

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

2014年中期業績公告

財務摘要

截至2014年6月30日止六個月

- 營業額下跌21%至1.427億港元
- 毛利下跌17%至8,900萬港元
- 本公司擁有人應佔溢利上升49%至2,290萬港元
- 每股基本盈利上升51%至0.65港仙

* 僅供識別

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2014年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績。

簡明綜合損益表

截至2014年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
營業額	3	142,670	179,994
銷售成本		<u>(53,656)</u>	<u>(73,428)</u>
毛利		89,014	106,566
其他收入		95,238	114,604
銷售費用		(1,427)	(1,075)
行政費用		(62,898)	(42,921)
投資物業的公平值增加		15,152	31,133
來自持作買賣投資的公平值收益(虧損)		362	(48,987)
分佔聯營公司業績		(46,232)	(67,105)
融資成本	4	<u>(8,427)</u>	<u>(9,108)</u>
除稅前溢利		80,782	83,107
稅項	5	<u>(38,095)</u>	<u>(45,537)</u>
期內溢利	6	<u>42,687</u>	<u>37,570</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		22,896	15,360
非控制權益		<u>19,791</u>	<u>22,210</u>
		<u>42,687</u>	<u>37,570</u>
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		<u>0.65</u>	<u>0.43</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>42,687</u>	<u>37,570</u>
其他全面(開支)收益		
不會重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額	(52,528)	85,286
分佔聯營公司的匯兌儲備	<u>(638)</u>	<u>8,234</u>
期內其他全面(開支)收益	<u>(53,166)</u>	<u>93,520</u>
期內全面(開支)收益總額	<u>(10,479)</u>	<u>131,090</u>
以下應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(20,854)	93,084
非控制權益	<u>10,375</u>	<u>38,006</u>
	<u>(10,479)</u>	<u>131,090</u>

簡明綜合財務狀況表
於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		520,170	515,052
預付租金		70,482	71,936
投資物業		2,683,336	2,695,380
於聯營公司的權益		—	—
聯營公司欠款		113,947	106,997
待售投資		131,799	133,002
其他應收款		96,649	32,000
應收委託貸款		92,466	—
應收貸款		2,060,714	2,107,584
		5,769,563	5,661,951
流動資產			
物業存貨		751,298	742,129
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	9	71,509	142,587
預付租金		1,353	1,367
持作買賣投資		144,874	144,912
已抵押銀行存款		5,817	5,866
銀行結餘及現金		3,801,494	4,154,752
		4,776,345	5,191,613
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用	10	542,677	585,538
應繳稅項		780,789	1,018,093
借款—一年內到期償還		39,027	39,424
		1,362,493	1,643,055
淨流動資產		3,413,852	3,548,558
總資產減流動負債		9,183,415	9,210,509
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		218,683	240,621
遞延稅項		351,870	346,547
		570,553	587,168
		8,612,862	8,623,341
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		7,179,029	7,199,883
本公司擁有人應佔權益		7,533,140	7,553,994
非控制權益		1,079,722	1,069,347
		8,612,862	8,623,341

簡明綜合財務報表附註

截至2014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、物業管理及房地產投資。

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2014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2013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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）新訂詮釋及修訂本：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷財務資產及財務負債
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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費

於本財務資料期間，應用該等香港財務報告準則新訂詮釋及修訂本，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。

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收益及業績分析：

分類資料

截至2014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	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	<u>-</u>	<u>65,881</u>	<u>59,512</u>	<u>125,393</u>	<u>17,277</u>	<u>142,670</u>
業績						
分類業績	<u>(13,478)</u>	<u>67,253</u>	<u>8,637</u>	<u>62,412</u>	<u>8,364</u>	70,776
其他收入						95,238
未分攤公司費用						(30,935)
來自持作買賣投資的 公平值收益						362
分佔聯營公司業績						(46,232)
融資成本						<u>(8,427)</u>
除稅前溢利						<u>80,782</u>

截至2013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	綜合 千港元
營業額						
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>
業績						
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 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>

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、持作買賣投資的公平值收益(虧損)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	
	2014年 千港元	2013年 千港元
銀行借款利息		
— 須於5年內全數償還	4,440	2,765
— 毋須於5年內全數償還	<u>3,987</u>	<u>6,343</u>
	<u>8,427</u>	<u>9,108</u>

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	29,257	24,716
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	8,057
	<u>29,257</u>	<u>32,773</u>
遞延稅項	<u>8,838</u>	<u>12,764</u>
	<u>38,095</u>	<u>45,537</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。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本公司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2014年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2013年6月30日止六個月：25%)的稅率計算稅款。

此外，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務規則及條例，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。中國的相關稅務規則及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。

6. 期內溢利

截至6月30日止六個月

2014年
千港元

2013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	5,102	4,667
預付租金撥回	731	669
匯兌虧損	11,290	—

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	1,757	1,162
—銀行存款	48,507	38,892
—應收委託貸款	636	—
—投資項目的墊款	25,949	—
—應收貸款(扣除減值)	—	46,499
匯兌收益	—	17,054

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(截至2013年6月30日止六個月：無)。董事決定不就本中期期間派付任何股息(截至2013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	
	2014年 千港元	2013年 千港元
用以計算每股基本盈利的 本公司擁有人應佔期內盈利	<u>22,896</u>	<u>15,360</u>
股份數目		
	2014年 6月30日	2013年 6月30日
用以計算每股基本盈利的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

由於期內並無潛在已發行普通股，故並無呈列截至2014年6月30日及2013年6月30日止六個月之每股攤薄盈利。

9. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2014年 6月30日 千港元	2013年 12月31日 千港元
應收貨款	5,319	7,146
應收利息	8,269	7,436
投資項目墊款	—	76,336
應收投資公司款項	8,234	8,210
其他應收款、按金及預付款	<u>49,687</u>	<u>43,459</u>
	<u>71,509</u>	<u>142,587</u>

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(與其各自的確認日期相若)呈列的應收貨款賬齡分析：

	2014年 6月30日 千港元	2013年 12月31日 千港元
賬齡：		
0至60日	4,277	6,211
61至180日	625	561
181日以上	<u>417</u>	<u>374</u>
	<u>5,319</u>	<u>7,146</u>

10. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	2014年 6月30日 千港元	2013年 12月31日 千港元
應付貨款	81,824	115,788
建築工程的其他應付款	250,367	257,955
按金及預收款	100,719	105,495
其他應付款及應計費用	109,767	106,300
	<u>542,677</u>	<u>585,538</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：

	2014年 6月30日 千港元	2013年 12月31日 千港元
賬齡：		
0至90日	26,490	24,221
91至180日	10,978	1,182
181至360日	20,218	45,974
360日以上	24,138	44,411
	<u>81,824</u>	<u>115,788</u>

管理層討論和分析

中國經濟2014年上半年運行總體平穩，結構調整穩中有進，轉型升級勢頭良好。上半年國內生產總值(GDP)為人民幣26.9萬億元，同比增長7.4%。分季度來看，GDP增速在連續兩個季度下行之後，在二季度企穩回升，同比增速達到7.5%，超出一季度的0.1個百分點。

在一系列向好的資料中，房地產卻出現了較大的下滑，銷售面積和銷售額均下降，我們認為這種調整是理性回歸的反映。房地產市場的分化調整，短期對經濟增長可能帶來壓力，但長期來看，既有利於房地產市場本身，也有利於國民經濟的可持續發展。

截至2014年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.427億港元，較去年同期下跌21%。毛利為8,900萬港元，同比下跌17%。本公司擁有人應佔溢利為2,290萬港元，同比增加49%。每股基本盈利為0.65港仙，同比增加51%。

房地產租賃

截至2014年6月30日止六個月內，租金收入總額為6,590萬港元，較去年同期增加13%。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

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積約50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截止2014年6月30日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為87%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有189間客房和套房，此外，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、精英健身會所等設施。樂酒店目前正在辦理裝修工程驗收以及開業前的各項籌備工作，並計劃於2014年下半年正式投入營運。

發展中物業

於2014年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克•外灘源」項目

「洛克•外灘源」位於上海外灘，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項目。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。

「洛克•外灘源」於回顧期內與上海新黃浦(集團)有限責任公司以及洛克菲勒集團外灘源(一期)開發SRL簽署了三方協定，將合作企業的合營期限再延長50年至2065年，並於2014年7月16日正式領取了新的營業執照。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工階段。該項目佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟面積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。

「寧國府邸」目前正在進行庭院精裝修、外立面改造和整個項目的配套工程，預計全部工程將於2014年下半年完成。

主要聯營公司

截至2014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4,620萬港元，較去年同期下跌31%，主要由於聯營公司投資物業的公平值變動所致。

其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2014年6月30日止期內，本集團其他業務的營業額為7,680萬港元，較去年同期增加6%。

展望

展望下半年，在政府繼續推行穩增長政策的背景下，中國經濟將有一定程度的回升，但回升幅度不會很大。在貨幣政策上，預計央行會繼續利用「定向降準」等靈活的政策來維持貨幣寬鬆局面。通過全面深化改革充分釋放經濟自身活力，預計中國在未來較長一段時間仍可保持中高速增長。

財務回顧

本集團之財政保持穩健，負債杠率低企，利息保障倍數處於穩健水準。本集團的借款總額由2013年12月31日的2.80億港元減至2014年6月30日的2.577億港元。本集團於2014年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為3.4%，2013年12月31日則為3.7%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2014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13.887億港元。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，董事會繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2014年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物共達38.073億港元(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2014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之承擔分別為2.383億港元及1.802億港元。

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5,600萬港元。

中期股息

為保留資源用作本集團業務發展，董事會不宜派截至2014年6月30日止六個月之中期股息(2013年：無)。

僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團僱用約919名全職僱員。本集團了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2014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，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「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，全體董事於截至2014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。審核委員會由三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2014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
SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED
百仕達控股有限公司*
主席
鄧銳民

香港，2014年8月26日

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

* 僅供識別