



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 2013



**董事會**

執行董事

鄧銳民(主席)  
項亞波(行政總裁)  
陳巍

非執行董事

歐亞平  
羅仕勵

獨立非執行董事

田勁  
項兵  
辛羅林

**授權代表**

鄧銳民  
項亞波

**公司秘書**

羅泰安

**審核委員會**

田勁  
項兵  
辛羅林(主席)

**提名委員會**

鄧銳民  
田勁(主席)  
項兵  
辛羅林

**薪酬委員會**

鄧銳民  
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>

**股份登記及過戶總處**

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
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)  
佳利(香港)律師事務所  
的近律師行  
亞司特律師事務所  
諾頓羅氏富布萊特  
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**

中國農業銀行  
中國銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行  
招商銀行  
中國工商銀行  
平安銀行

# 目錄



財務摘要	2
管理層討論和分析	3
其他資料	9
簡明綜合財務報表審閱報告	12
簡明綜合損益表	13
簡明綜合損益及其他全面收益表	14
簡明綜合財務狀況表	15
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合財務報表附註	18

## 截至2013年6月30日止六個月

- 營業額上升11%至1.80億港元
- 毛利上升21%至1.066億港元
- 本公司擁有人應佔溢利下跌95%至1,540萬港元
- 每股基本盈利下跌95%至0.43港仙



### 業務回顧

中華人民共和國(「中國」)經濟經過30年的高速發展，過去的信貸驅動、投資拉動、出口導向的發展模式已有需要改變。新一屆政府期望通過各項政策刺激民間經濟活力、鼓勵城鎮化等一系列改革來實現經濟的可持續發展，從追求經濟的快速增長轉到提高經濟發展的品質和效益上。

國家統計局公佈的資料顯示，上半年國內生產總值(GDP)為人民幣24.8萬億元，同比增長7.6%。儘管經濟增速有所回落，但這是基本符合市場預期並有利於「調結構」和「轉方式」。

截至2013年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.80億港元，較去年同期增加11%。毛利為1.066億港元，較去年同期增加21%。本公司擁有人應佔溢利為1,540萬港元，較去年同期之2.867億港元大幅減少，主要由於投資物業的公平值變動大幅下降和應收貸款減值所致。每股基本盈利為0.43港仙，較去年同期減少95%。

### 房地產銷售

回顧期內，本集團僅有「紅樹西岸」的少量尾盤可供銷售。集團房地產銷售業務的營業額為4,950萬港元，較去年同期增加12%。期內售出樓面面積共約1,023平方米，較去年同期1,048平方米減少2%。房地產銷售業務之毛利上升48%至3,400萬港元。

### 房地產租賃

截至2013年6月30日止六個月內，租金收入總額為5,830萬港元，較去年同期增加18%。

上述租金收入主要來自「喜薈城」及百仕達花園一至四期的商業項目。

### 百仕達大廈

百仕達花園第五期「百仕達大廈」，位於深圳市羅湖區，由辦公樓及酒店項目「樂酒店」組成。「百仕達大廈」總樓面面積為約50,000平方米，其中酒店約30,000平方米，寫字樓面積約20,000平方米。

至目前為止，寫字樓已出租面積佔全部可供出租面積約60%，租戶主要為珠寶、投資和房地產公司。

「樂酒店」目前正進行消防、節能、質檢等政府部門的驗收以及辦理營業執照和稅務登記等工作，並計劃於2013年底或2014年初正式投入營運。

### 發展中物業

於2013年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克·外灘源」是位於上海外灘的綜合地產開發項目，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。
2. 「寧國府邸」位於上海市長寧區，此商品房項目目前正處於施工階段。項目佔地面積約13,600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，由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計。項目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10分鐘及30分鐘車程。

「寧國府邸」於回顧期內已完成政府驗收，並領取了《上海市新建住宅交付使用許可證》，具備了交付使用的條件。

### 主要聯營公司

截至2013年6月30日止六個月，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.虧損6,710萬港元，較去年同期增加14%，主要由於聯營公司投資物業的公平值變動所致。

### 「洛克·外灘源」

「洛克·外灘源」項目地處黃浦江與蘇州河之交匯處，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。



隨著項目保護、保留建築招商、招租工作的順利進行，目前已有多家著名餐廳及公司在「洛克·外灘源」開業，並取得了良好的經營業績。

於回顧期內，「洛克·外灘源」新建築部分地下工程和部分地面工程取得良好進展。

### 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2013年6月30日止期間內，本集團其他業務的營業額為7,220萬港元，較去年同期上升5%。

### 展望

2013年下半年，中國經濟一方面受到全球經濟週期性走強的有利因素推動，一方面受制於國內政策的調整，波動性可能會明顯上升。經濟增長可能會受到金融條件的收放影響，阻撓回升動力。

未來相當長的時間內，中國經濟將從高速增長轉變到中度增長，GDP將保持7%左右的增幅。預期中國政府將會在財政、稅收、金融等一系列重要領域推動改革及不斷加快改革的步伐，這些改革將可推動中國經濟的可持續發展。

### 財務回顧

本集團之財政保持穩健，負債槓桿率低企，利息保障倍數處於穩健水準。本集團的借款總額由2012年12月31日的2.957億港元減至2013年6月30日的2.892億港元。本集團於2013年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為3.8%，2012年12月31日則為3.9%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2013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12.47億港元。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分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匯率及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2013年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物共達39.13億港元(包括已抵押的銀行存款)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

### 資本承擔

於2013年6月30日，本集團在建物業中之資本承擔及在發展中物業之承擔分別為2.062億港元及1.262億港元。

### 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6,160萬港元。

### 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2013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2013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	4,607,216
流動資產	674,935
流動負債	(471,385)
非流動負債	(4,734,387)
	<hr/>
淨資產	76,379
	<hr/> <hr/>

於2013年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨資產37,042,000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2013年6月30日的主要會計政策。



### 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2013年6月30日止六個月之中期股息(2012年：無)。

### 僱員及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團就其主要營業活動僱用約851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2013年6月30日止期間內，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，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄14所載之企業管治守則所載之守則條文。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的標準守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2013年6月30日止六個月均一直遵守標準守則之規定。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會(「審核委員會」)，以檢討和監察本集團之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會面，共同審議本公司採納之財務匯報程序、內部監控、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2013年6月30日止六個月之中期業績乃未經審核，但已由本公司之核數師德勤•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，2013年8月20日



## 董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2013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：

### 股份的好倉

董事名稱	身份	股份權益			股份 權益總額	於2013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	0.38%
羅仕勳	實益擁有人	9,005,500	—	—	9,005,500	0.25%
李寧軍(附註1)	實益擁有人	2,000,000	—	—	2,000,000	0.06%
歐亞平	共同擁有權益及 所控制公司的權益	—	1,560,845,250 (附註2)	7,285,410	1,568,130,660	44.28%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	0.60%

附註：(1) 李寧軍先生辭任本公司非執行董事，自2013年8月21日起生效。

(2) 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，並由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific擁有權益的該等股份中擁有權益。

## 董事認購本公司及相聯法團股份或債券的權利

除下文所述的本公司購股權計劃外，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。

## 董事變更之資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事變更及更新之資料如下：—

- (1) 歐亞平先生調任為非執行董事，並辭任本公司董事會（「董事會」）主席，自2013年8月21日起生效。
- (2) 鄧銳民先生辭任行政總裁，並獲委任為本公司董事會主席，自2013年8月21日起生效。
- (3) 項亞波先生獲委任為本公司行政總裁，自2013年8月21日起生效。

除上文所披露者外，自2012年年報刊發之日以來，董事並不知悉任何其他董事變更之資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 本公司的購股權計劃

本公司股東於2002年5月24日採納的購股權計劃已由本公司股東於2012年5月17日終止（「舊計劃」）。舊計劃下的所有未行使購股權已於2012年屆滿。

本公司股東已於2012年5月17日採納一項新購股權計劃（「2012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。2012購股權計劃為期10年，自其獲採納日期以來並無授出任何購股權。

2012購股權計劃條款的概要載於2012年年報。



## 主要股東

於2013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：

### 於股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份	股份權益	於2013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(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，並由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2013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

本行已審閱第13至34頁的百仕達控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於2013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損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、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號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據審閱對該等簡明綜合財務報表出具報告，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。審閱該等簡明綜合財務報表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，令本行相信簡明綜合財務報表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

2013年8月20日

## 簡明綜合損益表

截至2013年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2013年	2012年
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(未經審核)
營業額	3	<b>179,994</b>	162,205
銷售成本		<b>(73,428)</b>	(73,993)
毛利		<b>106,566</b>	88,212
其他收入及收益		<b>114,604</b>	213,905
銷售費用		<b>(1,075)</b>	(1,863)
行政費用		<b>(42,921)</b>	(38,376)
投資物業的公平值增加	10	<b>31,133</b>	300,832
可換股債券衍生部分的收益		-	884
來自持作買賣投資的公平值變動的虧損		<b>(48,987)</b>	(27,328)
分佔聯營公司業績		<b>(67,105)</b>	(58,723)
融資成本	4	<b>(9,108)</b>	(1,483)
除稅前溢利		<b>83,107</b>	476,060
稅項	5	<b>(45,537)</b>	(130,794)
期內溢利	6	<b>37,570</b>	345,266
以下應佔：			
本公司擁有人		<b>15,360</b>	286,698
非控制權益		<b>22,210</b>	58,568
		<b>37,570</b>	345,266
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<b>0.43</b>	8.10
攤薄		不適用	8.04

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (未經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<b>37,570</b>	345,266
其他全面收益(開支)		
不會重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額	<b>85,286</b>	(22,859)
分佔聯營公司的匯兌儲備	<b>8,234</b>	(2,750)
期內其他全面收益(開支)	<b>93,520</b>	(25,609)
期內全面收益總額	<b>131,090</b>	319,657
以下應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>93,084</b>	265,569
非控制權益	<b>38,006</b>	54,088
	<b>131,090</b>	319,657

## 簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012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	477,457	412,053
預付租金		71,617	71,043
投資物業	10	2,566,527	2,492,685
於聯營公司的權益		37,042	95,917
聯營公司欠款	11	100,048	92,794
已付投資按金	12	101,631	-
待售投資		13,511	13,511
應收貸款	13	2,298,066	2,251,567
		<b>5,665,899</b>	<b>5,429,570</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	14	723,620	705,772
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	15	167,148	167,254
預付租金		1,348	1,325
持作買賣投資		220,403	257,379
已抵押銀行存款	21	5,775	5,666
銀行結餘及現金		3,907,392	4,002,192
		<b>5,025,686</b>	<b>5,139,588</b>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款、 已收按金及應計費用	16	583,469	647,915
應繳稅項		866,047	821,923
借款—一年內到期償還		32,183	25,432
		<b>1,481,699</b>	<b>1,495,270</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>3,543,987</b>	<b>3,644,318</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,209,886</b>	<b>9,073,888</b>
<b>非流動負債</b>			
借款—一年以後到期償還		257,066	270,307
遞延稅項		319,179	301,030
		<b>576,245</b>	<b>571,337</b>
		<b>8,633,641</b>	<b>8,502,551</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	354,111	354,111
儲備		7,227,919	7,134,835
本公司擁有人應佔權益		<b>7,582,030</b>	<b>7,488,946</b>
非控制權益		1,051,611	1,013,605
		<b>8,633,641</b>	<b>8,502,551</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至2013年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控制 權益	合計
	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	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2013年1月1日	354,111	1,824,979	775,900	-	148,846	367,782	4,017,328	7,488,946	1,013,605	8,502,551
期內溢利	-	-	-	-	-	-	15,360	15,360	22,210	37,570
換算產生的匯兌差額	-	-	69,490	-	-	-	-	69,490	15,796	85,286
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	8,234	-	-	-	-	8,234	-	8,234
期內全面收益總額	-	-	77,724	-	-	-	15,360	93,084	38,006	131,090
於2013年6月30日	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>853,624</u>	<u>-</u>	<u>148,846</u>	<u>367,782</u>	<u>4,032,688</u>	<u>7,582,030</u>	<u>1,051,611</u>	<u>8,633,641</u>
於2012年1月1日	354,111	1,824,979	775,930	53,755	148,846	367,782	3,674,330	7,199,733	969,465	8,169,198
期內溢利	-	-	-	-	-	-	286,698	286,698	58,568	345,266
換算產生的匯兌差額	-	-	(18,379)	-	-	-	-	(18,379)	(4,480)	(22,859)
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	(2,750)	-	-	-	-	(2,750)	-	(2,750)
期內全面(開支)收益總額	-	-	(21,129)	-	-	-	286,698	265,569	54,088	319,657
購股權失效	-	-	-	(53,755)	-	-	53,755	-	-	-
向附屬公司的非控制股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,600)	(24,600)
於2012年6月30日	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>754,801</u>	<u>-</u>	<u>148,846</u>	<u>367,782</u>	<u>4,014,783</u>	<u>7,465,302</u>	<u>998,953</u>	<u>8,464,255</u>

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。

## 簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (未經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
經營業務產生的現金淨額	<b>67,781</b>	65,130
投資活動所用的現金淨額		
已收利息	<b>40,054</b>	45,727
購入物業、廠房及設備	<b>(153,143)</b>	(36,111)
就在建投資物業支付的開發成本	<b>-</b>	(21,829)
就收購支付的按金	<b>(101,631)</b>	-
退還投資項目墊款	<b>37,641</b>	-
其他投資現金流量	<b>818</b>	(51,337)
	<b>(176,261)</b>	(63,550)
融資活動所用的現金淨額		
償還銀行貸款	<b>(11,238)</b>	(143,051)
已付利息	<b>(9,108)</b>	(9,903)
	<b>(20,346)</b>	(152,954)
現金及現金等價物減少淨額	<b>(128,826)</b>	(151,374)
期初的現金及現金等價物	<b>4,002,192</b>	4,312,385
外幣匯率變動的影響	<b>34,026</b>	(17,999)
期終的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	<b>3,907,392</b>	4,143,012

### 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」及聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定而編製。

### 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。

除下文所述外，截至2013年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2012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，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與編製本集團簡明綜合財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則2009-2011週期的年度改進
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體權益 披露：過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產期的剝探成本

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立及披露有關公平值計量之單一指引，並取代過往載於其他香港財務報告準則之規定。已對香港會計準則第34號作出相應修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

## 2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，除少數例外情況外，亦適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量之財務工具項目及非財務工具項目。香港財務報告準則第13號載有「公平值」之新定義，界定公平值為在主要(或最有利的)市場中，根據計量日期之現行市況，釐定於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之代價。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已提前應用新公平值計量及披露規定。有關公平值資料披露載於附註22。

### 香港會計準則第1號(修訂本)「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號(修訂本)引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」更新為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)亦規定於其他全面收益一節作出額外披露，致使其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)在滿足特定條件時可於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按同一基準分配。該等修訂已追溯應用，故呈列其他全面收益項目已予修改以反映該等變動。

## 2. 主要會計政策(續)

除上文所述者外，於本財務資料期間，應用其他新訂或經修訂的香港財務報告準則，並無對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所載的披露構成重大影響。

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。下列新訂或經修訂準則於截至2012年12月31日止年度綜合財務報表刊發當日已頒佈但尚未生效：

香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替及對沖會計的延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 適用於2014年1月1日或以後開始之會計期間

董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業額及分類資料

以下為本集團按可報告及營運分類的營業額及業績分析：

截至2013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	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	<u>49,489</u>	<u>58,291</u>	<u>55,780</u>	<u>163,560</u>	<u>16,434</u>	<u>179,994</u>
<b>業績</b>						
分類業績	<u>23,390</u>	<u>83,834</u>	<u>5,602</u>	<u>112,826</u>	<u>8,169</u>	120,995
其他收入						114,604
未分攤公司費用						(27,292)
來自持作買賣投資的 公平值變動的虧損						(48,987)
分佔聯營公司業績						(67,105)
融資成本						<u>(9,108)</u>
除稅前溢利						<u>83,107</u>



3. 營業額及分類資料(續)

截至2012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	可報告 分類合計 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	44,067	49,476	52,732	146,275	15,930	-	162,205
業務之間的銷售	-	-	-	-	1,107	(1,107)	-
	<u>44,067</u>	<u>49,476</u>	<u>52,732</u>	<u>146,275</u>	<u>17,037</u>	<u>(1,107)</u>	<u>162,205</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>10,299</u>	<u>345,072</u>	<u>6,070</u>	<u>361,441</u>	<u>8,845</u>	<u>-</u>	370,286
其他收入							213,905
未分攤公司費用							(21,481)
可換股債券衍生部分 的收益							884
來自持作買賣投資的 公平值變動的虧損							(27,328)
分佔聯營公司業績							(58,723)
融資成本							(1,483)
除稅前溢利							<u>476,060</u>

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(未經分配其他收入、中央行政費用、董事薪酬、分佔聯營公司業績、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)。此乃向執行董事(本集團主要營運決策者)呈報用作評估表現及分配資源之計量。

由於並無定期將本集團資產及負債按可報告分類劃分的分析提供予執行董事審閱，故並無有關分析的披露。

4. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行借款利息		
— 須於5年內全數償還	2,765	9,865
— 毋須於5年內全數償還	6,343	—
可換股債券實際利息開支	—	800
其他	—	38
	<u>9,108</u>	<u>10,703</u>
減：資本化在建物業的金額	—	(5,532)
資本化在建投資物業的金額	—	(3,688)
	<u>9,108</u>	<u>1,483</u>

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
香港利得稅		
過往年度撥備不足	—	65
中國企業所得稅	24,716	25,524
中國土地增值稅	8,057	184
分派中國附屬公司盈利的預扣稅	—	24,893
	<u>32,773</u>	<u>50,666</u>
遞延稅項	12,764	80,128
	<u>45,537</u>	<u>130,794</u>

本集團涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於簡明綜合財務報表作出香港利得稅撥備。



## 5. 稅項(續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,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2013年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2012年6月30日止六個月:25%)的稅率計算稅款。

此外,中國土地增值稅(「土地增值稅」)須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正式通知,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]第93號及深地稅法[2005]作出回應,據此,其中包括根據於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,其已遵守上述通知及深圳市其他正式稅務通知的規則,而本集團已據此計入土地增值稅。

期內的遞延稅項支出指重估投資物業及附屬公司的未分配溢利所產生的遞延稅項。本集團已根據中國的相關稅率及稅務條例,經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國的相關稅率及稅務條例規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅率繳納預扣稅。

於簡明綜合財務報表刊發日期,香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2010/11課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的利息收入應否課稅提出質疑。香港稅務局向本公司附屬公司發出有關2006/2007課稅年度的估計/附加要求最終評稅單(「評稅單」)。截至2013年6月30日,本集團根據反對2006/2007課稅年度評稅單的「有條件緩繳稅款令」,已購買約32,000,000港元(2012年12月31日:無)儲稅券,該款項已計入其他應收款項內。經諮詢法律顧問及稅務代表的意見後,董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。

6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 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	4,667	4,413
預付租金撥回	669	51
匯兌虧損	-	2,108
及經計入：		
利息收入(計入其他收入)來自：		
— 分類為持作買賣投資的上市優先票據	1,162	1,286
— 銀行存款	38,892	42,242
— 應收貸款(扣除減值虧損)	46,499	169,659
匯兌收益	<u>17,054</u>	<u>-</u>

7. 股息

於本中期期間內，本公司概無派付、宣派及擬派任何股息。董事決定不就本中期期間派付任何股息(截至2012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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
用以計算每股基本盈利的盈利 (即本公司擁有人應佔期內溢利)	15,360	286,698
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券衍生部分的收益	-	(884)
可換股債券利息	-	800
	<u>15,360</u>	<u>286,614</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>15,360</u>	<u>286,614</u>
		股份數目
	2013年 6月30日	2012年 6月30日
用以計算每股基本盈利的股份數目	3,541,112,832	3,541,112,832
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券	-	22,727,273
	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,563,840,105</u>

由於截至2012年6月30日止六個月，本公司尚未行使的購股權的行使價高於股份的平均市價，故於截至2012年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無採取行使該等購股權之計算方式。

由於期內並無潛在已發行普通股，故並無呈列截至2013年6月30日止六個月之每股攤薄盈利。

## 9. 物業、廠房及設備的變動

於本中期期間，本集團因物業、廠房及設備而產生62,120,000港元(截至2012年6月30日止六個月：66,884,000港元)。

10. 投資物業

千港元

公平值

於2013年1月1日	2,492,685
匯兌調整	42,709
投資物業的公平值增加	<u>31,133</u>

於2013年6月30日	<u><u>2,566,527</u></u>
-------------	-------------------------

投資物業於2013年6月30日及2012年12月31日的公平值乃經戴德梁行有限公司於該等日期作出估值後而得出。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。投資物業的估值乃參考在相同地區及狀況下類似物業的交易價格市場憑證，或(如適用)經考慮現有租約所得的資本化收入及該等物業於租約期滿後的租金調升潛力而達致。

11. 聯營公司欠款

該等款項為無抵押、免息，且按要求償還。本公司董事預期該筆款項不會於報告期間結束後12個月內清償，故該筆款項被分類為非流動資產。

12. 已付投資按金

於截至2013年6月30日止六個月期間，本集團向獨立第三方支付按金以認購於中國成立的實體約8%之經擴大股權。由於驗資程序有待審批，故收購尚未完成。



13. 應收貸款

	2013年 6月30日 千港元	2012年 12月31日 千港元
應收股東貸款	<b><u>2,298,066</u></b>	<b><u>2,251,567</u></b>

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及物業投資項目所需資金，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賬。應收貸款(包括本金及利息)為無抵押，且並無固定還款期。董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

本集團已修訂對應收貸款的未來折現現金流預測之估計。因此，期內，應收貸款賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量現值之差額的減值虧損131,784,000港元(截至2012年6月30日止六個月期間：無)於損益賬確認。與本集團期內確認的利息收入178,283,000港元(截至2012年6月30日止六個月期間：169,659,000港元)抵銷後，利息收入淨額46,499,000港元(截至2012年6月30日止六個月期間：169,659,000港元)於簡明綜合損益表確認，並相應計入其他收入。

董事已審閱該應收貸款的賬面值2,298,066,000港元(2012年12月31日：2,251,567,000港元)，並認為該筆應收貸款可悉數收回。

14. 物業存貨

	2013年 6月30日 千港元	2012年 12月31日 千港元
發展中物業	<b>716,245</b>	683,904
待售已完成物業	<b><u>7,375</u></b>	<u>21,868</u>
	<b><u>723,620</u></b>	<b><u>705,772</u></b>

15. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2013年 6月30日 千港元	2012年 12月31日 千港元
應收貨款	5,857	4,121
應收利息	4,095	15,241
投資項目墊款(附註)	75,282	110,974
應收一間投資公司款項	1,820	1,820
其他應收款、按金及預付款	80,094	35,098
	<u>167,148</u>	<u>167,254</u>

附註：於2012年12月，本集團與一間在中國成立的公司(為獨立第三方)就中國一處建議物業發展項目(「該項目」)訂立合作協議(「該協議」)，並墊款人民幣90,000,000元。該筆款項由數名獨立人士提供的個人擔保作抵押，按月利率3厘計息。倘未能符合該協議所述條件(即提交有關物業發展項目的可行性研究報告)，則須於45日內償還該款項。於截至2013年6月30日止六個月期間，已償還人民幣30,000,000元。於2013年5月28日，全體相關訂約方簽署一份補充協議，該協議之有效期延長至2013年10月29日。倘於2013年10月29日未能符合該協議所述條件，則餘下墊款人民幣60,000,000元(相等於約75,282,000港元)將即時到期。

本集團給予其客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期(與其各自的確日期相若)呈列的應收貨款賬齡分析：

	2013年 6月30日 千港元	2012年 12月31日 千港元
0至60日	5,047	3,402
61至180日	486	432
181日以上	324	287
	<u>5,857</u>	<u>4,121</u>

16. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	2013年 6月30日 千港元	2012年 12月31日 千港元
應付貨款	141,751	217,515
建築工程的其他應付款	186,048	176,041
按金及預收款	118,891	97,896
其他應付款及應計費用	136,779	156,463
	<u>583,469</u>	<u>647,915</u>

以下為於報告期末按發票日期呈列的應付貨款的賬齡分析：

	2013年 6月30日 千港元	2012年 12月31日 千港元
0至90日	73,119	36,369
91至180日	6,880	47,886
181至360日	42,421	13,826
360日以上	19,331	119,434
	<u>141,751</u>	<u>217,515</u>

17. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的普通股股份		
法定：		
於2013年1月1日及2013年6月30日	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於2013年1月1日及2013年6月30日	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>

18. 關連方交易

除簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於期內進行以下關連方交易：

關連方名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2013年 千港元	2012年 千港元
聯營公司：			
RGAP	股東貸款的利息收入	46,499	169,659
上海洛克菲勒集團	項目管理費收入	13,170	13,098
外灘源綜合開發有限公司		<u>          </u>	<u>          </u>

於本中期期間內，主要管理人員的董事的總酬金為7,848,000港元(截至2012年6月30日止六個月：6,196,000港元)。

19. 或然負債

	2013年 6月30日 千港元	2012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>61,577</u>	<u>63,296</u>

董事認為，由於該等財務擔保合同的公平值並不重大，且對方拖欠有關貸款的機會不大，故並無財務負債入賬。



20. 承擔

	2013年 6月30日 千港元	2012年 12月31日 千港元
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>9,702</u>	<u>26,683</u>
－ 已批准但未訂約	<u>196,536</u>	<u>197,755</u>
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>126,158</u>	<u>130,062</u>

21. 抵押資產

於2013年6月30日，已向銀行抵押5,775,000港元(2012年12月31日：5,666,000港元)銀行存款；以及賬面值總額為1,240,903,000港元(2012年12月31日：496,917,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。

22. 財務工具公平值計量

定期按公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

若干本集團財務資產及財務負債於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等財務資產及財務負債公平值的資料(具體而言，所使用之估值技巧及輸入值)以及根據公平值計量數據的可觀察程度劃分的公平值等級(第一級別至第三級別)。

22. 財務工具公平值計量(續)

- 第一級別公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格所得出；
- 第二級別公平值計量乃除第一級別計入的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察的輸入數據得出；及
- 第三級別公平值計量乃以計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據的估值方法得出。

財務資產	於下列日期之公平值		公平值 等級	估值技巧及 主要輸入數據	重大無法 觀察輸入數據	無法觀察輸入
	2013年6月30日 千港元	2012年12月31日 千港元				數據與公平值 的關係
投資為於簡明綜合財務狀況 表中分類為持作買賣投 資的上市股本證券	上市股本證券— 220,403,000港元	上市股本證券— 257,379,000港元	第一級別	於活躍市場的 買入報價	不適用	不適用

