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)

2011 中期報告

董事會

執行董事
歐亞平*(主席)*
鄧銳民*(行政總裁)*
陳巍
項亞波

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

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
無限極廣場28樓
電話 : (852) 2851 8811
傳真 : (852) 2851 0970
股份代號 : 1168
網址 : http://www.sinolinkhk.com

股份及可換股債券登記及過戶總處

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)
胡家驃律師事務所(與亞司特律師行聯營)
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
寧波銀行深圳分行
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
東亞銀行(中國)有限公司

目錄

	頁次
財務摘要	2
管理層討論及分析	3
其他資料	9
中期財務資料審閱報告	16
簡明綜合收益表	17
簡明綜合全面收益表	18
簡明綜合財務狀況表	19
簡明綜合權益變動表	20
簡明綜合現金流量表	21
簡明綜合財務報表附註	22

截至2011年6月30日止六個月

- 營業額下跌77.5%至2.043億港元
- 毛利下跌73.4%至1.296億港元
- 本公司擁有人應佔溢利下跌24.5%至3.878億港元
- 每股基本盈利下跌24.4%至10.95港仙

業務回顧

2011年上半年，中國通脹升幅呈擴大趨勢，存款準備金率、利率不斷上調。在去年「國十條」的基礎上，2011年1月，國務院辦公廳發佈「國八條」，擴大限購範圍和加大限購力度。截至目前，國內已有約40個城市出台限購措施，嚴厲程度略有差異。1月27日，醞釀多年的房產稅改革終於塵埃落定，上海、重慶兩市分別出台房產稅改革試點暫行辦法，這標誌著中國房產稅改革邁出了實質性步伐。

截至2011年6月30日止六個月內，本集團之營業額為2.043億港元，較去年同期減少77.5%。毛利為1.296億港元，較去年同期減少73.4%。本公司擁有人應佔溢利為3.878億港元，較去年同期減少24.5%。每股基本盈利為10.95港仙，較去年同期減少24.4%。

房地產銷售

回顧期內，本集團僅有*「百仕達 • 樂湖」*和*「紅樹西岸」*兩個項目的少量尾盤可供銷售。集團房地產銷售業務的營業額為8,040萬港元，較去年同期減少90.3%。期內售出樓面面積共約1,766平方米，較去年同期22,484平方米減少92.1%。

期內，房地產銷售業務之毛利下跌88.2%至5,400萬港元。*「紅樹西岸」*共銷售樓面面積1,444平方米，平均售價為每平方米約人民幣46,000元；*「百仕達 • 樂湖」*共銷售樓面面積322平方米，平均售價為每平方米約人民幣36,000元。

房地產租賃

截至2011年6月30日止六個月內，租金收入總額為4,770萬港元，較去年同期增加177.0%。租金增加主要由於建築面積達39,434平方米的*「喜薈城」*於去年4月正式開業，為集團今年上半年的租金收入作出貢獻。

隨著*「喜薈城」*購物中心正式開業，本集團的出租商鋪物業之建築面積已達60,000餘平方米，車位約為3,000個。

發展中物業

於2011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，百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目*「百仕達大廈」*。該項目總樓面面積為50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，寫字樓佔20,000平方米。*「百仕達大廈」*預計將會於2012年正式投入營運。

2. 位於上海外灘，*「洛克•外灘源」*是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產開發專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。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、餐飲、辦公及文化設施於一身。該項目保護保留建築部分已經於去年5月份開始陸續對外出租並投入營運，整個項目預計於2014年完工。

3. 位於上海市長寧區240街坊商品房項目*「寧國府邸」*，目前正處於施工階段。該項目佔地面面積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，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，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

本集團的主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.為本集團的溢利提供1,350萬港元的貢獻，比去年同期增加130.6%。本集團應佔聯營公司業績增加主要由於聯營公司物業公平值變動所致。

「洛克•外灘源」

*「洛克•外灘源」*項目地處黃浦江與蘇州河的交匯處，立足於上海發源之地，屬於上海外灘歷史文化風貌保護區，區位優勢得天獨厚。臨近南京路、陸家嘴商圈，交通便利，周邊多家五星級酒店。整個項目以「藝術帶動商業」為主旨，充分利用地域魅力、百年建築、藝文氣息等整體高格調優雅氛圍，配合多種商業發展。老建築富有歷史氣息，面積組合靈活，能符合客戶的多種需求。

今年上半年*「洛克•外灘源」*6幢保護、保留建築正式達到租賃要求。回顧期內，本公司招商部共接待商家40餘家，接待人數上百人次，有效地進行了項目推介及客戶拓展工作。目前已經正式與6間公司或機構簽署了租賃協議，並與多間公司或機構達成了租賃意向。

回顧期內，上海外灘美術館舉辦了多場文化、藝術和展覽活動，不僅提高了*「洛克•外灘源」*的知名度，而且大大增加了人流，對正在進行的招商工作有很大的促進作用。

其他業務

本集團的其他業務包括由物業管理部提供的物業、設施及項目管理服務。截至2011年6月30日止期內，本集團其他業務的營業額為7,620萬港元，較去年同期上升24.1%。

展望

從去年年初開始的房地產調控已持續一年多時間，調控措施空前嚴厲。今年4月以來，政策調控效果初步顯現，房價快速上漲態勢基本得到遏制、市場成交處於低位、土地市場明顯降溫。管理層認為從鞏固調控效果的角度出發，加上經濟增速仍在合理範圍，通脹水準仍維持在高位，中央政府不會貿然放鬆房地產調控政策。

我們將密切關注政府出台的各項調控措施對房地產市場的影響，並充分抓住市場調整可能帶來的各種機會，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準。本集團的借款總額由2010年12月31日的7.323億港元增至2011年6月30日的7.491億港元。於2011年6月30日之借款總額包括銀行借款4.365億港元及可換股債券之負債部份3.126億港元。本集團於2011年6月30日的資本負債比率（借款總額與股東權益比率）為10.6%，2010年12月31日則為11.1%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2011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4.693億港元。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2011年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物共達46.433億港元，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2011年6月30日，本集團就在建物業中之資本承擔及在發展中物業存貨之承擔分別為5.686億港元及4.391億港元。

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8,180萬港元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.22條的披露

於2011年6月30日，本集團向聯營公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比例的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2011年6月30日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	3,700,847
流動資產	542,479
流動負債	(319,738)
非流動負債	(3,662,197)
淨資產	261,391

於2011年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨資產126,944,000港元。

聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況報表編製，並已作出調整以符合本集團於2011年6月30日的主要會計政策。

中期報告結算日後事項 — 贖回可換股債券

2011年8月，本集團與本集團可換股債券持有人訂立贖回協議，據此，本集團同意以代價315,000,000港元贖回本金總額為315,000,000港元的可換股債券。於2011年6月30日，負債部分及衍生工具的賬面金額分別為289,600,000港元及31,900,000港元。完成上述贖回後，餘下可換股債券的總額為25,000,000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2011年6月30日止六個月之中期股息（2010年：無）。

僱員及酬金政策

於2011年6月30日，本集團就其主要業務僱用約783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

截至2011年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、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2011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。

審核委員會已聯同本公司之外聘核數師德勤 • 關黃陳方會計師行審閱截至2011年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表,包括本集團採納之會計原則及慣例。

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,2011年8月25日

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2011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、相關股份及債券中，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：

股份及相關股份的好倉

董事姓名	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2011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				
陳巍	實益擁有人	13,500,000	–	–	13,500,000	11,250,000	24,750,000	0.70%
羅仕勵	實益擁有人	9,345,500	–	–	9,345,500	9,675,000	19,020,500	0.54%
李寧軍	實益擁有人	2,000,000	–	–	2,000,000	8,375,000	10,375,000	0.29%
歐亞平	共同擁有權益及所控制公司的權益	–	1,560,845,250 *(附註)*	7,285,410	1,568,130,660	–	1,568,130,660	44.28%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	–	–	21,375,000	22,500,000	43,875,000	1.24%
田勁	實益擁有人	–	–	–	–	5,175,000	5,175,000	0.15%
項亞波	實益擁有人	–	–	–	–	11,250,000	11,250,000	0.32%
辛羅林	實益擁有人	–	–	–	–	2,925,000	2,925,000	0.08%

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下文「董事認購本公司及相聯法團股份或債券的權利」標題下。

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2011年6月30日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2011年 1月1日 尚未行使的 購股權所涉及 的股份數目	期內授出	期內行使	於2011年 6月30日 尚未行使的 購股權所涉及 的股份數目	於2011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	0.06%
	12.02.2007	01.07.2010 - 23.05.2012	1.778	2,250,000	–	–	2,250,000	0.06%
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	0.10%
	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	0.01%
	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	0.04%
	06.02.2007	01.07.2010 - 23.05.2012	1.778	1,575,000	–	–	1,575,000	0.04%

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2011年 1月1日 尚未行使的 購股權所涉及 的股份數目	期內授出	期內行使	於2011年 6月30日 尚未行使的 購股權所涉及 的股份數目	於2011年 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	0.19%
	12.02.2007	01.07.2009 - 23.05.2012	1.778	6,750,000	–	–	6,750,000	0.19%
	12.02.2007	01.01.2010 - 23.05.2012	1.778	4,500,000	–	–	4,500,000	0.13%
	12.02.2007	01.07.2010 - 23.05.2012	1.778	4,500,000	–	–	4,500,000	0.13%
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	0.02%
	12.02.2007	01.07.2009 - 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.02%
	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%
項亞波	06.02.2007	01.01.2009 - 23.05.2012	1.778	–	–	–	3,375,000	0.10%
	06.02.2007	01.07.2009 - 23.05.2012	1.778	–	–	–	3,375,000	0.10%
	06.02.2007	01.01.2010 - 23.05.2012	1.778	–	–	–	2,250,000	0.06%
	06.02.2007	01.07.2010 - 23.05.2012	1.778	–	–	–	2,250,000	0.06%
辛羅林	12.02.2007	01.01.2009 - 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.02%
	12.02.2007	01.07.2009 - 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.02%
	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。

4. 項亞波先生於2011年3月28日獲委任為本公司執行董事。

除下文「本公司的購股權計劃」一節所披露的購股權外，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，本公司董事資料的變更及更新如下：

1. 田勁先生於2011年8月1日辭任晨星(亞洲)有限公司首席執行官。

2. 辛羅林先生於2011年3月17日獲委任為聯交所上市公眾公司中國環保科技控股有限公司非執行董事。

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2011年1月1日尚未行使	期內由類別2轉往類別1	期內授出	期內行使	期內失效	於2011年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
項亞波	2007A購股權	–	11,250,000	–	–	–	11,250,000
辛羅林	2007B購股權	2,925,000	–	–	–	–	2,925,000
董事合共		59,900,000	11,250,000	–	–	–	71,150,000
類別2：僱員							
	2005購股權	7,000,000	–	–	–	–	7,000,000
	2007A購股權	44,212,500	(11,250,000)	–	–	(1,125,000)	31,837,500
僱員合共		51,212,500	(11,250,000)	–	–	(1,125,000)	38,837,500
所有類別合共		111,112,500	–	–	–	(1,125,500)	109,987,500

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2002年購股權計劃獲授出、行使或註銷。

3. 期內，根據2002年購股權計劃有1,125,000份購股權失效。

4. 項亞波先生於2011年3月28日獲委任為本公司執行董事，其購股權由類別2轉往類別1。

主要股東

於2011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及淡倉

股東名稱	身份／權益性質	股份權益	於2011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／實益權益	1,560,845,250（好倉）*（附註）*	44.08%

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2011年6月30日，本公司概無接獲任何通知指彼等擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所置存登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

Deloitte.
德勤

致百仕達控股有限公司董事會

引言

本行已審閱載於第17至36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(合稱「貴集團」)於2011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」(「香港會計準則」第34號)。　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)出具，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
2011年8月25日

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年	2010年
		千港元	*千港元*
		(未經審核)	*(未經審核)*
營業額	3	**204,270**	908,206
銷售成本		**(74,689)**	(421,558)
毛利		**129,581**	486,648
其他收入		**166,314**	196,208
銷售費用		**(6,296)**	(12,804)
行政費用		**(37,997)**	(63,279)
投資物業的公平值增加	9	**228,844**	123,692
可換股債券衍生部分的收益	14	**39,934**	140,272
持作買賣投資的公平值變動		**22,848**	(63,102)
分佔聯營公司業績		**13,483**	5,847
融資成本	4	**(10,561)**	(15,101)
除税前溢利		**546,150**	798,381
税項	5	**(121,433)**	(224,928)
期內溢利	6	**424,717**	573,453
以下應佔：			
本公司擁有人		**387,793**	513,427
非控制權益		**36,924**	60,026
		424,717	573,453
		港仙	*港仙*
每股盈利	8		
基本		**10.95**	14.48
攤薄		**9.28**	9.68

截至2011年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	*(未經審核)*
期內溢利	**424,717**	573,453
其他全面收益		
換算產生的匯兑差額	**92,124**	71,598
分佔聯營公司的匯兑儲備	**2,532**	6,720
期內其他全面收益	**94,656**	78,318
期內全面收益總額	**519,373**	651,771
以下應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	**462,908**	583,481
非控制權益	**56,465**	68,290
	519,373	651,771

於2011年6月30日

	附註	2011年6月30日 *千港元 (未經審核)*	2010年12月31日 *千港元 (經審核)*
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	**188,014**	151,403
預付租金		**117,658**	116,051
投資物業	9	**1,699,236**	1,518,895
於聯營公司的權益		**126,944**	110,929
待售投資		**13,761**	1,261
應收被投資公司款項		**1,820**	1,820
應收貸款	10	**2,167,567**	2,021,078
		4,315,000	3,921,437
流動資產			
物業存貨	11	**803,358**	786,179
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	12	**162,761**	203,489
預付租金		**2,086**	2,039
聯營公司欠款		**68,339**	57,140
持作買賣投資		**570,411**	547,563
已抵押銀行存款	19	**543**	1,633
銀行結餘及現金		**4,643,288**	4,915,904
		6,250,786	6,513,947
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	13	**529,772**	580,744
應繳稅項		**1,058,554**	1,424,188
借款－一年內到期償還		**208,173**	158,754
可換股債券	14	**347,062**	377,641
		2,143,561	2,541,327
淨流動資產		**4,107,225**	3,972,620
總資產減流動負債		**8,422,225**	7,894,057
非流動負債			
借款－一年以後到期償還		**228,366**	270,271
遞延稅項		**198,485**	147,785
		426,851	418,056
		7,995,374	7,476,001
資本及儲備			
股本	15	**354,111**	354,111
儲備		**6,734,893**	6,271,985
本公司擁有人應佔權益		**7,089,004**	6,626,096
非控制權益		**906,370**	849,905
		7,995,374	7,476,001

截至2011年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	匯兑儲備	購股權儲備	一般儲備	實繳盈餘	保留盈利	小計	非控制權益應佔	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2011年1月1日	**354,111**	**1,824,979**	**577,465**	**54,261**	**148,846**	**367,782**	**3,298,652**	**6,626,096**	**849,905**	**7,476,001**
期內溢利	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**387,793**	**387,793**	**36,924**	**424,717**
換算產生的匯兑差額	**–**	**–**	**72,583**	**–**	**–**	**–**	**–**	**72,583**	**19,541**	**92,124**
分佔聯營公司的匯兑儲備	**–**	**–**	**2,532**	**–**	**–**	**–**	**–**	**2,532**	**–**	**2,532**
期內全面收益總額	**–**	**–**	**75,115**	**–**	**–**	**–**	**387,793**	**462,908**	**56,465**	**519,373**
購股權失效	**–**	**–**	**–**	**(506)**	**–**	**–**	**506**	**–**	**–**	**–**
於2011年6月30日	**354,111**	**1,824,979**	**652,580**	**53,755**	**148,846**	**367,782**	**3,686,951**	**7,089,004**	**906,370**	**7,995,374**
於2010年1月1日	356,311	1,851,735	447,688	61,993	88,432	367,782	2,895,340	6,069,281	765,553	6,834,834
期內溢利	–	–	–	–	–	–	513,427	513,427	60,026	573,453
換算產生的匯兑差額	–	–	63,334	–	–	–	–	63,334	8,264	71,598
分佔聯營公司的匯兑儲備	–	–	6,720	–	–	–	–	6,720	–	6,720
期內全面收益總額	–	–	70,054	–	–	–	513,427	583,481	68,290	651,771
股份購回	(2,200)	(26,756)	–	–	–	–	–	(28,956)	–	(28,956)
確認以股權結算股份支付的支出	–	–	–	1,910	–	–	–	1,910	–	1,910
購股權失效	–	–	–	(8,125)	–	–	8,125	–	–	–
轉入一般儲備(附註)	–	–	–	–	60,001	–	(60,001)	–	–	–
股息	–	–	–	–	–	–	(106,233)	(106,233)	–	(106,233)
向附屬公司的非控制權益派發股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(22,805)	(22,805)
於2010年6月30日	354,111	1,824,979	517,742	55,778	148,433	367,782	3,250,658	6,519,483	811,038	7,330,521

附註： 一般儲備指某些附屬公司依據中國有關法律和規則而設置的企業發展基金及一般儲備基金，該等基金不可供分派。

截至2011年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	*(未經審核)*
經營業務(所用)產生的現金淨額	**(421,976)**	10,656
投資活動產生(所用)的現金淨額		
出售投資物業所得款項	**106,971**	—
購入物業、廠房及設備	**(18,181)**	(45,337)
就在建投資物業支付的開發成本	**(9,179)**	(28,564)
其他投資現金流量	**(2,150)**	20,232
	77,461	(53,669)
融資活動所用的現金淨額		
已付利息	**(11,264)**	(13,522)
償還銀行貸款	**—**	(286,698)
已付股息	**—**	(106,233)
向附屬公司非控制權益派發股息	**—**	(22,805)
購回股份開支	**—**	(28,956)
	(11,264)	(458,214)
現金及現金等價物減少淨額	**(355,779)**	(501,227)
期初的現金及現金等價物	**4,915,904**	5,377,691
外幣匯率變動的影響	**83,163**	66,479
期終的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	**4,643,288**	4,942,943

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2010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)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股的分類
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
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

於本中期期間，應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露構成影響。

2. 主要會計政策(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則。以下新訂或經修訂準則已於截至2010年12月31日止年度的綜合財務報表獲授權刊發日期後頒佈，惟尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表[1]
香港財務報告準則第11號	聯合安排[1]
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益[1]
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目[2]
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利[1]
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表[1]
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資[1]

[1] 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。
[2] 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。

與綜合、聯合安排及披露有關的該五項新訂或經修訂準則(即香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年經修訂)以及香港會計準則第28號(2011年經修訂))，乃由香港會計師公會於2011年6月頒佈，並於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。倘該五項新訂或經修訂準則獲同時提早應用，則可提早應用該等準則。香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表之一部分香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，綜合只有一個基準，即是控制。此外，香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，包含三項原素：(a)對被投資方的權力，(b)來自被投資方涉及之可變回報之風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。總體而言，採用香港財務報告準則第10號需要進行多項判斷。本公司董事預期將於本集團自2013年1月1日起計之財政年度綜合財務報表內應用該等新訂或經修訂準則，且目前正在評估有關影響。

除上文所披露者外，本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則將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2011年6月30日止六個月

	房地產發展	房地產投資	物業管理	可報告分類合計	其他	抵銷	綜合
	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	**80,378**	**47,723**	**51,782**	**179,883**	**24,387**	**—**	**204,270**
業務之間的銷售	**—**	**—**	**—**	**—**	**1,073**	**(1,073)**	**—**
	80,378	**47,723**	**51,782**	**179,883**	**25,460**	**(1,073)**	**204,270**
分類業績	**47,770**	**270,570**	**8,954**	**327,294**	**8,023**	**—**	**335,317**
其他收入							**166,314**
未分攤公司費用							**(21,185)**
可換股債券衍生部分的收益							**39,934**
持作買賣投資的公平值變動							**22,848**
分佔聯營公司業績							**13,483**
融資成本							**(10,561)**
除税前溢利							**546,150**

3. 分類資料(續)

截至2010年6月30日止六個月

	房地產發展	房地產投資	物業管理	可報告分類合計	其他	抵銷	綜合
	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	829,611	17,230	41,660	888,501	19,705	–	908,206
業務之間的銷售	–	–	–	–	1,026	(1,026)	–
	829,611	17,230	41,660	888,501	20,731	(1,026)	908,206
分類業績	413,653	139,829	5,540	559,022	7,976	–	566,998
其他收入							196,208
未分攤公司費用							(32,741)
可換股債券衍生部分的收益							140,272
持作買賣投資的公平值變動							(63,102)
分佔聯營公司業績							5,847
融資成本							(15,101)
除税前溢利							798,381

業務之間的銷售乃根據現行市價計算。

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、利息收入、持作買賣投資及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。

4. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	千港元	*千港元*
以下銀行貸款的利息支出：		
－須於5年內全數償還	**11,264**	7,426
－毋須於5年內全數償還	**—**	6,096
可換股債券實際利息開支	**9,355**	13,371
	20,619	26,893
減：資本化待售發展中物業的金額	**—**	(11,792)
資本化在建物業的金額	**(6,035)**	—
資本化在建投資物業的金額	**(4,023)**	—
	10,561	15,101

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	千港元	*千港元*
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	**26,975**	95,685
中國土地增值稅	**47,377**	92,645
	74,352	188,330
遞延稅項	**47,081**	36,598
	121,433	224,928

本集團於期內涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，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2011年6月30日止六個月就其應課稅溢利按24%（截至2010年6月30日止六個月：22%）的稅率計算稅款。

5. 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。

6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010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	**3,990**	2,765
預付租金撥回	**49**	48
及經計入：		
利息收入(計入其他收入)來自：		
－銀行存款	**19,117**	23,029
－應收貸款	**146,489**	171,841

7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	千港元	*千港元*
於期內確認為分派的股息：		
2010年並無派付末期股息		
(2010年：2009年已付末期股息－每股3.0港仙)	**—**	106,233

董事決定不派付截至2011年6月30日止六個月的中期股息(截至2010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	
	2011年	2010年
	千港元	*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）	**387,793**	513,427
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	**(39,934)**	(140,272)
可換股債券利息	**9,355**	13,371
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	**357,214**	386,526

	股份數目	
	2011年6月30日	2010年6月30日
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	**3,541,112,832**	3,545,433,274
潛在普通股產生的攤薄影響：		
購股權	**—**	2,950,530
可換股債券	**309,090,909**	445,454,546
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	**3,850,203,741**	3,993,838,350

由於截至2011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，故於截至2011年6月30日止六個月的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37,197,000港元（截至2010年6月30日止六個月：45,337,000港元）購買物業、廠房及設備，包括新增發展中物業34,860,000港元（截至2010年6月30日止六個月：42,847,000港元）及在建中的投資物業21,856,000港元（截至2010年6月30日止六個月：28,564,000港元）。

本期間，本集團出售其若干投資物業以取得現金代價106,971,000港元，而出售該等投資物業產生之收益64,362,000港元已於期內收益表內確認列作投資物業的公平值增加。

本集團已落成投資物業於2011年6月30日及2010年12月31日的公平值乃經戴德梁行有限公司於該日作出估值後而得出。該公司為與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。投資物業的估值1,603,362,000港元（2010年12月31日：1,446,532,000港元）乃參考類似物業的交易價格市場憑證而達致。在建投資物業95,874,000港元（2010年12月31日：72,363,000港元）僅包括樓宇部分。董事認為在建投資物業於報告期末的公平值與其帳面值相若。

10. 應收貸款

	2011年 6月30日 *千港元*	2010年 12月31日 *千港元*
應收股東貸款	**2,167,567**	2,021,078

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

	2011年 6月30日 *千港元*	2010年 12月31日 *千港元*
發展中物業	**694,160**	653,462
待售已完成物業	**109,198**	132,717
	803,358	786,179

物業存貨乃按成本列帳。

12. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2011年 6月30日 *千港元*	2010年 12月31日 *千港元*
應收貨款	**10,968**	10,657
其他應收款、按金及預付款(附註)	**151,793**	192,832
	162,761	203,489

附註： 其他應收款中包括墊支予獨立第三方的款項90,678,000港元(2010年12月31日：146,000,000港元)，以物色本集團參予投資項目之潛在機會。

12. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

本集團給予其貿易客戶平均0至60日的信貸期。以下為按發票日期呈列的應收貨款帳齡分析：

	2011年 6月30日 千港元	2010年 12月31日 千港元
帳齡：		
0至90日	**10,609**	6,825
91至180日	**328**	3,732
181日以上	**31**	100
	10,968	10,657

13. 應付貨款、已按收金及應計費用

應付貨款、已收按金及應計費用包括應付貨款294,820,000港元(2010年12月31日：363,219,000港元)及來自房地產銷售之預收款27,880,000港元(2010年12月31日：62,454,000港元)。

以下為按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2011年 6月30日 千港元	2010年 12月31日 千港元
帳齡：		
0至90日	**237,889**	331,734
91至180日	**12,917**	1,561
181至360日	**21,967**	8,094
360日以上	**22,047**	21,830
	294,820	363,219

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。

於截至2010年12月31日止年度，本集團以現金代價150,000,000港元贖回面值150,000,000港元的可換股債券。

於過往期間，債券持有人已按每股普通股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。

於本期間，概無贖回及兌換任何可換股債券。

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，可換股債券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	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2011年1月1日	340,000	303,263	74,378	377,641
利息費用	—	9,355	—	9,355
公平值變動	—	—	(39,934)	(39,934)
於2011年6月30日	340,000	312,618	34,444	347,062

14. 可換股債券(續)

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：

	2011年6月30日	2010年12月31日
估值日期		
股價(港元)	**0.820**	1.130
行使價(港元)	**1.100**	1.100
預期波幅(以二項式期權定價模型內採用的加權平均波幅表達)	**41.16%**	35.61%
到期期間	**1.2年**	1.7年
兌換期	**1.2年**	1.7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2011年1月1日及2011年6月30日	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於2011年1月1日及2011年6月30日	3,541,112,832	354,111

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 2011年 千港元	2010年 千港元
RGAP	應收貸款的利息收入	a	**146,489**	171,841
上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司（「上海洛克菲勒外灘源」）	項目管理費收入	a	**13,098**	13,098
張來平女士	房地產銷售	b	**—**	3,490
威華達控股有限公司（「威華達」）	已收租金及其他費用	c	**1,569**	1,689

附註：

(a) RGAP及上海洛克菲勒外灘源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配偶。歐亞平先生為本公司的主席（一名執行董事）兼主要股東，其有能力影響本公司之營運。

(c) 由於歐亞平先生亦為威華達的主席（一名執行董事）兼主要股東，故威華達為本集團的關連方。歐亞平先生有能力影響威華達之營運。

期內，主要管理人員的董事的總酬金為8,742,000港元（截至2010年6月30日止六個月：10,443,000港元）。

17. 或然負債

	2011年 6月30日 千港元	2010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	**81,818**	88,081

董事認為，由於該等財務擔保合同於2011年6月30日及2010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

	2011年 6月30日 千港元	2010年 12月31日 千港元
就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	**502,638**	442,411
－已批准但未定約	**65,918**	67,398
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	**83,107**	58,754
－已批准但未定約	**356,018**	375,890
就投資基金作出的資金承擔	**—**	77,500

19. 抵押資產

於2011年6月30日，已向銀行抵押543,000港元(2010年12月31日：1,633,000港元)銀行存款；以及帳面值總額為468,750,000港元(2010年12月31日：403,055,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。

20. 中期報告結算日後事項

2011年8月，本集團與本集團可換股債券的若干債券持有人訂立贖回協議，據此，本集團同意以代價315,000,000港元贖回本金總額為315,000,000港元的可換股債券。於2011年6月30日，負債部分及衍生工具的賬面金額分別為289,600,000港元及31,900,000港元。完成上述贖回後，餘下可換股債券的總額為25,000,000港元。