



百仕達控股有限公司

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1168)



中期
報告 2007

公司資料

董事會

執行董事

歐亞平（主席）

鄧銳民（行政總裁）

陳巍

李寧軍

非執行董事

羅仕勳

獨立非執行董事

Davin A. Mackenzie

田勁

辛羅林

授權代表

歐亞平

鄧銳民

合資格會計師

張濟香

公司秘書

羅泰安

審核委員會

Davin A. Mackenzie

田勁

辛羅林（主席）

薪酬委員會

Davin A. Mackenzie

歐亞平

辛羅林（主席）

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港德輔道中199號

維德廣場28樓

電話：(852) 2851 8811

傳真：(852) 2851 0970

股份代號：1168

網址：<http://www.sinolinkhk.com>

<http://www.irasia.com/listco/hk/sinolink>

股份登記及過戶總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke, HM 08

Bermuda

股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心46樓

股份過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

法律顧問

（香港法律）

胡關李羅律師行

曾宇佐、陳遠翔律師行

（百慕達法律）

Conyers Dill & Pearman

（中國法律）

海問律師事務所

主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司

中國銀行（深圳）有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行（亞洲）有限公司

中國工商銀行深圳分行

目錄

頁次

財務摘要	2
管理層討論及分析	2
其他資料	10
中期財務資料審閱報告	22
簡明綜合收入報表	23
簡明綜合資產負債表	24
簡明綜合權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	29

財務摘要

截至2007年6月30日止六個月

- 持續業務的營業額增加8.3%至1,911,000,000港元
- 持續業務的毛利增加38.3%至1,275,300,000港元
- 本公司權益持有人應佔溢利增加43.3%至997,300,000港元
- 每股基本盈利增加40.0%至30.86港仙
- 宣派中期股息每股3.0港仙

管理層討論及分析

業務回顧

截至2007年6月30日止六個月內，本集團取得理想業績。營業額達1,911,000,000港元，較去年同期增加8.3%。毛利增至1,275,300,000港元，較去年同期增加38.3%。本公司權益持有人應佔溢利增至997,300,000港元，較去年同期增加43.3%。每股基本盈利為30.86港仙，較去年同期增加40.0%。

業績表現出色，歸功於本集團的房地產業務，因銷售深圳「紅樹西岸」而提供可觀貢獻。此外，本集團的聯營公司威華達控股有限公司（「威華達」，股份代號：622）之營運業績有所改善，而本集團於2005年進行系內重組，被視為向威華達出售本集團持有之港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，股份代號：1083）（前稱百江燃氣控股有限公司）的權益錄得之收益於期內入帳。

房地產銷售

截至2007年6月30日止六個月內，本集團房地產銷售業務之營業額為1,864,100,000港元，較去年同期上升8.2%。期內售出樓面面積共約52,892平方米，去年同期為79,152平方米。有關營業額主要來自銷售「紅樹西岸」，這是一項位於深圳共1,302個住宅單位的發展項目，總樓面建築面積達249,591平方米，並於2006年6月竣工及可供入伙。

由於「紅樹西岸」的邊際利潤及平均售價均顯著增加，故房地產銷售業務期內錄得毛利1,253,700,000港元，較去年同期896,200,000港元增加39.9%。「紅樹西岸」2007年上半年平均售價約為每平方米人民幣36,632元，較2006年度同期平均售價每平方米人民幣27,903元，上升約31.3%或人民幣8,729元。

房地產租賃

截至2007年6月30日止六個月內，本集團投資物業之營業額為7,300,000港元，較去年同期上升10.6%。該等投資物業主要為百仕達花園總樓面建築面積達23,337平方米之購物商場及其約3,280個車位。

發展中物業

於2007年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 百仕達花園5期「東郡廣場」，這是一個總用地面積達40,786平方米的發展項目，落成後總樓面建築面積達226,231平方米。本集團擬把該項目發展為住宅及商用物業，最近必勝客亦已簽約作為旗艦租戶。工程於2006年展開，並可望於2008年下半年完成；

- (2)「洛克外灘源」，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，總樓面建築面積達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，集住宅、商用、零售、辦公室及酒店設施於一身。該項目現正進行規劃設計工作，可望如期於2010年上海世界博覽會時完成工程，現已開始就旗艦租戶進行初步洽商。

主要聯營公司

截至2007年6月30日止六個月內，從事供電業務的威華達錄得營業額617,200,000港元，較去年同期減少15.2%，售電量為991,900,000千瓦時，較去年同期減少20.3%。此項業務錄得減退，主要因為其中一台發電機組於2006年7月至12月停產維修後，須於2007年首季重新試產，方可全面投產。

截至2007年6月30日止六個月內，供電業務繼續面對挑戰，主要由於燃油價格持續高企，及深圳政府的燃料成本補貼額減少。管理層已採取多項辦法，包括增加產能、加強燃油採購及存貨控制，但鑑於外在因素嚴峻，供電業務的毛利率仍然較去年同期下降2.8個百分點。威華達現正繼續把發電廠主要發電燃料由重油改為天然氣，冀能進一步降低成本。有關工作可望於2007年第4季完成及進行試產。

2006年12月4日，港華燃氣與中華煤氣(中國)有限公司(「中華煤氣」)公布，港華燃氣向中華煤氣購入8家公司(「目標公司」)，該8家公司持有內地10家管道燃氣公司的股權。港華燃氣收購目標公司各自的全部已發行股本，和目標公司欠中華煤氣或其聯繫人的未償還貸款約568,100,000港元，連同所有應計利息(如有)的股東貸款。作為收購代價(包括受讓股東貸款)，港華燃氣同意向中華煤氣發行約773,000,000股新股，

相當於港華燃氣已擴大發行股本的43.97%。有關決議案已於港華燃氣及威華達之股東特別大會上獲得通過，該項交易於2007年3月1日正式完成，中華煤氣因此成為港華燃氣的最大股東，威華達持有的港華燃氣股權由57.94%減至32.47%。

同日，威華達以每股3.77港元配售33,918,400股港華燃氣股份，藉此維持25%以上之港華燃氣公眾持股量。威華達所得款項為126,100,000港元，其持有的港華燃氣股權因而進一步減至30.54%。

截至2007年6月30日止六個月內，港華燃氣轉虧為盈，業績錄得重大改善。威華達分佔聯營公司之業績因而增長，加上來自己終止業務的虧損減少，故威華達業績錄得改善。

展望

2007年上半年度，中國經濟保持高速增長，其國內生產總值按年計上升11.9%。本集團預期，此強勁的經濟增長勢頭可望在2007年下半年度持續。上半年內，中國政府繼續採取宏調措施以維持房地產市場的良性發展，這些措施包括調高銀行貸款基準利率、嚴格執行物業產權轉讓增值稅、以及限制外資置業等。集團相信，內地樓市有穩健的基本因素和實質需求支持，故宏調措施對整體市場的中長線發展不會有負面影響。

集團會秉持長線發展策略，繼續專注開發中國一線城市的房地產業務，並為物業組合注入新項目。我們認為，宏調措施可帶來機會，讓集團把項目發展模式和「百仕達」品牌發揚光大，藉此加快增長。集團並計劃擴大投資物業組合，從而獲得穩定的收入來源及享有升值潛力。

2007年下半年度，集團會繼續銷售深圳「紅樹西岸」。深圳經濟持續增長，其市民的可動用收入不斷上升，市內優質新樓盤供應量少，故「紅樹西岸」憑著獨特的良好條件，加上「西部通道」於2007年7月通車後，可縮短深港往來時間及刺激購買意慾，故預料「紅樹西岸」下半年度可享有持續增長的需求和售價。

集團其他項目，包括首個上海項目「洛克外灘源」及深圳「東郡廣場」，均取得良好進展。「洛克外灘源」的歷史建築物已展開翻新及保護工程，我們預期其後盡快展開其新建建築物之建設。我們亦計劃於2008年初開始預售「東郡廣場」。

同時，我們亦正積極進行洽商，冀能在年底前為集團的物業組合，增加新的物業發展和投資項目。

2007年上半年度內，威華達和港華燃氣之業績均有遞進，我們對這兩項策略性投資的前景保持樂觀。與中華煤氣合作，可進一步鞏固港華燃氣在中國管道燃氣行業的領導地位。中華煤氣的財務實力以及在管理、技術和運作方面的豐富經驗，能為港華燃氣帶來業務經營上的整合優勢。我們預期，威華達作為港華燃氣的股東將因而受惠，最終可為本集團提供重大貢獻。集團會積極提升其價值，進一步為股東增加回報。

財務回顧

本集團的借款總額由2006年12月31日的492,500,000港元增至2007年6月30日的610,900,000港元，增加淨額主要由於提取銀行貸款102,700,000港元用作物業發展項目。本集團的資本負債率為12.7%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2007年6月30日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的帳面淨值為667,600,000港元。本集團的借款以人民幣為單位。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帶來的潛在影響，以及可把有關影響減至最低的投資工具。

於2007年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物共達1,652,200,000港元(包括已抵押的銀行存款)，大部份均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2007年6月30日，本集團就收購發展中物業的資本承擔為680,100,000港元，而就聯營公司投資項目的未繳付資本出資為91,900,000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114,100,000港元。

根據上市規則第13.22條作出披露

於2007年6月30日，本集團向聯營公司提供之財務資助總額達1,507,525,000港元，較上市規則第14.07(1)條所界定資產比率超出8%。

於2007年6月30日，聯營公司之綜合備考資產負債表呈列如下：

	千港元
非流動資產	954,858
流動資產	419,718
流動負債	(2,087)
非流動負債	(1,600,432)
負債淨額	<u>(227,943)</u>

於2007年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括負債淨額109,811,000港元。根據日期為2005年11月30日之投資協議，本集團須為聯營公司撥付所有資金，並分佔其負債淨額。

中期股息

董事會決議宣派截至2007年6月30日止六個月的中期股息每股3.0港仙(2006年：3.0港仙)。中期股息將於2007年10月12日或之前派發予於2007年10月5日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確保合資格收取截至2007年6月30日止期間的中期股息，本公司將於2007年10月2日(星期二)至2007年10月5日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確保享有中期股息的權利，所有已填妥的過戶文件連同有關股票，最遲須於2007年9月28日(星期五)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以便辦理有關手續。

僱員及酬金政策

於2007年6月30日，本集團就其主要業務僱用約883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，向本集團合資格員工授出購股權。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2007年6月30日止六個月並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

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2007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、Davin A. Mackenzie先生及田勁先生。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2007年6月30日止六個月的中期報告乃未經審核，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
主席
歐亞平

香港，2007年9月13日

其他資料

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2007年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司的股份(「股份」)、本公司的相關股份或債券或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份和債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 股份和相關股份的好倉

董事名稱	身份	股份權益			股份 權益總額	根據 購股權可認 購的相關 股份權益		於2007年 6月30日 佔本公司已 發行股本的 概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益		權益總額	權益總額	
陳巍	實益擁有人	4,050,000	-	-	4,050,000	20,700,000	24,750,000	0.76%
羅仕勳	實益擁有人	6,637,500	-	-	6,637,500	9,675,000	16,312,500	0.50%
Davin A. Mackenzie	實益擁有人	112,500	-	-	112,500	5,062,500	5,175,000	0.16%
歐亞平	共同持有權益 及彼所控制公司 的權益	-	1,560,845,250 (附註)	7,285,410	1,568,130,660	-	1,568,130,660	48.41%
鄧銳民	實益擁有人	6,412,500	-	-	6,412,500	37,462,500	43,875,000	1.35%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	5,175,000	5,175,000	0.16%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	5,175,000	5,175,000	0.16%

附註：

該1,560,845,250股股份由Asia Pacific Promotion Limited (「Asia Pacific」)持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由本公司主席歐亞平先生全資擁有。

董事於本公司授出的購股權的權益詳情載於標題「董事認購股份的權利」一節內。

(b) 董事於相聯法團股份和相關股份的權益或淡倉

於2007年									
						根據購股		6月30日	
						權可認購		佔相聯法團	
						的相關		已發行股本的	
董事名稱	法團名稱	身份	個人權益	公司權益	家族權益	權益總額	股份權益	權益總額	概約百分比
Davin A. Mackenzie	威華達	實益擁有人	-	-	-	-	2,288,000	2,288,000	0.05%
羅仕勳	威華達	實益擁有人	1,710,000	-	-	1,710,000	-	1,710,000	0.04%
歐亞平	威華達	實益擁有人 彼所控制公司的 權益及共同 持有權益	-	2,882,792,295 (附註)	3,237,960	2,886,030,255	2,288,000	2,888,318,255	60.28%
	Asia Pacific	實益擁有人	2	-	-	2	-	2	100.00%
鄧銳民	威華達	實益擁有人	-	-	-	-	22,880,000	22,880,000	0.48%
辛羅林	威華達	實益擁有人	-	-	-	-	2,288,000	2,288,000	0.05%

附註：

該等2,882,792,295股威華達股份指下列各項的總和：(i)本公司持有的1,971,690,942股股份；(ii) Smart Orient Investments Limited (「Smart Orient」)持有的223,990,353股股份；及(iii)Asia Pacific直接持有的687,111,000股股份。Smart Orient為本公司的全資附屬公司，而本公司48.19%權益由Asia Pacific持有，由於歐亞平先生全資擁有Asia Pacific，故根據證券及期貨條例，彼被視為於該等2,882,792,295股威華達股份中擁有權益。

董事於相聯法團授出的購股權的權益詳情載於標題「董事認購股份的權利」一節內。

董事認購股份的權利

(a) 可認購股份的購股權權益

根據本公司的購股權計劃，本公司已向本公司若干董事授出可認購股份的購股權，於2007年6月30日的有關詳情如下：

董事名稱	授出日期	行使期	行使價 港元	於2007年 1月1日		發行 紅股後之 經調整 行使價 港元	發行 紅股後之 經調整 股份數目	期內行使	於2007年 6月30日	
				尚未行使 購股權 所涉及的 股份數目	期內授出 股份數目				尚未行使 購股權 所涉及的 股份數目	於2007年 6月30日 佔本公司 已發行 股本的概 約百分比
陳巍	13.01.2005	30.06.2006- 24.05.2012	1.126	3,600,000	-	1.001	4,050,000	-	4,050,000	0.13%
		31.12.2006- 24.05.2012	1.126	4,800,000	-	1.001	5,400,000	-	5,400,000	0.17%
	12.02.2007	01.01.2009- 23.05.2012	2.000	-	3,000,000	1.778	3,375,000	-	3,375,000	0.10%
		01.07.2009- 23.05.2012	2.000	-	3,000,000	1.778	3,375,000	-	3,375,000	0.10%
	12.02.2007	01.01.2010- 23.05.2012	2.000	-	2,000,000	1.778	2,250,000	-	2,250,000	0.07%
		01.07.2010- 23.05.2012	2.000	-	2,000,000	1.778	2,250,000	-	2,250,000	0.07%
	12.02.2007	01.01.2010- 23.05.2012	2.000	-	2,000,000	1.778	2,250,000	-	2,250,000	0.07%
		01.07.2010- 23.05.2012	2.000	-	2,000,000	1.778	2,250,000	-	2,250,000	0.07%

中期報告 2007

董事名稱	授出日期	行使期	行使價 港元	於2007年 1月1日 尚未行使 購股權 所涉及的	期內授出	發行 紅股後之 經調整	發行 紅股後之 經調整	期內行使	於2007年 6月30日 尚未行使 購股權 所涉及的	於2007年 6月30日 佔本公司 已發行 股本的概 約百分比
				股份數目		行使價 港元	股份數目		股份數目	
羅仕勳	13.01.2005	30.06.2006- 24.05.2012	1.126	2,400,000	-	1.001	2,700,000	-	2,700,000	0.08%
	13.01.2005	31.12.2006- 24.05.2012	1.126	3,200,000	-	1.001	3,600,000	-	3,600,000	0.11%
	12.02.2007	01.01.2009- 23.05.2012	2.000	-	900,000	1.778	1,012,500	-	1,012,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009- 23.05.2012	2.000	-	900,000	1.778	1,012,500	-	1,012,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010- 23.05.2012	2.000	-	600,000	1.778	675,000	-	675,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010- 23.05.2012	2.000	-	600,000	1.778	675,000	-	675,000	0.02%
Davin A. Mackenzie	13.01.2005	31.12.2005- 24.05.2012	1.126	600,000	-	1.001	675,000	(112,500)	562,500	0.02%
	13.01.2005	30.06.2006- 24.05.2012	1.126	600,000	-	1.001	675,000	-	675,000	0.02%
	13.01.2005	31.12.2006- 24.05.2012	1.126	800,000	-	1.001	900,000	-	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009- 23.05.2012	2.000	-	780,000	1.778	877,500	-	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009- 23.05.2012	2.000	-	780,000	1.778	877,500	-	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010- 23.05.2012	2.000	-	520,000	1.778	585,000	-	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010- 23.05.2012	2.000	-	520,000	1.778	585,000	-	585,000	0.02%
鄧銳民	13.01.2005	30.06.2006- 24.05.2012	1.126	5,700,000	-	1.001	6,412,500	-	6,412,500	0.20%
	13.01.2005	31.12.2006- 24.05.2012	1.126	7,600,000	-	1.001	8,550,000	-	8,550,000	0.26%
	12.02.2007	01.01.2009- 23.05.2012	2.000	-	6,000,000	1.778	6,750,000	-	6,750,000	0.21%
	12.02.2007	01.07.2009- 23.05.2012	2.000	-	6,000,000	1.778	6,750,000	-	6,750,000	0.21%
	12.02.2007	01.01.2010- 23.05.2012	2.000	-	4,000,000	1.778	4,500,000	-	4,500,000	0.14%
	12.02.2007	01.07.2010- 23.05.2012	2.000	-	4,000,000	1.778	4,500,000	-	4,500,000	0.14%

董事名稱	授出日期	行使期	行使價 港元	於2007年	期內授出	發行 紅股後之 經調整 行使價 港元	發行 紅股後之 經調整 股份數目	期內行使	於2007年	於2007年
				1月1日					6月30日	6月30日
				尚未行使 購股權 所涉及的 股份數目					尚未行使 購股權 所涉及的 股份數目	佔本公司 已發行 股本的概 約百分比
田勁	22.01.2006	31.12.2006- 24.05.2012	2.370	600,000	—	2.107	675,000	—	675,000	0.02%
	22.01.2006	30.06.2007- 24.05.2012	2.370	600,000	—	2.107	675,000	—	675,000	0.02%
	22.01.2006	31.12.2007- 24.05.2012	2.370	800,000	—	2.107	900,000	—	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009- 23.05.2012	2.000	—	780,000	1.778	877,500	—	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009- 23.05.2012	2.000	—	780,000	1.778	877,500	—	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010- 23.05.2012	2.000	—	520,000	1.778	585,000	—	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010- 23.05.2012	2.000	—	520,000	1.778	585,000	—	585,000	0.02%
辛羅林	13.01.2005	31.12.2005- 24.05.2012	1.126	600,000	—	1.001	675,000	—	675,000	0.02%
	13.01.2005	30.06.2006- 24.05.2012	1.126	600,000	—	1.001	675,000	—	675,000	0.02%
	13.01.2005	31.12.2006- 24.05.2012	1.126	800,000	—	1.001	900,000	—	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009- 23.05.2012	2.000	—	780,000	1.778	877,500	—	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009- 23.05.2012	2.000	—	780,000	1.778	877,500	—	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010- 23.05.2012	2.000	—	520,000	1.778	585,000	—	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010- 23.05.2012	2.000	—	520,000	1.778	585,000	—	585,000	0.02%

附註：

1. 該等購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時止。
2. 該等購股權為董事以實益擁有人身份持有的個人權益。
3. 期內，董事獲授40,800,000份購股權，而一名董事行使112,500份購股權。概無董事持有的購股權失效或註銷。
4. 購股權數目及行使價已經調整以反映於2007年5月31日發行紅股之影響。

(b) 可認購相聯法團股份的購股權權益

董事姓名	相聯 法團名稱	授出日期	行使期	行使價 港元	於2007年		
					於2007年 1月1日	於2007年 6月30日	於2007年 6月30日
					持有的 購股權數目	持有的 購股權數目	估相聯 法團已 發行股本的 概約百分比
Davin A. Mackenzie	威華達	20.10.2004	20.10.2005- 19.10.2015	0.500	2,288,000	2,288,000	0.05%
歐亞平	威華達	09.06.2004	09.06.2004- 08.06.2014	0.440	2,288,000	2,288,000	0.05%
鄧銳民	威華達	09.06.2004	09.06.2004- 08.06.2014	0.440	22,880,000	22,880,000	0.48%
辛羅林	威華達	09.06.2004	09.06.2004- 08.06.2014	0.440	2,288,000	2,288,000	0.05%

附註：

1. 該等購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時止。
2. 該等購股權為董事以實益擁有人身份持有的個人權益。

除上文披露者外，於年內任何時間，各董事、主要行政人員(包括彼等的配偶及18歲以下的子女)並無擁有任何權益、或曾獲授或行使任何權利，認購本公司或其任何相聯法團的股份(本公司的認股權證或債券，如適用)，而須根據證券及期貨條例作出披露。

購買股份或債券的安排

除本報告所披露的購股權計劃外，於期內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而各董事或主要行政人員或任何彼等的配偶或18歲以下的子女，概無擁有任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

購股權計劃

本公司推行購股權計劃—2002年購股權計劃。據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授出可認購本公司股份的購股權，惟須受計劃訂明的條款及條件所限。2002年購股權計劃於2002年5月24日獲股東批准，為期10年。

購股權的特定類別詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	調整前之	調整後之
			行使價 港元	行使價 港元
2004購股權	01.01.2004	01.06.2004 – 31.05.2008	0.760	0.676
	01.01.2004	01.01.2005 – 31.05.2008	0.760	0.676
	01.01.2004	01.06.2005 – 31.05.2008	0.760	0.676
	01.01.2004	01.01.2006 – 31.05.2008	0.760	0.676
2005購股權	13.01.2005	31.12.2005 – 24.05.2012	1.126	1.001
	13.01.2005	30.06.2006 – 24.05.2012	1.126	1.001
	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.126	1.001
2006A購股權	22.01.2006	31.12.2006 – 24.05.2012	2.370	2.107
	22.01.2006	30.06.2007 – 24.05.2012	2.370	2.107
	22.01.2006	31.12.2007 – 24.05.2012	2.370	2.107

中期報告 2007

購股權類別	授出日期	行使期	調整前之 行使價 港元	調整後之 行使價 港元
2006B購股權	14.02.2006	28.02.2007 – 24.05.2012	2.485	2.209
	14.02.2006	31.07.2007 – 24.05.2012	2.485	2.209
	14.02.2006	28.02.2008 – 24.05.2012	2.485	2.209
2006C購股權	30.06.2006	30.06.2007 – 24.05.2012	1.410	1.253
	30.06.2006	31.12.2007 – 24.05.2012	1.410	1.253
	30.06.2006	30.06.2008 – 24.05.2012	1.410	1.253
2007A購股權	06.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	2.000	1.778
	06.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	2.000	1.778
	06.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	2.000	1.778
	06.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	2.000	1.778
2007B購股權	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	2.000	1.778
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	2.000	1.778
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	2.000	1.778
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	2.000	1.778

下表披露本公司購股權在期內的變動情況：

		於2007年 1月1日		發行紅股 後調整		於2007年 6月30日	
購股權 類別		尚未行使	期內授出	股份數目	期內行使	期內失效	尚未行使
類別1：董事							
陳巍	2005購股權	8,400,000	-	1,050,000	-	-	9,450,000
	2007B購股權	-	10,000,000	1,250,000	-	-	11,250,000
羅仕勳	2005購股權	5,600,000	-	700,000	-	-	6,300,000
	2007B購股權	-	3,000,000	375,000	-	-	3,375,000
Davin A. Mackenzie	2005購股權	2,000,000	-	250,000	(112,500)	-	2,137,500
	2007B購股權	-	2,600,000	325,000	-	-	2,925,000

	購股權 類別	於2007年 1月1日 尚未行使	期內授出	發行紅股 後調整 股份數目	期內行使	期內失效	於2007年 6月30日 尚未行使
鄧銳民	2005購股權	13,300,000	-	1,662,500	-	-	14,962,500
	2007B購股權	-	20,000,000	2,500,000	-	-	22,500,000
田勁	2006A購股權	2,000,000	-	250,000	-	-	2,250,000
	2007B購股權	-	2,600,000	325,000	-	-	2,925,000
辛羅林	2005購股權	2,000,000	-	250,000	-	-	2,250,000
	2007B購股權	-	2,600,000	325,000	-	-	2,925,000
董事合共		33,300,000	40,800,000	9,262,500	(112,500)	-	83,250,000
類別2：僱員							
	2004購股權	2,680,000	-	300,000	(1,292,500)	-	1,687,500
	2005購股權	39,110,000	-	3,482,500	(14,373,750)	-	28,218,750
	2006C購股權	3,000,000	-	375,000	-	-	3,375,000
	2007A購股權	-	81,800,000	10,062,500	-	(1,300,000)	90,562,500
僱員合共		44,790,000	81,800,000	14,220,000	(15,666,250)	(1,300,000)	123,843,750
所有類目合共		78,090,000	122,600,000	23,482,000	(15,778,750)	(1,300,000)	207,093,750

附註：

1. 該等購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時止。
2. 緊接授出2007購股權日期(即2007年2月6日及2007年2月12日)前，本公司股份的收市價分別為1.69港元及1.65港元，其收市價已就期內派發紅股而作出調整。
3. 緊接購股權獲行使日期前，股份的加權平均收市價為1.737港元，其收市價已就期內派發紅股而作出調整。
4. 期內，根據本公司的購股權計劃授出122,600,000份購股權，並有15,778,750份購股權獲行使。

5. 期內，根據購股權計劃有1,300,000份購股權失效，且並無根據購股權計劃而註銷任何購股權。
6. 期內，根據購股權計劃授出購股權的公平值按授出日期(2007年2月6日及2007年2月12日)計算，合共約為63,062,000港元(2006年：4,387,000港元)。該公平值乃運用以下重要假設(按畢蘇購股權訂價模式)而得出：

加權平均股價	:	1.677港元(已就期內派發紅股作出調整)
加權平均行使價	:	1.778港元(已就期內派發紅股作出調整)
預期波幅	:	按過往波幅為47%
預期股息率	:	按過往股息率為3.97%至3.99%
預期有效期限	:	由授出日期起，為期3.58至4.35年
無風險利率	:	於授出日期以5年期外匯基金票據的接近年息率為4.050%

畢蘇購股權訂價模式乃用作評估無授予限制及可自由轉讓買賣期權的公平值而設。該訂價模式須計及高度主觀的假設，包括股價波幅。由於本公司的購股權有別於股票期權，加上主觀假設的變動可能對公平值的估計造成重大影響，董事因此認為此模式未必為計算購股權公平值的最可靠單一方法。

根據有關購股權計劃，於購股權屆滿前的全部已註銷購股權將會被視為失效。

根據股份於授出日期的收市價及上述假設計算，期內授出的購股權的公平值介乎每股購股權股份約0.46港元至0.52港元。

主要股東

於2007年6月30日，除上文所披露的董事權益外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定置存的主要股東(除上文所披露的本公司董事或主要行政人員外)登記冊所示，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本中擁有相關權益及淡倉：

於股份及相關股份的好倉及淡倉

名稱	身份	股份權益	於2007年
			6月30日 佔本公司 已發行股本的 概約百分比
Asia Pacific	實益擁有人	1,560,845,250 (附註1)	48.19%
Paul G. Desmarais	彼所控制公司之權益	145,000,000 (附註2)	4.48%
Nordex Inc.	彼所控制公司之權益	145,000,000 (附註2)	4.48%
Gelco Enterprises Ltd.	彼所控制公司之權益	145,000,000 (附註2)	4.48%
Power Corporation of Canada	彼所控制公司之權益	145,000,000 (附註2)	4.48%
Power Financial Corporation	彼所控制公司之權益	145,000,000 (附註2)	4.48%
IGM Financial Inc.	彼所控制公司之權益	145,000,000 (附註2)	4.48%

附註：

1. 該1,560,845,250股股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，並由本公司主席歐亞平先生全資擁有。
2. 該145,000,000股股份由Mackenzie Cundill Investment Management Ltd持有。Paul G. Desmarais先生於Nordex Inc.、Gelco Enterprises Ltd.、Power Corporation of Canada、Power Financial Corporation 及 IGM Financial Inc.擁有權益，故被視為於Mackenzie Cundill Investment Management Ltd擁有權益之所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2007年6月30日，本公司無接獲任何通知指彼等擁有根據證券及期貨規例第336條須記錄於登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益及淡倉。

Deloitte. 德勤

中期財務資料審閱報告

致百仕達控股有限公司董事會

引言

本核數師已審閱載於第23至48頁的中期財務資料。此中期財務資料包括百仕達控股有限公司於2007年6月30日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收入報表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則有關條文以及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」。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料。本核數師的責任是根據審閱對該中期財務資料出具報告，並按照委聘的協定條款僅向貴公司的董事局（作為一個團體）而出具的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱業務準則第2410號「主體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能保證本核數師能知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2007年9月13日

簡明綜合收入報表

截至2007年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月			
	附註	2007年 千港元 (未經審核)	2006年 千港元 (未經審核)
持續業務			
營業額	3	1,910,957	1,763,921
銷售成本		(635,621)	(841,613)
毛利		1,275,336	922,308
其他收入		115,887	127,516
銷售費用		(22,402)	(49,368)
行政費用		(52,635)	(57,021)
投資物業的公平值增加		58,214	—
分佔聯營公司業績		(76,241)	(182,112)
視作出售的收益	5	322,755	—
除稅前溢利	6	1,620,914	761,323
稅項	7	(526,782)	(313,545)
期內來自持續業務的溢利		1,094,132	447,778
已終止業務			
期內來自已終止業務的溢利	8	—	260,929
期內溢利		<u>1,094,132</u>	<u>708,707</u>
以下人士應佔權益：			
本公司權益持有人		997,319	696,054
少數股東權益		96,813	12,653
		<u>1,094,132</u>	<u>708,707</u>
股息	9	<u>100,635</u>	<u>1,052,652</u>
每股盈利	10		
來自持續及已終止業務			
基本		<u>30.86 港仙</u>	<u>22.05 港仙</u>
攤薄		<u>30.57 港仙</u>	<u>21.69 港仙</u>
來自持續業務			
基本		<u>30.86 港仙</u>	<u>12.08 港仙</u>
攤薄		<u>30.57 港仙</u>	<u>11.89 港仙</u>

簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	2007年 6月30日 千港元 (未經審核)	2006年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	42,274	43,668
預付租金		4,991	4,876
投資物業		843,634	761,243
於聯營公司的權益		1,269,671	963,412
待售投資		3,064	3,001
應收貸款	12	1,397,714	1,328,081
		<u>3,561,348</u>	<u>3,104,281</u>
流動資產			
物業存貨		1,574,901	1,919,175
應收貸款及其他應收款	13	298,882	40,938
預付租金		83	83
聯營公司欠款		33,103	4,929
持作買賣投資		33,488	—
已抵押銀行存款		9,415	20,607
銀行結餘及現金		1,642,809	495,245
		<u>3,592,681</u>	<u>2,480,977</u>
流動負債			
應付貸款及其他應付款	14	430,423	561,062
稅項		241,918	96,910
借款(1年內到期償還)		159,138	154,229
		<u>831,479</u>	<u>812,201</u>
淨流動資產		<u>2,761,202</u>	<u>1,668,776</u>
總資產減流動負債		<u>6,322,550</u>	<u>4,773,057</u>

	附註	2007年 6月30日 千港元 (未經審核)	2006年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款(1年以後到期償還)		451,745	338,308
遞延稅項		635,318	287,993
		<u>1,087,063</u>	<u>626,301</u>
		<u>5,235,487</u>	<u>4,146,756</u>
資本及儲備			
股本	15	323,896	286,377
儲備		<u>4,500,958</u>	<u>3,543,050</u>
本公司權益持有人應佔權益		4,824,854	3,829,427
少數股東權益		<u>410,633</u>	<u>317,329</u>
		<u>5,235,487</u>	<u>4,146,756</u>

簡明綜合權益變動表

截至2007年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔										少數股東權益	
	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	資本儲備	一般儲備	實繳盈餘	未分配利潤	合計	合計	股東權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年1月1日	286,377	1,328,200	124,013	24,421	331	65,791	367,782	1,632,512	3,829,427		317,329	4,146,756
換算海外業務而產生並於股本中的匯兌差額	-	-	47,727	-	-	-	-	-	47,727		10,697	58,424
分佔聯營公司儲備	-	-	23,498	-	-	-	-	-	23,498		-	23,498
於權益中直接確認入帳的收入淨額	-	-	71,225	-	-	-	-	-	71,225		10,697	81,922
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	997,319	997,319		96,813	1,094,132
期內已確認收入總額	-	-	71,225	-	-	-	-	997,319	1,068,544		107,510	1,176,054
派發紅股	35,941	(35,941)	-	-	-	-	-	-	-		-	-
因行使購股權而發行股份	1,578	19,883	-	(4,657)	-	-	-	-	16,804		-	16,804
確認以股權結算股份支付的支出	-	-	-	10,714	-	-	-	-	10,714		-	10,714
轉撥	-	-	-	-	-	(1,372)	-	1,372	-		-	-
收購附屬公司時購入	-	-	-	-	-	-	-	-	-		6,078	6,078
股息	-	-	-	-	-	-	-	(100,635)	(100,635)		-	(100,635)
向附屬公司少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-		(20,284)	(20,284)
於2007年6月30日	323,896	1,312,142	195,238	30,478	331	64,419	367,782	2,530,568	4,824,854		410,633	5,235,487

中期報告 2007

本公司權益持有人應佔

	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	資本儲備	一般儲備	實繳盈餘	未分配利潤	合計	上市附屬公司的可換股價券	上市附屬公司的購股權	少數股東權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2006年1月1日	263,491	871,855	40,578	23,694	546	69,053	367,782	1,804,969	3,441,968	48,350	20,717	1,846,104	5,357,139
換算海外業務而產生並於股本中直接確認入帳的匯兌差額	-	-	(1,056)	-	-	-	-	-	(1,056)	-	-	(18)	(1,074)
視作出售附屬公司權益時變現	-	-	(79)	-	-	-	-	-	(79)	-	-	-	(79)
部份出售附屬公司權益時變現	-	-	(8,588)	-	-	-	-	-	(8,588)	-	-	-	(8,588)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	696,054	696,054	696,054	-	-	12,653	708,707
期內已確認(支出)收入總額	-	-	(9,723)	-	-	-	696,054	686,331	686,331	-	-	12,635	698,966
因行使購股權而發行股份	2,975	36,807	-	(8,319)	-	-	-	-	31,463	-	-	-	31,463
因配售及認購安排而發行股份	18,946	424,382	-	-	-	-	-	-	443,328	-	-	-	443,328
發行股份產生的費用	-	(17,520)	-	-	-	-	-	-	(17,520)	-	-	-	(17,520)
收購附屬公司時購入確認為股權結算股份支付的支出	-	-	-	7,852	-	-	-	-	7,852	-	4,846	-	12,698
出售附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,350)	(48,350)	(25,563)	(1,607,253)	(1,681,166)
增購附屬公司權益時	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,499)	(4,499)
撤減少數股東權益轉撥	-	-	-	-	(215)	(4,042)	-	4,257	-	-	-	-	-
視作出售附屬公司權益時少數股東權益的變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,470	4,470
附屬公司少數股東的資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,758	5,758
股息	-	-	-	-	-	-	(1,052,652)	(1,052,652)	(1,052,652)	-	-	-	(1,052,652)
向附屬公司少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,186)	(43,186)
於2006年6月30日	285,412	1,315,524	30,855	23,227	331	65,011	367,782	1,452,628	3,540,770	-	-	284,687	3,825,457

簡明綜合現金流量表

截至2007年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2007年 千港元 (未經審核)	2006年 千港元 (未經審核)
經營業務產生的現金淨額		1,143,769	827,729
投資活動動用的現金淨額			
收購附屬公司(扣除已			
收購的現金及現金等價物)	20	(23,623)	(189,722)
授予聯營公司墊款		—	(739,915)
出售附屬公司(扣除已			
出售的現金及現金等價物)		—	(1,232,408)
收購聯營公司		—	(184,261)
其他投資現金流量		18,681	(46,863)
		(4,942)	(2,393,169)
融資活動(動用)產生的現金淨額			
已付股息		(100,635)	(99,768)
向附屬公司少數股東派發股息		(20,284)	(43,186)
新借銀行及其他貸款		102,669	392,451
發行股份的所得款項		16,804	457,271
償還銀行及其他貸款		—	(482,951)
其他融資現金流量		—	8,783
		(1,446)	232,600
現金及現金等價物增加(減少)淨額		1,137,381	(1,332,840)
期初的現金及現金等價物		495,245	2,152,484
外幣匯率變動的影響		10,183	(28)
期終的現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)		1,642,809	819,616

簡明綜合財務報表附註

截至2007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眾公司，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及房地產投資。於過往期間，本集團亦從事銷售及經銷液化石油氣和天然氣、建設管道氣網及供電業務。該等業務已於期內終止經營（見附註8）。

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財務工具外，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2006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，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈的多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則、修訂及詮釋於2007年1月1日開始的本集團財政年度生效。

採用新香港財務報告準則並無對本集團於本期或過往會計期間的業績及財務狀況產生重大影響。因此，並無要求對過往期間作出調整。

2. 主要會計政策(續)

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 ¹
香港財務報告準則第8號	營運分類 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫存股份交易 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 ³

¹ 於2009年1月1日或其後開始的年度期間生效

² 於2007年3月1日或其後開始的年度期間生效

³ 於2008年1月1日或其後開始的年度期間生效

本公司董事預期採用此等新訂及經修訂準則或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

為方便管理，本集團目前把業務歸為兩類，分別為房地產發展及房地產投資，並按此作為本集團呈報主要分類資料的基準。

於過往期間，本集團亦從事燃氣業務及供電業務。該等業務已於2006年4月13日終止經營(見附註8)。

此等業務的分類資料呈列如下。

3. 分類資料(續)

截至2007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	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外銷售	1,864,125	7,334	39,498	–	1,910,957
業務之間的銷售	–	–	911	(911)	–
	<u>1,864,125</u>	<u>7,334</u>	<u>40,409</u>	<u>(911)</u>	<u>1,910,957</u>
分類業績	<u>1,196,557</u>	<u>6,767</u>	<u>14,009</u>	<u>–</u>	<u>1,217,333</u>
其他收入					115,887
未攤分公司費用					(17,034)
投資物業的公平值增加	–	58,214	–	–	58,214
分佔聯營公司業績					(76,241)
視作出售的收益					<u>322,755</u>
除稅前溢利					1,620,914
稅項					<u>(526,782)</u>
期內溢利					<u>1,094,132</u>

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

3. 分類資料(續)

截至2006年6月30日止六個月

	持續業務					已終止業務			
	房地產 發展	房地產 投資	其他	抵銷	小計	燃氣 業務	供電	小計	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額									
對外銷售	1,722,661	6,601	34,659	-	1,763,921	657,071	345,318	1,002,389	2,766,310
業務之間的銷售	-	-	864	(864)	-	-	-	-	-
	<u>1,722,661</u>	<u>6,601</u>	<u>35,523</u>	<u>(864)</u>	<u>1,763,921</u>	<u>657,071</u>	<u>345,318</u>	<u>1,002,389</u>	<u>2,766,310</u>
分類業績	<u>816,256</u>	<u>5,879</u>	<u>19,324</u>	<u>-</u>	<u>841,459</u>	<u>108,606</u>	<u>33,410</u>	<u>142,016</u>	<u>983,475</u>
其他收入					127,516			31,189	158,705
收購附屬公司／附屬公司 額外權益的折讓					-			12,998	12,998
未攤分公司費用					(25,540)			(13,085)	(38,625)
出售附屬公司所得收益					-			279,205	279,205
視作出售附屬公司虧損	-	-	-	-	-	(2,098)	-	(2,098)	(2,098)
分佔聯營公司業績					(182,112)			(176)	(182,288)
衍生財務工具的 公平值變動					-			(113,761)	(113,761)
融資成本					-			(71,923)	(71,923)
除稅前溢利					761,323			264,365	1,025,688
稅項					(313,545)			(3,436)	(316,981)
期內溢利					<u>447,778</u>			<u>260,929</u>	<u>708,707</u>

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

4. 融資成本

	持續業務		已終止業務		綜合	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
以下項目的利息費用：						
須於5年內全數償還						
的銀行貸款及						
其他貸款	17,590	14,089	-	18,236	17,590	32,325
優先票據	-	-	-	32,702	-	32,702
可換股債券	-	-	-	4,195	-	4,195
	<u>17,590</u>	<u>14,089</u>	<u>-</u>	<u>55,133</u>	<u>17,590</u>	<u>69,222</u>
利息沖安排應付						
的淨利息	-	-	-	16,790	-	16,790
	<u>17,590</u>	<u>14,089</u>	<u>-</u>	<u>71,923</u>	<u>17,590</u>	<u>86,012</u>
減：資本化待售發展						
中物業的金額	(17,590)	(14,089)	-	-	(17,590)	(14,089)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,923</u>	<u>-</u>	<u>71,923</u>

5. 視作出售的收益

於本期間內，因本集團聯營公司威華達控股有限公司（「威華達」）進行非常重大收購交易及非常重大出售交易，威華達於港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，前稱百江燃氣控股有限公司（「百江」））的股權遭攤薄，有關詳情載於威華達於2007年1月30日寄發的通函內。故此，隨著港華燃氣股權減少，本集團已於期內將其未變現收益入帳，金額為於2005年進行系內重組時視作將本集團於百江（現更名為港華燃氣）的權益出售予威華達的額度。

6. 除稅前溢利

	持續業務		已終止業務		綜合	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利已經扣除以下各項：						
物業、廠房及設備的折舊	3,082	4,629	–	49,299	3,082	53,928
預付租金撥回	42	–	–	1,048	42	1,048
分佔聯營公司稅項 (計入分佔聯營公司業績)	253	1,796	–	514	253	2,310
及經計入：						
利息收入(計入其他收入)：						
– 銀行存款	7,126	7,952	–	9,001	7,126	16,953
– 應收貸款	105,878	116,605	–	1,202	105,878	117,807
持作買賣投資的公平值變動	179	–	–	17,476	179	17,476

7. 稅項

	持續業務		已終止業務		綜合	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
稅項包括：						
中國企業所得稅	180,840	123,919	—	3,436	180,840	127,355
中國土地增值稅	6,153	4,105	—	—	6,153	4,105
	<u>186,993</u>	<u>128,024</u>	<u>—</u>	<u>3,436</u>	<u>186,993</u>	<u>131,460</u>
遞延稅項	339,789	185,521	—	—	339,789	185,521
	<u>526,782</u>	<u>313,545</u>	<u>—</u>	<u>3,436</u>	<u>526,782</u>	<u>316,981</u>

由於本集團的收入並非產生或來自香港，故並未作出香港利得稅撥備。

在中華人民共和國(「中國」)成立及營運的附屬公司，其於截至2007年6月30日止期間的中國企業所得稅主要按稅率15%(截至2007年6月30日止六個月：介乎15%至33%)徵收。

中國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減包括土地成本及發展及興建開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

於2007年3月16日，中國根據主席令第63號頒佈中國企業所得稅法(「新稅法」)，其生效日為2008年1月1日。新稅法規定國內外投資企業均按單一稅率25%徵收所得稅。由於新稅法的詳細實施細則仍未公佈，因此本集團未能就新稅法對其於2007年6月30日的遞延稅務負債的預期財務影響作出評估。

8. 已終止業務

於2006年3月22日，本公司董事會宣派特別中期股息，股息將根據本公司股東每持有10股股份可獲5股威華達股份的基準，以派付本公司所持有的威華達的股份的方式予以派付。於2006年4月13日以實物分派股息後，本公司於威華達的股權由74.79%減至45.39%，威華達於分派後成為本公司的聯營公司。

已終止業務於2006年1月1日至2006年4月13日期內的溢利的分析如下：

	千港元
期內燃氣業務及供電業務的虧損	(16,178)
出售燃氣業務及供電業務的收益	279,205
視作出售附屬公司虧損	(2,098)
	<u>260,929</u>

中期報告 2007

8. 已終止業務(續)

燃氣業務及供電業務於2006年1月1日至2006年4月13日期間的業績如下，並已計入簡明綜合收入報表：

	附註	千港元
營業額	3	1,002,389
銷售成本		<u>(792,270)</u>
毛利		210,119
其他收入		31,189
收購附屬公司及附屬公司額外權益的折讓		12,998
分銷及銷售費用		(20,850)
行政費用		(55,079)
其他費用		(5,259)
出售／部分出售附屬公司權益所得收益		279,205
視作出售附屬公司虧損		(2,098)
分佔聯營公司業績		(176)
衍生財務工具公平值的變動		(113,761)
融資成本	4	<u>(71,923)</u>
除稅前溢利	6	264,365
稅項	7	<u>(3,436)</u>
期內溢利		<u><u>260,929</u></u>
應佔權益：		
本公司權益持有人		314,718
少數股東權益		<u>(53,789)</u>
		<u><u>260,929</u></u>

9. 股息

截至6月30日止六個月

	2007年 千港元	2006年 千港元
於期內被確認為分派的股息：		
2006年已付末期股息—每股3.5港仙 (2005年末期股息：3.5港仙)	100,635	99,768
以實物分派的2006年特別中期股息 (附註)	—	952,884
	<u>100,635</u>	<u>1,052,652</u>

緊隨2007年6月30日之後，董事決議宣派截至2007年6月30日止六個月的中期股息每股3.0港仙(2006年：每股3.0港仙)。中期股息將派發予於2007年10月5日名列股東名冊的本公司股東。

附註：於2006年3月22日，董事會宣派特別中期股息，股息將根據本公司股東每持有10股股份可獲5股威華達股份的基準，以本公司所持有的威華達股份的方式予以派付。總市值為952,884,000港元的合共1,422,214,344股威華達股份已於2006年4月13日分派予本公司股東。

10. 每股盈利

持續及已終止業務

本公司權益持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	
	2007年 千港元	2006年 千港元
用以計算每股基本盈利的盈利額 (即本公司權益持有人應佔期內溢利)	997,319	696,054
潛在股份產生的攤薄影響： 根據附屬公司每股攤薄盈利就分佔 附屬公司業績作出調整	—	(122)
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	<u>997,319</u>	<u>695,932</u>

	股份數目	
	2007年 6月30日	2006年 6月30日
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	3,231,833,220	3,156,632,463
潛在普通股產生的攤薄影響： 購股權	<u>30,512,311</u>	<u>51,737,416</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>3,262,345,531</u>	<u>3,208,369,879</u>

附註： 計算截至2006年6月30日止六個月的每股基本及攤薄盈利時已因期內派發紅股而予以調整。

10. 每股盈利(續)**來自持續業務**

本公司權益持有人應佔持續業務的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	
	2007年	2006年
	千港元	千港元
本公司權益持有人應佔期內溢利	997,319	696,054
減：本公司權益持有人應佔已終止業務的期內溢利	—	(314,718)
用以計算持續業務的每股基本及攤薄盈利的盈利額	<u>997,319</u>	<u>381,336</u>

所使用的分母與上文詳述用以計算來自每股基本及攤薄盈利所採用者相同。

來自已終止業務

截至2007年6月30日止六個月，已終止業務的每股基本盈利為每股9.97港仙及已終止業務的每股攤薄盈利為每股9.81港仙，乃根據本公司權益持有人應佔已終止業務的期內溢利的每股基本及攤薄盈利分別314,718,000港元及314,596,000港元計算。所使用的分母與上文詳述用以計算每股基本及攤薄盈利所採用者相同。

11. 物業、廠房及設備

期內，本集團耗資約293,000港元(截至2006年6月30日止六個月：52,963,000港元)，購買物業、廠房及設備。

12. 應收貸款

	2007年 6月30日 千港元	2006年 12月31日 千港元
應收股東貸款		
本金額 (附註)	1,230,884	1,230,884
應收利息	<u>276,641</u>	<u>170,763</u>
	1,507,525	1,401,647
減：分配於超出投資成本的虧損	<u>(109,811)</u>	<u>(73,566)</u>
	<u><u>1,397,714</u></u>	<u><u>1,328,081</u></u>

附註：

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，就於上海的物業發展項目作出融資，並就協定的資金總額169,000,000美元(相當於約1,310,000,000港元)按年利率20%計息，並構成本集團於RGAP淨投資的一部分。該筆款項為無抵押且無須於可預見未來償還。

13. 應收貨款及其他應收款

本集團的政策為給予其客戶平均0至180日的信貸期。應收貨款及其他應收款包括應收貨款82,242,000港元(2006年12月31日：1,216,000港元)，其帳齡分析如下：

	2007年 6月30日 千港元	2006年 12月31日 千港元
帳齡：		
0至90日	81,755	653
91至180日	244	163
181至360日	243	306
360日以上	—	94
	<u>82,242</u>	<u>1,216</u>

14. 應付貨款及其他應付款

應付貨款及其他應付款包括應付貨款262,731,000港元(2006年12月31日：386,389,000港元)，其帳齡分析如下：

	2007年 6月30日 千港元	2006年 12月31日 千港元
帳齡：		
0至90日	226,211	357,951
91至180日	11,207	14,700
181至360日	12,256	2,209
360日以上	13,057	11,529
	<u>262,731</u>	<u>386,389</u>

15. 股本

	2007年 6月30日 千港元	2006年 12月31日 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
4,800,000,000股每股面值0.10港元的股份	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>
已發行及繳足：		
3,238,959,774股每股面值0.10港元的股份 (2006年12月31日：2,863,768,688股)	<u>323,896</u>	<u>286,377</u>

本公司的股本變動概述如下：

	股份數目	千港元
於2007年1月1日	2,863,768,688	286,377
因行使購股權而發行股份	15,778,750	1,578
派發紅股	<u>359,412,336</u>	<u>35,941</u>
於2007年6月30日	<u>3,238,959,774</u>	<u>323,896</u>

期內，按於2007年5月23日名列本公司股東名冊的股東每持有八股股份而獲派的每一股面值0.10港元的紅利新股乃以繳足面值方式派發。

16. 有關連各方交易

誠如簡明綜合財務報表附註12及20所披露，本集團期內進行以下有關連各方交易：

有關連人士名稱	交易性質	附註	截至6月30日止六個月	
			2007年 千港元	2006年 千港元
RGAP	股東貸款的利息收入	a	105,878	116,605
Shanghai Rockefeller Group d' Bund Master Development Co., Ltd. (「Shanghai Rockefeller」)	項目管理費收入	a	13,098	15,280
Skillful Assets Limited	租金支出	b	498	498
威華達	已付辦公室費用	c	474	204
港華燃氣	已付辦公室費用	c	163	210
陳巍先生	銷售物業	d	—	4,587
Powerjoy Limited	銷售物業	e	—	9,321
羅寧小姐	銷售物業	f	—	4,914
羅思小姐	銷售物業	f	—	4,900
陸連剛先生	銷售物業	g	—	2,779
策略控股有限公司	銷售物業	h	—	5,557

16. 有關連各方交易(續)

附註：

- (a) RGAP及Shanghai Rockefeller為本集團的聯營公司。
- (b) 本公司董事兼主要股東歐亞平先生亦為Skillful Assets Limited之董事兼股東。
- (c) 自2006年4月13日起，威華達及港華燃氣已成為本集團的聯營公司，詳情載於簡明綜合財務報表附註8。
- (d) 陳先生為本公司的執行董事。
- (e) Powerjoy Limited為項亞波先生及其配偶胡杏華女士擁有的公司，而項亞波先生為威華達的執行董事。
- (f) 羅寧小姐及羅思小姐為本公司執行董事羅仕勳先生的女兒。
- (g) 陸運剛先生為威華達的獨立非執行董事。
- (h) 策略控股有限公司為本公司董事歐亞平先生的胞弟歐亞非先生擁有的公司。

期內，主要管理人員的董事的酬金為9,479,000港元(截至2006年12月31日止六個月：13,761,000港元)。

17. 或然負債

	2007年 6月30日 千港元	2006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>114,132</u>	<u>165,565</u>

董事認為，由於該等財務擔保合同於2007年6月30日及2006年12月31日的公平值並不重大，故並無財務負債入帳。

18. 承擔

	2007年 6月30日 千港元	2006年 12月31日 千港元
就發展中物業的承擔：		
— 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	501,855	486,767
— 已批准但未訂約	<u>178,218</u>	<u>273,329</u>
	<u>680,073</u>	<u>760,096</u>
就物業重建項目向聯營公司作出的資本承擔	<u>91,869</u>	<u>91,869</u>

19. 抵押資產

於2007年6月30日，已向銀行抵押9,415,000港元(2006年12月31日：20,607,000港元)銀行存款，包括以長期租約持有的土地，資產帳面值273,141,000港元(2006年12月31日：264,716,000港元)的物業存貨，及資產帳面值總額為385,010,000港元(2006年12月31日：338,806,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。已抵押物業存貨產生之發展費用達273,002,000港元(2006年12月31日：149,217,000港元)。已抵押銀行存款按現行利率列帳。

20. 收購附屬公司

於2007年6月22日，本公司購入中宇集團有限公司(「中宇」)的全部股本權益，連同中宇結欠Newchamp Technology Limited為數23,195,000港元的股東貸款，總代價為31,606,000港元。Newchamp Technology Limited為項亞波先生(歐亞平先生(「歐先生」)的兄弟)及歐先生擁有的公司。歐先生為本公司的主要股東兼董事。中宇及其附屬公司深圳日訊網絡科技股份有限公司的主要業務為就針對物業發展項目的信息、多媒體和通訊技術提供諮詢服務。

20. 收購附屬公司(續)

千港元

購入的淨資產：

物業、廠房及設備	57
銀行結餘及現金	7,983
其他應收款	20,303
其他應付款	(67)

28,276

少數股東權益

(6,078)

就收購事項支付的溢價

9,408

31,606

總代價：

以現金支付

31,606

收購事項產生之現金流出淨額：

現金代價	31,606
購入的銀行結餘及現金	(7,983)

收購附屬公司產生之現金及現金等價物流出淨額

23,623

就收購中宇支付的溢價主要為中宇的營業前成立費用，已自期內的簡明綜合收入報表扣除。