

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)

2009年度業績公告

財務摘要

截至2009年12月31日止年度

- 營業額上升136.8%至39.99億港元
- 毛利上升100.2%至21.72億港元
- 本公司擁有人應佔溢利上升254.0%至12.14億港元
- 每股基本盈利上升247.6%至36.25港仙
- 建議派發末期股息每股3.0港仙

* 僅供識別

年度業績

百仕達控股有限公司（「本公司」或「百仕達」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然公佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2009年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2008年度的比較數字如下：

綜合收入報表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
營業額	3	3,999,178	1,688,807
銷售成本		<u>(1,827,224)</u>	<u>(603,918)</u>
毛利		2,171,954	1,084,889
其他收入		106,763	179,307
銷售費用		(88,236)	(46,300)
行政費用		(111,074)	(120,971)
其他費用		(8,105)	(9,263)
投資物業的公平值增加（減少）		29,975	(67,234)
可換股債券衍生部份的公平值變動		(216,990)	—
持作買賣投資的公平值變動		(13,608)	(83,623)
分佔聯營公司業績		386,681	(146,546)
融資成本	4	<u>(9,756)</u>	<u>(4,899)</u>
除稅前溢利	5	2,247,604	785,360
稅項	6	<u>(821,011)</u>	<u>(351,675)</u>
年內溢利		<u>1,426,593</u>	<u>433,685</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		1,213,800	342,874
少數股東權益		<u>212,793</u>	<u>90,811</u>
		<u>1,426,593</u>	<u>433,685</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u>36.25</u>	<u>10.43</u>
攤薄		<u>36.23</u>	<u>10.43</u>

綜合全面收入報表
截至2009年12月31日止年度

	2009年 千港元	2008年 千港元
年內溢利	<u>1,426,593</u>	<u>433,685</u>
其他全面收入		
換算產生的匯兌差額	3,935	188,047
分佔聯營公司的匯兌儲備	<u>627</u>	<u>18,896</u>
年內其他全面收入	<u>4,562</u>	<u>206,943</u>
年內全面收入總額	<u>1,431,155</u>	<u>640,628</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	1,217,678	521,392
少數股東權益	<u>213,477</u>	<u>119,236</u>
	<u>1,431,155</u>	<u>640,628</u>

綜合財務狀況報表
於2009年12月31日

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	75,878	49,180
預付租金		114,068	5,367
投資物業	9	978,323	863,812
於聯營公司的權益		91,931	—
待售投資		1,261	1,261
應收貸款	10	2,159,198	1,793,870
		3,420,659	2,713,490
流動資產			
物業存貨	11	1,440,723	2,617,453
應收貨款、按金及預付款	12	101,368	84,737
預付租金		1,970	94
聯營公司欠款		37,096	36,540
持作買賣投資		327,401	6,909
已抵押銀行存款		17,864	11,524
銀行結餘及現金		5,377,691	2,015,916
		7,304,113	4,773,173
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	13	1,046,385	986,102
應繳稅項		1,280,063	1,053,051
借款—一年內到期償還		440,522	140,167
可換股債券		702,827	—
		3,469,797	2,179,320
淨流動資產		3,834,316	2,593,853
總資產減流動負債		7,254,975	5,307,343
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		317,821	247,392
遞延稅項		102,320	89,049
		420,141	336,441
		6,834,834	4,970,902
資本及儲備			
股本	14	356,311	328,600
儲備		5,712,970	4,067,525
本公司擁有人應佔權益		6,069,281	4,396,125
少數股東權益		765,553	574,777
		6,834,834	4,970,902

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。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於年內，本集團採用由香港會計師公會頒佈的以下新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（2007年經修訂）	財務報表的呈列方式
香港會計準則第23號（2007年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生的責任
香港財務報告準則第1號及	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之
香港會計準則第27號（修訂本）	投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）	內嵌式衍生工具
— 詮釋第9號及香港會計準則第39號	
（修訂本）	
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）	客戶忠誠計劃
— 詮釋第13號	
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）	房地產建築協議
— 詮釋第15號	
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）	海外業務投資淨額對沖
— 詮釋第16號	
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）	來自客戶的資產轉讓
— 詮釋第18號	
香港財務報告準則（修訂本）	於2008年頒佈之香港財務報告準則之改進（於2009年7月1日或以後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外）
香港財務報告準則（修訂本）	於2009年頒佈之香港財務報告準則之改進（關於對香港會計準則第39號第80段之修訂）

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無造成重大影響。

僅影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號（2007年經修訂）財務報表之呈列

香港會計準則第1號（2007年經修訂）引入術語變動（包括經修訂之財務報表標題）及財務報表格式及內容變動。

改善有關金融工具之披露（香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂）

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平值計量之金融工具按公平值計量之披露規定。該修訂亦擴大及修訂有關流動資金風險之披露規定。本集團並無根據該修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

香港會計準則第40號投資物業的改進

作為香港財務報告準則（2008年）改進的一部份，香港會計準則第40號已經修訂，使其範圍包括在建或發展中以作將來用作投資物業的物業，並要求有關物業按公平值計量（倘使用公平值模型及可以可靠地釐定物業的公平值）。過去，在建物業的租賃土地及樓宇部份乃分開在本集團主要從事房地產發展及房地產投資之聯營公司入帳。該聯營公司持有在建投資物業。應用香港會計準則第40號的修訂導致本集團分佔聯營公司業績增加4.72億港元。該增加是由於聯營公司在建或發展中投資物業的公平值（扣除相關稅項）增加了4.72億港元，有關的公平值增加已於本集團截至2009年12月31日止年度的綜合收入報表內確認。

3. 營業額及分類資料

(A) 營業額

營業額主要指房地產銷售、物業管理費收入及租賃收入（不包括折扣、業務稅款及其他銷售額相關稅收）。本集團年內收益的分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
房地產銷售	3,871,426	1,571,992
物業管理收入	72,157	62,271
租賃收入	21,726	21,252
其他服務收入	33,869	33,292
	<u>3,999,178</u>	<u>1,688,807</u>

(B) 分類資料

本集團已採納自2009年1月1日起生效的香港財務報告準則第8號「營運分類」。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定營運分類將按主要經營決策者為分配分類資源及評估其表現而定期審閱的本集團組成部分的內部報告基準確定。相反，先前準則（香港會計準則第14號「分部報告」）則規定實體採用風險及回報方法確定兩組分類（業務分類及地區分類）。本集團過往的主要呈報模式為業務分類。與根據香港會計準則第14號釐定的主要可報告分類相比，應用香港財務報告準則第8號不會導致本集團重新界定可報告分類。採納香港財務報告準則第8號亦不會更改計量分類損益的基準。

為方便管理，本集團目前將業務分為房地產發展、物業管理、房地產投資及其他等分類，並以此為本集團呈報主要分類資料的基準。

截至2009年12月31日止年度

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 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	3,871,426	72,157	21,726	33,869	–	3,999,178
業務之間的銷售	–	–	–	2,043	(2,043)	–
	<u>3,871,426</u>	<u>72,157</u>	<u>21,726</u>	<u>35,912</u>	<u>(2,043)</u>	<u>3,999,178</u>
業績						
分類業績	<u>1,978,799</u>	<u>3,492</u>	<u>49,694</u>	<u>15,942</u>	<u>–</u>	2,047,927
其他收入						106,763
未攤分公司費用						(53,413)
可換股債券衍生部份的 公平值變動						(216,990)
持作買賣投資的公平值 變動						(13,608)
分佔聯營公司業績						386,681
融資成本						<u>(9,756)</u>
除稅前溢利						2,247,604
稅項						<u>(821,011)</u>
年內溢利						<u>1,426,593</u>

截至2008年12月31日止年度

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 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	1,571,992	62,271	21,252	33,292	–	1,688,807
業務之間的銷售	–	–	–	2,022	(2,022)	–
	<u>1,571,992</u>	<u>62,271</u>	<u>21,252</u>	<u>35,314</u>	<u>(2,022)</u>	<u>1,688,807</u>
業績						
分類業績	<u>895,054</u>	<u>2,355</u>	<u>(48,602)</u>	<u>28,104</u>	<u>–</u>	876,911
其他收入						179,307
未攤分公司費用						(35,790)
持作買賣投資的公平值 變動						(83,623)
分佔聯營公司業績						(146,546)
融資成本						<u>(4,899)</u>
除稅前溢利						785,360
稅項						<u>(351,675)</u>
年內溢利						<u>433,685</u>

4. 融資成本

	2009年 千港元	2008年 千港元
以下項目的利息支出：		
—須於5年內全數償還的銀行貸款	32,077	59,574
—毋須於5年內全數償還的銀行貸款	1,854	—
可換股債券實際利息開支	6,957	—
	<u>40,888</u>	<u>59,574</u>
減：資本化待售發展中物業的金額	(31,132)	(54,675)
	<u>9,756</u>	<u>4,899</u>

5. 除稅前溢利

	2009年 千港元	2008年 千港元
除稅前溢利已經扣除以下各項：		
核數師薪酬	1,650	1,460
確認為銷售成本的物業存貨	1,748,126	536,203
物業、廠房及設備的折舊	5,804	7,695
預付租金撥回	94	93
及經計入：		
利息收入（計入其他收入）來自：		
—銀行存款	32,567	27,244
—應收貸款	69,951	142,561
—聯營公司欠款	135	1,350

6. 稅項

	2009年 千港元	2008年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	—	1,123
中國企業所得稅		
— 本年度	348,188	136,007
— 過往年度撥備不足／（超額撥備）	35,856	(298)
中國土地增值稅	423,798	227,157
	807,842	363,989
遞延稅項	13,169	(12,314)
	821,011	351,675

本公司年內並無應課稅溢利，故並無於財務報表內計提香港利得稅。於過往年度，香港利得稅按當年估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及所得稅法實施條例，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2009年12月31日止年度就其應課稅溢利按20%（2008年：18%）的稅率計算稅款。

此外，中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃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。

7. 股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
於年內被確認為分派的股息：		
2008年末期股息每股0.020港元 （2008年：2007年末期每股0.035港元）	65,720	115,010
2009年中期股息：無（2008年：每股0.030港元）	—	98,580
	65,720	213,590

附註：有關截止2009年12月31日止財政年度，董事建議派發末期股息每股0.03港元，合共不少於106,233,000港元，而派發末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利額 (即本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>1,213,800</u>	<u>342,874</u>
	股份數目	
	2009年	2008年
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	3,348,379,352	3,285,964,727
潛在股份產生的攤薄影響： 購股權	<u>1,581,029</u>	<u>874,503</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>3,349,960,381</u>	<u>3,286,839,230</u>

由於行使本公司尚未兌換可換股貸款票據將導致每股盈利增加，故於計算每股攤薄盈利時假設本公司尚未兌換可換股貸款票據並無兌換。

9. 物業、廠房及設備以及投資物業變動

年內，本集團耗資約32,940,000港元（2008年：8,042,000港元）用於購買物業、廠房及設備。

本集團投資物業於2009年及2008年12月31日的公平值乃經特許測量師戴德梁行有限公司作出估值後而得出。該公司為與本集團概無關連的獨立執業專業估值師且擁有合適資格。投資物業估值乃經參考類似物業的交易價格的市場憑證而作出。

10. 應收貸款

	2009年 千港元	2008年 千港元
應收股東貸款	2,159,198	2,089,247
減：分佔超出投資成本的虧損	<u>—</u>	<u>(295,377)</u>
	<u>2,159,198</u>	<u>1,793,870</u>

附註：

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）為無抵押且於可預見未來無須償還。

本集團已審閱該應收貸款的帳面值，及經參照使用初始確認時計算的實際利率折現的估計未來現金流量的現值後，認為該筆應收貸款可悉數收回。董事認為應收貸款於報告日期末的公平值與其帳面值相若。

11. 物業存貨

	2009年 千港元	2008年 千港元
發展中物業	675,163	475,454
待售物業存貨	765,560	2,141,999
	<u>1,440,723</u>	<u>2,617,453</u>

12. 應收貨款、按金及預付款

本集團授予其貿易客戶平均0至60日的信貸期。應收貨款、按金及預付款包括應收貨款1,909,000港元（2008年：1,451,000港元），其帳齡分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
帳齡：		
0至90日	1,393	1,141
91至180日	348	285
181日以上	168	25
	<u>1,909</u>	<u>1,451</u>

13. 應付貨款、已收按金及應計費用

應付貨款、已收按金及應計費用包括應付貨款391,166,000港元(2008年12月31日:465,447,000港元)、房地產銷售預付按金492,497,000港元(2008年12月31日:65,325,000港元)及收購土地的應付代價零港元(2008年12月31日:334,694,000港元)。以下為報告期末應付貨款的帳齡分析:

	2009年 千港元	2008年 千港元
帳齡:		
0至90日	265,970	326,122
91至180日	15,468	1,450
181至360日	5,601	13,195
360日以上	104,127	124,680
	<u>391,166</u>	<u>465,447</u>

14. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定:		
於2008年1月1日及2009年1月1日	4,800,000,000	480,000
於2009年7月13日增發	1,200,000,000	120,000
於2009年12月31日	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足:		
於2008年1月1日	3,285,547,924	328,555
因行使購股權而發行股份	450,000	45
於2009年1月1日	3,285,997,924	328,600
因行使購股權而發行股份	3,100,000	310
因兌換可換股債券而發行股份	9,090,908	909
因配售及認購安排而發行股份	290,106,000	29,010
購回股份	(25,182,000)	(2,518)
於2009年12月31日	<u>3,563,112,832</u>	<u>356,311</u>

於截至2008年12月31日止年度,本公司的股本變動如下:

由於行使購股權,本公司分別以行使價每股1.001港元配發及發行450,000股每股面值0.10港元的股份,以套取現金。

於本年度，本公司的股本變動如下：

- (a) 由於行使購股權，本公司分別以行使價每股1.001港元及每股1.778港元配發及發行2,250,000股及850,000股每股面值0.10港元的股份，以套取現金。
- (b) 年內，面值10,000,000港元的可換股債券已按換股價每股普通股1.10港元兌換為9,090,908股普通股。
- (c) 根據本公司於2009年10月9日訂立的配售及認購協議，本公司於2009年10月16日按認購價每股1.87港元向獨立投資者配發及發行290,106,000股每股面值0.10港元的新股份。
- (d) 於截至2009年12月31日止年度，本公司於聯交所購回自身股份，詳情如下：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價
		最高價	最低價	
2009年11月	25,182,000	1.48港元	1.41港元	36,313,000港元

本公司於年內購回的股份已註銷。

年內發行的所有股份在各方面與現有股份享有同等地位。

業務回顧

在經歷了國際金融危機、宏觀緊縮性調控、樓市低迷調整後，為穩定國內經濟並防止經濟大幅滑落，中國政府陸續出台了一系列鼓勵性的宏觀經濟政策和支持購房的房地產政策，至2009年3月消費信心徹底恢復，購房消費完全釋放，房價開始止跌回升。2009年房地產市場整體形勢大好，成為帶動經濟回暖的先驅者，「供不應求」、「漲價」成為2009年房地產市場的關鍵詞。

截至2009年12月31日止年度內，本集團之營業額為39.99億港元，較去年同期增加136.8%。毛利為21.72億港元，較去年同期增加100.2%。本公司擁有人應佔溢利為12.14億港元，較去年同期增加254.0%。每股基本盈利為36.25港仙，較去年同期增加247.6%。

房地產銷售

截至2009年12月31日止年度內，本集團房地產銷售業務之營業額為38.71億港元，較去年同期增加146.3%。年內售出樓面面積共約127,333平方米，較去年同期的52,511平方米增加142.5%。有關營業額來自銷售「紅樹西岸」及「百仕達·樂湖」。

年內，房地產銷售業務之毛利增至21.23億港元，較去年同期10.36億港元增加104.9%。「紅樹西岸」銷售樓面面積為50,669平方米，比去年同期上升了519.8%，平均售價為每平方米人民幣33,898元，比去年同期下降了30.1%，主要是因為售出的為低層單位；「百仕達·樂湖」售出樓面面積76,664平方米，比去年上升了72.9%，平均售價為人民幣24,615元，比去年上升了1.4%。

房地產租賃

截至2009年12月31日年度內，租金收入總額為2,200萬港元，較去年同期增加2.2%。

2009年8月21日，「喜薈城」招商推廣會暨品牌合作交流會在紅樹西岸會所圓滿成功舉行，此後招商工作進展順利。「喜薈城」購物中心定位為生活購物中心，購物中心主題：時尚、親子、美食。購物中心業態配比為餐飲佔30%、零售佔50%以及各種配套（包括電影院）佔20%。

截至2009年12月31日的年度內，「喜薈城」已經與洲立影院、星巴克及反斗樂園等104家公司及商舖簽署正式租賃合同，簽署租賃合同佔招商面積的72%，「喜薈城」預計於2010年4月下旬正式開業。

發展中物業

於2009年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 百仕達花園5期，位於深圳市羅湖區，其酒店及辦公樓專案「百仕達大廈」面積為50,000平方米現正處於施工階段，可望於2011年竣工，預期2012年正式對外營業。
- (2) 「洛克·外灘源」，位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團的共同開發項目，總用地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米。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，集住宅、商用、零售、辦公及文化設施於一身。該項目現正進行復修及前期施工工作，大部份保護、保留的歷史建築計劃於2010年上海世界博覽會時推出。
- (3) 位於上海市長寧區新涇鎮的一幅新購土地，現正處於規劃和準備施工階段。該區為上海市內交通最方便的地區之一，同時亦為上海市豪宅區之一。該土地位於低密度的清幽豪宅地段，距離虹橋機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

長寧區240街坊項目「寧國府邸」用地面積13,599.6平方米，容積率1.0，專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，「寧國府邸」項目已經於2009年12月29日取得方案設計批復，並已完成擴初設計，計劃2010年內土建工程完工並於年底前申領預售許可證。

主要聯營公司

本集團的主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc，由於採納香港會計準則第40號的修訂，投資物業由原定以成本列帳改為以公平值列帳，為本集團的溢利提供3.87億港元的貢獻，而去年同期則錄得1.47億港元的繳納虧損。

其它業務

本集團的其它業務包括由物業管理部提供之物業、設施及項目管理服務。截至2009年12月31日止年度內，本集團其它業務的營業額為1.06億港元，較去年同期上升10.9%。

展望

2010年房地產市場預期將在健康調整中穩步發展，從宏觀經濟層面來看，國內經濟持續改善，總體經濟動力回升；從政策層面來看，中央確定了要保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，繼續實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策；從市場表現來看，需求持續旺盛，市場存量跌至歷史低位，市場有一定的支持，相信市場風險並不很大。從這三大方面來看，房地產市場仍具持續向好發展的基礎。然而，國家調控政策的陸續出台，有可能給市場帶來短期的調整和波動，但是我們對中國地產的前景是充滿信心的。

財務回顧

本集團之財政保持穩健，負債槓桿率低企，利息保障倍數處於穩健水平。本集團的借款總額由2008年12月31日的3.88億港元升至2009年12月31日的11.67億港元。於2009年12月31日之借款總額包括銀行借款7.58億港元及可換股債券之負債部份4.09億港元。獲得新增銀行融資及貸款約5,000萬港元及人民幣4.50億元，並已償還貸款5,000萬港元及人民幣1.24億元。本集團於2009年12月31日的資本負債比率（借款總額與股東權益比率）為19.2%，去年同期則為8.8%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2009年12月31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4.07億港元。本集團的借款以人民幣及為港元單位。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，董事會將繼續評估及密切監察人民幣升值及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2009年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達53.96億港元（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

2009年6月13日，本公司與配售代理（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司同意委任配售代理，按竭誠基準並在本公司於2009年6月25日的通函所載的配售協議詳細條款及條件為規限下，促使認購配售本公司的可換股債券。配售協議、增設及發行可換股債券、以及增加本公司的法定股本由480,000,000港元（分為4,800,000,000股每股面值0.10港元的普通股）增至600,000,000港元（分為6,000,000,000股股份）等事宜，已於2009年7月13日舉行的股東特別大會上獲本公司的股東通過。

可換股債券可由發行日起直至向有關承配人配發及發行有關款額的可換股債券當日起計滿第三週年之日，按每股股份1.10港元的換股價轉換為本公司的新股（「股份」）。可換股債券以本金額最高500,000,000港元為限。本公司已於2009年9月28日完成配售協議之所有先決條件，並已於同日把本金額為500,000,000港元之可換股債券發行並配售予不少於6名承配人。

按照香港會計準則，本公司所發行可換股債券需要按照市場公平價值進行評估。參考過專業獨立評估機構的評估，本集團於年度內確認了的公平值虧損為2.17億港元。

配售股份

本公司於2009年10月9日，與瑞士銀行(UBS)簽訂股份配售協議，按照每股1.87港元配售290,106,000股股份，配售價較當天收市價折讓約8.3%；及較前5個交易日在聯交所所報平均收市價每股2.00港元折讓為6.5%。此次配售完成之後本公司所得款項淨額為525,000,000港元，將主要用於本公司之營運資金。

承擔

於2009年12月31日，本集團就收購物業存貨中之發展中物業的承擔及在建物業中的資本承擔分別為1.23億港元及4.83億港元；而就已承諾出資投資項目的資本承擔為7,800萬港元。

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1.07億港元。

派發末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議就本公司每股面值0.10港元之股份向2010年6月1日（星期二）名列本公司股東名冊的股東派發截至2009年12月31日止年度的末期股息每股0.03港元（2008年：0.02港元），總額為不少於106,233,000港元。倘末期股息獲本公司股東於本公司將於2010年6月1日（星期二）舉行的股東週年大會上批准，將於2010年6月14日（星期一）或之前派發。

本公司將於2010年5月26日（星期三）至2010年6月1日（星期二），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確保享有末期股息，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2010年5月25日（星期二）下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，以便辦理有關手續。

僱員及酬金政策

於2009年12月31日，本集團就主要業務僱用約1,006名僱員。本集團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已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

購買、出售或贖回上市股份

年內，本公司於聯交所以總代價36,313,400港元購回25,182,000股股份。隨後，所有股份均已註銷。

購回月份	購回 股份數目	每股價格		已付 總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2009年11月	25,182,000	1.48	1.41	36,313,400

購回股份的原因是為了長期提高股東價值。

除上文所披露者外，於截至2009年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

企業管治

年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「守則」）之守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10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行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2009年12月31日止年度內均一直遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會

本公司已根據上市規則的規定設立一個審核委員會（「審核委員會」），該委員會負責檢討和監察本集團的財務匯報程序及內部監控。審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層和本公司的核數師定期開會，共同審議本公司的財務匯報程序、內部監控、核數程序及風險管理的有效性。

本集團截至2009年12月31日止年度的全年業績已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核及由審核委員會審閱。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會就所有員工所付出的努力及辛勞向彼等致謝。

承董事會命
百仕達控股有限公司
主席
歐亞平

香港，2010年4月8日

於本公告日期，董事會的成員包括執行董事歐亞平先生（主席）、鄧銳民先生（行政總裁）及陳巍先生；非執行董事羅仕勵先生及李寧軍先生；以及獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。