

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)

2015年中期業績公告

財務摘要

截至2015年6月30日止六個月

- 營業額上升15%至1.646億港元
- 毛利下跌22%至6,970萬港元
- 本公司擁有人應佔溢利下降36%至1,470萬港元
- 每股基本盈利下降35%至0.42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2015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2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
營業額	3	164,604	142,670
銷售成本		(94,857)	(53,656)
毛利		69,747	89,014
其他收入	4	72,485	95,238
銷售費用		(1,536)	(1,427)
行政費用		(70,921)	(62,898)
投資物業的公平值增加		33,417	15,152
來自持作買賣投資的公平值收益		96,197	362
應收貸款的減值虧損		(79,000)	–
分佔聯營公司業績		(50,339)	(46,232)
融資成本	5	(6,959)	(8,427)
除稅前溢利		63,091	80,782
稅項	6	(30,973)	(38,095)
期內溢利	7	32,118	42,687
以下應佔：			
本公司擁有人		14,748	22,896
非控制權益		17,370	19,791
		32,118	42,687
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		0.42	0.65
攤薄		0.42	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>32,118</u>	<u>42,687</u>
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	86	(52,528)
分佔聯營公司的匯兌儲備	<u>(293)</u>	<u>(638)</u>
期內其他全面開支	<u>(207)</u>	<u>(53,166)</u>
期內全面收益(開支)總額	<u>31,911</u>	<u>(10,479)</u>
以下應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	14,509	(20,854)
非控制權益	<u>17,402</u>	<u>10,375</u>
	<u>31,911</u>	<u>(10,479)</u>

簡明綜合財務狀況表
於2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		579,138	604,828
預付租金		69,619	70,300
投資物業		2,675,245	2,633,168
聯營公司欠款		131,921	124,971
於聯營公司的權益		—	—
待售投資		147,045	143,575
其他應收款		122,649	96,649
應收貸款		1,833,778	1,963,410
就購買物業、廠房及設備支付的按金		19,995	—
		5,579,390	5,636,901
流動資產			
物業存貨		859,958	824,172
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	10	179,936	188,904
應收委託貸款		310	40,600
預付租金		1,362	1,362
持作買賣投資		978,776	218,940
已抵押銀行存款		662	661
銀行結餘及現金		2,991,752	3,721,364
		5,012,756	4,996,003
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用	11	566,105	573,293
應繳稅項		726,930	800,952
借款—一年內到期償還		40,067	40,067
		1,333,102	1,414,312
淨流動資產		3,679,654	3,581,691
總資產減流動負債		9,259,044	9,218,592
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		179,408	199,442
遞延稅項		374,051	360,657
		553,459	560,099
資產淨值		8,705,585	8,658,493
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		7,234,298	7,204,608
本公司擁有人應佔權益		7,588,409	7,558,719
非控制權益		1,117,176	1,099,774
權益總額		8,705,585	8,658,493

簡明綜合財務報表附註

截至2015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公眾有限公司，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。本集團並無提早應用聯交所於2015年年初所頒佈經修訂的附錄16。

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。

截至2015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2014年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致。

3. 營業額及分類資料

以下為本集團按可報告及營運分類劃分的營業額及業績分析：

分類資料

截至2015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>79,419</u>	<u>62,797</u>	<u>142,216</u>	<u>22,388</u>	<u>164,604</u>
業績						
分類業績	<u>(1,396)</u>	<u>87,963</u>	<u>9,376</u>	<u>95,943</u>	<u>(25,575)</u>	<u>70,368</u>
其他收入						<u>72,485</u>
未分攤公司費用						<u>(39,661)</u>
來自持作買賣投資的 公平值收益						<u>96,197</u>
應收貸款的減值虧損						<u>(79,000)</u>
分佔聯營公司業績						<u>(50,339)</u>
融資成本						<u>(6,959)</u>
除稅前溢利						<u><u>63,091</u></u>

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>	<u>70,776</u>
其他收入						<u>95,238</u>
未分攤公司費用						<u>(30,935)</u>
來自持作買賣投資的公平值 收益						<u>362</u>
分佔聯營公司業績						<u>(46,232)</u>
融資成本						<u>(8,427)</u>
除稅前溢利						<u><u>80,782</u></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、應收貸款的減值虧損、分佔聯營公司業績、持作買賣投資的公平值收益及融資成本)。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. 其他收入

其他收入包括：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
上市證券股息	1,721	98
出售物業、廠房及設備所得收益淨額	205	10
銀行存款利息收入	65,672	65,322
來自獨立第三方的利息收入	—	25,949
分類為持作買賣投資的上市優先票據利息收入	116	1,757
應收委託貸款利息收入	3,612	636
其他	1,159	1,466
	<u>72,485</u>	<u>95,238</u>

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行借款利息		
— 須於5年內全數償還	4,549	4,440
— 毋須於5年內全數償還	2,410	3,987
	<u>6,959</u>	<u>8,427</u>

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	17,562	29,257
遞延稅項	13,411	8,838
	<u>30,973</u>	<u>38,095</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2015年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2014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。

7. 期內溢利

截至6月30日止六個月

2015年
千港元

2014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	36,696	5,102
預付租金撥回	679	731
匯兌虧損	8,552	11,290
股份付款開支	15,181	—

8. 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2014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。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(2014年：基本)盈利按下列數據計算：

截至6月30日止六個月

2015年
千港元

2014年
千港元

用以計算每股基本及攤薄(2014年：基本)盈利的
本公司擁有人應佔期內盈利

14,748 22,896

股份數目

2015年
6月30日

2014年
6月30日

用以計算每股基本及攤薄(2014年：基本)盈利的普通股數目 **3,541,112,832** 3,541,112,832

計算截至2015年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時，由於本公司尚未行使購股權的行使價較該期間本公司股份的平均市場價格為高，故並無假設各有關購股權獲行使。

由於於截至2014年6月30日止六個月並無潛在已發行普通股，故並無呈列該期間之每股攤薄盈利。

10. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2015年 6月30日 千港元	2014年 12月31日 千港元
應收貨款	7,122	7,662
應收利息	8,250	10,215
應收投資公司款項	6,414	6,414
經紀機構存款(附註)	127,866	134,648
其他應收款、按金及預付款	30,284	29,965
	<u>179,936</u>	<u>188,904</u>

附註：經紀機構存款用於證券交易。該存款不計利息、不設到期日，亦無提取限制。

本集團給予客戶平均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：

	2015年 6月30日 千港元	2014年 12月31日 千港元
賬齡：		
0至60日	5,844	7,236
61至180日	682	256
180日以上	596	170
	<u>7,122</u>	<u>7,662</u>

11. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	2015年 6月30日 千港元	2014年 12月31日 千港元
應付貨款	56,977	57,245
建築工程的其他應付款	290,419	293,092
按金及預收租金及管理費	119,397	115,106
應付工資	11,314	19,724
其他應付稅項	18,061	19,905
應付薪金及職員福利	37,872	37,886
其他應付款及應計費用	32,065	30,335
	<u>566,105</u>	<u>573,293</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：

	2015年 6月30日 千港元	2014年 12月31日 千港元
賬齡：		
0至90日	7,087	6,832
91至180日	4,344	1,977
181至360日	2,111	1,938
360日以上	43,435	46,498
	<hr/> 56,977 <hr/>	<hr/> 46,498 <hr/>

管理層討論和分析

2015年上半年中國國內生產總值(GDP)同比增長7.0%，較去年下降0.4個百分點；第二季度GDP同比增長7.0%，環比增長1.7%，符合市場預期。雖然今年上半年經濟增速比去年顯著下降，但第二季度呈現緩中企穩走勢，今年6月份部分經濟指標有好轉跡象，下半年經濟增長有望好於上半年。

2015年1至6月份，全國房地產開發投資總額人民幣43,955億元，同比增長4.6%，增速比1至5月份回落0.5個百分點。其中，住宅投資人民幣29,506億元，增長2.8%，增速回落0.1個百分點。住宅投資佔房地產開發投資總額的比重為67.1%。

從房地產開發投資總額同比數據來看，投資增速持續下滑，儘管下滑幅度有所收窄，但仍未見底。雖然上半年穩定住房消費的利好政策不斷出台，但市場主要以去庫存為主，重點在消化而不是投資。我們認為這種調整是市場良性的自主調節。下半年在一、二線城市房地產市場回暖的帶動下，房地產開發投資或將觸底緩慢回升，但預計不會出現大幅反彈。

截至2015年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.646億港元，較去年同期上升15%。毛利為6,970萬港元，同比下跌22%。本公司擁有人應佔溢利為1,470萬港元，同比下跌36%。每股基本盈利為0.42港仙，同比下跌35%。

房地產租賃

截至2015年6月30日止六個月內，租金收入總額為7,940萬港元，較去年增加21%。

上述租金收入主要來自「喜薈城」、百仕達花園一至四期及「百仕達大廈」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。

截至2015年6月30日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為85%，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」於2014年第四季投入試營業，市場在培育之中，營業狀況逐漸改善。

發展中物業

於2015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。該項目保護及保留建築部分已正式投入運營並陸續出租，新建築已完成基本工程，整個項目預計於2017年完工。

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2016年下半年完成。

主要聯營公司

截至2015年6月30日止六個月內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.虧損5,030萬港元，較去年同期上升9%，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2015年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為8,520萬港元，較去年同期增加11%。

展望

展望2015年下半年，中國經濟增長可望延續上半年企穩向好的走勢。從基本面的情況來看，中國經濟仍有保持中高速增長的動力和潛力。中國的工業化和城鎮化尚未完成，仍處在一個加快發展的過程中。以「互聯網+」為代表的信息技術、信息化，會跟工業化和城鎮化高度融合，創造出新的動力。上半年出台的一些政策措施效應還將得以繼續發揮。尤其是房地產業在第二季度出現明顯的回暖趨勢，房地產投資、市場銷售、新開工面積近數月顯著回升，基於房地產的影響較大，帶動效應較強，房地產回穩對相關行業會產生拉動作用。改革創新相關的紅利將得以繼續釋放。

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。本集團的銀行借款由至2014年12月31日的2.395億港元減至2015年6月30日的2.195億港元。本集團於2015年6月30日的資本負債比率(銀行借款與股東權益比率)為2.9%，2014年12月31日則為3.2%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2015年6月30日，為取得上述銀行借款而已作為抵押的資產，合共的賬面淨值為14.493億港元。本集團的銀行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2015年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物共達29.924億港元(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2015年6月30日，本集團就在發展中物業之承擔分別為1.09億港元。

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4,740萬港元。

中期股息

為保留資源用作本集團業務發展，董事會不宣派截至2015年6月30日止六個月之中期股息（2014年：無）。

僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團僱用約907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2015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2015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2015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，2015年8月6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