



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 2012

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)

提名委員會

鄧銳民
田勁(主席)
項兵
辛羅林

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)
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
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
中國銀行(香港)有限公司
寧波銀行
中國建設銀行
招商銀行
中國工商銀行
平安銀行

目錄

封面為深圳百仕達大廈

財務摘要	2
管理層討論及分析	3
其他資料	9
簡明綜合財務報表審閱報告	13
簡明綜合收益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合財務報表附註	19

截至2012年6月30日止六個月

- 營業額下跌21%至1.622億港元
- 毛利下跌32%至8,820萬港元
- 本公司擁有人應佔溢利下跌26%至2.867億港元
- 每股基本盈利下跌26%至8.10港仙

業務回顧

2012年上半年，為鞏固房地產調控成果，中央政府堅持房地產調控：一方面繼續抑制投資和投機需求，另一方面支持和保護自住性的合理需求。貨幣政策方面，預調和微調力度加大，2011年底以來三次降低存款準備金率、兩次降低存、貸款利率，令房地產市場觀望情緒有所緩解，成交量有所回升。

截至2012年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.622億港元，較去年同期減少21%。毛利為8,820萬港元，較去年同期減少32%。本公司擁有人應佔溢利為2.867億港元，較去年同期減少26%。每股基本盈利為8.10港仙，較去年同期減少26%。

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4,410萬港元，較去年同期減少45%。期內售出樓面面積共約1,048平方米，較去年同期1,766平方米減少41%。期內，房地產銷售業務之毛利下跌57%至2,300萬港元。

房地產租賃

截至2012年6月30日止六個月內，租金收入總額為4,950萬港元，較去年同期增加4%。

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

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。

寫字樓部分完成電梯廳與大堂的裝修，並於回顧期內具備了交付條件，可以正式對外出租，可供對外出租面積約為20,000平方米。

至目前為止，寫字樓部分已經簽署7份正式租賃合同，佔總可供出租面積的20%。此外，集團還與眾多潛在租戶達成了租賃意向。

酒店部分於回顧期內已完成樣板層的裝修，並將按照計劃於2013年正式投入營運。

發展中物業

於2012年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

1. 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。該項目保護保留建築部分已經於2010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。
2. 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

截至2012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5,870萬港元，去年同期則分佔溢利1,350萬港元，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。

項目的保護、保留建築部分正在積極進行招租工作，回顧期內，舉辦了多場推介活動並與過百間零售、餐飲和辦公客戶進行了接洽。目前已有9間商戶正式入駐，租賃面積達5,300平方米，項目並與多間商戶達成了租賃意向。

「洛克·外灘源」新建築部分正進行地下工程和部分地面以上工程，於回顧期內進展良好。

其它業務

本集團的其它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2012年6月30日止期內，本集團其它業務的營業額為6,870萬港元，較去年同期下跌10%。

展望

在房地產調控大方向不變的背景下，加大基建投資力度將成為中央「穩增長」的首要選擇。下半年貨幣政策微調的力度和頻率是影響房地產市場的關鍵，但可以肯定的是，基於對房價反彈的擔憂，針對房地產業的調控政策仍會延續，信貸投放力度也不會過大。

在這個宏觀背景下，我們需要保持耐心，審時度勢地分析當前的形勢和各種問題。我們將密切關注政府出台的各项調控措施對房地產市場的影響，並充分抓住各種投資和發展的機會，努力探索一些新的發展模式，力爭為股東帶來良好的回報。

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2011年12月31日的4.078億港元減至2012年6月30日的2.643億港元。於2012年6月30

日之借款總額包括銀行借款2.393億港元及可換股債券之負債部份2,500萬港元。本集團於2012年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為3.5%，2011年12月31日則為5.7%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2012年6月30日，為取得貸款而已作為抵押的資產，合共的賬面淨值為60萬港元。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及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2012年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物共達41.436億港元(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。

可換股債券

於2012年6月30日，餘下可換股債券的面值為2,500萬港元，可換股債券將於2012年9月28日到期。根據債券條款，本公司在到期日應以債券面值贖回任何尚未兌換股債券。

資本承擔

於2012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2.787億港元及1.025億港元。

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6,460萬港元。

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2012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2012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	4,294,419
流動資產	829,944
流動負債	(590,158)
非流動負債	(4,357,087)
淨資產	177,118

於2012年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨資產97,596,000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2012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2012年6月30日止六個月之中期股息（2011年：無）。

僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團僱用約842名全職僱員。本集團了解幹練和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2012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

除下文所述者外，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所載之企業管治常規守則內(於二零一二年三月三十一日及之前有效)及企業管治守則(「新守則」)內(於二零一二年四月一日起生效)所載之守則條文。

獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生因私人事務，未能根據新守則的守則條文第A.6.7條出席本公司於二零一二年五月舉行之股東週年大會。

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2012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2012年6月30日止六個月之中期報告乃未經審核，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，2012年8月23日

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2012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

董事名稱	身份	股份權益			股份 權益總額	於2012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	9,345,500	—	—	9,345,500	0.26%
李寧軍	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)	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：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。

授予若干董事的購股權已於期內失效。董事於購股權的權益詳情載於「本公司的購股權計劃」標題下。

董事認購本公司及相聯法團股份或債券的權利

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。

董事變更的資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事變更及更新的資料如下：

辛羅林先生於2012年6月8日不再為聯交所上市公眾公司泰豐國際集團有限公司非執行董事。

本公司的購股權計劃

- (A) 本公司已推行於2002年5月24日獲本公司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。

2002購股權計劃已由本公司股東於2012年5月17日舉行的股東週年大會上終止。此後不得根據2002購股權計劃進一步授出購股權，惟遵照購股權的發行條款，於購股權期限內已授出的購股權將繼續有效及可予行使，而2002購股權計劃條文在所有其他方面仍具十足效力及全面生效。

根據2002年購股權計劃授出的全部購股權已分別於2012年5月23日及24日屆滿，而於2012年6月30日，概無根據2002購股權計劃尚未行使而將予行使的購股權。

根據2002購股權計劃授出的購股權的變動情況載列於下文。

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

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
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

下表披露本公司根據2002購股權計劃授出的購股權在期內的變動情況：

		於2012年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2012年 6月30日 尚未行使
購股權類別						
<i>類別1：董事</i>						
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		71,150,000	-	-	71,150,000	-
		於2012年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2012年 6月30日 尚未行使
購股權類別						
<i>類別2：僱員</i>						
	2005購股權	7,000,000	-	-	7,000,000	-
	2007A購股權	31,837,500	-	-	31,837,500	-
僱員合共		38,837,500	-	-	38,837,500	-
所有類別合共		109,987,500	-	-	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. 該等購股權指董事於屆滿日期前以實益擁有人身份持有之個人權益。
3. 期內，概無購股權根據2002年購股權計劃獲授出、行使或註銷。
4. 期內，根據2002年購股權計劃有109,987,500份購股權失效。

(B) 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。

主要股東

於2012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2012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2012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
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱第14至32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2012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

2012年8月23日

截至2012年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2012年	2011年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
營業額	3	162,205	204,270
銷售成本		(73,993)	(74,689)
毛利		88,212	129,581
其他收入		213,905	166,314
銷售費用		(1,863)	(6,296)
行政費用		(38,376)	(37,997)
投資物業的公平值增加	10	300,832	228,844
可換股債券衍生部分的收益	16	884	39,934
來自持作買賣投資的公平值變動的(虧損)收益		(27,328)	22,848
分佔聯營公司業績		(58,723)	13,483
融資成本	4	(1,483)	(10,561)
除稅前溢利		476,060	546,150
稅項	5	(130,794)	(121,433)
期內溢利	6	345,266	424,717
以下應佔：			
本公司擁有人		286,698	387,793
非控制權益		58,568	36,924
		345,266	424,717
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		8.10	10.95
攤薄		8.04	9.28

簡明綜合全面收益表

截至2012年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
期內溢利	345,266	424,717
其他全面(開支)收益		
換算產生的匯兌差額	(22,859)	92,124
分佔聯營公司的匯兌儲備	(2,750)	2,532
期內其他全面(開支)收益	(25,609)	94,656
期內全面收益總額	319,657	519,373
以下應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	265,569	462,908
非控制權益	54,088	56,465
	319,657	519,373

於2012年6月30日

	附註	2012年 6月30日 千港元 (未經審核)	2011年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	300,746	239,717
預付租金		71,957	119,635
投資物業	10	2,463,313	2,000,423
於聯營公司的權益		97,596	159,069
待售投資		13,761	13,761
應收貸款	11	2,312,554	2,142,895
		5,259,927	4,675,500
流動資產			
物業存貨	12	707,748	684,292
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	13	49,954	144,030
預付租金		1,318	2,140
聯營公司欠款	14	259,333	75,590
持作買賣投資		175,522	175,159
已抵押銀行存款	21	604	606
銀行結餘及現金		4,143,012	4,312,385
		5,337,491	5,394,202
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用	15	699,754	495,426
欠聯營公司款項	14	17,178	—
應繳稅項		855,403	778,633
借款—一年內到期償還		18,405	161,652
可換股債券	16	25,372	25,456
		1,616,112	1,461,167
淨流動資產		3,721,379	3,933,035
總資產減流動負債		8,981,306	8,608,535
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		220,858	221,948
遞延稅項		296,193	217,389
		517,051	439,337
		8,464,255	8,169,198
資本及儲備			
股本	17	354,111	354,111
儲備		7,111,191	6,845,622
本公司擁有人應佔權益		7,465,302	7,199,733
非控制權益		998,953	969,465
		8,464,255	8,169,198

簡明綜合權益變動表

截至2012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 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	一般儲備 千港元 (附註)	實繳盈餘 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元		
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>
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
換算產生的匯兌差額	-	-	72,583	-	-	-	-	72,583	19,541	92,124
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	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	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>652,580</u>	<u>53,755</u>	<u>148,846</u>	<u>367,782</u>	<u>3,686,951</u>	<u>7,089,004</u>	<u>906,370</u>	<u>7,995,374</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2012年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
經營業務產生(所用)的現金淨額	65,130	(421,976)
投資活動(所用)產生的現金淨額		
已收利息	45,727	19,117
購入物業、廠房及設備	(36,111)	(18,181)
就在建投資物業支付的開發成本	(21,829)	(9,179)
出售投資物業所得款項	—	106,971
其他投資現金流量	(51,337)	(21,267)
	(63,550)	77,461
融資活動所用的現金淨額		
償還銀行貸款	(143,051)	—
已付利息	(9,903)	(11,264)
	(152,954)	(11,264)
現金及現金等價物減少淨額	(151,374)	(355,779)
期初的現金及現金等價物	4,312,385	4,915,904
外幣匯率變動的影響	(17,999)	83,163
期終的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	4,143,012	4,643,288

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金融工具外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

截至2012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2011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的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本。

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)披露—轉讓金融資產；及
- 香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第12號(修訂本)

根據香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」利用公平值模式計量的投資物業被假定透過銷售收回，除非該假定在若干情況下被駁回。

2. 主要會計政策(續)

香港會計準則第12號(修訂本)(續)

於2012年6月30日，本集團的投資物業共值2,463,313,000港元(2011年12月31日：2,000,423,000港元)。本集團及其聯營公司利用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，董事審閱本集團所有位於中華人民共和國(「中國」)的投資物業組合，並總結持有該等投資物業的業務模式，旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的絕大部分經濟利益。因此，香港會計準則第12號(修訂本)所載的假設已被駁回。本集團及該聯營公司繼續按照通過使用而收回全部投資物業的稅務後果，就投資物業的公平值變動確認遞延稅項。因此，應用香港會計準則第12號(修訂本)對本集團於現行及以往期間的財務表現及財務狀況並無影響。

於本中期期間，應用上述香港財務報告準則的修訂本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重大影響。

3. 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：

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
營業額							
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>
業績							
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>	<u>370,286</u>
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>

3. 分類資料(續)

截至2011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
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)	-
	<u>80,378</u>	<u>47,723</u>	<u>51,782</u>	<u>179,883</u>	<u>25,460</u>	<u>(1,073)</u>	<u>204,270</u>
業績							
分類業績	<u>47,770</u>	<u>270,570</u>	<u>8,954</u>	<u>327,294</u>	<u>8,023</u>	<u>-</u>	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
來自持作買賣投資的 公平值變動的收益							22,848
分佔聯營公司業績							13,483
融資成本							(10,561)
除稅前溢利							<u>546,150</u>

3. 分類資料(續)

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、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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
須於5年內全數償還的銀行貸款的利息支出	9,865	11,264
可換股債券實際利息開支	800	9,355
其他	38	—
	<u>10,703</u>	<u>20,619</u>
減：資本化在建物業的金額	(5,532)	(6,035)
資本化在建投資物業的金額	(3,688)	(4,023)
	<u>1,483</u>	<u>10,561</u>

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2012年 千港元	2011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	25,524	26,975
中國土地增值稅	184	47,377
中國附屬公司分配溢利的預扣稅	24,893	—
	50,666	74,352
遞延稅項	80,128	47,081
	130,794	121,433

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2012年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2011年6月30日止六個月：24%)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。

5. 稅項(續)

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。

6. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011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	4,413	3,990
預付租金撥回	51	49
匯兌虧損	2,108	—
及經計入以下各項：		
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	1,286	—
— 銀行存款	42,242	19,117
— 應收貸款	169,659	146,489
匯兌收益	—	3,760
	<u> </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2011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	
	2012年 千港元	2011年 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)	286,698	387,793
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)	(39,934)
可換股債券利息	800	9,355
	<u>286,614</u>	<u>387,214</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	<u>286,614</u>	<u>357,214</u>
	股份數目	
	2012年 6月30日	2011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	3,541,112,832
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券	22,727,273	309,090,909
	<u>22,727,273</u>	<u>309,090,909</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>3,563,840,105</u>	<u>3,850,203,741</u>

由於截至2012年6月30日及2011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日及2011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。

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66,884,000港元(截至2011年6月30日止六個月：37,197,000港元)，包括新增在建物業63,516,000港元(截至2011年6月30日止六個月：34,860,000港元)。

10. 投資物業

	已落成 投資物業 千港元	在建 投資物業 千港元	合計 千港元
公平值			
於2012年1月1日	1,869,297	131,126	2,000,423
匯兌調整	(9,912)	(645)	(10,557)
轉自預付租金	–	47,851	47,851
產生的興建成本	–	124,764	124,764
轉撥	303,096	(303,096)	–
投資物業的公平值增加	300,832	–	300,832
	<u>2,463,313</u>	<u>–</u>	<u>2,463,313</u>
於2012年6月30日	<u>2,463,313</u>	<u>–</u>	<u>2,463,313</u>

於本中期期間內，在建投資物業已落成。產生的興建成本124,764,000港元中，包括尚未支付的款項99,247,000港元，而相應的應付款於2012年6月30日已包括在其他應付款內。

已落成投資物業於2012年6月30日及2011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。投資物業的估值為2,463,313,000港元(2011年12月31日：1,869,297,000港元)，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. 應收貸款

	2012年 6月30日 千港元	2011年 12月31日 千港元
應收股東貸款	<u>2,312,554</u>	<u>2,142,895</u>

11. 應收貸款(續)

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。

董事已審閱該應收貸款的賬面值2,312,554,000港元(2011年12月31日：2,142,895,000港元)，並認為該筆應收貸款可悉數收回。

12. 物業存貨

	2012年 6月30日 千港元	2011年 12月31日 千港元
發展中物業	659,616	618,432
待售已完成物業	48,132	65,860
	<u>707,748</u>	<u>684,292</u>

13. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2012年 6月30日 千港元	2011年 12月31日 千港元
應收貨款	4,886	4,552
其他應收款、按金及預付款(附註)	45,068	139,478
	<u>49,954</u>	<u>144,030</u>

附註：於2011年12月31日，其他應收款包括就發展智能社區項目而付予獨立第三方的款項人民幣75,444,000元(相等於約93,026,000港元)。該款項已於2012年1月悉數償還。

13. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

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呈列的應收貨款賬齡分析：

	2012年 6月30日 千港元	2011年 12月31日 千港元
賬齡：		
0至90日	3,803	3,593
91至180日	650	578
181日以上	433	381
	<u>4,886</u>	<u>4,552</u>

14. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

該等款項為無抵押、免息，且按要求償還。

15. 應付貨款及其他應付款、已按收金及應計費用

應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用包括應付貨款199,642,000港元(2011年12月31日：245,907,000港元)及來自房地產銷售之預收款7,063,000港元(2011年12月31日：10,562,000港元)。

以下為於報告期末應付貨款的賬齡分析：

	2012年 6月30日 千港元	2011年 12月31日 千港元
賬齡：		
0至90日	56,061	88,627
91至180日	7,732	12,182
181至360日	17,158	26,845
360日以上	118,691	118,253
	<u>199,642</u>	<u>245,907</u>

16. 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」)前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。

16. 可換股債券(續)

於本中期期間內，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。負債部分的實際利率為**6.85%**。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：

	本金額 千港元	負債部分 的賬面值 千港元	兌換及提前 贖回期權 衍生工具 千港元
於2012年1月1日	25,000	24,202	1,254
利息費用	—	800	—
公平值變動	—	—	(884)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2012年6月30日	<u>25,000</u>	<u>25,002</u>	<u>370</u>

兌換及提前贖回期權衍生工具的公平值根據二項式期權定價模型估計。兌換及提前贖回期權衍生工具的假設詳情如下：

估值日期	2012年 6月30日	2011年 12月31日
股價(港元)	0.50	0.58
行使價(港元)	1.10	1.10
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)	36.14%	41.99%
到期期間	0.2年	0.7年
兌換期	0.2年	0.7年

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2012年1月1日及2012年6月30日	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於2012年1月1日及2012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	
		2012年 千港元	2011年 千港元
聯營公司：			
RGAP	股東貸款的利息收入	169,659	146,489
上海洛克菲勒集團	項目管理費收入	13,098	13,098
外灘源綜合開發有限公司			

於本中期期間內，主要管理人員的董事的總酬金為6,196,000港元（截至2011年6月30日止六個月：8,742,000港元）。

19. 或然負債

	2012年 6月30日 千港元	2011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	64,553	74,640

董事認為，由於該等財務擔保合同於2012年6月30日及2011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，故並無財務負債入賬。

20. 承擔

	2012年 6月30日 千港元	2011年 12月31日 千港元
就其他在建物業及在建投資物業的資本承擔：		
— 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	177,130	76,511
— 已批准但未定約	101,554	546,495
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	102,542	123,360

21. 抵押資產

於2012年6月30日，已向銀行抵押604,000港元(2011年12月31日：606,000港元)銀行存款；以及賬面值總額為零(2011年12月31日：480,888,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。