非即期						
銀行貸款－有抵押	2.50-6.05	2011年至 2014年	1,727,077	2.50-6.53	2011年至 2028年	1,539,028
其他貸款－有抵押	10.00	2012年	44,400			
			1,771,477			1,539,028
			2,410,726			2,106,065
				二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	

分析：

應償還銀行貸款		
一年內或按要求	639,249	567,037
第二年	806,000	360,330
第三至五年(包括首尾兩年)	921,000	1,171,059
第六至十年(包括首尾兩年)	77	7,639
	2,366,326	2,106,065
其他應償還貸款		
第二年	44,400	—
	2,410,726	2,106,065

附註：

- 本集團若干銀行貸款乃由本集團的樓宇、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情披露於附註17。
- 本集團若干銀行貸款乃由本集團附屬公司股權的股份作抵押。
- 於二零零九年十二月三十一日，黃先生及其家族成員就本集團的若干銀行貸款提供合共人民幣17,804,000元的擔保。所有擔保於二零一零年九月三十日經已解除。

14. 股本

股份

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股 (二零零九年：3,000,000股) 普通股	1,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的2,853,200,000股 (二零零九年：112,660股) 普通股	285,320,000	11,266
相當於人民幣千元	250,683	11

根據本公司一項於二零一零年一月六日通過的股東書面決議案，藉增設額外9,997,000,000股每股面值0.10港元的股份(有關股份與本公司現有股本具有同等地位)，本公司的法定股本由300,000港元增至1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股)，以及董事獲有條件授權，以透過將本公司股份溢價賬中225,308,734港元撥作資本，按面值向於二零一零年一月一日名列本公司股東名冊的股東發行及配發2,253,087,340股繳足股份。

於二零一零年二月五日，本公司股份於聯交所上市，本公司按每股2.60港元的價格發行600,000,000股每股面值0.10港元的新普通股，籌集資金總額1,560,000,000港元。

經參考本公司已發行股本的上述變動，期內交易的概要如下：

	股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢 價賬 千港元	總計 千港元	等值人民幣		
					已發行 股本 人民幣千元	股份 溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一零年一月一日	112,660	11	774,602	774,613	11	681,988	681,999
資本化股份溢價 (未經審核)	2,253,087,340	225,309	(225,309)	—	197,956	(197,956)	—
發行股份(未經審核)	600,000,000	60,000	1,500,000	1,560,000	52,716	1,317,900	1,370,616
股份發行開支(未經審核)	—	—	(59,468)	(59,468)	—	(52,233)	(52,233)
於二零一零年九月三十日 (未經審核)	2,853,200,000	285,320	1,989,825	2,275,145	250,683	1,749,699	2,000,382

15. 或然負債

於報告期末，未於本未經審核財務報表內撥備的或然負債如下：

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	(a)	<u>1,164,062</u>	<u>879,213</u>

附註：

- (a) 於二零一零年九月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

- (b) 於報告期末，本公司概無任何重大或然負債。

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

		二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保		<u>341,701</u>	<u>339,245</u>
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保		<u>26,260</u>	<u>27,867</u>

16. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、 持作出售已落成物業，土地使用權及 興建業主自用物業的資本開支	1,139,865	1,332,476

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(並未納入上文)如下：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 共同控制實體發展中物業的資本開支	76,136	9,564

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

17. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予若干銀行，作為本集團獲授貸款的擔保：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
物業及設備	55,705	52,454
投資物業	1,311,000	1,296,000
預付土地租金	916,334	1,132,399
發展中物業	3,528,931	1,928,086
持作出售已落成物業	—	3,488
	5,811,970	4,412,427

18. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下重大交易：

	附註	截至九月三十日止九個月	
		二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
出售物業予：			
董事	(i)	3,246	1,171
董事家庭成員	(i)	12,337	1,998
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	1,320	1,255
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	185	173
來自黃先生所控制公司貸款的利息開支	(iii)	—	9,134
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iv)	4,753	6,421

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (iii) 截至二零零九年九月三十日止九個月之利息開支乃按年息介乎2.86%至5.40%計算。
- (iv) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎1.1%至1.3%的費用收取。

(b) 本集團主要管理人員的酬金

	截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,980	864
結束僱傭後福利	33	13
支付予主要管理人員之酬金總額	4,013	877

董事認為，本集團主要管理人員乃指本公司的董事。

19. 收購一間並非業務的附屬公司

於二零一零年六月七日，本集團與國有企業北京都鵬房地產開發有限公司訂立一份股份轉讓協議，以收購北京都市聖景房地產開發有限公司（「北京聖景」）的全部股權及股東借款，現金代價約人民幣126,680,000元。收購已於二零一零年七月十三日完成，而北京聖景已成為本集團的全資附屬公司。

截至收購日期，除持有中國北京的一幅土地外，北京聖景並無進行物業發展及預售活動。由於本集團所收購的該實體並不構成一項業務，故此收購事項已經入賬列為收購資產。

本集團在上述交易中收購的總資產淨值如下：

	人民幣千元
收購的資產淨值：	
預付土地租金	126,636
現金及銀行結餘	44
	<hr/>
資產淨值	126,680
	<hr/> <hr/>
總代價以下列各項支付：	
現金	126,680
	<hr/> <hr/>
收購時產生的現金流出淨額：	
收購的現金及銀行結餘	44
已付現金代價	(126,680)
	<hr/>
	(126,636)
	<hr/> <hr/>

20. 批准未經審核的中期簡明綜合財務報表

本未經審核的中期簡明綜合財務報表已於[日期]獲董事會批准。