



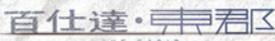
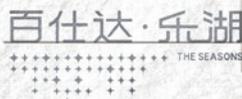
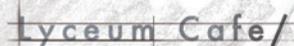
百仕達控股有限公司\*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1168

2014 中期報告



## 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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
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  
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

中國銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行  
平安銀行  
上海浦東發展銀行

# 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

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。

### 根據上市規則第13.22條的披露

於2014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)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2014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	4,752,567
流動資產	770,121
流動負債	(348,281)
非流動負債	(5,445,132)
<b>淨負債</b>	<b>(270,725)</b>

於2014年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債190,853,000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表編製，並已作出調整以符合本集團於2014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，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「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。審核委員會亦就本中期報告進行審閱。

### 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

\* 僅供識別

## 董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2014年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份的好倉

董事名稱	身份	股份權益			股份權益總額	於2014年6月
		個人權益	公司權益	家族權益		30日佔本公司 已發行股本的 概約百分比
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%
歐亞平	共同擁有權益及 所控制公司的權益	—	1,589,283,250 (附註)	7,285,410	1,596,568,660	45.08%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	0.60%

附註：該1,589,283,250股本公司股份由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。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2014年6月30日，概無本公司董事及最高行政人員擁有(或根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有)本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益。

## 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，而本公司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。

## 本公司的購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日採納一項購股權計劃(「2012購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本集團任何僱員或本公司或其任何附屬公司的任何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購股權計劃自其採納日期起計為期10年，且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2013年年報。

## 主要股東

於2014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條規定存置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：

### 於本公司股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份/權益性質	股份權益	於2014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	1,589,283,250(好倉) (附註)	44.88%

附註：Asia Pacific於英屬維爾京群島註冊成立，乃由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。歐先生於本公司股份的權益已於上文「董事於股份及相關股份的權益或淡倉」一節披露。

除上文所披露者外，於2014年6月30日，本公司概無接獲任何通知指有任何其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置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2014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

2014年8月26日

## 簡明綜合損益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	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)
營業額	3	<b>142,670</b>	179,994
銷售成本		<b>(53,656)</b>	(73,428)
毛利		<b>89,014</b>	106,566
其他收入		<b>95,238</b>	114,604
銷售費用		<b>(1,427)</b>	(1,075)
行政費用		<b>(62,898)</b>	(42,921)
投資物業的公平值增加	10	<b>15,152</b>	31,133
來自持作買賣投資的公平值收益(虧損)		<b>362</b>	(48,987)
分佔聯營公司業績		<b>(46,232)</b>	(67,105)
融資成本	4	<b>(8,427)</b>	(9,108)
除稅前溢利		<b>80,782</b>	83,107
稅項	5	<b>(38,095)</b>	(45,537)
期內溢利	6	<b>42,687</b>	37,570
以下應佔：			
本公司擁有人		<b>22,896</b>	15,360
非控制權益		<b>19,791</b>	22,210
		<b>42,687</b>	37,570
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<b>0.65</b>	0.43

## 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><u>(10,479)</u></u>	<u><u>131,090</u></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><u>(10,479)</u></u>	<u><u>131,090</u></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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	520,170	515,052
預付租金		70,482	71,936
投資物業	10	2,683,336	2,695,380
聯營公司欠款	11	113,947	106,997
待售投資		131,799	133,002
其他應收款	5	96,649	32,000
應收委託貸款	13	92,466	-
應收貸款	12	2,060,714	2,107,584
		<b>5,769,563</b>	<b>5,661,951</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	14	751,298	742,129
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	15	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	21	5,817	5,866
銀行結餘及現金		3,801,494	4,154,752
		<b>4,776,345</b>	<b>5,191,613</b>
<b>流動負債</b>			
應付貸款及其他應付款、已收按金及應計費用	16	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
		<b>1,362,493</b>	<b>1,643,055</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>3,413,852</b>	<b>3,548,558</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,183,415</b>	<b>9,210,509</b>
<b>非流動負債</b>			
借款—一年以後到期償還		218,683	240,621
遞延稅項		351,870	346,547
		<b>570,553</b>	<b>587,168</b>
		<b>8,612,862</b>	<b>8,623,341</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	354,111	354,111
儲備		7,179,029	7,199,883
本公司擁有人應佔權益		<b>7,533,140</b>	<b>7,553,994</b>
非控制權益		1,079,722	1,069,347
		<b>8,612,862</b>	<b>8,623,341</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至2014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	一般儲備	實繳盈餘	保留盈利	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
於2014年1月1日(經審核)	354,111	1,824,979	916,298	148,846	367,782	3,941,978	7,553,994	1,069,347	8,623,341
期內溢利	-	-	-	-	-	22,896	22,896	19,791	42,687
換算產生的匯兌差額	-	-	(43,112)	-	-	-	(43,112)	(9,416)	(52,528)
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	(638)	-	-	-	(638)	-	(638)
期內全面(開支)收益總額	-	-	(43,750)	-	-	22,896	(20,854)	10,375	(10,479)
轉撥	-	-	-	25,679	-	(25,679)	-	-	-
於2014年6月30日(未經審核)	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>872,548</u>	<u>174,525</u>	<u>367,782</u>	<u>3,939,195</u>	<u>7,533,140</u>	<u>1,079,722</u>	<u>8,612,862</u>
於2013年1月1日(經審核)	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(未經審核)	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>853,624</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>

附註：一般儲備指某些附屬公司依據中國有關法律法規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)
經營(所用)產生的現金	<b>(78,318)</b>	70,844
已付稅項	<b>(256,740)</b>	(3,063)
經營活動(所用)產生的現金淨額	<b>(335,058)</b>	67,781
投資活動產生(所用)的現金淨額		
已收利息	<b>53,201</b>	40,054
購入物業、廠房及設備	<b>(15,770)</b>	(153,143)
於應收委託貸款的投資	<b>(92,466)</b>	-
已付投資項目墊款	15 -	(101,631)
退還投資項目墊款及相關利息	15 <b>102,285</b>	37,641
其他投資現金流量	<b>(8,163)</b>	818
	<b>39,087</b>	(176,261)
融資活動所用的現金		
償還借款	<b>(19,514)</b>	(11,238)
已付利息	<b>(8,427)</b>	(9,108)
	<b>(27,941)</b>	(20,346)
現金及現金等價物減少淨額	<b>(323,912)</b>	(128,826)
期初的現金及現金等價物	<b>4,154,752</b>	4,002,192
外幣匯率變動的影響	<b>(29,346)</b>	34,026
期終的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	<b>3,801,494</b>	<b>3,907,392</b>

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金融工具外，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：

## 2. 主要會計政策(續)

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)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融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營業額及業績分析：

### 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
<b>營業額</b>						
對外銷售	-	65,881	59,512	125,393	17,277	142,670
<b>業績</b>						
分類業績	(13,478)	67,253	8,637	62,412	8,364	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						(8,427)
除稅前溢利						80,782

3. 營業額及分類資料(續)

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
<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>	<u>120,995</u>
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、來自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	3,987	6,343
	<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	8,838	12,764
	<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。

## 5. 稅項(續)

此外，中國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的部分)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。

於簡明綜合財務報表刊發日期，香港稅務局(「香港稅務局」)就本公司一家附屬公司2005/06至2010/11課稅年度報稅表中自本集團聯營公司錄得的名義上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及2007/2008課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(「評稅單」)。截至2014年6月30日，本集團根據反對2006/2007及2007/2008課稅年度評稅單的「有條件緩繳稅款令」，已購買約73,000,000港元(2013年12月31日：32,000,000港元)儲稅券，該款項乃於本集團之簡明綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款項」。經諮詢法律顧問及稅務代表的意見後，本公司董事認為本公司附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

5. 稅項(續)

香港稅務局亦就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2014年6月30日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元的儲稅券(2013年12月31日：零)，該款項乃於本集團之簡明綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款項」。經諮詢法律顧問及稅務代表的意見後，本公司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。清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

6. 期內溢利

截至6月30日止六個月

2014年	2013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	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：

— 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	-
— 已付投資項目墊款(附註15)	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	<b>22,896</b>	<b>15,360</b>
	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	<b>3,541,112,832</b>	<b>3,541,112,832</b>

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. 物業、廠房及設備的變動

於本中期期間，本集團耗資約15,770,000港元(截至2013年6月30日止六個月：62,120,000港元)收購物業、廠房及設備。

10. 投資物業

千港元

公平值

於2014年1月1日	2,695,380
匯兌調整	(27,196)
投資物業的公平值增加	15,152

於2014年6月30日	2,683,336
-------------	-----------

物業重估產生的未變現收益(計入損益)	15,152
--------------------	--------

投資物業於2014年6月30日及2013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，且聘有香港測量師學會會員。

零售物業及寫字樓的公平值乃按收入法釐定，當中物業所有可出租單位的市場租金按投資者對該類別物業的預期市場回報率評估及折讓。市場租金乃參考有關自願知情方根據當時市況對未來租賃租金收入所作假設及輸入值根據未來現金流量估計而進行評估。資本化率乃參考透過分析深圳類似商業物業銷售交易獲得的回報率而釐定，並就物業投資者的市場預期(反映與本集團投資物業有關的特定因素)作出調整。

停車場的公平值乃經參考相關市場現有類似地點及狀況的可資比較可觀察市場交易後，根據直接比較法釐定。所採用的估值方法與去年保持一致。

11. 聯營公司欠款

該等款項為無抵押，免息，且按要求償還。本公司董事預期有關款項不會於報告期末起計十二個月內償還，故該筆款項分類為非流動資產。然而，本公司董事認為該筆款項仍有望全額收回。

12. 應收貸款

	2014年 6月30日 千港元	2013年 12月31日 千港元
應收股東貸款	2,251,567	2,251,567
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	<u>(190,853)</u>	<u>(143,983)</u>
	<u>2,060,714</u>	<u>2,107,584</u>

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。由於應收貸款被視為一項淨投資，故本集團分擔RGAP超出投資成本的虧損。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。

12. 應收貸款(續)

本公司董事經計及聯營公司資產及負債之可收回性後評估應收貸款的可收回性。聯營公司資產之可收回金額乃根據聯營公司投資物業的公平值及聯營公司待售發展中物業的可變現淨值釐定。因此，期內於損益賬確認減值虧損206,577,000港元(截至2013年6月30日止六個月：131,784,000港元)，有關減值虧損為應收貸款賬面值與按其原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。期內與本集團確認的利息收入206,577,000港元(截至2013年6月30日止六個月：178,283,000港元)抵銷後，並無於簡明綜合損益表確認利息收入淨額(截至2013年6月30日止六個月：46,499,000港元)，亦無相應計入其他收入。

本公司董事已審閱應收貸款的賬面值2,060,714,000港元(2013年12月31日：2,107,584,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

13. 應收委託貸款

有關結餘乃指於2014年6月30日本集團透過一家金融機構向多名獨立第三方墊支的委託貸款人民幣73,418,000元(相當於92,466,000港元)。應收委託貸款為無抵押及須於2015年9月償還。應收委託貸款於2014年6月30日分類為非流動資產。有關利率按每年固定利率9.24%釐定，扣除金融機構按每年0.5%收取的管理費、保險費及其他相關費用。

於2014年6月30日，概無應收委託貸款過期或減值。

本集團應收委託貸款以人民幣計值，人民幣為有關集團公司之功能貨幣。

14. 物業存貨

	2014年 6月30日 千港元	2013年 12月31日 千港元
發展中物業	<u>751,298</u>	<u>742,129</u>

發展中物業751,298,000港元(2013年12月31日：742,129,000港元)指預期可於報告期末起計一年內完成的物業的賬面值。

15. 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
已付投資項目墊款(附註)	-	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	49,687	43,459
	<u>71,509</u>	<u>142,587</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訂立合作協議，並向該公司墊付人民幣90,000,000元。該筆款項由六名獨立人士提供的個人擔保作抵押，按月利率2厘計息。於截至2013年12月31日止年度，已退還人民幣30,000,000元(相等於約37,641,000港元)。於截至2014年6月30日止六個月，剩餘墊款人民幣60,000,000元(相等於約76,336,000港元)及該墊款累計利息25,949,000港元由交易對手方退還。

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	417	374
	<u>5,319</u>	<u>7,146</u>

16. 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>

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2014年1月1日及2014年6月30日	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於2014年1月1日及2014年6月30日	3,541,112,832	354,111

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	
		2014年 千港元	2013年 千港元
聯營公司：			
RGAP	股東貸款的利息收入	-	46,499
上海洛克菲勒集團	項目管理費收入		
外灘源綜合開發有限公司		<b>13,098</b>	<b>13,170</b>

於本中期期間內，主要管理人員的酬金為7,580,000港元(截至2013年6月30日止六個月：7,848,000港元)。

19. 或然負債

	2014年 6月30日 千港元	2013年 12月31日 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團發展物業 買家提供按揭貸款的抵押	<b>55,967</b>	<b>59,034</b>

由於董事認為該等財務擔保合同於初步確認的公平值並不重大，且對方拖欠有關貸款的機會不大，故並無金融負債入賬。

20. 承擔

	2014年 6月30日 千港元	2013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	<u>29,518</u>	<u>45,517</u>
— 已批准但未訂約	<u>208,772</u>	<u>226,556</u>
就發展中物業的承擔：		
— 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	<u>180,240</u>	<u>170,806</u>

21. 抵押資產

於2014年6月30日，已向銀行抵押5,817,000港元(2013年12月31日：5,866,000港元)銀行存款，以及賬面值總額為1,382,872,000港元(2013年12月31日：1,381,679,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。

22. 金融工具公平值計量

定期按公平值計量之本集團金融資產之公平值

若干本集團金融資產於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產及金融負債公平值的資料(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)。

- 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。

金融資產	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
	2014年 6月30日 千港元	2013年 12月31日 千港元		
投資於持作買賣的上市股本證券	123,158	125,277	第一級別	於活躍市場的買入報價
投資於海外上市優先票據	21,716	19,635	第一級別	近期交易價

本集團管理層認為,簡明綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。