



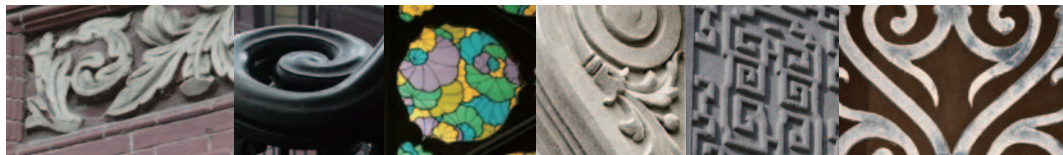
百仕達控股有限公司

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 1168

2009
中 期 報 告



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

非執行董事

羅仕勵

李寧軍

獨立非執行董事

田勁

項兵

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

田勁

項兵

辛羅林 (主席)

薪酬委員會

歐亞平

項兵

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>

股份登記及過戶總處

Butterfield Fulcrum Group (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)

胡家驊律師事務所

諾頓羅氏

曾宇佐、陳遠翔律師行

胡關李羅律師行

(百慕達法律)

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國銀行深圳分行

中國建設銀行深圳分行

招商銀行深圳分行

中國工商銀行深圳分行

恒生銀行有限公司

目錄

財務摘要	2
管理層討論及分析	2
其他資料	11
中期財務資料審閱報告	18
簡明綜合收益表	19
簡明綜合全面收益表	20
簡明綜合財務狀況表	21
簡明綜合權益變動表	23
簡明綜合現金流量表	24
簡明綜合財務報表附註	25

財務摘要

截至2009年6月30日止六個月

- 營業額上升**308.9%**至**1,449,900,000**港元
- 毛利上升**242.7%**至**852,900,000**港元
- 本公司擁有人應佔溢利上升**567.7%**至**498,100,000**港元
- 每股基本盈利上升**567.8%**至**15.16**港仙

管理層討論及分析

業務回顧

上半年，公司全面加強預算與執行管理，嚴格工作流程，從嚴、從細執行預算。總體上，銷售額、營業利潤等收入類指標均遠遠超過預算目標，體現了良好的經營業績；期間費用等費用類指標基本低於預算水平。

截至2009年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1,449,900,000港元，較去年同期增加308.9%。毛利為852,900,000港元，較去年同期增加242.7%。本公司擁有人應佔溢利為498,100,000港元，較去年同期增加567.7%。每股基本盈利為15.16港仙，較去年同期增加567.8%。

房地產銷售

上半年，本集團在樓市回升的市場行情，進一步推進「百仕達•樂湖」和「紅樹西岸」兩個項目的銷售。

回顧期內，本集團房地產銷售業務之營業額為1,395,400,000港元，較去年同期增加369.9%。期內售出樓面面積共約47,182平方米，較去年同期5,836平方米增加708.5%。

期內，房地產銷售業務之毛利增至836,600,000港元，較去年同期223,700,000港元增加274.0%。「紅樹西岸」於2009年上半年售出的大部分都是低層、景觀較少的、本集團原本打算持有自用的單位。儘管平均售價下降33.1%，但由於截至2009年6月30日止內六個月內售出樓面面積22,277平方米，遠高於去年同期售出的5,836平方米，故毛利錄得上升。截至2009年6月30日止期內，「百仕達•樂湖」的平均售價為每平方米人民幣23,660元，售出樓面面積24,905平方米。

房地產租賃

截至2009年6月30日止期內，租金收入總額為9,400,000港元，較去年同期減少8.9%，是由於本集團向百仕達花園的部分商鋪租戶提供租金折扣，以紓緩有關商鋪受到深圳地鐵3線站在其店前施工帶來的影響。投資物業主要為百仕達花園總樓面面積達23,337平方米之商鋪物業及約3,280個車位。

發展中物業

於2009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，位於深圳市羅湖區，這是一個總用地面積達40,786平方米的發展項目，落成後總樓面面積達226,231平方米。本集團目前正將該項目發展成為共940個住宅單位的4幢住宅以及1個大型商場。整個項目可望於2011年前完成。

百仕達花園5期之住宅部分「百仕達·樂湖」的樓面面積為133,668平方米，已於2008年11月竣工。

百仕達花園5期之商場部分「喜薈城」，其樓面面積達40,000平方米，現已完成施工，並正開始向潛在租戶進行推廣，市場反應良好。

2009年8月21日，「喜薈城」招商推廣會暨品牌合作交流會在紅樹西岸會所圓滿成功舉行。同時，零售協會發佈了一系列關於「喜薈城」所在的羅湖東區商圈的調研資料，讓與會人員認識到羅湖東區商圈的潛在巨大商機。

截止2009年8月佔總招商面積的60%的面積已經簽署租約，引進和在談的品牌包括洲立影城、西湖春天、反斗樂園等40餘家。「喜薈城」計劃於2010年3月份正式開業。

百仕達花園5期之辦公室大樓及酒店現正施工，可望於2011年竣工，並於2012年正式投入營運。

- (2) 「上海洛克菲勒集團·外灘源」或「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，集住宅、商用、零售、辦公室及酒店設施於一身。該項目現正進行修繕及前期施工工作，大部分古建築物可望於2010年上海世界博覽會時推出市場。
- (3) 位於上海市長寧區新涇鎮的一幅新購土地，現正處於前期施工工作，本集團現擬將該土地發展為豪宅項目。該土地的規劃地盤面積約為13,599.6平方米。該區為上海市內交通最方便的地區之一，同時亦為上海市豪宅區之一。該土地位處低密度的清幽豪宅地段，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

主要聯營公司

回顧期內，本集團的主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.錄得良好業績，為本集團的溢利提供103,000,000港元的貢獻，去年同期則錄得65,800,000港元的繳納虧損。本集團應佔聯營公司的業績有顯著增長，是由於聯營公司的在建或發展中投資物業的公平值上升。因採納香港會計準則第40號的修訂，聯營公司的在建或發展中投資物業，由原本以成本列帳改為以公平值列帳，故令本集團應佔聯營公司的業績有增長。

其他業務

本集團的其他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2009年6月30日止期內，本集團其他業務的營業額為45,200,000港元，較去年同期上升4.6%。

展望

2009年上半年國家對宏觀經濟的刺激政策繼續發揮效果，宏觀經濟整體呈現出「內熱外冷」的特徵。從中國經濟上半年運行的情況來看，政府通過積極的反週期宏觀調控，目前的中國經濟出現了積極的變化，通過投資拉動以及房地產、汽車業的火爆銷售，經濟急速下滑的勢頭初步得以遏制，整體經濟明顯企穩。

從國家統計局的資料來看，房地產景氣指數已連續幾個月回升，房地產投資指標和建設指標均出現明顯的好轉跡象，市場全面回暖趨勢基本已定。

上半年交易持續火爆，部分城市房價上漲速度偏快，這將抑制市場剛性需求，從而導致交易量的下降與此同時，下半年大部分城市的供應量有所增加，將使上半年供不應求、不斷消化存量的情況將有所改善；隨著市場供求逐步達到平衡，對高歌猛進的房價也產生一定抑制作用。因此，對於下半年我們認為全國市場將會逐步走穩，供求恢復平衡。

2009年，是集團確定的精細管理年，上半年通過公司全體同仁的共同努力，在經營管理方面取得了十分顯著的進步。下半年，集團將圍繞公司管理層所提出的「精打細算、蓄勢待發、苦修內功、重塑文化」十六字方針，努力完成全年的工作計劃，力爭取得更大的成績。

此外，憑著集團過去多年所積累的經驗和實力，以及極具創新能力的管理團隊和可靠的品牌，集團會按照既定的方針和戰略，加強市場拓展方面工作的力度，繼續在核心城市、核心位置，尋找和投資優質的房地產項目，確保為投資者和股東帶來長期、穩定和可觀的回報。

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2008年12月31日的387,600,000港元升至2009年6月30日的637,500,000港元。有抵押新增銀行融資及貸款為50,000,000港元及人民幣250,000,000元，並已償還貸款人民幣73,600,000元。本集團於2009年6月30日的資本負債比率（銀行借款與股東權益比率）為13.2%，於2008年12月31日則為8.8%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2009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406,700,000港元。本集團的借款以人民幣及為港元單位。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。

於2009年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物共達3,336,200,000港元（包括已抵押銀行存款），大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

可換股票據

2009年6月13日，本公司與配售代理（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司已同意委任配售代理，按竭誠基準並在本公司於2009年6月25日的通函所載的配售協議詳細條款及條件為規限下，促使認購配售本公司的可換股債券（「可換股債券」）。配售協議、增設及發行可換股債券、以及增加本公司的法定股本由480,000,000港元（分為4,800,000,000股每股面值0.10港元的普通股）增至600,000,000港元（分為6,000,000,000股股份）等事宜，已於2009年7月13日舉行的股東特別大會上獲本公司的股東通過。

可換股債券可由發行日起直至向有關承配人配發及發行有關款額的可換股債券當日起計滿第三周年之日，按每股股份1.10港元的換股價轉換為本公司的新股（「股份」）。可換股債券以本金額最高500,000,000港元為限。董事認為，配售協議的條款乃經由本公司與配售代理公平磋商所達至。

資本承擔

於2009年6月30日，本集團就發展中物業的資本承擔為361,700,000港元，而就已承諾出資投資項目的資本承擔為77,500,000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820,200,000港元。

根據上市規則第13.22條作出披露

於2009年6月30日，本集團向聯營公司提供之財務資助總額超出上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率8%。

於2009年6月30日，聯營公司之未經審核備考綜合財務狀況表概要如下：

	千港元
非流動資產	1,695,226
流動資產	523,007
流動負債	(34,339)
非流動負債	<u>(2,628,259)</u>
負債淨額	<u><u>(444,365)</u></u>

於2009年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括負債淨額198,699,000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

為保留資源用作本集團業務發展，董事會不宣派截至2009年6月30日止六個月之中期股息（2008年：每股3.0港仙）。

僱員及酬金政策

於2009年6月30日，本集團就其主要業務僱用約1,014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

本公司或其任何附屬公司於截至2009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2009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2009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，2009年9月17日

其他資料

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2009年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司的股份（「股份」）、本公司的相關股份及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：

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	權益總額	於2009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				
陳巖	實益擁有人	13,500,000	-	-	13,500,000	11,250,000	24,750,000	0.75%
羅仕勳	實益擁有人	9,345,500	-	-	9,345,500	9,675,000	19,020,500	0.58%
李寧軍	實益擁有人	4,000,000	-	-	4,000,000	8,375,000	12,375,000	0.38%
歐亞平	共同持有權益及 彼控制公司的權益	-	1,560,845,250 (附註)	7,285,410	1,568,130,660	-	1,568,130,660	47.72%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	22,500,000	43,875,000	1.34%
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「董事認購本公司及相聯法團股份或債券的權利」一節內。

董事認購本公司及相聯法團股份或債券的權利

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2009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2009年 1月1日尚未 行使購股權 所涉及的 股份數目	期內授出	期內行使	於2009年 6月30日尚未 行使購股權 所涉及的 股份數目	於2009年 6月30日佔 本公司已 發行股本的 概約百分比
陳巍	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	3,375,000	–	–	3,375,000	0.10%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	3,375,000	–	–	3,375,000	0.10%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	2,250,000	–	–	2,250,000	0.07%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	2,250,000	–	–	2,250,000	0.07%
羅仕勳	13.01.2005	30.06.2006 – 24.05.2012	1.001	2,700,000	–	–	2,700,000	0.08%
	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.001	3,600,000	–	–	3,600,000	0.11%
	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	1,012,500	–	–	1,012,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	1,012,500	–	–	1,012,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	675,000	–	–	675,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	675,000	–	–	675,000	0.02%
李寧軍	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.001	500,000	–	–	500,000	0.02%
	06.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	2,362,500	–	–	2,362,500	0.07%
	06.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	2,362,500	–	–	2,362,500	0.07%
	06.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	1,575,000	–	–	1,575,000	0.05%
	06.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	1,575,000	–	–	1,575,000	0.05%

董事名稱	授出日期	行使期	行使價 港元	於2009年	期內授出	期內行使	於2009年	於2009年
				1月1日尚未 行使購股權 所涉及的 股份數目			6月30日尚未 行使購股權 所涉及的 股份數目	6月30日佔 本公司已 發行股本的 概約百分比
鄧銳民	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	6,750,000	–	–	6,750,000	0.21%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	6,750,000	–	–	6,750,000	0.21%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	4,500,000	–	–	4,500,000	0.14%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	4,500,000	–	–	4,500,000	0.14%
田勁	22.01.2006	31.12.2006 – 24.05.2012	2.107	675,000	–	–	675,000	0.02%
	22.01.2006	30.06.2007 – 24.05.2012	2.107	675,000	–	–	675,000	0.02%
	22.01.2006	31.12.2007 – 24.05.2012	2.107	900,000	–	–	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	–	–	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	–	–	585,000	0.02%
辛羅林	13.01.2005	31.12.2005 – 24.05.2012	1.001	675,000	–	–	675,000	0.02%
	13.01.2005	30.06.2006 – 24.05.2012	1.001	675,000	–	–	675,000	0.02%
	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.001	900,000	–	–	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	–	–	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	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，概無董事獲授或行使購股權，亦無董事持有的購股權失效或註銷。

除下文標題「本公司的購股權計劃」一節內所披露的購股權外，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，而各董事或最高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。

董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

於2009年6月8日，李寧軍先生由本公司執行董事調職為非執行董事。

本公司的購股權計劃

本公司推行於2002年5月24日獲股東採納的購股權計劃（「2002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，惟須受上述計劃訂明的條款及條件所限。2002購股權計劃為期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	行使價 港元
2005購股權	13.01.2005	31.12.2005 – 24.05.2012	1.001
	13.01.2005	30.06.2006 – 24.05.2012	1.001
	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.001
2006購股權	22.01.2006	31.12.2006 – 24.05.2012	2.107
	22.01.2006	30.06.2007 – 24.05.2012	2.107
	22.01.2006	31.12.2007 – 24.05.2012	2.107
2007A購股權	06.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778
	06.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778
	06.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778
	06.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778
2007B購股權	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778

下表披露本公司購股權在期內的變動情況：

購股權類別	於2009年		期內授出	期內行使	期內失效	於2009年	
	1月1日	尚未行使				6月30日	尚未行使
類別1：董事							
陳巍	2007B購股權	11,250,000	-	-	-	-	11,250,000
羅仕勳	2005購股權	6,300,000	-	-	-	-	6,300,000
	2007B購股權	3,375,000	-	-	-	-	3,375,000
李寧軍	2005購股權	500,000	-	-	-	-	500,000
	2007A購股權	7,875,000	-	-	-	-	7,875,000
鄧銳民	2007B購股權	22,500,000	-	-	-	-	22,500,000
田勁	2006購股權	2,250,000	-	-	-	-	2,250,000
	2007B購股權	2,925,000	-	-	-	-	2,925,000
辛羅林	2005購股權	2,250,000	-	-	-	-	2,250,000
	2007B購股權	2,925,000	-	-	-	-	2,925,000
董事合共		62,150,000	-	-	-	-	62,150,000
類別2：僱員							
	2005購股權	7,112,500	-	-	-	-	7,112,500
	2007A購股權	73,462,500	-	-	(1,125,000)	-	72,337,500
僱員合共		80,575,000	-	-	(1,125,000)	-	79,450,000
類別3：其他							
Davin A. Mackenzie 於2008年12月 辭任董事	2005購股權	568,100	-	-	(568,100)	-	-
	2007B購股權	2,925,000	-	-	(2,925,000)	-	-
其他合共		3,493,100	-	-	(3,493,100)	-	-
所有類別合共		146,218,100	-	-	(4,618,100)	-	141,600,000

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. 期內，概無購股權根據本公司的2002購股權計劃獲授出、行使或註銷。
3. 期內，根據2002購股權計劃有4,618,100份購股權失效。

主要股東

於2009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

股東名稱	身份	股份權益	於2009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)	47.50%

附註： 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。

除上文所披露者外，於2009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條例第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

本行已審閱載於第19至42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（「貴公司」）及其附屬公司於2009年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、全面收益表、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」。貴公司的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。本行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會（作為一個團體）而出具的，不應被用作其他任何目的。本行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

本行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，故不能保證本行能知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

按照本行的審閱，本行並無發現任何事項，令本行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

2009年9月17日

簡明綜合收益表

截至2009年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2009年 千港元 (未經審核)	2008年 千港元 (未經審核)
營業額	3	1,449,942	354,621
銷售成本		(597,077)	(105,738)
毛利		852,865	248,883
其他收入		14,403	140,934
銷售費用		(17,970)	(27,771)
行政費用		(54,023)	(61,193)
持作買賣投資的公平值變動		601	(50,508)
分佔聯營公司業績		102,966	(65,800)
融資成本	4	(1,474)	(1,357)
除稅前溢利	5	897,368	183,188
稅項	6	(323,624)	(102,469)
期內溢利		573,744	80,719
以下應佔期內溢利：			
本公司擁有人		498,081	74,602
少數股東權益		75,663	6,117
		573,744	80,719
每股盈利	8		
基本		15.16港仙	2.27港仙
攤薄		15.16港仙	2.27港仙

簡明綜合全面收益表

截至2009年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	573,744	80,719
其他全面收益		
換算產生的匯兌差額	(578)	206,966
分佔聯營公司的匯兌儲備	(140)	21,738
期內其他全面收益	(718)	228,704
期內全面收益總額	573,026	309,423
以下應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	497,446	274,358
少數股東權益	75,580	35,065
	573,026	309,423

簡明綜合財務狀況表

於2009年6月30日

	附註	2009年 6月30日 千港元 (未經審核)	2008年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	47,329	49,180
預付租金		5,320	5,367
投資物業	9	863,812	863,812
待售投資		1,261	1,261
應收貸款	10	1,890,548	1,793,870
		2,808,270	2,713,490
流動資產			
物業存貨	11	2,570,869	2,617,453
應收貨款、按金及預付款	12	41,158	84,737
預付租金		94	94
聯營公司欠款		33,376	36,540
持作買賣投資		85,010	6,909
已抵押銀行存款		17,813	11,524
銀行結餘及現金		3,318,341	2,015,916
		6,066,661	4,773,173
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	13	1,467,942	986,102
應繳稅項		1,215,147	1,053,051
借款—一年內到期償還		490,136	140,167
		3,173,225	2,179,320
淨流動資產		2,893,436	2,593,853
總資產減流動負債		5,701,706	5,307,343

		2009年	2008年
		6月30日	12月31日
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(經審核)
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		147,392	247,392
遞延稅項		94,719	89,049
		<u>242,111</u>	<u>336,441</u>
		<u>5,459,595</u>	<u>4,970,902</u>
資本及儲備			
股本	14	328,600	328,600
儲備		4,503,339	4,067,525
		<u>4,831,939</u>	<u>4,396,125</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>627,656</u>	<u>574,777</u>
少數股東權益		<u>5,459,595</u>	<u>4,970,902</u>

簡明綜合權益變動表

截至2009年6月30日止六個月

	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	一般儲備	實繳盈餘	保留盈利	本公司擁有人應佔	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
於2009年1月1日	328,600	1,369,321	443,810	50,920	57,312	367,782	1,778,380	4,396,125	574,777	4,970,902
期內溢利	-	-	-	-	-	-	498,081	498,081	75,663	573,744
換算產生的匯兌差額	-	-	(495)	-	-	-	-	(495)	(83)	(578)
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	(140)	-	-	-	-	(140)	-	(140)
期內全面收益總額	-	-	(635)	-	-	-	498,081	497,446	75,580	573,026
確認以股權結算股份支付的支出	-	-	-	4,088	-	-	-	4,088	-	4,088
轉撥	-	-	-	-	31,120	-	(31,120)	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	(65,720)	(65,720)	-	(65,720)
向附屬公司少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,701)	(22,701)
於2009年6月30日	<u>328,600</u>	<u>1,369,321</u>	<u>443,175</u>	<u>55,008</u>	<u>88,432</u>	<u>367,782</u>	<u>2,179,621</u>	<u>4,831,939</u>	<u>627,656</u>	<u>5,459,595</u>
於2008年1月1日	<u>328,555</u>	<u>1,368,776</u>	<u>265,292</u>	<u>27,266</u>	<u>57,312</u>	<u>367,782</u>	<u>1,649,096</u>	<u>4,064,079</u>	<u>478,013</u>	<u>4,542,092</u>
期內溢利	-	-	-	-	-	-	74,602	74,602	6,117	80,719
換算產生的匯兌差額	-	-	178,018	-	-	-	-	178,018	28,948	206,966
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	21,738	-	-	-	-	21,738	-	21,738
期內全面收益總額	-	-	199,756	-	-	-	74,602	274,358	35,065	309,423
因行使購股權而發行股份	45	546	-	(140)	-	-	-	451	-	451
確認以股權結算股份支付的支出	-	-	-	10,785	-	-	-	10,785	-	10,785
股息	-	-	-	-	-	-	(115,010)	(115,010)	-	(115,010)
向附屬公司少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,198)	(22,198)
於2008年6月30日	<u>328,600</u>	<u>1,369,322</u>	<u>465,048</u>	<u>37,911</u>	<u>57,312</u>	<u>367,782</u>	<u>1,608,688</u>	<u>4,234,663</u>	<u>490,880</u>	<u>4,725,543</u>

簡明綜合現金流量表

截至2009年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2009年 千港元 (未經審核)	2008年 千港元 (未經審核)
經營業務產生(動用)的現金淨額	<u>1,133,783</u>	<u>(87,783)</u>
投資活動產生的現金淨額	<u>8,745</u>	<u>6,173</u>
融資活動產生的現金淨額		
新借銀行貸款	333,447	263,766
已付股息	(65,720)	(115,010)
向附屬公司少數股東派發股息	(22,701)	(22,198)
償還銀行貸款	(83,478)	(50,000)
發行股份所得款項	-	451
	<u>161,548</u>	<u>77,009</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,304,076	(4,601)
期初的現金及現金等價物	2,015,916	1,852,956
外幣匯率變動的影響	<u>(1,651)</u>	<u>117,570</u>
期終的現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)	<u><u>3,318,341</u></u>	<u><u>1,965,925</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2009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2008年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

2. 主要會計政策 (續)

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」），該等新訂及經修訂香港財務報告準則於2009年1月1日開始的本集團財政年度生效。

香港會計準則第1號 (2007年經修訂)	財務報表的呈列方式
香港會計準則第23號 (2007年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號 (修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生的責任
香港財務報告準則第1號 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	內嵌式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港財務報告準則(修訂本)	2008年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港 財務報告準則第5號的修訂於2009年7月1日 或之後開始的年度期間生效除外
香港財務報告準則(修訂本)	2009年頒佈之香港財務報告準則有關香港會計準則 第39號第80段之修訂之改進

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第1號(2007年經修訂)引入若干專門用語之改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，並導致對呈列及披露方式作出若干改動。香港財務報告準則第8號「營運分類」為披露準則，規定營運分類之確認須與為在分類之間分配資源及評估其表現而內部報告之財務資料相同之基準進行。先前之準則(即香港會計準則第14號「分類報告」)規定採用風險及回報法確認兩組分類(業務及地區)。本集團過往以業務分部作為主要呈報模式。與根據香港會計準則第14號(見附註3)釐定之可報告分類相比，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團之可報告分類需要重訂。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之報告業績及財務狀況並無重大影響，惟下文所述者除外。

2008年頒佈之香港財務報告準則之改進

香港會計師公會於2008年頒佈之香港財務報告準則的改進，其應用對本集團呈報的業績及財務狀況影響如下：

香港會計準則第40號「投資物業」已經修訂，使其範圍包括在建物業或發展以作將來使用的投資物業，並要求有關物業按公平值計量(倘可以可靠地釐定公平值)。過去，在建物業的租賃土地及樓宇部份乃分開在本集團之聯營公司入賬，其主要從物業發展業務。聯營公司擁有在建或發展中之投資物業。應用香港會計準則第40號之修訂已導致本集團佔聯營公司之業績增加159,000,000港元。該增加乃由於聯營公司在建或發展中之投資物業(扣除相關稅項)的公平值增加了159,000,000港元，有關的公平值增加已於本集團截至2009年6月30日止六個月的簡明綜合收益表內確認。

2. 主要會計政策 (續)

2008年頒佈之香港財務報告準則之改進 (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、修訂或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂作為2008年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則 (修訂本)	2009年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	集團以現金方式支付股份交易 ³
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ¹
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 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁴

¹ 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2009年7月1日或2010年1月1日之後開始的年度期間生效之修訂 (如適用)。

³ 於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2010年7月1日或之後轉讓生效。

應用香港財務報告準則第3號 (經修訂) 可能影響到本集團有關收購日期為2010年1月1日或以後的企業合併的會計處理。香港會計準則第27號 (經修訂) 將會影響到本集團於附屬公司的擁有權權益變動的會計處理。本公司董事預期採用其他新訂及經修訂準則、修訂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

本集團已採納自2009年1月1日起生效的香港財務報告準則第8號「營運分類」。香港財務報告準則第8號規定以本集團主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱的有關本集團不同部門的內部呈報作為分辨營運分類的基準。相反，先前之準則（香港會計準則第14號「分類報告」）則規定實體採用風險及回報方法以辨別兩組分類（業務分類及地區分類），以實體的「內部財務呈報機制向主要管理人員呈報」作為辨別該等分類的起點。本集團過往以業務分部作為主要呈報模式。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類作比較，應用香港財務報告準則第8號不會導致本集團重新界定其可報告分類。採納香港財務報告準則第8號不會更改釐定分類損益的基準。

為方便管理，本集團目前將業務歸為三類，分別為房地產發展、房地產投資及物業管理，並按此作為本集團呈報其分類資料的基準。

分類溢利指各分類在未有分配中央行政費用、董事薪金、應佔聯營公司業績、投資收入及融資成本的情況下所賺取的溢利。此亦為向行政總裁（本集團之主要營運決策者）報告之方式，旨在作出資源分配及表現評估。

3. 分類資料 (續)

以下為本集團於回顧期內按營運分類之收入及業績分析：

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
營業額						
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>
分類業績	<u>784,334</u>	<u>8,790</u>	<u>999</u>	<u>7,972</u>	<u>-</u>	<u>802,095</u>
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						(1,474)
除稅前溢利						897,368
稅項						(323,624)
期內溢利						<u>573,744</u>

3. 分類資料 (續)

截至2008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
營業額						
對外銷售	296,966	10,285	29,740	17,630	-	354,621
業務之間的銷售	-	-	-	999	(999)	-
	<u>296,966</u>	<u>10,285</u>	<u>29,740</u>	<u>18,629</u>	<u>(999)</u>	<u>354,621</u>
分類業績	<u>155,079</u>	<u>8,863</u>	<u>705</u>	<u>15,621</u>	<u>-</u>	<u>180,268</u>
其他收入						140,934
未分攤公司費用						(20,349)
持作買賣投資的 公平值變動						(50,508)
分佔聯營公司業績						(65,800)
融資成本						<u>(1,357)</u>
除稅前溢利						183,188
稅項						<u>(102,469)</u>
期內溢利						<u><u>80,719</u></u>

4. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
須於5年內全數償還的銀行及其他貸款的利息	15,777	29,500
減：資本化待售發展中物業的金額	(14,303)	(28,143)
	<u>1,474</u>	<u>1,357</u>

5. 除稅前溢利

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	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	3,381	3,730
預付租金撥回	47	43
及經計入：		
利息收入（計入其他收入）來自：		
— 銀行存款	12,605	11,189
— 應收貸款	-	127,154
— 一間聯營公司欠款	135	824
	<u>135</u>	<u>824</u>

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
稅項包括：		
本年度稅項		
中國企業所得稅	136,819	36,896
中國土地增值稅	181,130	65,418
香港利得稅	—	155
	<hr/>	<hr/>
	317,949	102,469
遞延稅項	5,675	—
	<hr/>	<hr/>
	323,624	102,469
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於本期間本集團並無於香港產生應課稅溢利，故該期間並未作出香港利得稅撥備。於去年同期，香港利得稅的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算。

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2009年6月30日止六個月獲得的應課稅溢利按20%的稅率（2008年：18%）計算稅款。

6. 稅項 (續)

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。

7. 股息

截至6月30日止六個月

	2009年 千港元	2008年 千港元
於期內被確認為分派的股息：		
2008年已付末期股息—每股2.0港仙 (2008年：2007年已付末期股息—每股3.5港仙)	65,720	115,010

董事建議不派發截至2009年6月30日止六個月的中期股息（2008年：每股3.0港仙）。

9. 物業、廠房及設備及投資物業的變動

期內，本集團耗資約1,534,000港元（截至2008年6月30日止六個月：4,413,000港元）購買物業、廠房及設備。

本集團投資物業於2009年6月30日及2008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，投資物業的公平值與2008年12月31日持平。

10. 應收貸款

	2009年 6月30日 千港元	2008年 12月31日 千港元
應收一間聯營公司貸款		
本金額（附註）	1,555,129	1,555,129
應收利息	534,118	534,118
	2,089,247	2,089,247
減：分佔超出投資成本的虧損	(198,699)	(295,377)
	1,890,548	1,793,870

10. 應收貸款 (續)

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，並按年回報20%計算，並構成本集團於RGAP淨投資的一部分。應收貸款(包括本金額及利息)為無抵押且毋須於可預見未來償還。

11. 物業存貨

	2009年	2008年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
發展中物業	733,697	475,454
待售已完成物業	1,837,172	2,141,999
	<u>2,570,869</u>	<u>2,617,453</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1,633,000港元（2008年12月31日：1,451,000港元），其帳齡分析如下：

	2009年	2008年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
帳齡：		
0至90日	1,130	1,141
91至180日	280	285
181日以上	223	25
	<u>1,633</u>	<u>1,451</u>

13. 應付貨款、已收按金及應計費用

應付貨款、已收按金及應付費用包括應付貨款628,003,000港元（2008年12月31日：465,447,000港元）、來自房地產銷售之預收款693,065,000港元（2008年12月31日：65,325,000港元）及收購土地應付代價零港元（2008年12月31日：334,694,000港元）。

應付貨款於報告期末之帳齡分析如下：

	2009年	2008年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
帳齡：		
0至90日	506,879	326,122
91至180日	947	1,450
181至360日	4,294	13,195
360日以上	115,883	124,680
	<u>628,003</u>	<u>465,447</u>

14. 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2009年1月1日及2009年6月30日	4,800,000,000	480,000
已發行及繳足：		
於2009年1月1日及2009年6月30日	3,285,997,924	328,600

於中期期內，本公司法定、已發行及繳足股本並無任何變動。

15. 有關連各方交易

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，本集團期內進行以下有關連各方交易：

關連人士名稱	交易性質	附註	截至6月30日止六個月	
			2009年 千港元	2008年 千港元
RGAP	應收貸款的利息收入	a	-	127,154
	墊款的利息收入		135	824
Shanghai Bund de Rockefeller Group Master Development Co., Ltd. (「Shanghai Rockefeller」)	項目管理費收入	a	13,098	13,098
威華達控股有限公司 (「威華達」)	已收租金及其他	b	1,689	1,412
Skillful Assets Limited	租金支出	c	-	249

15. 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) 威華達為本集團的關連方，此乃因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。
- (c) 歐亞平先生亦為Skillful Assets Limited之董事兼股東。

期內，主要管理人員的董事的總酬金為9,216,000港元（截至2008年6月30日止六個月：12,241,000港元）。

此外，本集團與歐亞平先生的太太張來平女士於期內訂立買賣協議，內容有關出售總代價約9,276,000港元之物業。交易於2009年6月30日後完成。

16. 或然負債

	2009年	2008年
	6月30日	12月31日
	千港元	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	820,154	533,089

董事認為，由於該等財務擔保合同於2009年6月30日及2008年12月31日的公平值並不重大，故並無財務負債入帳。

17. 承擔

	2009年	2008年
	6月30日	12月31日
	千港元	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	<u>72,155</u>	<u>183,578</u>
— 已批准但未定約	<u>289,571</u>	<u>178,160</u>
就投資基金作出的資金承擔	<u>77,500</u>	<u>77,500</u>

18. 抵押資產

於2009年6月30日，已向銀行抵押17,813,000港元（2008年12月31日：11,524,000港元）銀行存款；以及帳面值總額為388,889,000港元（2008年12月31日：388,889,000港元）的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。已抵押銀行存款按現行市場利率計息。

19. 報告期後事項

於2009年6月13日，本公司與配售代理（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司已同意委任配售代理，按竭誠基準並在配售協議所載的條款及條件和股東的批准的規限下，促使認購可換股債券（「可換股債券」）。詳情載於2009年6月25日本公司的通函內。配售協議、增設及發行可換股債券及將本公司法定股本由480,000,000港元（分為4,800,000,000股每股面值0.10港元的普通股）增加至600,000,000港元（分為6,000,000,000股股份）已於2009年7月13日的股東特別大會上獲得本公司股東批准。

可換股債券可按行使價每股股份1.10港元的換股價轉換為本公司的新股份（「股份」），並可自發行日期起至向有關承配人配發及發行有關款額的可換股債券當日期起計滿第三週年之日止任何時間轉換。可換股債券面值的最高本金額為500,000,000港元。於本報告日期，本集團正在評估上述交易之財務影響。