



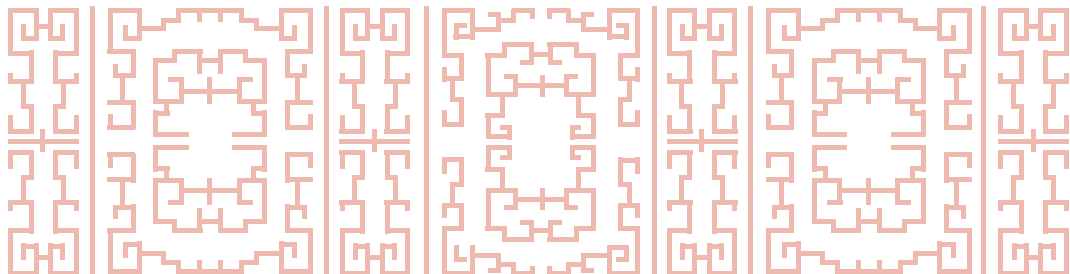
百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1168

2015 中期報告



* 僅供識別

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
諾頓羅氏富布萊特香港
王澤長•周淑嫻•周永健律師行
(與觀韜律師事務所(香港)聯營)
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
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	14
簡明綜合損益表	15
簡明綜合損益及其他全面收益表	16
簡明綜合財務狀況表	17
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
簡明綜合財務報表附註	22

截至2015年6月30日止六個月

- 營業額增加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

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。

該項目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。

根據上市規則第13.22條的披露

於2015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%。

根據證券上市規則(「上市規則」)第13.22條規定，該等聯營公司於2015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	5,228,894
流動資產	1,147,708
流動負債	(572,161)
非流動負債	(6,346,154)
	<hr/>
淨負債	(541,713)
	<hr/> <hr/>

於2015年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債338,789,000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2015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，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。審核委員會亦已審閱本中期報告。

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

* 僅供識別

董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2015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	權益總額	於2015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	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%
項亞波	實益擁有人	-	-	-	-	35,000,000	35,000,000	0.98%
項兵	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
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2015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2015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2015年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	期內授出	於2015年 6月30日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2015年 6月30日 佔本公司 已發行股本的 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%
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%
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。

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：

辛羅林先生於2015年4月23日獲委任為瀚洋物流控股有限公司的獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於2015年5月27日不再擔任中國環保科技控股有限公司的獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席兼成員，該兩家公司為聯交所上市公司。

辛羅林先生於2015年5月21日調任為威華達控股有限公司(聯交所上市公司)的非執行董事並辭任提名委員會成員以及審核委員會及薪酬委員會主席及成員。

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

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2015年				於2015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
項亞波	2015A購股權	-	35,000,000	-	-	35,000,000
項兵	2015A購股權	-	2,000,000	-	-	2,000,000
辛羅林	2015A購股權	-	2,000,000	-	-	2,000,000
董事總數		-	<u>79,000,000</u>	-	-	<u>79,000,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	-	<u>40,000,000</u>	-	-	<u>40,000,000</u>
僱員總數		-	<u>40,000,000</u>	-	-	<u>40,000,000</u>
所有類別		-	<u><u>119,000,000</u></u>	-	-	<u><u>119,000,000</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，概無購股權已行使、失效或註銷。
- 期內，根據2012購股權計劃，119,000,000股購股權被授出。
- 股份於緊接購股權授出日期前的收市價為1.19港元。

主要股東

於2015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2015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	1,590,283,250(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。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2015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15至40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2015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

2015年8月6日

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	11	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	13	(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

		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	10	579,138	604,828
預付租金		69,619	70,300
投資物業	11	2,675,245	2,633,168
聯營公司欠款	12	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	6	122,649	96,649
應收貸款	13	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	14	859,958	824,172
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	15	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	16	978,776	218,940
已抵押銀行存款	22	662	661
銀行結餘及現金		2,991,752	3,721,364
		5,012,756	4,996,003

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

		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)
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用	17	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	18	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

簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔							合計	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	購股權儲備	保留盈利			
	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2015年1月1日(經審核)	354,111	1,824,979	893,278	175,457	367,782	-	3,943,112	7,558,719	1,099,774	8,658,493
期內溢利	-	-	-	-	-	-	14,748	14,748	17,370	32,118
換算產生的匯兌差額	-	-	54	-	-	-	-	54	32	86
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	(293)	-	-	-	-	(293)	-	(293)
期內全面(開支)收益總額	-	-	(239)	-	-	-	14,748	14,509	17,402	31,911
轉撥	-	-	-	7,106	-	-	(7,106)	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	15,181	-	15,181	-	15,181
於2015年6月30日(未經審核)	354,111	1,824,979	893,039	182,563	367,782	15,181	3,950,754	7,588,409	1,117,176	8,705,585
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)	354,111	1,824,979	872,548	174,525	367,782	-	3,939,195	7,533,140	1,079,722	8,612,862

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)
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	50,939	58,648
持作買賣投資(增加)減少	(663,639)	38
營運資金的其他變動	(49,365)	(69,565)
	<u>(662,065)</u>	<u>(10,879)</u>
經營所用現金	(662,065)	(10,879)
已繳稅款	(91,516)	(256,740)
購買儲稅券	(26,000)	(64,649)
	<u>(779,581)</u>	<u>(332,268)</u>
投資活動產生的現金淨額		
已收利息	69,671	53,201
已收股息	1,721	–
購入物業、廠房及設備	(10,911)	(15,770)
就購買物業、廠房及設備存置的按金	(19,995)	–
委託貸款墊款	–	(92,466)
委託貸款投資收入	40,188	–
購入待售投資	(3,470)	–
退還投資項目墊款及相關利息	–	102,285
其他投資現金流量	(6,950)	(8,163)
	<u>70,254</u>	<u>39,087</u>
融資活動所用的現金		
償還借款	(19,983)	(19,514)
已付利息	(6,959)	(8,427)
	<u>(26,942)</u>	<u>(27,941)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(736,269)	(321,122)

簡明綜合現金流量表

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)
期初的現金及現金等價物		3,856,012	4,161,225
外幣匯率變動的影響		(125)	(29,346)
期終的現金及現金等價物，指			
— 銀行結餘及現金		2,991,752	3,801,494
— 經紀機構存款	15	127,866	9,263
		3,119,618	3,810,757

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						72,485
未分攤公司費用						(39,661)
來自持作買賣投資的 公平值收益						96,197
應收貸款的減值虧損						(79,000)
分佔聯營公司業績						(50,339)
融資成本						<u>(6,959)</u>
除稅前溢利						<u>63,091</u>

3. 營業額及分類資料(續)

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	-	65,881	59,512	125,393	17,277	142,670
業績						
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

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、未分攤公司費用、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	2014年
	千港元	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。

6. 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。

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2015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2008/2009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」)。本集團就於本中期期間所開具有關2008/2009課稅年度的評稅單購買26,000,000港元的額外儲稅券。截至2015年6月30日，香港稅務局發出有關2006/2007、2007/2008及2008/2009課稅年度的評稅單，而本集團根據反對2006/2007、2007/2008及2008/2009課稅年度評稅單的「有條件緩繳稅款令」，已購買約99,000,000港元(2014年12月31日：73,000,000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」。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。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2015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(2014年12月31日：23,649,000港元)，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」。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。

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	-
	<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. 物業、廠房及設備的變動

於本中期期間，本集團耗資約10,911,000港元(截至2014年6月30日止六個月：15,770,000港元)收購物業、廠房及設備。

11. 投資物業

千港元

公平值

於2015年1月1日	2,633,168
產生的建築成本	8,577
匯兌調整	83
投資物業的公平值增加	<u>33,417</u>
於2015年6月30日	<u><u>2,675,245</u></u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)	<u><u>33,417</u></u>

投資物業於2015年6月30日及2014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。

投資物業的公平值乃經參考相關市場上可資比較的销售交易或(如適當)採用透過將現有租約所得收入淨額撥充資本的投資方法，並考慮該等物業的可逆轉收入潛力而釐定。

所採用的估值方法與去年保持一致。

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Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)欠款連同於2015年6月30日的應收RGAP貸款1,833,778港元(2014年12月31日：1,963,410港元)的可收回性。有關減值評估，請參閱附註13。本公司董事認為該筆款項仍有望全額收回。

13. 應收貸款

	2015年 6月30日 千港元	2014年 12月31日 千港元
應收股東貸款，扣除已確認累計減值虧損		
217,120,000港元(2014年12月31日：		
138,120,000港元)	2,172,567	2,251,567
減：已分配應佔聯營公司超出投資成本的虧損 及其他全面開支	<u>(338,789)</u>	<u>(288,157)</u>
	<u>1,833,778</u>	<u>1,963,410</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，本集團已確認其就應收貸款應佔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。

本公司董事經計及按其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的可收回金額(包括應收貸款的應收利息)。由於於本中期間修改該項目的施工規劃(即更改新建樓宇外窗設計)，該項目的施工期估計將延長一年，預期該項目將於2017年竣工。因此，本集團修改其有關何時收回應收股東貸款及聯營公司欠款的估計。於截至2015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2014年6月30日止六個月：167,577,000港元)抵銷後，於簡明綜合損益表相應確認減值虧損79,000,000港元(截至2014年6月30日止六個月：無)。

13. 應收貸款(續)

本公司董事已審閱應收貸款的賬面值1,833,778,000港元(2014年12月31日：1,963,410,000港元)(經扣除減值217,120,000港元(2014年12月31日：138,120,000港元)及已分配應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支338,789,000港元(2014年12月31日：288,157,000港元))，及聯營公司欠款131,921,000港元(2014年12月31日：124,971,000港元)並認為有關金額可全額收回。

14. 物業存貨

	2015年 6月30日 千港元	2014年 12月31日 千港元
發展中物業	859,958	824,172

於2014年12月31日，發展中物業824,172,000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。於2015年6月30日，發展中物業859,958,000港元指預期可於報告期末起計一年後完成的物業的賬面值，蓋因於截至2015年6月30日止六個月，本集團管理層調整關於精裝修、外立面改造和其他設備安裝工程方面的施工規劃。因此，該等物業的完成日期預期將由2015年下半年延遲至2016年下半年。

15. 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>

16. 持作買賣投資

	2015年 6月30日 千港元	2014年 12月31日 千港元
持作買賣投資，按公平值：		
－於香港上市的股本證券	570,899	125,265
－於中國上市的股本證券	282,505	68,918
－於美利堅合眾國上市的股本證券	125,372	-
－海外上市優先票據	-	24,757
	<u>978,776</u>	<u>218,940</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。賬面值增加主要由於在本中期間作出額外投資。

17. 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>

17. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用(續)

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
	<u>56,977</u>	<u>57,245</u>

18. 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2015年1月1日及2015年6月30日	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於2015年1月1日及2015年6月30日	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>

19. 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	
		2015年 千港元	2014年 千港元
聯營公司：			
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		13,098	13,098

於本中期期間內，主要管理人員的酬金為6,658,000港元(截至2014年6月30日止六個月：7,580,000港元)。

20. 或然負債

	2015年 6月30日 千港元	2014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	47,408	48,539

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。

21. 承擔

	2015年 6月30日 千港元	2014年 12月31日 千港元
就在建中自用物業的資本承擔：		
— 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	—	15,177
— 已批准但未訂約	—	27,848
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	109,044	121,515

22. 抵押資產

於2015年6月30日，已向銀行抵押662,000港元(2014年12月31日：661,000港元)銀行存款，以及賬面值總額為1,448,669,000港元(2014年12月31日：1,413,181,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。

23. 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。

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2014年1月1日、2014年6月30日及2015年1月1日期內授出	— <u>119,000,000</u>
於2015年6月30日	<u>119,000,000</u>
於報告期末可予行使	<u>—</u>

就期內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。就期內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至2025年5月14日期間行使，行使價為1.37港元。

於授出日期採用二項模式釐定的購股權公平值約為82,535,000港元。

23. 以股份付款(續)

計算購股權公平值時已採用以下假設：

2015年5月15日

授出日期的股價	1.37港元
行使價	1.37港元
預計年期	10年
預計波幅(附註a)	47.63%
無風險利率(附註b)	1.723%
股息率(附註c)	0%

附註：

- (a) 預計波幅乃經參考本公司於過往10年期間的每日歷史股價波幅而作出估計。
- (b) 無風險利率乃經參考十年期香港政府債券的收益而釐定。
- (c) 股息率乃經參考本公司過往股息率而作出估計。

於截至2015年6月30日止六個月，以股份付款總額15,181,000港元已於損益內確認，並入賬列作行政費用。相應金額15,181,000港元已計入購股權儲備。

24. 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
	2015年	2014年		
	6月30日 千港元	12月31日 千港元		
投資於持作買賣 的上市股本 證券	978,776	194,183	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	-	24,757	第二級別	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。