

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 百仕達控股有限公司\*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

### 2010年中期業績公告

#### 財務摘要

截至2010年6月30日止六個月

- 營業額下跌37.4%至9.082億港元
- 毛利下跌42.9%至4.866億港元
- 本公司擁有人應佔溢利上升3.1%至5.134億港元
- 每股基本盈利下跌4.5%至14.48港仙

\* 僅供識別

## 中期業績

百仕達控股有限公司（「本公司」或「百仕達」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然公佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2010年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同2009年度同期的比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
營業額	3	<b>908,206</b>	1,449,942
銷售成本		<b>(421,558)</b>	(597,077)
毛利		<b>486,648</b>	852,865
其他收入		<b>196,208</b>	14,403
銷售費用		<b>(12,804)</b>	(17,970)
行政費用		<b>(63,279)</b>	(54,023)
投資物業的公平值增加	9	<b>123,692</b>	—
可換股債券衍生部分的公平值變動	14	<b>140,272</b>	—
持作買賣投資的公平值變動		<b>(63,102)</b>	601
分佔聯營公司業績		<b>5,847</b>	102,966
融資成本	4	<b>(15,101)</b>	(1,474)
除稅前溢利		<b>798,381</b>	897,368
稅項	5	<b>(224,928)</b>	(323,624)
期內溢利	6	<b>573,453</b>	573,744
以下應佔：			
本公司擁有人		<b>513,427</b>	498,081
非控制性權益		<b>60,026</b>	75,663
		<b>573,453</b>	573,744
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<b>14.48</b>	15.16
攤薄		<b>9.68</b>	15.16

## 簡明綜合全面收益表

截至2010年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>573,453</u>	<u>573,744</u>
其他全面收益		
換算產生的匯兌差額	71,598	(578)
分佔聯營公司的匯兌儲備	<u>6,720</u>	<u>(140)</u>
期內其他全面收益	<u>78,318</u>	<u>(718)</u>
期內全面收益總額	<u><u>651,771</u></u>	<u><u>573,026</u></u>
以下應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	583,481	497,446
非控制性權益	<u>68,290</u>	<u>75,580</u>
	<u><u>651,771</u></u>	<u><u>573,026</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	119,196	75,878
預付租金		114,291	114,068
投資物業	9	1,448,169	978,323
於聯營公司的權益		98,346	91,931
待售投資		3,081	1,261
應收貸款	10	2,331,039	2,159,198
		<u>4,114,122</u>	<u>3,420,659</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	11	877,865	1,440,723
應收貨款、按金及預付款	12	173,365	101,368
預付租金		2,018	1,970
聯營公司欠款		55,357	37,096
持作買賣投資		449,390	327,401
已抵押銀行存款		6,719	17,864
銀行結餘及現金		4,942,943	5,377,691
		<u>6,507,657</u>	<u>7,304,113</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款、已收按金及應計費用	13	715,479	1,046,385
應繳稅項		1,381,438	1,280,063
借款－一年內到期償還		157,339	440,522
可換股債券	14	575,926	702,827
		<u>2,830,182</u>	<u>3,469,797</u>
淨流動資產		<u>3,677,475</u>	<u>3,834,316</u>
總資產減流動負債		<u>7,791,597</u>	<u>7,254,975</u>

		2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款－一年以後到期償還		321,101	317,821
遞延稅項		139,975	102,320
		<u>461,076</u>	<u>420,141</u>
		<u>7,330,521</u>	<u>6,834,834</u>
資本及儲備			
股本	15	354,111	356,311
儲備		6,165,372	5,712,970
		<u>6,519,483</u>	<u>6,069,281</u>
本公司擁有人應佔權益		6,519,483	6,069,281
非控制性權益		811,038	765,553
		<u>7,330,521</u>	<u>6,834,834</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 1. 一般事項

本公司是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團的主要業務為房地產發展、房地產投資及物業管理。

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

除以公平值計量的投資物業及若干金融工具外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2009年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「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）	就改進2008年之香港財務報告準則修訂香港財務報告準則第5號
香港財務報告準則（修訂本）	2009年之香港財務報告準則之改進
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）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易
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	向所有者分派非現金資產

本集團採用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，適用於收購日期在2010年1月1日或之後的業務合併。香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」規定本集團於2010年1月1日或之後取得或喪失對附屬公司的控制權而引起之擁有權變化的會計處理方法。

由於本中期期間並無任何適用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)的交易，故此採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其後的修訂對本集團本期及以往會計期間之簡明綜合財務報表並無任何影響。

本集團未來業績或會受日後適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其後修訂的交易的影響。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團本期及以往會計期間之簡明綜合財務報表構成影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2010年7月1日及2011年1月1日(如適用)或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2013年1月1日或之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」引進金融資產分類及計量之新規定，將由2013年1月1日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平價值計量。具體而言，(i)以業務模式持有以收取合約現金流量為目的所持有，及(ii)僅為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團業績及財務狀況有任何重大影響。

### 3. 分類資料

以下為本集團於回顧期內按營運分類之營業額及業績分析：

截至2010年6月30日止六個月

	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	829,611	17,230	41,660	19,705	—	908,206
業務之間的銷售	—	—	—	1,026	(1,026)	—
	<u>829,611</u>	<u>17,230</u>	<u>41,660</u>	<u>20,731</u>	<u>(1,026)</u>	<u>908,206</u>
<b>分類業績</b>	<u>413,653</u>	<u>139,829</u>	<u>5,540</u>	<u>7,976</u>	<u>—</u>	<u>566,998</u>
利息收入						194,870
其他收入						1,338
未分攤公司費用						(32,741)
持作買賣投資的公平值變動						(63,102)
分佔聯營公司業績						5,847
可換股債券衍生部分的 公平值變動						140,272
融資成本						(15,101)
除稅前溢利						<u>798,381</u>

截至2009年6月30日止六個月

	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	1,395,403	9,369	32,866	12,304	—	1,449,942
業務之間的銷售	—	—	—	1,022	(1,022)	—
	<u>1,395,403</u>	<u>9,369</u>	<u>32,866</u>	<u>13,326</u>	<u>(1,022)</u>	<u>1,449,942</u>
<b>分類業績</b>	<u>784,334</u>	<u>8,790</u>	<u>999</u>	<u>7,972</u>	<u>—</u>	802,095
其他收入						14,403
未分攤公司費用						(21,223)
持作買賣投資的公平值變動						601
分佔聯營公司業績						102,966
融資成本						<u>(1,474)</u>
除稅前溢利						<u>897,368</u>

分類業績指各分類所得的溢利(未經分配中央行政成本、董事薪酬、分佔聯營公司業績、投資收入、可換股債券衍生部分的公平值變動及融資成本)。此乃向行政總裁(本集團主要營運決策者)呈報用作分配資源及評估表現之計量。

業務之間的銷售乃根據現行市價計算。

由於並無定期將本集團資產及負債按經營分類劃分的分析提供予行政總裁審閱，故並無有關分析之披露。

#### 4. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
以下銀行貸款的利息支出：		
— 須於5年內全數償還	7,426	15,777
— 毋須於5年內全數償還	6,096	—
可換股債券實際利息開支	13,371	—
	<u>26,893</u>	<u>15,777</u>
減：資本化待售發展中物業的金額	(11,792)	(14,303)
	<u>15,101</u>	<u>1,474</u>

#### 5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	95,685	136,819
中國土地增值稅	92,645	181,130
	<u>188,330</u>	<u>317,949</u>
遞延稅項	36,598	5,675
	<u>224,928</u>	<u>323,624</u>

本集團於期內並無自香港產生應課稅溢利，故並無於期內作出香港利得稅撥備。

本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司於截至2010年6月30日止六個月就其應課稅溢利按22% (2009年：20%) 的稅率計算稅款。

此外，中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃就土地價值的增值數額（即出售物業所得款項超過指定直接成本）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。指定直接成本乃界定為包括土地成本、發展及興建成本，以及若干有關物業開發的成本。根據國家稅務總局的官方通函，於出售物業後應暫時繳納土地增值稅，之後在完成物業發展時再對有關增值數額作出最終核定。

深圳市地方稅務局已透過發佈深府辦函[2005]93號及深地稅法[2005]作出回應，據此，其中包括根據2005年11月1日或之後簽訂的銷售合同進行的物業銷售須嚴格執行有關土地增值稅規定。本集團管理層認為，其已遵守上述通函及深圳市其他官方稅務通函的規則，而本集團已據此計入土地增值稅。

## 6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	千港元	千港元
期內溢利已經扣除以下各項：		
物業、廠房及設備的折舊	2,765	3,381
預付租金撥回	989	47
及經計入：		
利息收入(計入其他收入)來自：		
— 銀行存款	23,029	12,605
— 應收貸款	171,841	—
— 一間聯營公司欠款	—	135
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	千港元	千港元
於期內確認為分派的股息：		
2009年已付末期股息—每股3.0港仙 (2009年：2008年已付末期股息—每股2.0港仙)	106,233	65,720
	<u>          </u>	<u>          </u>

董事不宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息(截至2009年6月30日止六個月：無)。

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
用以計算每股基本盈利的盈利額 (即本公司擁有人應佔期內溢利)	513,427	498,081
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券衍生部分的公平值變動	(140,272)	—
可換股債券利息	13,371	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	<u>386,526</u>	<u>498,081</u>
	股份數目	
	2010年 6月30日	2009年 6月30日
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	3,545,433,274	3,285,997,924
潛在普通股產生的攤薄影響：		
購股權	2,950,530	—
可換股債券	445,454,546	—
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>3,993,838,350</u>	<u>3,285,997,924</u>

由於截至2009年6月30日止六個月，本公司購股權的行使價高於股份的平均市價，故於2009年中期期內每股攤薄盈利並無採取行使本公司之尚未行使之購股權之計算方式。

## 9. 物業、廠房及設備及投資物業的變動

期內，本集團耗資約45,337,000港元(截至2009年6月30日止六個月：1,534,000港元)購買物業、廠房及設備，包括新增發展中物業42,847,000港元(截至2009年6月30日止六個月：無)及在建中的投資物業28,564,000港元(截至2009年6月30日止六個月：無)。

本集團投資物業於2010年6月30日及2009年12月31日的公平值乃經特許測量師戴德梁行有限公司作出估值後而得出。該公司為與本集團概無關連且擁有相應資歷的獨立執業專業估值師。該估值乃利用直接比較法經參考類似地點及條件的類似物業的交易價格所提供的市場憑證而作出。

期內，面值306,792,000港元（截至2009年6月30日止六個月：無）的已落成物業於給予另一方的經營租賃開始時轉撥至投資物業。此等物業於報告期結算日的公平值與其過往帳面值約123,692,000港元（截至2009年6月30日止六個月：無）的差異於簡明綜合收益表確認，並列作投資物業公平值增加。

期內，投資物業的公平值變動為123,692,000港元（截至2009年6月30日止六個月：無）。

## 10. 應收貸款

	2010年 6月30日 千港元	2009年 12月31日 千港元
應收股東貸款	<u>2,331,039</u>	<u>2,159,198</u>

該筆款項為應收本集團聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.（「RGAP」）的股東貸款，用於撥付上海一個物業發展項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成本集團於RGAP淨投資的一部分。該筆款項根據本集團預期將收回的估計日後現金流量以及收回該筆款項的估計時間按攤銷成本列帳。應收貸款（包括本金及利息）為無抵押且於可預見未來無須償還。

本集團已審閱該應收貸款的帳面值，及經參照使用初始確認時計算的實際利率折現的估計未來現金流量的現值後，認為該筆應收貸款可悉數收回。

## 11. 物業存貨

	2010年 6月30日 千港元	2009年 12月31日 千港元
發展中物業	650,452	675,163
待售已完成物業	<u>227,413</u>	<u>765,560</u>
	<u>877,865</u>	<u>1,440,723</u>

物業存貨乃按成本列帳。

## 12. 應收貨款、按金及預付款

本集團給予其貿易客戶平均0至60日的信貸期。應收貨款、按金及預付款包括應收貨款2,883,000港元(2009年12月31日：1,909,000港元)，其帳齡分析如下：

	2010年 6月30日 千港元	2009年 12月31日 千港元
帳齡：		
0至90日	2,041	1,393
91至180日	466	348
181日以上	376	168
	<u>2,883</u>	<u>1,909</u>

## 13. 應付貨款、已接收金及應計費用

應付貨款、已收按金及應計費用包括應付貨款364,461,000港元(2009年12月31日：391,166,000港元)及來自房地產銷售之預收款42,919,000港元(2009年12月31日：492,497,000港元)。

應付貨款於報告期結算日之帳齡分析如下：

	2010年 6月30日 千港元	2009年 12月31日 千港元
帳齡：		
0至90日	292,226	265,970
91至180日	1,990	15,468
181至360日	13,498	5,601
360日以上	56,747	104,127
	<u>364,461</u>	<u>391,166</u>

## 14. 可換股債券

本公司於2009年9月28日按面值向獨立第三方發行面值500,000,000港元的三年期零息可換股債券。可換股債券以港元為單位。債券賦予其持有人於債券發行日至2012年9月28日清算日(「到期日」)止期間隨時按每股普通股1.10港元的換股價將債券兌換為本公司普通股股份的權利。倘債券尚未兌換，則將於到期日按面值贖回。

截至2009年12月31日止年度，債券持有人已按每股普通股股份1.10港元的換股價將面值10,000,000港元的可換股債券兌換為9,090,908股普通股。本公司於期內概無兌換可換股債券。

可換股債券包括兩個部分，即負債部分以及兌換及提前贖回期權衍生工具部分。兌換及提前贖回期權衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益內確認。

期內，負債部分以及兌換及提前贖回期權衍生工具部分的變動載列如下：

	帳面值			
	本金額	負債部分	兌換及提前 贖回期權 衍生工具	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2010年1月1日	490,000	408,546	294,281	702,827
利息費用	—	13,371	—	13,371
公平值變動	—	—	(140,272)	(140,272)
於2010年6月30日	<u>490,000</u>	<u>421,917</u>	<u>154,009</u>	<u>575,926</u>

兌換及提前贖回期權衍生工具的估計公平值根據二項式期權定價模型計算。兌換及提前贖回期權衍生工具的假設詳情如下：

估值日期	2010年 6月30日	2009年 12月31日
股價(港元)	<b>1.120</b>	1.480
行使價(港元)	<b>1.100</b>	1.100
預期波幅(以二項式期權定價模式內 採用的加權平均波幅表達)	<b>47.94%</b>	43.81%
到期期間	<b>2.2年</b>	2.7年
兌換期	<b>2.2年</b>	2.7年

## 15. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
於2010年1月1日及2010年6月30日	4,800,000,000	480,000
已發行及繳足：		
於2010年1月1日	3,563,112,832	356,311
購回股份	(22,000,000)	(2,200)
於2010年6月30日	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>

截至2010年6月30日止六個月，本公司於聯交所購回其股份如下：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高價	最低價	
2010年1月	20,000,000	1.33港元	1.29港元	26,303
2010年2月	2,000,000	1.34港元	1.32港元	2,653
	<u>22,000,000</u>			<u>28,956</u>

本公司於期內購回的股份已註銷。

## 16. 關連方交易

除簡明綜合財務狀況表及簡明綜合財務報表附註10所披露者外，本集團於期內進行以下關連方交易：

關連方名稱	交易性質	附註	截至6月30日 止六個月	
			2010年 千港元	2009年 千港元
RGAP	應收貸款的利息收入	a	<b>171,841</b>	—
	墊款的利息收入		—	135
Shanghai Bund de Rockefeller Group Master Development Co., Ltd. (「Shanghai Rockefeller」)	項目管理費收入	a	<b>13,098</b>	13,098
張來平女士	房地產銷售	b	<b>3,490</b>	—
威華達控股有限公司 (「威華達」)	已收租金及其他費用	c	<b>1,689</b>	1,689

附註：

(a) RGAP及Shanghai Rockefeller為本集團的聯營公司。

(b) 張來平女士為本公司董事兼主要股東歐亞平先生之妻子。

(c) 由於本公司董事兼主要股東歐亞平先生亦為威華達的董事兼主要股東，故威華達為本集團的關連方。

期內，主要管理人員的董事的總酬金為10,443,000港元（截至2009年6月30日止六個月：9,216,000港元）。

## 17. 或然負債

	2010年 6月30日 千港元	2009年 12月31日 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業 買家提供按揭貸款的抵押	<u>97,659</u>	<u>106,622</u>

董事認為，由於該等財務擔保合同於2010年6月30日及2009年12月31日的公平值並不重大，且對方拖欠有關貸款的機會不大，故並無財務負債入帳。

## 18. 承擔

	2010年 6月30日 千港元	2009年 12月31日 千港元
就發展中物業存貨的承擔：		
－ 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	<u>13,239</u>	<u>13,075</u>
－ 已批准但未定約	<u>128,586</u>	<u>110,355</u>
就投資基金作出的資金承擔	<u>77,500</u>	<u>77,500</u>
就其他在建中物業的資本承擔：		
－ 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	<u>109,754</u>	<u>117,244</u>
－ 已批准但未定約	<u>236,953</u>	<u>366,098</u>

## 19. 抵押資產

於2010年6月30日，已向銀行抵押6,719,000港元（2009年12月31日：17,864,000港元）銀行存款；以及帳面值總額為393,349,000港元（2009年12月31日：389,330,000港元）的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。

## 管理層討論和分析

今年上半年，政府政策成為中國房地產市場走勢的主導。從2009年12月舉行中央經濟工作會議以來，中國政府陸續出台了一系列針對房地產市場的宏觀調控政策，如第二套房首付和按揭利率提升、限期部分央企退出房地產市場及加強土地增值稅清算等等。這些政策對國內房地產市場產生了較大的影響。在房地產宏觀調控政策的作用下，內地主要城市房地產市場呈現出量跌價滯的態勢。

截至2010年6月30日止六個月內，本集團之營業額為9.082億港元，較去年同期減少37.4%。毛利減少42.9%至4.866億港元。本公司擁有人應佔溢利增加3.1%至5.134億港元。每股基本盈利為14.48港仙，較去年同期減少4.5%。

## 房地產銷售

在國家房地產宏觀調控政策的背景下，本集團相應制定了有效的銷售策略，在「百仕達·樂湖」和「紅樹西岸」兩個項目尾盤的銷售方面維持比較理想的售價。

回顧期內，本集團房地產銷售業務錄得營業額為8.296億港元，較去年同期減少40.5%。期內售出樓面面積（「樓面面積」）共約22,484平方米，較去年同期47,182平方米減少52.3%。

期內，房地產銷售業務之毛利減少至4.558億港元，較去年同期8.366億港元下跌45.5%。「紅樹西岸」共銷售樓面面積達11,644平方米，平均售價為每平方米人民幣41,075元；「百仕達·樂湖」共銷售樓面面積達10,840平方米，平均售價為每平方米人民幣27,752元。

## 房地產租賃

截至2010年6月30日止六個月內，租金收入總額為1,720萬港元，較去年同期增加83.9%。租金增加主要由於樓面面積達39,434平方米的購物中心「喜薈城」開業。

今年4月，「喜薈城」購物中心正式開業。「喜薈城」針對該區域內的家庭尤其是消費力強勁且家庭結構穩定的中產家庭、滿足彼等的購物休閒、提升生活品質的需求。

隨著「喜薈城」購物中心開業，本集團現時的出租物業包括樓面面積62,771平方米的商鋪以及3,292個車位。

### 上海外灘美術館開業

2010年5月，上海外灘美術館（「上海外灘美術館」），在原上海博物院的舊址正式開館，並同時舉辦「蔡國強•農民達芬奇」展覽，這標誌著「洛克•外灘源」項目老建築部分正式逐步投入運營。

第二屆上海國際藝術精品展成功於2010年5月份在「洛克•外灘源」舉行，此外亦有多場講座和教育培訓活動於上海外灘美術館進行，國內外多家媒體對這些展覽和活動均進行了廣泛的報道。通過舉辦這些展覽和活動，不僅增加了人流，而且使得「洛克•外灘源」的市場知名度和品牌大為提升。

藉2010世界博覽會首次在中國舉辦之際，上海外灘美術館的正式開館及外灘源項目老建築部分正式投入運營，為諸多中國城市當前面臨的保護及提升文化及歷史景點的議題提供了範例。

### 發展中物業

於2010年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 位於深圳市羅湖區，百仕達花園5期酒店及辦公室大樓項目專案百仕達大廈，該項目總樓面面積為50,000平方米，其中酒店30,000平方米，寫字樓20,000平方米。該項目正在建設，預計將於2011年竣工並於2012年正式對外營業。
- (2) 洛克•外灘源，位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團的共同開發項目，總用地面積達18,000平方米，總樓面面積達94,080平方米。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、辦公及文化設施於一身。該項目保護保留建築部分已經於2010年5月份開始陸續投入運營，整個項目預計於2012年完工。

(3) 位於上海市長寧區240街坊商品房項目「寧國府邸」用地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟樓面面積1,000至1,500平方米。項目由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計。

### 新項目發展

隨者國內宏觀調控政策的不斷出台，我們預期2010年下半年國內房地產市場的過熱情況將會有一定程度的緩解，市場將有可能出現一定程度的調整。我們將認真研究和關注國內房地產相關政策的變化，密切關注市場動態，充分把握實觀政策調控和市場調整所帶來的機會，加大市場開發力度，在適合本集團回報及風險的條件下，積極拓展有潛力的發展項目。

### 主要聯營公司

本集團的主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc。於回顧期內為本集團提供580萬港元的貢獻，比去年同期減少94.3%。本集團應佔聯營公司業績減少主要由於聯營公司物業公平值變動所致。

### 其它業務

本集團的其它業務包括由物業管理部提供之物業、設施及項目管理服務。截至2010年6月30日止期內，本集團其它業務的營業額為6,140萬港元，較去年同期上升35.9%。

### 展望

從目前國內外經濟形勢判斷，下半年政策層面或將轉入對已有政策實施效果的觀察期。我們預期下半年，部分地區房地產市場將面臨調整，房價及成交量會有所變化。總體房地產市場可能會經歷一段時期的低迷，但在觀望期被壓抑的剛性需求和改善型需求有可能會隨著房價的下調重新帶動市場成交企穩回升。

我們將密切關注政府出台的各项宏觀調控政策對房地產市場產生的影響，並充分抓住市場調整可能出現的各種機會，適時增加土地儲備。總括而言，我們對中國房地產中、長期的發展前景充滿信心。

## 財務回顧

本集團之財政保持穩健，負債槓率低企，利息保障倍數處於穩健水平。本集團的借款總額由2009年12月31日的11.67億港元減至2010年6月30日的9.00億港元。於2010年6月30日之借款總額包括銀行借款4.78億港元及可換股債券之負債部份4.22億港元。回顧期內，已償還貸款2.87億港元。本集團於2010年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為13.8%，2009年12月31日則為19.2%。本集團處於淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2010年6月30日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的賬面淨值為4.00億港元。本集團的借款以人民幣及港元為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部份收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣升值及利率變動對本集團的潛在影響。

於2010年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物達49.50億港元(包括已抵押存款)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

## 資本承擔

於2010年6月30日，本集團就發展中物業及其他在建物業的資本承擔分別為1.42億港元及3.47億港元，而就已承諾出資投資項目的資本承擔為7,750萬港元。

## 或然負債

本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為9,770萬港元。

## 中期股息

為保留資源用作本集團業務發展，董事會不宣派截至2010年6月30日止六個月之中期股息(2009年：無)。

## 僱員及酬金政策

於2010年6月30日，本集團就其主要業務僱用約896名全職僱員。本集團瞭解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據其所採納已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格僱員授出購股權。

## 購買、出售或贖回上市股份

期內，本公司於聯交所以總代價28,956,020港元購回22,000,000股股份。隨後，所有股份均已註銷。

購回月份	購回股份數目	每股價格		支付的總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2010年1月	20,000,000	1.33	1.29	26,302,900
2010年2月	2,000,000	1.34	1.32	2,653,120

購回股份的原因是為了長期提高股東價值。

除上文所披露者外，於截至2010年6月30日止，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

## 企業管治

期內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則之守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2010年6月30日止六個月內均一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則的規定設立一個審核委員會（「審核委員會」），該委員會負責檢討和監察本集團的財務匯報程序及內部監控。審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為辛羅林先生、項兵博士及田勁先生。審核委員會與本公司高級管理層和本公司的核數師定期開會，共同審議本公司的財務匯報程序、內部監控、核數程序及風險管理的有效性。

本集團截至2010年6月30日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行及審核委員會審閱。

## 致謝

本人謹藉此機會，代表董事會向盡心竭力、辛勤工作的全體員工致謝。

承董事會命  
百仕達控股有限公司  
行政總裁  
鄧銳民

香港，2010年8月24日

於本公告日期，董事會的成員包括執行董事歐亞平先生（主席）、鄧銳民先生（行政總裁）及陳巍先生；非執行董事羅仕勵先生及李寧軍先生；以及獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。