



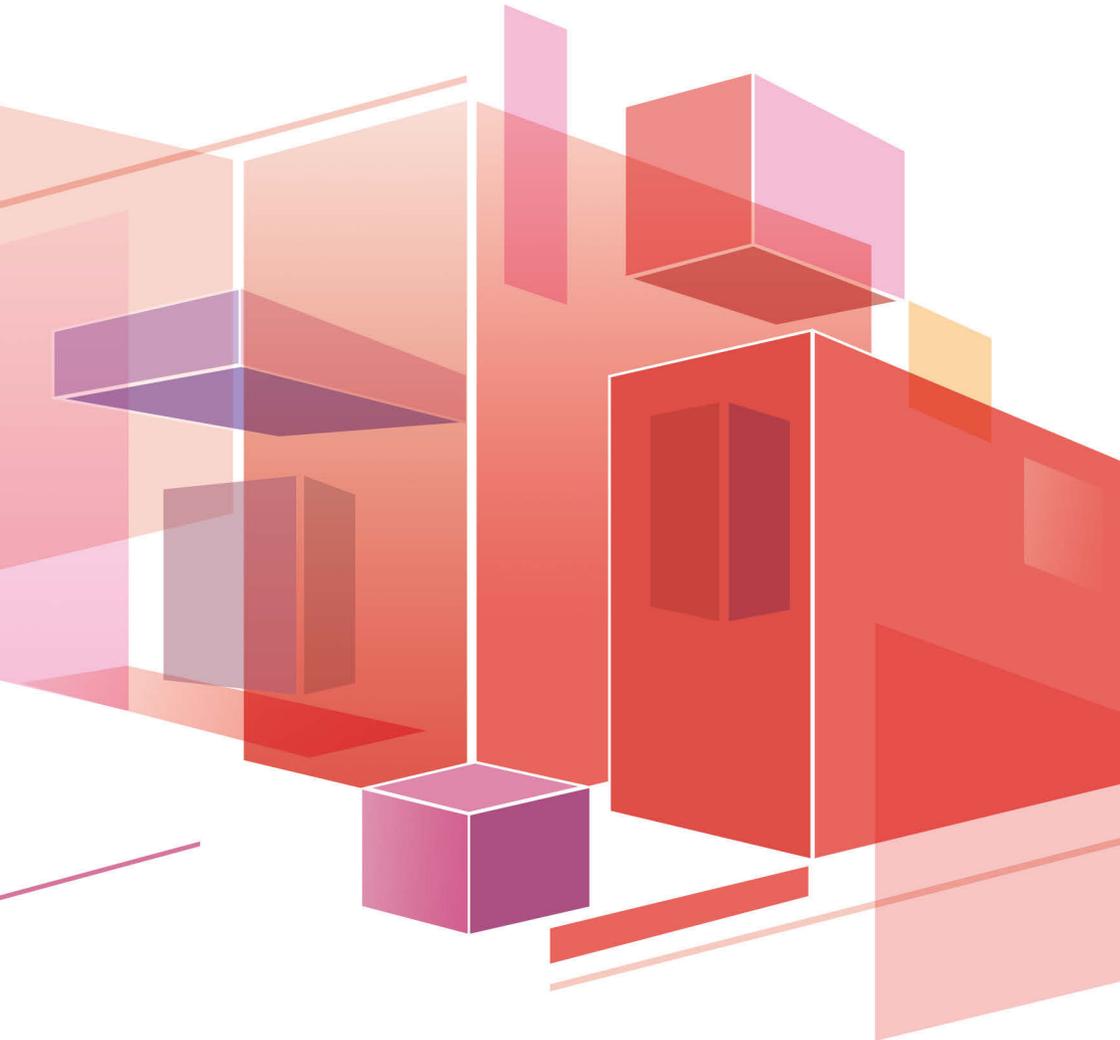
百仕達控股有限公司*

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 2017



公司資料

董事會

執行董事

項亞波(主席兼行政總裁)
陳巍

非執行董事

羅仕勵
歐晉羿
歐亞平
鄧銳民

獨立非執行董事

田勁
項兵
辛羅林

授權代表

歐晉羿
項亞波

公司秘書

羅泰安

審核委員會

辛羅林(主席)
田勁
項兵

提名委員會

田勁(主席)
項兵
項亞波
辛羅林

薪酬委員會

辛羅林(主席)
項兵
項亞波

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

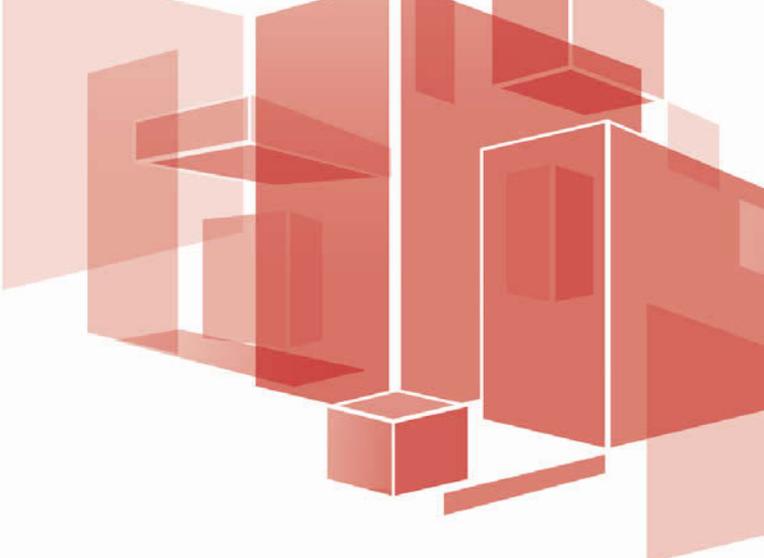
法律顧問

(香港法律)
佳利(香港)律師事務所
的近律師行
諾頓羅氏富布萊特香港
觀韜律師事務所(香港)
曾宇佐、陳遠翔律師行
胡關李羅律師行

(百慕達法律)
Conyers Dill & Pearman

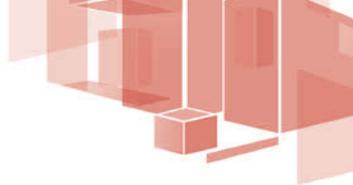
主要往來銀行

中國銀行
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
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	12
簡明綜合財務報表審閱報告	17
簡明綜合損益表	18
簡明綜合損益及其他全面收益表	19
簡明綜合財務狀況表	20
簡明綜合權益變動表	22
簡明綜合現金流量表	23
簡明綜合財務報表附註	25



截至2017年6月30日止六個月

- 營業額上升9%至1.811億港元
- 毛利上升23%至9,350萬港元
- 本公司擁有人應佔溢利上升32%至1,430萬港元
- 每股基本盈利上升29%至0.4港仙

管理層討論和分析

2017年上半年中國宏觀經濟運行平穩，經濟增長好於預期。中國國內生產總值(GDP)人民幣381,490億元，同比增長6.9%。分季度看，二季度實現同比增長6.9%，高於預期的6.8%，與一季度持平。中國GDP增長連續8個季度保持在6.7%-6.9%的區間。

總的來看，2017年上半年中國工業生產總體平穩，CPI溫和上漲，PPI高點回落並短期趨於穩定。分行業看，製造業，資訊傳輸、軟體和資訊技術服務業，批發和零售業對經濟增長的貢獻率較高，分別為30.7%、10.3%和10.2%，比上年同期分別提高0.9、1.1和1.2個百分點。需求回升以及再通脹效應減弱並放緩，助推投資保持較高增速，短期內經濟下行壓力可控。

就整體房地產行業來看，房地產投資回落，房地產調控政策效果顯現。上半年全國房地產開發投資同比增長8.5%，比1-5月回落0.3個百分點，連續3個月增速下降；6月當月同比增長7.9%，比5月回升0.6個百分點，略高於去年同期0.7個百分點。

從銷售資料來看，上半年商品房銷售面積與銷售金額累計同比分別增長16.1%與21.5%，較1-5月分別回升1.8與2.9個百分點，為年內首次反彈；6月商品房銷售面積同比增長21.4%，較5月的10.2%大幅回升11.2個百分點。6月銷售增速雖然意外回升，但是單個月的波動無法改變大趨勢，從整體趨勢看，銷售增速仍然是向下的。

隨著房地產調控政策的持續發酵，房地產銷售逐步冷卻，尤其是一線與熱點二線城市，銷售面積明顯回落。從結構上看，一線二線城市同比大幅下降，1-5月份分別同比下降38%與23%，三四線城市則同比小幅增長，1-5月份同比增長3.41%。當前呈現一、二線城市銷售情況走弱與部分三、四線城市銷售情況走好並存。



管理層討論和分析

從政策角度看，抑制泡沫優先於去庫存，為了防止房價繼續上漲，房地產調控政策將會持續偏緊，房地產銷售增速也會繼續放緩，進而在未來對房價產生影響。預計隨著「房子是用來住的，不是用來炒的」這一明確的定位，以及市場對行業前景和長效機制政策預期的關切，下階段房地產投資將主要呈現振盪下行態勢。

截至2017年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.811億港元，較去年上升9%。毛利為9,350萬港元，較去年上升23%。期內本公司錄得本公司擁有人應佔盈利為1,430萬港元，同比上升32%；每股基本盈利為0.4港仙，同比上升29%。

房地產租賃

截至2017年6月30日止六個月內，租金收入總額為8,550萬港元，較去年上升9%。

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2017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」是本集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。本集團的專案發展理念一向重質不重量，銳意打造精品，走差異化經營路線。

面對中國經濟增長放緩，「樂酒店」作為自主品牌的新開業的精品酒店，平均房租和入住率或有可能受壓。我們深知創建酒店品牌的不易，需要較長時間的打造。但我們有信心優質資產的價值能透過長期持有而提升至最高水準，並願意耐心等待資產升值及營運盈利增加所帶來的投資回報。

管理層討論和分析

發展中物業

於2017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專案。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。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已完成，主體工程陸續完工，整個項目預計於2018年完工及全面開業。

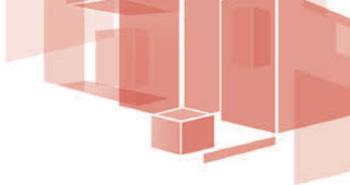
2. 「寧國府邸」項目

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。專案由英國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」目前正進行庭院精裝修、外立面改造和整體配套工程，因市場不穩需根據實際情況作出合適的經營安排。

主要聯營公司

截至2017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. (「RGAP」)「洛克·外灘源」項目虧損1,750萬港元，較去年下降55%，主要由於聯營公司投資物業的公平值變動所致。



應收聯營公司貸款

該筆款項為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克·外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項淨投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款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。該投資為無抵押，且並無固定還款期。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

本公司董事按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及時間後重估投資金額的可收回金額。於截至2017年6月30日止六個月，與本集團確認的利息收入150,620,000港元(截至2016年6月30日止六個月：151,453,000港元)抵銷後，並無於簡明綜合損益表進一步確認減值虧損(截至2016年6月30日止六個月：無)。

本公司董事已審閱應收貸款的賬面值1,222,188,000港元(2016年12月31日：1,238,390,000港元)，扣除累計減值虧損2,541,878,000港元(2016年12月31日：2,391,258,000港元)及累計分佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支671,707,000港元(2016年12月31日：655,705,000港元)，及聯營公司欠款161,657,000港元(2016年12月31日：154,706,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

資產融資

本集團在2016年底於中國新成立的全資附屬公司，眾聯融資租賃(上海)有限公司、眾安國際融資租賃(天津)有限公司及眾安國際商業保理(天津)有限公司，主要經營資產融資業務，向各種客戶提供融資租賃及商業保理服務，於期內已逐步開始營運。

管理層討論和分析

截至2017年6月30日止六個月內，融資業務之收入為1,120萬港元(截至2016年6月30日止六個月：無)，融資業務應收款為4.188億港元(2016年12月31日：2,630萬港元)，實際利率介乎每年6.0%至11.5%。截至2017年6月30日，沒有已逾期的融資資產。本集團預計下半年將逐步開展融資租賃業務。

因信貸參考系統不足及中小企借方未能提供標準的抵押品，國內中小企長期面對獲取銀行融資的困難。加上受國內收緊貨幣政策之影響，進一步收緊信貸狀況，持續限制了中小企可用之融資途徑及增加其融資成本。與商業保理公司相比，銀行傾向與具規模的公司進行業務，並採取較審慎的信貸政策，批核過程一般亦較長。這導致中小企業較難及時就營運或業務擴張取得融資，因而彼等將考慮其他融資渠道，例如商業保理，從而為商業保理公司創造商機。

我們亦計劃通過合營方式申請成立小額貸款公司，以進一步豐富我們的金融服務組合並加強協同效應。

待售投資

於2017年6月30日，待售投資總額為1.675億港元(2016年12月31日：1.559億港元)，主要為非上市股本投資，於報告期末按成本扣除減值。其中，截至2017年6月30日止六個月，本集團持有一家於中國成立的公司約6.529%股本，賬面值為9,330萬港元(2016年12月31日：9,050萬港元)，其中該實體已申請於香港聯合交易所有限公司主板上市。鑒於合理公平值估計的範圍太大，本公司董事認為無法可靠地估算其公平值。

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2017年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為8,440萬港元，同比下跌3%。

管理層討論和分析

展望

展望2017年下半年，歐美等世界發達經濟體將繼續緩慢復蘇，而中國則仍然處於經濟轉型的陣痛期，下半年中國經濟的下行壓力將高於上半年。從世界各大經濟體來看，美國因受經濟穩健向好支撐，美聯儲緊縮提速，即將進入「加息+縮表」的新階段。英國大選及法國大選塵埃落定，政治風波暫時平息，後期歐元區的整體政治風險將較上半年回落，經濟良性復蘇將得以延續，而歐洲央行貨幣政策可能向著逐步退出刺激政策的方向再度調整。再看中國，由於一系列房地產調控政策的陸續出台，以及金融部門去槓桿政策的逐步落實，再加上消費和出口仍處於轉型階段，短期內難以完全對沖經濟下行的壓力，中國經濟將繼續面臨下行壓力。

從房地產行業來看，由於當前房地產廣義庫存仍偏高，房地產去庫存、去槓桿的趨勢將繼續延續；且中國的適齡勞動人口頂峰已過，購房需求在持續下行；再加上政府房地產調控政策正在從需求端轉向投資端，導致房地產投資持續下滑，這些都將使整體房地產行業繼續承壓，進而推動中國整體經濟下行的壓力。

綜合來看，下半年中國經濟將面臨庫存週期和房地產週期的下行，但由於供給的緊平衡，以及世界經濟回暖，外需在下半年的進一步好轉，經濟的回落將會相對溫和，2017年全年經濟增速預計可能會在6.8%左右。

財務回顧

本集團之財政保持穩健，負債槓桿比率低企，利息保障倍數處於穩健水準。本集團的借款總額由2016年12月31日的9,030萬港元增加至2017年6月30日2.429億港元。本集團於2017年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為3.7%，2016年12月31日則為1.4%。本集團現為淨現金狀況，銀行借款主要為浮息貸款。

管理層討論和分析

於2017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5.179億港元。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，董事會將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2017年6月30日，本集團持有的現金及銀行結餘共達29.378億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2017年6月30日，本集團就發展中物業之資本承擔為4,270萬港元。

或然負債

於2017年6月30日，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2,050萬港元。

根據上市規則第13.22條的披露

於2017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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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2017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	5,244,634
流動資產	1,308,641
流動負債	(719,277)
非流動負債	(7,191,217)
淨負債	(1,357,219)

管理層討論和分析

於2017年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債671,707,000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2017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，董事會議決不宣派截至2017年6月30日止六個月之中期股息(2016年：無)。

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，本集團就其主營業務僱用約821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、出售或贖回本公司上市股份

截至2017年6月30日止六個月，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

除下文披露外，於期內，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。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。鄧銳民先生於2017年6月28日辭任董事會主席後，項亞波先生獲委任為董事會主席。自此之後，項亞波先生已擔任董事會主席及本集團行政總裁兩者的角色。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞

管理層討論和分析

波先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討有關情況。

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」)，作為本公司董事進行證券交易的守則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，本公司確認，本公司全體董事於截至2017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、內部監控效能、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2017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*
主席兼行政總裁
項亞波

香港，2017年8月22日

* 僅供識別

其他資料

董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2017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				根據購股權於相關股份的權益	於2017年6月30日佔本公司已發行股份的概約百分比	
		個人權益	公司權益	家族權益	股份權益總額			
陳巍	實益擁有人	13,500,000	-	-	13,500,000	3,000,000	16,500,000	0.46%
羅仕勳	實益擁有人	9,005,500	-	-	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	-	1,590,283,250 (附註)	7,285,410	1,597,568,660	-	1,597,568,660	45.11%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	35,000,000	56,375,000	1.59%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項兵	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項亞波	實益擁有人	-	-	-	-	35,000,000	35,000,000	0.98%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%

附註：該等1,590,283,250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2017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。

其他資料

董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利

根據本公司於2012年採納的購股權計劃，本公司向本公司若干名董事授出購股權，以認購本公司股份。於2017年6月30日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2017年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2017年 6月30日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2017年 6月30日 佔本公司 已發行股份的 百分比
陳巍	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%

附註：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

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。

其他資料

董事資料變動披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料的變動及更新如下：

鄧銳民先生辭任威華達控股有限公司(一間香港上市公司)的執行董事，自2017年6月28日起生效。

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。根據2012年購股權計劃授出的購股權的變動載列如下。

特定類別之購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.11.2016-14.05.2025	1.37

其他資料

下表披露本公司根據2012購股權計劃授出之購股權在期內之變動情況：

購股權類別	於2017年				於2017年	
	1月1日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	6月30日 尚未行使	
<i>類別1：董事</i>						
陳巍	2015A購股權	3,000,000	-	-	-	3,000,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
董事總數		<u>79,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,000,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>37,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,000,000</u>
僱員總數		<u>37,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,000,000</u>
所有類別		<u><u>116,000,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>116,000,000</u></u>

附註：

- 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
- 期內，根據2012購股權計劃，概無購股權已授出、行使、失效或註銷。

其他資料

主要股東

於2017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2017年6月30日
			佔本公司已發行股份的概約百分比
Asia Pacific	實益擁有人／ 實益權益	1,590,283,250(好倉) (附註)	44.90%

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。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。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2017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
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本行已審閱第18至46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2017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、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，報告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

2017年8月22日

100 Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元

簡明綜合損益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
營業額	3	181,091	165,719
銷售成本		(87,593)	(89,476)
毛利		93,498	76,243
其他收入	4	53,810	71,799
銷售費用		(1,026)	(942)
行政費用		(99,999)	(57,401)
投資物業的公平值增加	11	4,535	78,385
按公平值列賬及計入損益之金融資產及 衍生金融工具的公平值收益(虧損)		19,530	(51,971)
分佔聯營公司業績		(17,499)	(39,239)
融資成本	5	(1,913)	(2,807)
除稅前溢利		50,936	74,067
稅項	6	(25,089)	(39,919)
期內溢利	7	25,847	34,148
以下應佔：			
本公司擁有人		14,302	10,854
非控制權益		11,545	23,294
		25,847	34,148
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		0.40	0.31
攤薄		0.40	0.31

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>25,847</u>	<u>34,148</u>
其他全面收益(開支)		
不會重新分類至損益的項目：		
換算產生之匯兌差額	<u>197,172</u>	(126,740)
分佔聯營公司的換算儲備	<u>1,497</u>	<u>18,561</u>
期內其他全面收益(開支)	<u>198,669</u>	<u>(108,179)</u>
期內全面收益(開支)總額	<u>224,516</u>	<u>(74,031)</u>
以下應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	<u>184,969</u>	(79,546)
非控制權益	<u>39,547</u>	<u>5,515</u>
	<u>224,516</u>	<u>(74,031)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	267,173	306,161
預付租金		60,808	59,574
投資物業	11	2,551,572	2,470,127
聯營公司欠款	12	161,657	154,706
於聯營公司的權益		-	-
待售投資		167,577	155,978
其他應收款	6	158,399	158,399
應收貸款	13	50,000	50,000
應收聯營公司貸款	14	1,222,188	1,238,390
來自融資業務的應收款項	16	28,091	-
非即期銀行存款		61,062	59,220
		4,728,527	4,652,555
流動資產			
物業存貨	15	856,939	820,682
來自融資業務的應收款項	16	390,750	26,336
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	16	37,483	31,629
應收貸款	13	115,207	-
衍生金融工具		3,880	3,138
按公平值列賬及計入損益之金融資產	17	407,818	420,788
預付租金撥回		1,238	1,201
短期銀行存款		784,021	531,256
結構性存款	18	817,971	1,078,212
已抵押的銀行存款	24	605	586
現金及現金等價物		1,274,103	1,385,627
		4,690,015	4,299,455

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用	19	575,670	515,940
衍生金融工具		4,948	9,256
應繳稅項		693,244	673,639
借款—一年內到期償還		201,671	33,575
		<u>1,475,533</u>	<u>1,232,410</u>
淨流動資產		<u>3,214,482</u>	<u>3,067,045</u>
總資產減流動負債		<u>7,943,009</u>	<u>7,719,600</u>
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		41,187	56,732
遞延稅項		367,483	353,045
		<u>408,670</u>	<u>409,777</u>
資產淨值		<u>7,534,339</u>	<u>7,309,823</u>
資本及儲備			
股本	20	354,111	354,111
儲備		6,131,509	5,946,540
本公司擁有人應佔權益		<u>6,485,620</u>	<u>6,300,651</u>
非控制權益		<u>1,048,719</u>	<u>1,009,172</u>
權益總額		<u>7,534,339</u>	<u>7,309,823</u>

簡明綜合權益變動表

截至2017年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股權益	合計
	股本	股份溢價	匯兌儲備	一般儲備	實繳盈餘	購股權儲備	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	千港元
於2017年1月1日(經審核)	354,111	1,824,979	207,782	182,708	367,782	80,594	3,282,695	6,300,651	1,009,172	7,309,823
期內溢利	-	-	-	-	-	-	14,302	14,302	11,545	25,847
換算產生的匯兌差額	-	-	169,170	-	-	-	-	169,170	28,002	197,172
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	1,497	-	-	-	-	1,497	-	1,497
期內全面收益總額	-	-	170,667	-	-	-	14,302	184,969	39,547	224,516
於2017年6月30日(未經審核)	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>378,449</u>	<u>182,708</u>	<u>367,782</u>	<u>80,594</u>	<u>3,296,997</u>	<u>6,485,620</u>	<u>1,048,719</u>	<u>7,534,339</u>
於2016年1月1日(經審核)	354,111	1,824,979	566,308	182,497	367,782	65,628	3,526,616	6,887,921	1,047,450	7,935,371
期內溢利	-	-	-	-	-	-	10,854	10,854	23,294	34,148
換算產生的匯兌差額	-	-	(108,961)	-	-	-	-	(108,961)	(17,779)	(126,740)
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	18,561	-	-	-	-	18,561	-	18,561
期內全面(開支)收益總額	-	-	(90,400)	-	-	-	10,854	(79,546)	5,515	(74,031)
已失效購股權	-	-	-	-	-	(1,817)	1,817	-	-	-
確認權益結算股份付款	-	-	-	-	-	15,260	-	15,260	-	15,260
於2016年6月30日(未經審核)	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>475,908</u>	<u>182,497</u>	<u>367,782</u>	<u>79,071</u>	<u>3,539,267</u>	<u>6,823,635</u>	<u>1,052,965</u>	<u>7,876,600</u>

附註：一般儲備指某些附屬公司依據中華人民共和國(「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2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
經營活動所用的現金淨額		
營運資金變動前的經營現金流量	42,050	42,532
持作買賣投資減少(增加)	86,678	(118,644)
衍生金融工具減少	13,589	14,353
來自融資業務的應收款項、應收貨款及其他應收款、 按金及預付款(增加)減少	(391,711)	22,102
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用增加(減少)	17,105	(3,939)
營運資金的其他變動	(10,558)	(5,868)
	<u>(242,847)</u>	<u>(49,464)</u>
經營所用現金	(21,496)	(25,852)
已繳稅款	-	(35,750)
購買儲稅券	-	-
	<u>(264,343)</u>	<u>(111,066)</u>
投資活動所用的現金淨額		
已收利息	43,738	46,787
購買指定為按公平值列賬及計入損益之金融資產	(102,817)	-
出售指定為按公平值列賬及計入損益之 金融資產之所得款項	72,625	-
新增貸款	(115,207)	-
已收股息	372	2,527
存置長期銀行存款	59,220	-
提取長期銀行存款	(61,062)	-
存置短期銀行存款	(637,853)	(1,615,720)
提取短期銀行存款	405,363	527,945
存置結構性存款	(512,472)	(459,800)
提取結構性存款	801,587	-
購入物業、廠房及設備	(886)	(2,142)
購入待售投資	(11,809)	-
其他投資現金流	(6,950)	(8,887)
	<u>(66,151)</u>	<u>(1,509,290)</u>

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
融資活動所得(所用)的現金淨額		
新增借款	164,399	-
償還借款	(17,035)	(17,844)
已付利息	(1,913)	(2,807)
	145,451	(20,651)
現金及現金等價物減少淨額	(185,043)	(1,641,007)
期初的現金及現金等價物	1,385,627	2,745,617
外幣匯率變動的影響	73,519	(64,527)
期終的現金及現金等價物	1,274,103	1,040,083

簡明綜合財務報表附註

截至2017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、房地產投資及資產融資。

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2017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2016年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，除了下述事項。

於本中期期間內，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之若干修訂，而該等修訂於2017年1月1日或之後開始之會計期間強制生效。

本中期期間內應用香港財務報告準則之修訂，對有關簡明綜合財務報表所呈報之金額，及／或有關簡明綜合財務報表所載披露並無造成任何重大影響。



3. 營業額及分類資料

本集團之執行董事為主要經營決策者(「主要經營決策者」)，因為彼等就本集團的經營共同進行決策，而本集團向彼等報告表現評估及資源分配。

截至2017年6月30日止六個月，本集團已擴展其業務並於中國提供融資服務。本集團亦擬於中國發展提供融資租賃服務的業務。因此，本公司執行董事認為此等融資服務相關業務為新的可報告及營運分類，即「資產融資」。

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2017年6月30日止六個月(未經審核)

	房地產 開發 千港元	房地產 投資 千港元	物業 管理 千港元	資產 融資 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>85,523</u>	<u>57,538</u>	<u>11,210</u>	<u>154,271</u>	<u>26,820</u>	<u>181,091</u>
業績							
分類業績	<u>(1,255)</u>	<u>74,430</u>	<u>5,685</u>	<u>(1,337)</u>	<u>77,523</u>	<u>(24,081)</u>	<u>53,442</u>
其他收入							53,810
未分攤公司費用							(56,434)
按公平值列賬及計入損益之金融資產及 衍生金融工具的公平值收益							19,530
分佔聯營公司業績							(17,499)
融資成本							<u>(1,913)</u>
除稅前溢利							<u>50,936</u>

簡明綜合財務報表附註

3. 營業額及分類資料(續)

分類資料(續)

截至2016年6月30日止六個月(未經審核)

	房地產 開發 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>78,651</u>	<u>62,358</u>	<u>141,009</u>	<u>24,710</u>	<u>165,719</u>
業績						
分類業績	<u>(1,088)</u>	<u>145,986</u>	<u>12,727</u>	<u>157,625</u>	<u>(28,122)</u>	<u>129,503</u>
其他收入						71,799
未分攤公司費用						(33,218)
按公平值列賬及計入損益之金融資產及 衍生金融工具的公平值虧損						(51,971)
分佔聯營公司業績						(39,239)
融資成本						<u>(2,807)</u>
除稅前溢利						<u>74,067</u>

分類業績指各分類所得的溢利／所產生的虧損(未經分配其他收入、未分攤公司費用、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之金融資產／衍生金融工具的公平值收益／虧損及融資成本)。此乃向主要經營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經營及可報告分類劃分的分析提供予主要經營決策者審閱，故並無有關分析的披露。

簡明綜合財務報表附註



4. 其他收入

其他收入包括：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
上市證券股息	372	2,527
匯兌收益淨額	5,566	21,779
銀行存款利息收入	35,631	44,022
分類為持作買賣投資的上市優先票據利息收入	8,107	2,425
其他	4,134	1,046
	<u>53,810</u>	<u>71,799</u>

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借款利息	<u>1,913</u>	<u>2,807</u>

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	21,688	17,948
遞延稅項	3,401	21,971
	<u>25,089</u>	<u>39,919</u>

本集團於該等兩個期間所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2017年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2016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。

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. 稅項(續)

自過往年度以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2011/12課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。於截至2016年6月30日止六個月，香港稅務局向本公司附屬公司發出有關2009/2010至2012/2013課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(連同香港稅務局先前開具的評稅單，統稱為「評稅單」)。本集團就於過去中期期間所開具有關2009/2010至2012/2013課稅年度的評稅單購買35,750,000港元的額外儲稅券。截至2017年6月30日，香港稅務局發出有關2006/2007至2012/2013課稅年度的評稅單，而本集團根據反對2006/2007至2012/2013課稅年度的「有條件緩繳稅款令」，已購買約134,750,000港元的儲稅券，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至簡明綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，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。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

此外，自過往年度以來，香港稅務局就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2017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，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」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至簡明綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，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。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

簡明綜合財務報表附註

7. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利已經扣除(經計入)以下各項：		
物業、廠房及設備折舊	39,719	38,220
預付租金撥回	609	638
匯兌虧損	36,500	-
按公平值列賬及計入損益之		
金融資產之公平值(收益)虧損	(891)	56,164
衍生金融工具之公平值收益	(18,639)	(4,193)
股份付款	-	15,260
	<u> </u>	<u> </u>

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2016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2016年6月30日止六個月：無)。



9. 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	
	2017年	2016年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
用以計算每股基本及攤薄盈利的 本公司擁有人應佔期內盈利	14,302	10,854
	股份數目	
	2017年6月30日	2016年6月30日
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股數目	3,541,112,832	3,541,112,832

計算該等兩個期間的每股攤薄盈利時，由於本公司購股權的行使價較該等期間本公司股份的平均市場價格為高，故並無假設有購股權獲行使。

10. 物業、廠房及設備變動

於本中期內，本集團收購約886,000港元(截至2016年6月30日止六個月：2,142,000港元)的物業、廠房及設備。

簡明綜合財務報表附註

11. 投資物業

	千港元
公平值	
於2017年1月1日(經審核)	2,470,127
匯兌調整	76,910
投資物業的公平值增加	<u>4,535</u>
於2017年6月30日(未經審核)	<u><u>2,551,572</u></u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)	<u><u>4,535</u></u>
於2016年1月1日(經審核)	2,528,361
匯兌調整	(51,464)
投資物業的公平值增加	<u>78,385</u>
於2016年6月30日(未經審核)	<u><u>2,555,282</u></u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)	<u><u>78,385</u></u>

投資物業於2017年6月30日及2016年12月31日的公平值乃根據戴德梁行有限公司於該等日期作出之估值基準而得出。該公司為與本集團並無關聯的獨立合資格專業估價師，且為香港測量師學會會員。

投資物業公平值之釐定乃參照相關市場上可資比較的銷售憑證，或以資本化源自現有租約的收益淨額為投資方式(倘適當)，並考慮物業的潛在復歸業權收入。

上一年度使用之估值技術並無變動。

12. 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，故該等款項分類為非流動資產。本公司董事已評估本集團聯營公司Rockerfeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)欠款連同於2017年6月30日的應收RGAP貸款1,222,188,000港元(2016年12月31日：1,238,390,000港元)的可收回性。有關減值評估，請參閱附註14。本公司董事認為該筆款項仍有望全額收回。

13. 應收貸款

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
定息應收貸款分析為		
流動(附註a)	115,207	-
非流動(附註b)	50,000	50,000
	<u>165,207</u>	<u>50,000</u>

附註：

- a. 尚未清償應收貸款乃獨立第三方欠款，有抵押、按年利率13.00%計息，並須於2017年7月償還。2017年6月30日後，附屬公司與一名獨立第三方訂立一份補充協議，到期日延長至2017年8月，年利率上調至19.5%。
- b. 尚未清償應收貸款乃獨立第三方欠款，無抵押、按年利率6.0%計息，並須於2018年12月償還。

簡明綜合財務報表附註

14. 應收聯營公司款項

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
應收股東貸款，本金額及應收利息 合共572,384,000美元 (2016年12月31日：552,949,000美元) 減已確認累計減值虧損2,541,878,000港元 (2016年12月31日：2,391,258,000港元)	1,893,895	1,894,095
減：分佔聯營公司超出投資成本的虧損 及其他全面開支	(671,707)	(655,705)
	<u>1,222,188</u>	<u>1,238,390</u>

該筆款項為應收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，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。該筆款項根據本集團預期將收取的估計日後現金流量以及有關收款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1年內償還，其相應分類為非流動資產。

本公司董事計及按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量現值後評估應收貸款(包括應收貸款的應收利息)的可收回金額。

14. 應收聯營公司款項(續)

於截至2017年6月30日止六個月，與本集團確認的利息收入150,620,000港元(截至2016年6月30日止六個月：151,453,000港元)抵銷後，並無於簡明綜合損益表進一步確認減值虧損(截至2016年6月30日止六個月：零)。

本公司董事已審閱應收貸款的賬面值1,222,188,000港元(2016年12月31日：1,238,390,000港元)經扣除累計減值虧損2,541,878,000港元(2016年12月31日：2,391,258,000港元)及扣除已分配分佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支671,707,000港元(2016年12月31日：655,705,000港元)，及聯營公司欠款161,657,000港元(2016年12月31日：154,706,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

15. 物業存貨

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
發展中物業	<u>856,939</u>	<u>820,682</u>

於2017年6月30日，發展中物業856,939,000港元(2016年12月31日：820,682,000港元)指預期可於報告期末起計一年內完成的物業賬面值。

簡明綜合財務報表附註

16. 融資業務應收款、應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貨款	3,321	1,492
應收利息	17,300	9,848
其他應收款、按金及預付款	16,862	20,289
	<u>37,483</u>	<u>31,629</u>
融資業務應收款(附註)		
– 非流動	28,091	–
– 流動	390,750	26,336
	<u>418,841</u>	<u>26,336</u>

附註：

本集團融資業務應收款指本集團於日常業務過程向獨立第三方提供之融資服務，獨立第三方的應收款組合源自向相關客戶提供貸款。根據獨立第三方與本集團簽訂的協議，相關客戶應收款的法定所有權轉移至本集團，而相關客戶應收款由獨立第三方負責管理，包括向相關客戶收回貸款。此外，該等應收款由獨立第三方擔保，並須於一年內償還或分期償還至2020年5月。倘若相關客戶拖欠還款，本集團有權要求獨立第三方按拖欠本金額的100%加應計利息回購相關客戶未償還的應收款。獨立第三方有責任於收回相關客戶款項後立即償還予本集團，而本集團預期收回獨立第三方的還款，以將該款項變現。因此，向訂約方預付之款項於簡明綜合財務狀況表入賬列作「融資業務應收款」。

融資業務應收款以實際年利率6%至11.5%不等計息。於截至2017年6月30日止六個月，就該等融資業務應收款的利息收入11,210,000港元(截至2016年6月30日止六個月：零)已於損益內確認。截至2017年6月30日及2016年12月31日，該等融資業務應收款並無過期亦無減值。

16. 融資業務應收款、應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

以下為於報告期末按到期日呈列的融資業務應收款賬齡分析：

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
1年內	390,750	26,336
1至2年	18,399	-
2至5年	9,692	-
	<u>418,841</u>	<u>26,336</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(與各自的收益確認日期相若)呈列的應收貨款賬齡分析：

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至60日	2,875	1,318
61至180日	397	154
180日以上	49	20
	<u>3,321</u>	<u>1,492</u>

簡明綜合財務報表附註

17. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
持作買賣投資，按公平值：		
－於香港上市的股本證券	59,825	66,732
－於中國上市的股本證券	59,815	100,371
－於美利堅合眾國上市的股本證券	17,850	21,097
－香港上市優先票據	31,765	59,596
－海外上市優先票據	92,255	103,374
指定為按公平值列賬及計入損益		
－與上市股本證券掛鈎的票據	146,308	69,618
	<u>407,818</u>	<u>420,788</u>

上述上市股本證券及優先票據的公平值乃按有關交易所所報上市證券的市場買入價釐定。

18. 結構性存款

本集團與中國的銀行訂立存款安排。銀行擔保投資本金的100%，而其回報乃經參考市場所報的若干匯率或利率的變動或相關存款安排指明的財務指標表現而釐定。

結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2017年6月30日

本金	到期日 (附註i)	年度票息	附註
人民幣710,000,000元	2017年9月至2017年12月	1.1%至4.1%	(ii)

於2016年12月31日

人民幣50,000,000元	2017年6月	1.5%至3.8%	(i)
人民幣915,000,000元	2017年1月至2017年12月	0.3%至3.4%	(ii)

附註：

- (i) 年度利率取決於國際外匯市場現行的澳元兌美元現貨匯率於相關存款安排的起始日期至到期日年內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。
- (ii) 年度利率取決於美元存款的3個月倫敦銀行同業拆息於相關存款安排的起始日期至到期日年內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。

不同的結構性存款的票息付款乃被視為主合約內含的衍生工具，惟嵌入式衍生工具的公平值並無於簡明綜合財務狀況表獨立披露，原因是本公司董事認為該衍生工具與主合約密切相關，或是其於初步確認時及報告期末的價值並不重大。

簡明綜合財務報表附註

19. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	85,443	45,001
建築工程的其他應付款	194,811	245,451
按金及預收租金及管理費	138,515	115,384
應付工資	13,756	17,538
其他應付稅項	20,770	21,157
應付薪金及應付職員福利	34,440	33,441
購買按公平值列賬及計入損益之 金融資產的應付代價	42,625	—
其他應付款及應計費用	45,310	37,968
	575,670	515,940

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：

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	13,816	10,412
91至180日	33,058	3,409
181至360日	7,708	2,404
360日以上	30,861	28,776
	85,443	45,001

簡明綜合財務報表附註

20. 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2016年1月1日、2016年12月31日(經審核) 及2017年6月30日(未經審核)	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於2016年1月1日、2016年12月31日(經審核) 及2017年6月30日(未經審核)	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>

21. 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	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
聯營公司：			
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司	項目管理費收入	<u>13,098</u>	<u>13,098</u>

於本中期期間內，主要管理人員的酬金為9,153,000港元(截至2016年6月30日止六個月：17,173,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

22. 或然負債

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
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>20,535</u>	<u>20,415</u>

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。

23. 承擔

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
就發展中待售物業的承擔： — 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	<u>42,672</u>	<u>44,354</u>

24. 抵押資產

於2017年6月30日，已向銀行抵押605,000港元(2016年12月31日：586,000港元)銀行存款，以及賬面值總額為517,281,000港元(2016年12月31日：535,800,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。

25. 以股份付款

本公司股東已於2012年5月17日採納一項購股權計劃(「2012年購股權計劃」)，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年購股權計劃為期10年。於2015年5月15日，本集團分別向本公司董事及本集團僱員授出79,000,000份及40,000,000份購股權，行使期為2015年5月15日至2025年5月15日。

下表披露董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權數目
於2016年1月1日(經審核)	119,000,000
期內失效	<u>(3,000,000)</u>
於2016年6月30日(未經審核)、2017年1月1日 及2017年6月30日(未經審核)	<u>116,000,000</u>
於2017年6月30日可予行使	<u>116,000,000</u>

就授予本公司董事的購股權而言，50%購股權將於授出日期後六個月歸屬，而餘下50%購股權將於授出日期後十二個月歸屬。就授予僱員的購股權而言，50%購股權將於授出日期後六個月歸屬，25%購股權將於授出日期後十二個月歸屬，而餘下25%購股權將於授出日期後十八個月歸屬。購股權可於歸屬期屆滿當日或至2025年5月14日期間行使，行使價為1.37港元。

於截至2016年6月30日止六個月，以股份付款總額15,260,000港元已於損益內確認，並入賬列作行政費用。相應金額15,260,000港元已計入購股權儲備。

26. 金融工具公平值計量

按經常性基準以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報價所得出；
- 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。

簡明綜合財務報表附註

26. 金融工具公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

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
	2017年 6月30日 港元 (未經審核)	2016年 12月31日 港元 (經審核)		
投資於持作買賣的 上市股本證券	資產：137,490,000	資產：188,200,000	第一級別	於活躍市場的 買入報價
投資於上市優先票據	資產：124,020,000	資產：162,970,000	第二級別	於活躍市場的 買入報價
按公平值列帳及計入 損益之金融資產	資產：146,308,000	資產：69,618,000	第三級別	金融機構的報價
衍生金融工具	資產：3,880,000 負債：4,948,000	資產：3,318,000 負債：9,256,000	第三級別	金融機構的報價

截至2017年6月30日，可供銷售投資1.675億港元(2016年12月31日：1.559億港元)主要指非上市股本投資於報告期末按成本減減值。結餘當中，本集團於一間在中國成立的實體擁有約6.529%股本，賬面值為93,318,000港元(2016年12月31日：90,503,000港元)，該實體已於截至2017年6月30日止六個月申請於香港聯合交易所有限公司主板上市。鑒於合理公平值估計的範圍太大，本公司董事認為無法可靠地估算其公平值。

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