

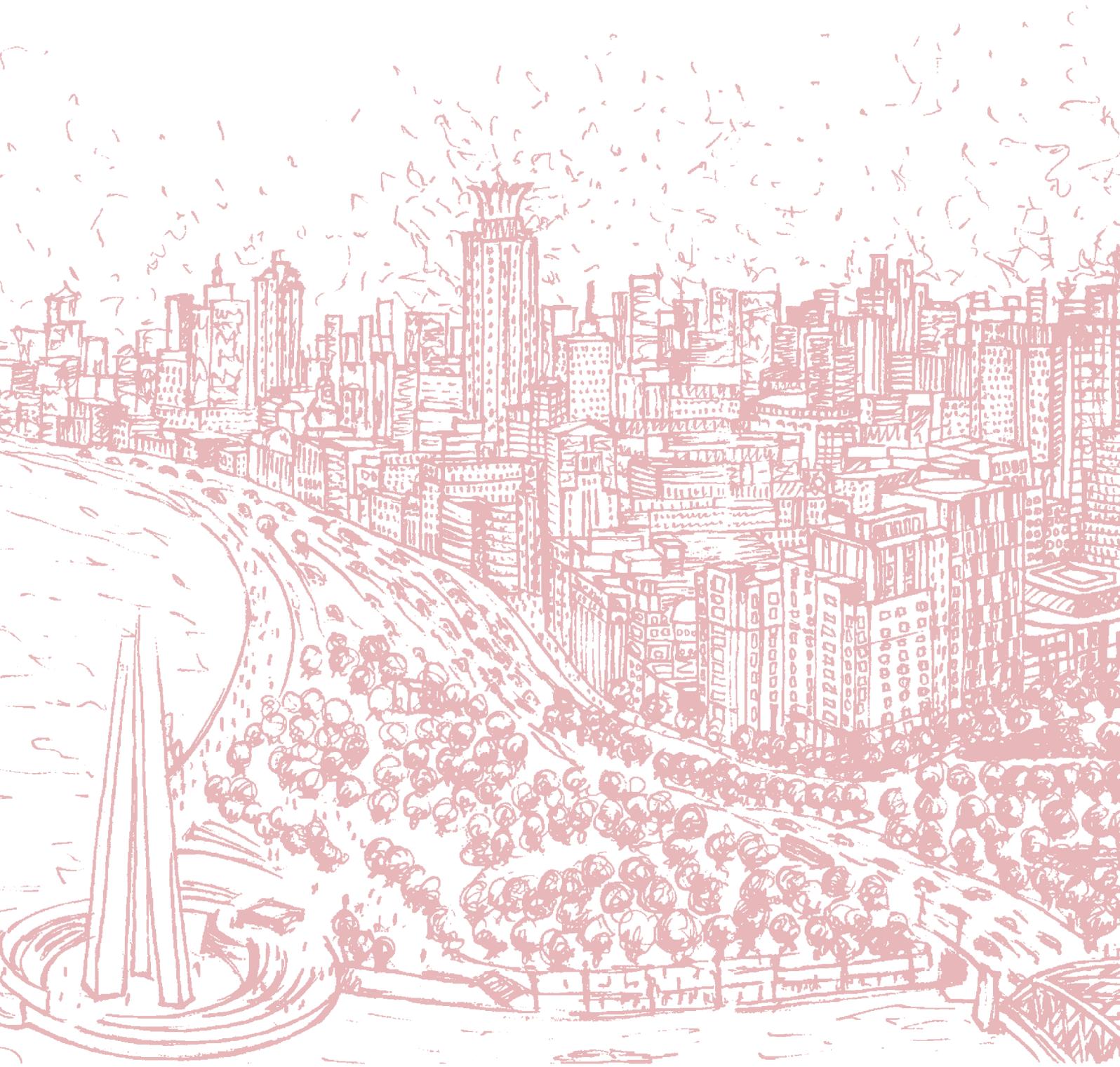


百仕達控股有限公司

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 1168



2010
年報

公司資料

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)

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)
胡家驃律師事務所 (與亞司特律師行聯營)
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

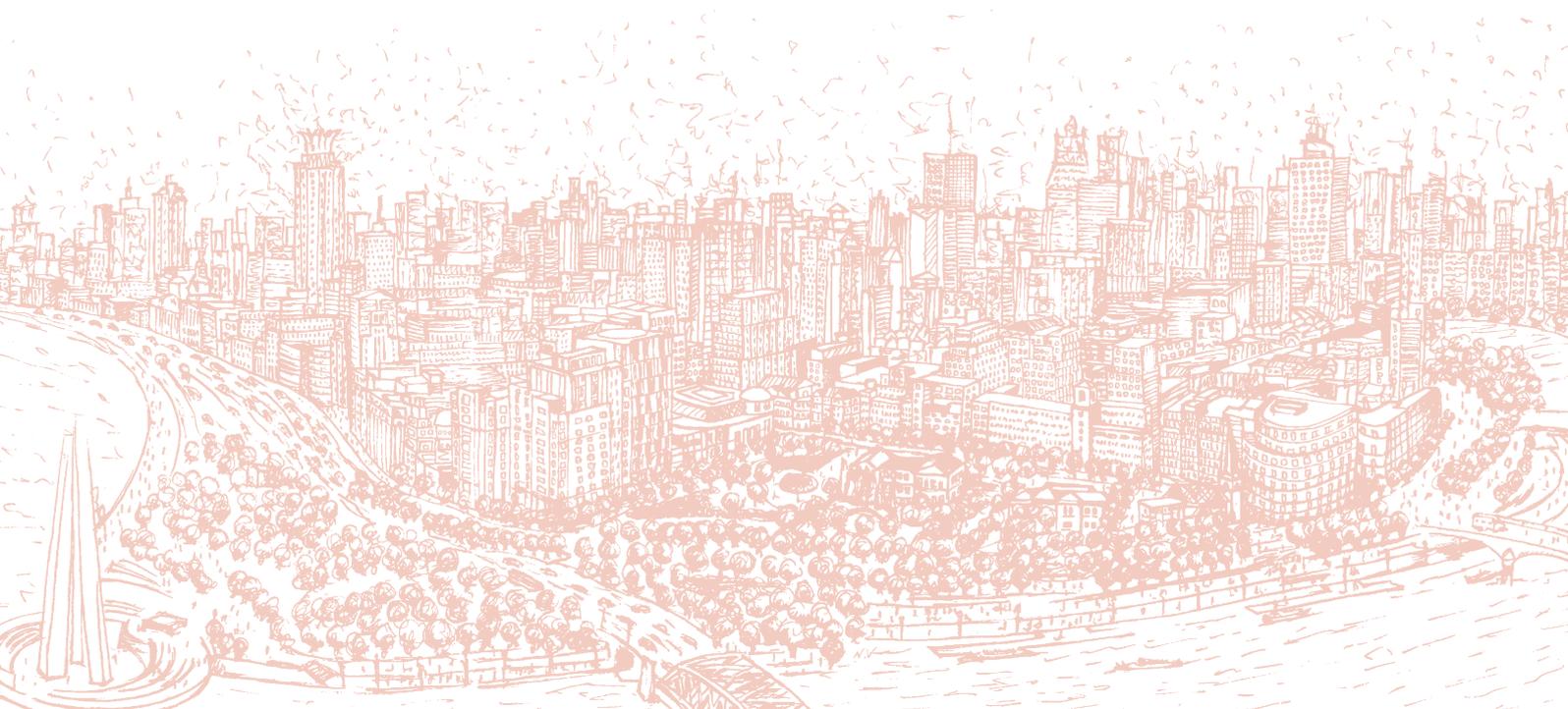
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行深圳分行
杭州銀行深圳分行
中國建設銀行深圳分行
中國工商銀行深圳分行
深圳發展銀行深圳分行
東亞銀行(中國)有限公司



目錄

頁次

主席報告	2
行政總裁報告	6
董事及行政人員	18
董事會報告	23
企業管治報告	38
獨立核數師報告書	47
綜合收入報表	49
綜合全面收入報表	50
綜合財務狀況報表	51
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	55
綜合財務報表附註	57
主要物業詳情	124
財務摘要	127





主席報告



“本人謹代表百仕達控股有限公司
（「百仕達」或「本公司」）之董事會，
宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）
截至2010年12月31日止年度內的業績。”

歐亞平 主席



主席報告

業務回顧

截至2010年12月31日止年度內，本集團繼續以房地產發展、投資及物業管理為核心業務，來自集團持續業務至營業額為12.81億港元，本集團擁有人應佔溢利為5.60億港元，每股基本盈利為15.81港仙。董事會不建議就截至2010年12月31日止年度派發末期股息（2009年：每股0.03港元）。

2010年，面對複雜多變的國內外環境，中國在繼續實施應對金融危機一籃子計劃的同時，加快推進經濟發展方式轉變和經濟結構調整，經濟穩定增長，繼續朝著宏觀調控的預期方向發展。

2010年，中國房地產市場可謂是一波三折，從年初的高速開局到第二季度的調整回落，第三季度出現反彈，政府再次密集出台第二輪調控政策，四季度銷售價格出現緩慢回落。

2010年，雖然是調控大年，但房地產開發投資信心和熱情並為削減，投資總額同比增長。在物價上漲，通脹壓力加劇的情況下，房產也是消費者青睞的保值商品，人們看好房地產未來發展的大趨勢並為改變。

百仕達充分發掘有限資源的價值，致力於打造精品，引領上善生活方式，賦予土地、建築以持久、常新的生命力。我們追求以創新的建築技術、個性的建築語言和獨特的發展模式，實踐美的旋律。我們努力將最新科技的應用與建築及生活的價值取向完善結合，以科技更好地管理生活細節，探索未來科技人文生活的無限可能，創建生態、舒適、高效的智能生態生活方式，把生活、美學、建築、設計、文化及品味，有機地融為一體。

我們願景是：為中國經濟提供國際化的資源和動力，為國際投資者構建分享中國經濟利益的平台，並在這一過程中成就企業自身的價值、實現對社會的貢獻。



展望

2011年將是中國經濟最為複雜的一年，也是「十二五」的開局之年，新規劃中所孕育的「戰略性新興產業振興計劃」、「區域發展規劃」、「民生工程」等政策將會繼續產生強烈的宏觀經濟刺激效應，有效抵禦各種經濟下行壓力。

2011年中國房地產市場已然進入頻發式、常態性調控階段。我們看到政府在加強市場監管和穩定房價方面的決心和意願是十分堅定的，因此調控也會作為樓市的常態，長期存在，我們對此有所準備。與此同時，在國內推行積極財政政策和穩健貨幣政策的大環境之下，未來相當一段時間內，房地產仍然肩負著拉動經濟、改善民生的重要使命，並隨著中國經濟的持續穩健發展，在調整中不斷走向成熟，在轉型中迎接更為健康的明天。

本集團致力於將對國家政策的深刻理解創造性地運用於業務發展複雜的現實中，將深具前瞻性的眼光和務實的經營模式相結合，形成了自己穩健而積極的獨特經營風格，從而確保在日益多變的市場格局中始終佔據有利地位，獲得持續發展的空間和動力，從而為股東創造理想的回報。

致謝

本集團取得之業績，有賴於管理層及員工的共同努力。藉此機會，本人謹代表股東和董事會，向他們致以衷心感謝！

主席

歐亞平

香港，2011年3月28日



行政總裁報告



“2010年是調控政策出台頻率最高的一年，三輪調控措施，經濟和行政手段並用。隨著調控力度的不斷加強，國內房地產市場已經出現一定程度的調整，投資機會也將逐漸浮現，我們對2011年仍然充滿期待。”

鄧銳民 行政總裁



業務回顧

總體來看，2010年房地產市場整體走勢良好，從宏觀經濟層面來看，國內經濟持續改善，經濟回升趨勢加快；從政策層面來看，中央確定了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。這三個方面的原因支撐了中國過去一年整體的房地產市場。然而，國家調控政策的陸續出台，給市場帶來了短期的調整和波動。

2010年深圳商品房成交量為372.83萬平方米，同比2009年大幅下跌6.27%。2010年深圳市商品房成交均價為人民幣22,023元／平方米，還比上年大幅上漲了35.71%，創出了深圳商品房價格歷史新高。經過2009年的樓市瘋狂銷售後，開發商的資金比較充足，因而面對史上最為嚴厲的調控，開發商普遍選擇以穩定的價格銷售。

2010年上海市商品住宅成交964.6萬平方米，與2009年1,886萬平方米的成交相比，大幅下降48.86%，而價格呈現出兩頭高中間低、價格先抑後揚的走勢。2010年，上海市商品住宅成交均價人民幣25,080元／平方米，與去年同期相比上升了19.58%。

截至2010年12月31日止年度內，本集團之營業額為12.81億港元，較去年同期減少68.0%。毛利為7.87億港元，較去年同期減少63.8%。本公司擁有人應佔溢利為5.60億港元，較去年同期減少53.8%。每股基本盈利為15.81港仙，較去年同期減少56.4%。儘管國內及深圳房地產市場整體走勢良好，但由於本年度集團可供銷售面積不多；因此，與去年同期相比，銷售面積、銷售額及盈利均大幅下降。



房地產銷售

截至2010年12月31日止年度內，本集團房地產銷售業務的百仕達地產有限公司及深圳紅樹西岸地產發展有限公司共實現商品房銷售收入10.97億港元，與2009年的38.71億港元相比，下降了71.7%。年內銷售面積達27,468平方米，較去年的127,333平方米減少了78.4%。有關銷售金額均來自「紅樹西岸」和「百仕達•樂湖」。

年內房地產銷售業務之毛利減少至7.05億港元，較去年同期21.23億港元減少66.8%。「百仕達•樂湖」銷售面積為11,591平方米，比去年同期減少了84.9%，平均售價為人民幣28,303元/平方米，比去年同期上升了15.0%；「紅樹西岸」銷售面積為15,877平方米，比去年同期減少了68.7%，平均售價為人民幣42,714元/平方米，比去年同期上升了26.0%。

房地產租賃

截至2010年12月31日止年度內，租金收入總額為6,200萬港元，較去年同期增加187.3%。租金收入增加主要由於樓面面積達39,434平方米的購物中心「喜薈城」於年內開業所致。

「喜薈城」購物中心為百仕達花園第五期的重點商業專案之一。「喜薈城」的市場定位為生活購物中心，購物中心主題是：時尚、親子及美食。百仕達花園五期之商業專案「喜薈城」成功於2010年4月開業，現有租戶約140戶，實現了100%的出租率。

行政總裁報告

上海外灘美術館開業

年內，「洛克•外灘源」項目完成了歷史性的轉變。隨著2010年5月「洛克•外灘源」11幢歷史建築外立面修繕完畢，專案市場推廣工作也隨即展開。上海外灘美術館於2010年5月4日正式開館，並與享譽國際的當代藝術家蔡國強合作推出開館首展《蔡國強：農民達芬奇》，迅速獲得國內外的廣泛關注與積極評價。此後美術館相繼推出由著名的藝術史家巫鴻教授策劃的曾梵志先生的個展《2010•曾梵志》，以及國際策展人侯瀚如先生策劃的《日以繼夜，或美術館可為之若干事》，均具有高度原創性和豐富的學術和社會意義。與此同時，上海外灘美術館還推出了60多場講座、研討、表演和工作坊等公益性的學術和教育活動，受到了藝術專業人士、媒體以及公眾的廣泛好評。此外，「洛克•外灘源」還先後舉辦了上海國際藝術精品展、中國設計交易市場超自然展覽等多項展覽及展銷活動。通過舉辦這些展覽、展銷活動，不僅可以為「洛克•外灘源」帶來了空前的市場效應並提升品牌影響力，而且為下一步的招商工作打下了良好的基礎。

發展中物業

於2010年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

1. 位於深圳市羅湖區，百仕達花園五期之酒店及辦公樓專案「百仕達大廈」。該專案總樓面面積為50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米。「百仕達大廈」主體工程於年內正式竣工，寫字樓部分完成電梯廳與大堂的裝修、酒店完成樣板層的裝修，寫字樓意向租賃協議簽約率達到50%，預計該項目將能夠在2012年正式投入運營。
2. 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專案。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。該專案保護保留建築部分已於2010年5月份正式投入運營，整個項目預計於2012年完工。



- 位於上海市長寧區240街坊專案「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，每棟樓面面積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。該專案為上海市內交通最方便的地區之一，同時亦屬於上海市著名的豪宅區。該土地位於低密度的清幽豪宅地段，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

「寧國府邸」專案於本年度內正式取得了《建設規劃許可證》和《施工許可證》，並正式開始施工建設。此外，於2010年「寧國府邸」在市場推廣方面廣泛地做了大量的工作，對上海高端地產的租／售別墅產品做了深入的市場調研，並在此基礎上，初步確定了「寧國府邸」的產品和客戶定位。

主要聯營公司

本集團的主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc，由於投資物業的公平值變動，為本集團的溢利提供1,300萬港元的貢獻。

其它業務

本集團的其他業務包括由物業管理部提供之物業、設施及專案管理服務。截至2010年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.22億港元，較去年同期上升14.9%。

新項目發展

隨著深圳「紅樹西岸」及「百仕達•樂湖」項目銷售工作的基本完成，投資新發展專案及增加土地儲備已經成為本公司的工作重點。在過去的一年當中，我們深入研究、認真準備，積極參與了北京及上海等地多個地產專案的招、拍、掛，並就一些地產專案與其他公司合作開發的可能性進行了認真的探討；但由於2010年國內房地產及土地市場過熱，競爭激烈及地王頻現，多個項目都超越了我們的預算範圍。本集團將繼續堅守已定投資原則及發展策略，積極尋找符合本集團的發展項目。

行政總裁報告

隨者國內宏觀調控政策的不斷出台，我們預期2011年國內房地產市場的過熱情況將會有一定程度的緩解，國內房地產市場將有可能出現一定程度的調整。在2011年我們將認真研究和關注國內房地產相關政策的變化，密切關注市場動態，充分把握政策調控和市場調整所帶來的機會，力爭在目標城市拿到符合本集團發展策略的項目從而為今後的發展奠定堅實的基礎。

展望

2010年國內房地產市場已經在調控中謝幕。展望2011年，預計房地產調控的重點將在加快保障性住房建設、控制投資性需求、保持市場平穩增長等方面。此外，各針對房地產的行政手段、經濟手段及稅費等調節手段將對整體市場產生一定影響。2011年中國房地產市場將面臨信貸、供應及上述各手段等多重因素的考驗，各項指標增速放緩，整體市場將在博弈中穩定發展。

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2009年12月31日的11.67億港元減少至2010年12月31日的7.32億港元。於2010年12月31日之借款總額包括銀行借款4.29億港元及可換股債券之負債部份3.03億港元。年內新增無抵押銀行融資及貸款1.00億港元，並已償還貸款1.00億港元及人民幣3.00億元。本集團於2010年12月31日的資本負債比率（銀行借款除以股東權益）為11.1%，去年同期則為19.2%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2010年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的帳面淨值為4.05億港元。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2010年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達49.18億港元（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。



贖回可換股債券

2010年12月，本集團向已發行金額為490,000,000港元之可換股債券部分持有人達成回購協定，按照票面價值贖回了合共150,000,000港元的可換股債券。於2010年12月31日可換股債券的已發行總額為340,000,000港元。

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。經過專業獨立評估機構的評估，本公司發行可換股債券衍生部分的收益為本集團帶來的帳面盈利為2.03億港元。

資本承擔

於2010年12月31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4.35億港元及5.10億港元，而就已承諾出資投資專案的承擔為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8,800萬港元。

派發末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2010年12月31日止年度之末期股息（2009年：每股0.03港元）。

行政總裁報告

僱員及酬金政策

於2010年12月31日，本集團就主要業務僱用約836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，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）以總代價28,956,020港元購回22,000,000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	
2010年1月	20,000,000	1.33	1.29	26,302,900
2010年2月	2,000,000	1.34	1.32	2,653,120

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2010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。



審核委員會

本公司已根據聯交所證券上市規則（「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式及內部監控。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式、內部監控、核數程式及風險管理的有效性。

本集團截至2010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。

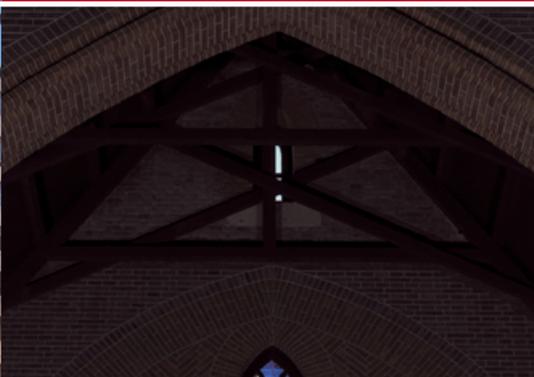
致謝

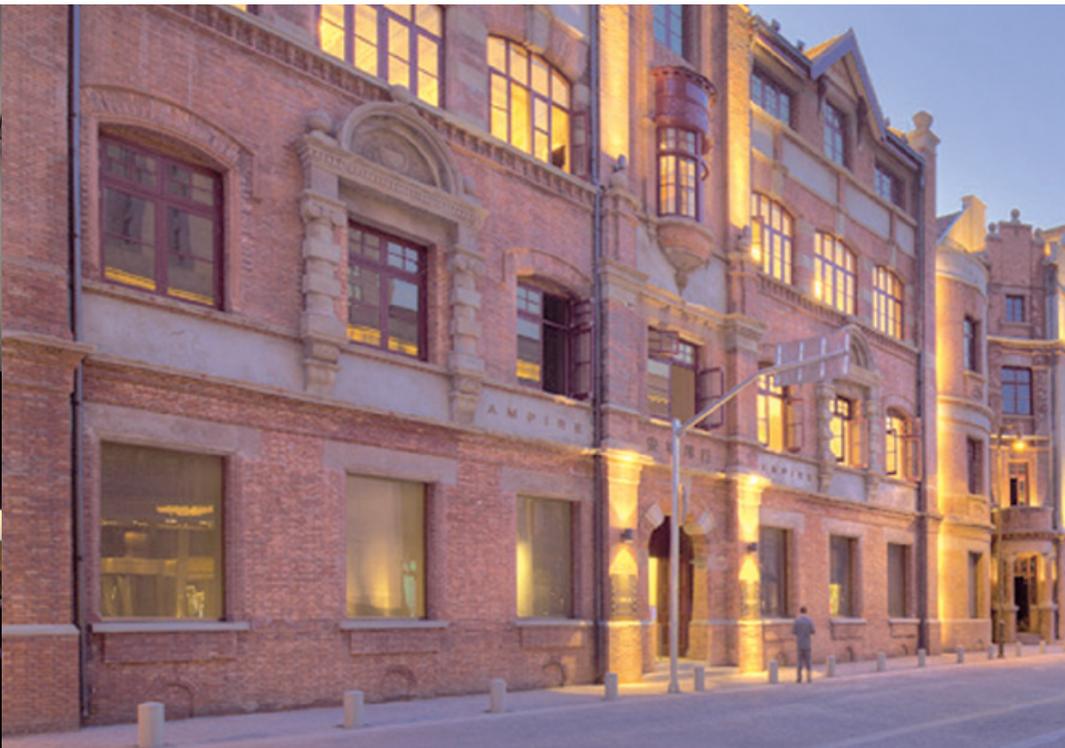
本人謹藉此機會，代表董事會就所有員工所付出的努力及辛勞向彼等致謝。

行政總裁

鄧銳民

香港，2011年3月28日





董事及行政人員

執行董事

歐亞平先生，49歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，是本集團之創辦人、主要股東及本公司之薪酬委員會成員。歐先生亦為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司威華達控股有限公司（「威華達」）之主席兼執行董事。歐先生現兼任上海外灘美術館董事會主席、美國大自然保護協會亞太及中國理事。彼曾任招商銀行之董事以及其它貿易和投資公司多種職務。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位，亦為北京理工大學校董會副主席。歐先生與項亞波先生（本公司執行董事）為兄弟關係。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）之董事及股東，該公司所持有之權益已披露於「主要股東」一節內。彼於2011年3月16日辭任於聯交所上市公司港華燃氣有限公司之執行董事。除上述披露者外，歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

鄧銳民先生，48歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為本公司行政總裁，彼亦為聯交所上市公司威華達之執行董事。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多多年經驗。鄧先生現負責本集團的整體規劃、策略發展、財務策劃及管理。彼於2011年3月16日辭任為歐亞平先生於聯交所上市公司港華燃氣有限公司之替任董事。除上述披露者外，鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。



董事及行政人員

陳巍先生，49歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，彼亦為聯交所上市公司威華達之執行董事兼行政總裁。陳先生持有中國北京理工大學頒發之管理工程學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用，於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾25年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體發展、管理及策略計劃。彼於2001年至2009年為聯交所上市公司港華燃氣有限公司之執行董事。除上述披露者外，陳先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

項亞波先生，54歲，於2011年3月28日獲委任為本公司執行董事。彼亦為聯交所上市公司威華達之執行董事及本公司附屬公司百仕達地產有限公司之董事兼總經理。彼與歐亞平先生（本公司的董事會主席、執行董事兼主要股東）為兄弟關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾25年經驗。除上述披露者外，項先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

非執行董事

羅仕勵先生，68歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，並於2007年9月調任為本公司非執行董事，彼亦為百仕達地產有限公司之監事會主席。羅先生曾任職國內多間房地產公司，具有中國經濟師職稱，在房地產發展方面擁有逾23年經驗。羅先生於1992年加入本集團。羅先生過去3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

董事及行政人員

李寧軍先生，46歲，於2007年9月獲委任為本公司執行董事，並於2009年6月調任為本公司非執行董事，彼亦為百仕達地產有限公司董事及上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司執行總裁。李先生持有長沙鐵道學院（現名為中南大學）頒發之土木工程碩士學位和中歐國際工商學院頒發之工商管理碩士學位。李先生於1995年加盟本集團，先後擔任百仕達地產有限公司營銷總監、策劃設計總監和副總經理等職。彼於房地產業擁有逾19年經驗，覆蓋房地產產品設計研發、工程管理、成本管理、銷售及市場營銷、商業及策略計畫等多個範疇。李先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

獨立非執行董事

田勁先生，53歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會的成員。田先生持有湖南大學學士學位、武漢大學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。田先生為美國晨星公司亞太區總裁，晨星（亞洲）有限公司首席執行官及晨星（中國）董事長。彼在加入美國晨星公司之前，曾擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客席教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往3年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。



董事及行政人員

項兵博士，49歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。彼於學術界擁有逾11年教學經驗。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為聯交所上市公司中國動向（集團）有限公司、丹楓控股有限公司、威華達、慧聰網有限公司及龍湖地產有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員；為小肥羊集團有限公司之獨立非執行董事兼薪酬委員會主席；為匹克體育用品有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。項博士為紐約證券交易所上市公司江西賽維LDK太陽能高科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員；易居（中國）控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及為納斯達克上市公司完美時空有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會委員及薪酬委員會成員。彼為深圳證券交易所上市公司雲南白藥集團股份有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員、戰略委員會成員及薪酬及考核委員會主任委員。彼曾為於聯交所上市公司巨濤海洋石油服務有限公司之董事；曾為於深圳證券交易所上市公司深圳市特爾佳科技股份有限公司、TCL集團股份有限公司、陝西秦川機械發展股份有限公司和廣東美的電器股份有限公司之董事；曾為於上海證券交易所上市的武漢健民藥業集團股份有限公司之董事。項博士於2010年6月29日辭任深圳證券交易所上市公司易方達基金管理有限公司之獨立非執行董事。除上述披露者外，項博士於過往3年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

董事及行政人員

辛羅林先生，62歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會及薪酬委員會主席。辛先生乃北京大學經濟系研究生畢業，現為澳洲新南威爾斯州之太平紳士。彼亦為威華達之獨立非執行董事及於2010年3月1日起出任建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員、於2010年6月18日起出任卓亞資本有限公司非執行董事、於2010年8月26日起出任泰豐國際集團有限公司非執行董事，以上公司為香港聯交所上市公司；辛先生為東京證券交易所森電機株式會社之董事及澳洲證券交易所之公眾上市公司東方科技投資有限公司之董事及副主席。除上述披露者外，辛先生於過往3年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

首席財務官

李福軍先生，48歲，於1994年5月加盟百仕達集團及於2007年10月聘任為本公司首席財務官。李先生持有清華大學頒發之工程學士學位及對外經濟貿易大學頒發的經濟學碩士學位。彼為特許金融分析師(CFA)。他於項目評估及策略性規劃、投資分析、工程以及項目管理與投資方面擁有逾19年經驗。



本公司董事（「董事」）提呈截至2010年12月31日止年度的董事會週年報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，各主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註41及18。

業績及分配

本集團截至2010年12月31日止年度的業績載於本年報第49頁的綜合收入報表。

於本年度內，本公司並無向股東派發中期股息（2009年：無）。

董事會建議不派發截至2010年12月31日止年度之末期股息（2009年：每股0.03港元）。

可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於第53至54頁的綜合權益變動表。

本公司於2010年12月31日可供分派予股東的儲備為916,604,000港元（2009年：871,921,000港元）。

財務概要

本集團截至2010年12月31日止5個年度每年的業績、資產及負債概要載於第127至128頁。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

董事會報告

投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註17。

股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註30。

董事

在本年度及截至本報告日期的董事為：

執行董事：

歐亞平(主席)

鄧銳民(行政總裁)

陳巍

項亞波 (於2011年3月28日獲委任)

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

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第86(2)條，項亞波先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上告退，彼符合資格及願膺選連任。

根據公司細則第87(1)條及(2)條，李寧軍先生、鄧銳民先生及辛羅林先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，彼等均符合資格及願膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事對本公司而言具備獨立性。

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2010年12月31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條須載入該條所指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：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份權益 總額	根據購股權 於相關股份 之權益	權益總額	於2010年 12月31日 佔本公司 已發行股本 之概約 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	11,250,000	24,750,000	0.70%
羅仕勳	實益擁有人	9,345,500	-	-	9,345,500	9,675,000	19,020,500	0.54%
李寧軍	實益擁有人	2,000,000	-	-	2,000,000	8,375,000	10,375,000	0.29%
歐亞平	共同持有權益及 所控制公司之權益	-	1,560,845,250 (附註)	7,285,410	1,568,130,660	-	1,568,130,660	44.28%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	22,500,000	43,875,000	1.24%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	5,175,000	5,175,000	0.15%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	2,925,000	2,925,000	0.08%

附註：該等1,560,845,250股股份由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司主席歐亞平先生全資擁有。

董事於本公司授出購股權的權益詳情載於下文「董事購入本公司及相聯法團的股份或債券的權利」。

董事會報告

董事購入本公司及相聯法團的股份或債券的權利

可認購股份的購股權權益

根據本公司的購股權計劃，本公司已授予本公司若干董事購股權以認購股份，於2010年12月31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2010年	年內授出	年內行使	於2010年	於2010年
				1月1日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目			12月31日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	12月31日 佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳巍	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	3,375,000	–	–	3,375,000	0.10%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	3,375,000	–	–	3,375,000	0.10%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	2,250,000	–	–	2,250,000	0.06%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	2,250,000	–	–	2,250,000	0.06%
羅仕勳	13.01.2005	30.06.2006 – 24.05.2012	1.001	2,700,000	–	–	2,700,000	0.08%
	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.001	3,600,000	–	–	3,600,000	0.10%
	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	1,012,500	–	–	1,012,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	1,012,500	–	–	1,012,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	675,000	–	–	675,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	675,000	–	–	675,000	0.02%
李寧軍	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.001	500,000	–	–	500,000	0.01%
	06.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	2,362,500	–	–	2,362,500	0.07%
	06.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	2,362,500	–	–	2,362,500	0.07%
	06.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	1,575,000	–	–	1,575,000	0.04%
	06.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	1,575,000	–	–	1,575,000	0.04%



董事會報告

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2010年	年內授出	年內行使	於2010年	於2010年
				1月1日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目			12月31日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	12月31日 佔本公司 已發行股本之 概約百分比
鄧銳民	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	6,750,000	–	–	6,750,000	0.19%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	6,750,000	–	–	6,750,000	0.19%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	4,500,000	–	–	4,500,000	0.13%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	4,500,000	–	–	4,500,000	0.13%
田勁	22.01.2006	31.12.2006 – 24.05.2012	2.107	675,000	–	–	675,000	0.02%
	22.01.2006	30.06.2007 – 24.05.2012	2.107	675,000	–	–	675,000	0.02%
	22.01.2006	31.12.2007 – 24.05.2012	2.107	900,000	–	–	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.02%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.02%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	–	–	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	–	–	585,000	0.02%
辛羅林	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.02%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	–	–	877,500	0.02%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	–	–	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	–	–	585,000	0.02%

董事會報告

附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起直至行使期開始時止。
2. 該等購股權為董事以實益擁有人身份持有的個人權益。
3. 年內，董事並無獲授或行使購股權，董事持有的購股權並無失效或被註銷。

除下文「本公司的購股權計劃」所披露的購股權外，於期內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或其任何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彼等之配偶或18歲以下的子女概無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

根據本公司股東於2002年5月24日舉行的股東特別大會上批准購股權計劃（「現有計劃」），本公司可向本公司或其附屬公司的董事及僱員授出購股權，以表彰他們對本集團的貢獻。購股權的行使價將按下列最高者釐定：(i)於緊接授出日期前5個交易日股份在聯交所的平均收市價；(ii)於授出日期股份在聯交所的收市價；或(iii)股份的面值。授出的購股權必須在授出日期起計28日內接受。

於2010年12月31日，根據現有計劃授出但尚未行使的所有購股權倘獲行使，可予發行合共111,112,500股股份（相當於本公司在本年報日期之現有已發行股本約3.14%），而倘根據現有計劃可授出之所有購股權獲行使，則可予發行合共354,111,283股股份（相當於本公司在本年報日期之現有已發行股本約10%）。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。



如無本公司股東事先批准，根據現有計劃可授出的購股權所涉及的股份總數不得超過於批准現有計劃日期的已發行股份的10%（「計劃授權限額」）。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據現有計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何人士的購股權所涉及的股份數目，不得超過於任何時間的已發行股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何參與人士（彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士（定義見上市規則））的購股權所涉及的股份數目不得超過已發行股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

參與人士須於獲授購股權時支付1港元代價。

現有計劃的年期自2002年5月24日起為期10年。

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註35。

董事會報告

購股權的特定種類詳情如下：

購股權種類	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
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



下表披露本公司購股權在本年度內的變動情況：

購股權種類	於2010年		2010年			於2010年	
	1月1日	尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	12月31日	尚未行使
類別1：董事							
陳巍	2007B購股權	11,250,000	-	-	-	11,250,000	
羅仕勵	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	
辛羅林	2007B購股權	2,925,000	-	-	-	2,925,000	
董事合計		59,900,000	-	-	-	59,900,000	
類別2：僱員							
	2005購股權	7,112,500	-	-	(112,500)	7,000,000	
	2007A購股權	65,587,500	-	-	(21,375,000)	44,212,500	
僱員合計		72,700,000	-	-	(21,487,500)	51,212,500	
所有類別合計		132,600,000	-	-	(21,487,500)	111,112,500	

董事會報告

附註：

1. 該等購股權的歸屬期由授出日期起直至行使期開始時止。
2. 年內，概無購股權根據現有計劃獲授出、獲行使或被註銷。
3. 年內，根據現有計劃有21,487,500份購股權失效。

董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂有不可由本公司於一年內終止的未屆滿董事服務合約。

董事於重大合約的權益

除所披露者外，於本年度終結日或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司（控股公司、附屬公司或同系附屬公司）概無訂有董事直接或間接擁有重大權益的任何重大合約。

主要股東

於2010年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所置存的主要股東登記冊所示，除上文所披露有關董事的權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本中的有關權益及淡倉：

於股份及相關股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份	股份權益	於2010年12月31日
			佔本公司已發行股本的概約百分比
Asia Pacific	實益擁有人	1,560,845,250(好倉) (附註)	44.08%

附註：該等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，由本公司主席歐亞平先生全資擁有。



除上文所披露者外，於2010年12月31日，本公司並無接獲任何通知指有其他人士擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

關連交易

於年內，本集團曾訂立下列本公司的關連交易／持續關連交易：

(a) 關連交易

1. 於2010年1月12日，百仕達地產有限公司（百仕達的附屬公司，作為賣方）與張來平女士（百仕達主席兼執行董事歐亞平先生的妻子，作為買方）訂立一份正式買賣協議，內容有關買賣位於中國深圳市百仕達花園五期「百仕達·樂湖」（百仕達住宅發展項目的一部分）的一個住宅單位，總代價為人民幣3,072,636元（約3,490,045港元）（「買賣協議」）。

根據上市規則，張女士為百仕達的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成百仕達的關連交易。由於買賣協議乃以一般商業條款訂立，且總代價少於根據上市規則計算的各項適用百分比率2.5%，故買賣協議僅須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，並可豁免遵守上市規則第14A章所載由獨立股東批准的規定。因此，本公司於2010年1月12日就關連交易刊發公告。

2. 根據上市規則第14A條，載於綜合財務報表附註34的關連方交易（付予主要管理人員之薪酬及綜合財務報表附註34(a)除外）構成關連交易，惟可豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

除上文所披露者外，概無交易須根據上市規則第14A章披露為關連交易。

(b) 持續關連交易

於2008年5月19日，威華達控股有限公司（「威華達」）與本公司訂立總協議，以規管獨立租賃協議，即威華達及其附屬公司向百仕達及其附屬公司租賃物業的交易，協議限期為期三年，由2008年4月1日起計至2011年3月31日止（「總協議」）。於截至2008年、2009年、2010年及2011年12月31日止各個財政年度的全年上限金額分別為3,750,000港元、5,000,000港元、5,000,000港元及1,250,000港元。於2010年12月31日，交易總額為3,378,000港元。

威華達及本公司分別由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）擁有約35.50%及47.50%的權益，故Asia Pacific為威華達及本公司的主要股東，因而為上市規則下威華達及本公司的關連人士。由於Asia Pacific於威華達及百仕達均擁有超過30%權益，威華達及百仕達均為上市規則下Asia Pacific的聯繫人士。

據此，威華達與本公司訂立的總協議構成上市規則第14A章下威華達及本公司的持續關連交易（「持續關連交易」）。

由於對威華達及本公司而言，以全年基準計算的總協議與一份由百仕達與本公司一家全資附屬公司於2008年1月2日訂立的特許協議下的代價匯總後的相關百分比率高於0.1%但低於2.5%，因此，根據上市規則第14A.34條，總協議僅須遵從上市規則第14A.45條至14A.47條的申報及公告規定，並可豁免遵守獨立股東批准的規定。本公司已於2008年5月19日就持續關連交易刊發公告。

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易執行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等程序的事實定論。根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師就上市規則下的持續關連交易發出的函件，並確認本公司的交易乃遵照規管該等交易的協議的條款，在本公司日常及正常業務過程中按不遜於獨立第三方提供予本集團／本集團提供予獨立第三方者的條款訂立，而有關係款屬公平合理及符合本公司股東的整體利益。



由於上述總協議於2011年3月31日屆滿，董事會現正考慮與威華達就上述持續關連交易訂立一份由2011年4月1日起生效之新協議。倘若本公司訂立該份新協議，本公司將於適當時候就此發表公告，並遵守上市規則之其他規定。

根據上市規則第13.22條的披露

於2010年12月31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2010年12月31日的備考合併財務狀況報表如下：

	千港元
非流動資產	3,451,837
流動資產	491,275
流動負債	(179,141)
非流動負債	(3,536,541)
淨資產	227,430

於2010年12月31日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨資產110,929,000港元。

聯營公司的備考合併財務狀況報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2010年12月31日的主要會計政策。

捐款

本集團在本年度內作出6,546,000港元的慈善及其他捐款。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日在本公司已發行股份的持股量並不少於25%，足以符合上市規則的規定。

董事會報告

主要客戶及供應商

年內，本集團最大供應商佔本集團總採購額約36%，而本集團五大供應商則佔本集團總採購額約62%。

年內，本集團最大客戶佔本集團總銷售額約3%，而本集團五大客戶則佔本集團總銷售額12%。

各董事、彼等的聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無擁有五大供應商及客戶的股本權益。

優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

年內，本公司於聯交所以總代價28,956,020港元購回22,000,000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	
2010年1月	20,000,000	1.33	1.29	26,302,900
2010年2月	2,000,000	1.34	1.32	2,653,120

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2010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。



薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

董事薪酬以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事（或其聯繫人士）或行政人員概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事和合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註35及上文「本公司的購股權計劃」一節。

核數師

本公司截至2010年12月31日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

歐亞平

香港，2011年3月28日

企業管治報告

企業管治常規守則

從2005年度以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治常規架構，以高透明度來持續確保維護股東及各界權益人士的權益。

由2005年度起，本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（「守則」）的所有守則條文，作為本公司企業管治常規的守則。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，百仕達採取循序漸進的措施來推行現行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治常規發展中達到與時並進的要求。

遵例聲明

截至2010年12月31日止年度內，本公司一直遵守所有載於守則的守則條文。

董事會

成員

於本報告日期，本公司之董事會（「董事會」）有9名成員（每名董事會成員為「董事」）。歐亞平先生擔任董事會主席，鄧銳民先生擔任本公司行政總裁。其他執行董事為陳巍先生及項亞波先生（彼於2011年3月28日獲委任為執行董事），非執行董事為羅仕勵先生及李寧軍先生。本公司有3名獨立非執行董事，彼等為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及專才。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事資歷詳情載於本年報第18至22頁。

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。



除本年報第18至19頁履歷詳情所披露歐亞平先生與項亞波先生間之親屬關係外，董事會成員尤其是主席與行政總裁之間並無任何關係（包括財務、業務、親屬或其他重大關係）。

根據本公司之公司細則（「公司細則」），董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退。此外，年內由董事會委任之任何董事（不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員）任期僅至本公司下屆股東大會為止（就董事會增補成員而言），並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事（包括獨立非執行董事）的任期為期1年，由2011年1月1日至2011年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及膺選連任，惟李寧軍先生的任期由2010年9月13日起計為期3年，並須遵照公司細則輪值告退及膺選連任。

職能

在主席領導下，董事會負責遵照董事會會議規定、行政總裁之工作指引、公司細則及本公司股東大會規定，制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃，建議派發任何股息以及監督管理層。

執行董事負責本公司日常業務管理。彼等與本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）高級管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控制度及風險管理職能不可或缺，而董事會在實行及監管內部財務監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討。

董事可按既定程序在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

企業管治報告

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，省覽本公司之業務報告及政策。重大業務政策須經董事會討論及通過。

2010年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議（定義見守則），並按需要舉行了15次董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。每位董事在有關會議之出席詳情如下：

	出席會議次數	
	定期董事會會議	其他董事會會議
執行董事		
歐亞平（主席）	4	11
鄧銳民（行政總裁）	4	11
陳巍	4	6
非執行董事		
羅仕勵	4	1
李寧軍	4	1
獨立非執行董事		
田勁	4	1
項兵	4	1
辛羅林	4	1

主席及行政總裁

主席歐亞平先生與行政總裁鄧銳民先生仍肩負不同職責。這項分工可讓董事會及本集團的管理層取得權力均衡，確保彼等的獨立性及問責性。

主席擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮列入其他董事提出的事宜。主席須就業務發展肩負領導、前瞻及引領方向等整體重責。



在其他執行董事協助下，行政總裁負責本集團的日常業務管理及運作，制定及推行政策以及維持一支有效率的行政人員支援團隊。行政總裁向董事會負責，確保主席及所有董事洞悉所有重大業務的發展及事宜。

責任

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務策略、營運事宜及財務表現；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會；
- 審批每間經營公司的年度預算案，包括策略、財務及業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之高級管理人員、董事會及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連方交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序以保持整體誠信，包括在財務報表方面、與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律及道德規範的遵守事宜。

為確保董事能夠履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰界定的責任及權限。

董事委員會

本公司已成立多個設有特定職權範圍之董事委員會，包括審核委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

企業管治報告

薪酬委員會

截至本年報日期，薪酬委員會成員包括1名執行董事歐亞平先生及2名獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮本公司董事及高級管理人員之薪酬政策、決定執行董事及高級管理人員之薪酬組合（包括實物利益、退休金權利及補償金額），以及就非執行董事之薪酬提出建議。

於2010年度，薪酬委員會：

- 審閱2010/2011年度之薪酬政策；
- 審閱執行董事及獨立非執行董事之薪酬及管理年終花紅；及
- 審閱及批准執行董事及非執行董事之服務協議。

薪酬委員會於2010年度舉行了5次會議，各成員之會議出席詳情如下：

薪酬委員會成員

	出席會議次數
辛羅林（薪酬委員會主席）	5
歐亞平	5
項兵	5

本集團了解高質素及能幹的員工對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬待遇。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團可根據本集團所採納經批准的購股權計劃的條款，向合資格的僱員（包括董事）授予購股權。



審核委員會

截至本報告日期，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，並由辛羅林先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會匯報，並審閱財務報表及內部監控制度，以保障本公司股東的利益。

審核委員會定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控及風險評估的成效。董事會定期審閱及更新審核委員會的職權範圍。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com。

於2010年度，審核委員會：

- 審閱截至2009年12月31日止年度的財務報表及截至2010年6月30日止六個月的財務報表；
- 審閱內部監控制度及風險管理的成效；
- 審閱外聘核數師的審核結果；及
- 審閱及批准2009財政年度的核數師酬金及續聘外聘核數師。

審核委員會於2010年度舉行了3次會議，各成員之會議出席詳情如下：

審核委員會成員

出席會議次數

辛羅林(審核委員會主席)	3
田勁	3
項兵	3

企業管治報告

董事提名

董事會尚未成立提名委員會。根據公司細則，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或為董事會增補成員。在評估新董事提名時，董事會須考慮獲提名人士的資歷、能力及能否為本公司作出貢獻。因此，董事會成員乃根據本公司的需要及候選人的專才及經驗作出提名。於回顧年度，董事會成員概無變動。於2011年3月28日，項亞波先生獲委任為本公司執行董事。

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的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2010年12月31日止年度內均一直遵守標準守則的規定準則。

本公司亦已為高級管理人員及可能取得本公司證券相關價格敏感資料之特定人士，制定有關彼等進行證券交易之書面指引，其嚴謹程度不遜於標準守則之規定準則。

外聘核數師

本公司外聘核數師現為德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）。德勤就本公司按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製截至2010年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2010年度未經審核中期財務報告。



德勤收取的2010年度核數服務費為1,750,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

	費用 港元
提供的服務詳情	
審閱本公司截至2010年6月30日止六個月之中期財務報告	380,000

內部監控

本公司甚為重視內部監控及風險管理。董事會負責整體內部監控制度，並檢討其成效。年內，審核委員會及董事會就本集團內部監控制度之成效作出檢討。檢討範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮員工在本公司會計及財務匯報職能方面的資源、資歷及經驗是否足夠，以及員工接受的培訓課程及有關預算。根據檢討結果，該制度並無任何重大違規報告，表現令人滿意，本集團會採納措施務求進一步提升內部監控制度之成效。

持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製財務報表乃屬適當。

企業管治報告

股東溝通

股東獲提供載於中期報告／年報及／或通函內有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具，包括股東週年大會、年報、中期報告、各類通告、公告及通函等，確保股東充分知悉本公司主要業務策略。要求表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

在2010年度股東週年大會上，主席就議程所列每項事宜（包括重選董事）提呈獨立決議案。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式獲委代表均出席了2010年度股東週年大會，並回答股東提問。

董事就編製財務報表的責任

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、溢利及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第47至48頁獨立核數師報告書。



Deloitte.

德勤

致：百仕達控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師行完成審核載於第49至123頁的百仕達控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2010年12月31日的綜合財務狀況報表，及截至該日止年度的綜合收入報表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事編製綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例有關的披露規定編製作出真實公平反映的綜合財務報表，包括實施其認為編製綜合財務報表所需的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師行的責任是根據審核工作的結果，對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90條的規定，將此意見僅向全體股東報告，除此以外，本報告不可作其他用途。本核數師行概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。本核數師行是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本行遵守操守規定，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露事項的審核憑證。所選定的程序取決於本核數師行的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，本核數師行考慮與實體編製作出真實公平反映的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非旨在就實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及董事所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本核數師行相信，本行所獲得的審核憑證是充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。

核數師意見

本核數師行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2010年12月31日的財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2011年3月28日



綜合收入報表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
營業額	5	1,280,936	3,999,178
銷售成本		(493,635)	(1,827,224)
毛利		787,301	2,171,954
其他收入	6	62,017	106,763
銷售費用		(19,722)	(88,236)
行政費用		(143,394)	(111,074)
其他費用	7	(145,840)	(8,105)
投資物業的公平值增加	17	150,291	29,975
可換股債券衍生工具部分的收益(虧損)		202,856	(216,990)
持作買賣投資的公平值變動		25,323	(13,608)
分佔聯營公司業績		13,301	386,681
融資成本	8	(30,916)	(9,756)
除稅前溢利	9	901,217	2,247,604
稅項	12	(262,283)	(821,011)
年內溢利		638,934	1,426,593
以下應佔：			
本公司擁有人		560,317	1,213,800
非控制性權益		78,617	212,793
		638,934	1,426,593
每股盈利	14	港仙	港仙
基本		15.81	36.25
攤薄		9.67	36.23

綜合全面收入報表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 千港元	2009年 千港元
年內溢利	638,934	1,426,593
其他全面收入		
換算產生的匯兌差額	152,777	3,935
分佔聯營公司的匯兌儲備	5,697	627
年內其他全面收入	158,474	4,562
年內全面收入總額	797,408	1,431,155
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	690,094	1,217,678
非控制性權益	107,314	213,477
	797,408	1,431,155



綜合財務狀況報表

於2010年12月31日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	151,403	75,878
預付租金	16	116,051	114,068
投資物業	17	1,518,895	978,323
於聯營公司的權益	18	110,929	91,931
待售投資	19	1,261	1,261
被投資公司欠款	19	1,820	–
應收貸款	20	2,021,078	2,159,198
		3,921,437	3,420,659
流動資產			
物業存貨	21	786,179	1,440,723
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	22	203,489	101,368
預付租金	16	2,039	1,970
聯營公司欠款	23	57,140	37,096
持作買賣投資	24	547,563	327,401
已抵押銀行存款	25	1,633	17,864
銀行結餘及現金	25	4,915,904	5,377,691
		6,513,947	7,304,113
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	26	580,744	1,046,385
應繳稅項		1,424,188	1,280,063
借款—一年內到期償還	27	158,754	440,522
可換股債券	28	377,641	702,827
		2,541,327	3,469,797
淨流動資產		3,972,620	3,834,316
總資產減流動負債		7,894,057	7,254,975

綜合財務狀況報表

於2010年12月31日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
非流動負債			
借款—一年以後到期償還	27	270,271	317,821
遞延稅項	29	147,785	102,320
		418,056	420,141
		7,476,001	6,834,834
資本及儲備			
股本	30	354,111	356,311
儲備		6,271,985	5,712,970
本公司擁有人應佔權益		6,626,096	6,069,281
非控制性權益		849,905	765,553
		7,476,001	6,834,834

董事會於2011年3月28日通過載於第49至123頁的綜合財務報表及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

主席
歐亞平

行政總裁
鄧銳民



綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控制性		合計 千港元
	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31)	繳納盈餘 千港元 (附註31)	保留盈利 千港元	合計 千港元	權益 千港元	
於2009年1月1日	328,600	1,369,321	443,810	50,920	57,312	367,782	1,778,380	4,396,125	574,777	4,970,902
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,213,800	1,213,800	212,793	1,426,593
年內其他全面收入	-	-	3,878	-	-	-	-	3,878	684	4,562
年內全面收入總額	-	-	3,878	-	-	-	1,213,800	1,217,678	213,477	1,431,155
在配售及認購安排中發行股份	29,010	513,489	-	-	-	-	-	542,499	-	542,499
因兌換可換股債券而發行股份	909	15,211	-	-	-	-	-	16,120	-	16,120
因行使購股權而發行股份	310	4,549	-	(1,096)	-	-	-	3,763	-	3,763
購回股份	(2,518)	(33,795)	-	-	-	-	-	(36,313)	-	(36,313)
因發行股份而產生的費用	-	(17,040)	-	-	-	-	-	(17,040)	-	(17,040)
確認以股權結算股份支付的支出	-	-	-	12,169	-	-	-	12,169	-	12,169
轉撥	-	-	-	-	31,120	-	(31,120)	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	(65,720)	(65,720)	-	(65,720)
向附屬公司非控制性股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,701)	(22,701)
於2009年12月31日	356,311	1,851,735	447,688	61,993	88,432	367,782	2,895,340	6,069,281	765,553	6,834,834

綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							合計	非控制性 權益	合計
	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	一般儲備	繳納盈餘	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	千港元
於2010年1月1日	356,311	1,851,735	447,688	61,993	88,432	367,782	2,895,340	6,069,281	765,553	6,834,834
年內溢利	-	-	-	-	-	-	560,317	560,317	78,617	638,934
年內其他全面收入	-	-	129,777	-	-	-	-	129,777	28,697	158,474
年內全面收入總額	-	-	129,777	-	-	-	560,317	690,094	107,314	797,408
購回股份	(2,200)	(26,756)	-	-	-	-	-	(28,956)	-	(28,956)
確認為以股權結算股份支付的支出	-	-	-	1,910	-	-	-	1,910	-	1,910
購股權失效	-	-	-	(9,642)	-	-	9,642	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	60,414	-	(60,414)	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	(106,233)	(106,233)	-	(106,233)
向附屬公司非控制性股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,962)	(22,962)
於2010年12月31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



綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 千港元	2009年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	901,217	2,247,604
調整：		
分佔聯營公司業績	(13,301)	(386,681)
物業、廠房及設備的折舊	7,022	5,804
預付租金撥回	95	94
以股份支付的支出	1,910	12,169
利息收入	(56,663)	(102,653)
利息支出	30,916	9,756
投資物業的公平值增加	(150,291)	(29,975)
可換股債券衍生工具部分的(收益)虧損	(202,856)	216,990
持作買賣投資的公平值變動	(25,323)	13,608
就應收貸款確認的減值虧損	138,120	–
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	5	(451)
出售待售投資的收益	–	(10)
營運資金變動前的經營現金流量	630,851	1,986,255
物業存貨減少	375,096	1,037,067
應收貨款及其他應收款、按金及預付款增加	(97,169)	(16,535)
持作買賣投資增加	(194,839)	(334,100)
應付貨款、已收按金及應計費用(減少)增加	(493,372)	59,162
業務產生的現金	220,567	2,731,849
已繳稅款	(124,590)	(582,025)
經營業務產生的現金淨額	95,977	2,149,824

綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 千港元	2009年 千港元
投資活動		
購入可換股票據應收款	(200,000)	–
贖回可換股票據應收款	200,000	–
購入物業、廠房及設備	(66,550)	(32,940)
已收利息	56,663	32,702
就在建投資物業支付的開發成本	(42,157)	(20,453)
向聯營公司還款	8,204	25,680
授予聯營公司墊款	(26,941)	(26,195)
已抵押銀行存款減少(增加)	16,460	(6,327)
授予被投資公司墊款	(1,820)	–
出售投資物業所得款項	13,896	–
出售物業、廠房及設備所得款項	32	941
出售待售投資所得款項	–	10
投資活動動用的現金淨額	(42,213)	(26,582)
融資活動		
償還銀行貸款	(444,432)	(190,326)
贖回可換股債券	(150,000)	–
已付股息	(106,233)	(65,720)
新借銀行貸款	100,000	560,783
購回股份	(28,956)	(36,313)
已付利息	(25,827)	(33,931)
向附屬公司非控制性股東派發股息	(22,962)	(22,701)
發行股份所得款項	–	546,262
可換股債券所得款項	–	495,000
因發行股份而產生的費用	–	(17,040)
融資活動(動用)產生的現金淨額	(678,410)	1,236,014
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(624,646)	3,359,256
年初的現金及現金等價物	5,377,691	2,015,916
外幣匯率變動的影響	162,859	2,519
年終的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	4,915,904	5,377,691



截至2010年12月31日止年度

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，而本公司的股份是在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點於本年報的公司資料一節披露。

綜合財務報表以港元呈列，惟本公司的功能貨幣為人民幣。本公司選用港元為呈列貨幣，原因為本公司乃股份在聯交所上市的公眾公司，其投資者大部分位於香港。

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」）

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（2008年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號的修訂本（作為改進2008年頒佈的香港財務報告準則的一部分）
香港財務報告準則（修訂本）	2009年頒佈的香港財務報告準則的改進
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
香港— 詮釋第5號	財務報表的呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

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

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

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」）（續）

香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）「業務合併」及香港會計準則第27號（2008年經修訂）「綜合及獨立財務報表」

本集團採用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，適用於收購日期在2010年1月1日或之後的業務合併。本集團亦於2010年1月1日或之後採用香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」的規定，當中有關取得或喪失對附屬公司的控制權所引起的擁有權變化的會計處理方法。

由於本年度並無任何適用香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）的交易，故此採用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及其他香港財務報告準則的相應修訂，對本集團本期及以往會計期間的綜合財務報表並無任何影響。

本集團未來期間的業績或會受日後適用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及其他香港財務報告準則的相應修訂的交易影響。

香港詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」

香港詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」（「香港詮釋第5號」）釐清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款的條款（「可隨時要求償還條款」）的定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已變更其有關具有可隨時要求償還條款的定期貸款的分類的會計政策。過往有關定期貸款的分類乃根據貸款協議所載的經協定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有可隨時要求償還條款的定期貸款乃分類為流動負債。於2010年12月31日，帳面總值100,000,000港元的銀行貸款（須於報告期結束後一年以上償還，但包含可隨時要求償還條款）已分類為流動負債。由於帳面總值100,000,000港元包含可隨時要求償還條款的銀行貸款根據預定還款日期須於2009年12月31日後一年內償還，故於2009年12月31日已分類為流動負債，因此，此會計政策變動對於2009年12月31日的綜合財務狀況報表並無任何影響。採用香港詮釋第5號對本年度及過往年度的已呈報溢利或虧損並無影響。



截至2010年12月31日止年度

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」）（續）

該等定期貸款已呈列於財務負債到期分析的最早到期時間組別。

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒佈的香港財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓財務資產 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第24號（2009年經修訂）	關連人士的披露 ⁵
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁶
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求的預付款項 ⁵
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債 ⁷

¹ 於2010年7月1日或2011年1月1日（如適用）或之後開始的年度期間生效

² 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效

⁷ 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

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」）（續）

香港財務報告準則第9號「財務工具」（2009年11月頒佈）引進財務資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號「財務工具」（2010年11月經修訂）新增財務負債及取消確認的新規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以業務模式持有以收取合約現金流量為目的所持有，以及僅為支付本金及未償還本金的利息而擁有合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。
- 就財務負債而言，主要變動乃與指定為按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債而言，因財務負債信貸風險有變而導致其公平值變動的款額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入呈列該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因財務負債信貸風險而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債的全部公平值變動款額均於損益中呈列。

董事預期採用香港財務報告準則第9號或會影響就本集團待售投資呈列的金額，該等待售投資現時按成本扣除減值列帳，而採納有關準則後則按公平值計量。

香港財務報告準則第9號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提前採用。



截至2010年12月31日止年度

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」）（續）

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂本主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項的計量方式。根據該修訂本，計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業的帳面值將透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。董事預計採用香港會計準則第12號的修訂本可能對使用公平值模式計量位於中國的投資物業所確認的遞延稅項造成重大影響。倘該修訂本項下之假設並未被否定，由於中國土地增值稅率高於本集團現時用以計算投資物業確認的遞延稅項的稅率，故與投資物業重估有關的遞延稅項負債或會增加。

本集團於編製綜合財務報表時並無提前採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

除下文所載會計政策所述若干以公平值計量的物業及財務工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。歷史成本一般以交換貨品時給予的代價公平值為基準。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

主要會計政策載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權監控一個實體的財務及營運政策從其業務中獲益,則本公司已取得其控制權。

本年度內購入或出售的附屬公司的業績,分別自實際收購日起或至實際出售日止(如適用)計入綜合收入報表內。

倘需要,附屬公司的財務報表將作出調整以令其與本集團其他成員公司所採納的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收支於綜合時予以撇除。

附屬公司中的非控制性權益與本集團於其中的權益分開呈列。

分配全面收入總額予非控制性權益

即使於本公司擁有人及非控制性權益之間分配附屬公司的全面收入及開支總額將使非控制性權益出現虧絀,仍須作出分配。於二零一零年一月一日前,適用於非控制性權益的虧損超出於附屬公司權益的非控制性權益的數額將於本集團的權益作出分配,惟非控制性權益有具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

聯營公司投資

聯營公司指投資者對其有重大影響的實體,且不屬於附屬公司或合營公司的權益。重大影響乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。



截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司投資(續)

聯營公司的業績、資產及負債乃以會計權益法於該等綜合財務報表綜合入帳。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況報表中初步確認，其後就本集團分佔該聯營公司的溢利或虧損及其他全面收入作出調整。當本集團分佔某聯營公司的虧損相等於或超出其於該聯營公司的權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分），則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外分佔的虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款為限被確認。

釐定有否必要確認本集團於聯營公司的投資的減值虧損時採用香港會計準則第36號的規定，如有必要，則將投資的全部帳面值（包括商譽）作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額（使用價值與公平值減銷售成本中的較高者）與帳面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資帳面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

自2010年1月1日起，倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日的公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為財務資產時的公平值作其公平值。保留權益先前應佔聯營公司帳面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認盈虧，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益帳，當本集團失去對該聯營公司的重大影響力時，本集團將該盈虧由權益重新分類至損益帳（作為重新分類調整）。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則來自交易的損益以有關聯營公司中並非本集團的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計算，即就於一般業務過程中所提供貨品及服務所應收的金額（扣除折扣及銷售相關稅項）。

銷售物業

銷售物業的收入於物業完成及交付予買家時，於綜合收入報表內確認。

於達到上述收入確認標準前收取買家的按金及分期付款計入綜合財務狀況報表的流動負債。

租金收入

租金收入按直線法於有關約租期內確認。

服務收入

服務收入（包括物業管理服務及其他服務）於提供服務後確認。

利息收入

財務資產的利息收入乃於經濟利益將能流入本集團而收益金額能可靠計量時確認。財務資產的利息收入按時間比例計算，當中參考未償還本金及適用的實際利率，有關利率指於初步確認時將財務資產在估計可使用期內的估計未來所收現金貼現至資產帳面淨值的利率。

股息收入

當股東收取股息的權利確立後，來自投資的股息收入乃被確認（惟以經濟利益將能流入本集團而收益金額能可靠計量為限）。



截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的土地及樓宇(在建物業除外))以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列值。

物業、廠房及設備(在建物業除外)經扣除其剩餘價值後,以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討,任何估計變動的影響按未來適用基準入帳。

在建以作生產、供應或行政用途的物業按成本減任何已確認減值虧損列帳。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本的借款成本。該等物業於落成及可作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產於可作擬定用途之時起按與其他物業資產相同的基準計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈虧(按資產的出售所得款項及帳面值之間的差額計算)於損益帳確認。

供日後擁有人自用的在建樓宇

當租賃土地及樓宇為發展中以作生產或行政用途時,於建築期內就預付租金計提的攤銷乃計入在建樓宇成本的一部分。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損列帳。當樓宇可供使用(即樓宇的地點及狀況已達致能以管理層擬定的方式經營所需的地點及狀況)時會開始計提折舊。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或供資本升值的物業（包括在建以作該等用途的物業）。投資物業包括持有但未決定未來用途的土地，該等土地被視為持有作資本升值用途。

初步確認時，投資物業按成本計值，包括任何應計直接費用。初步確認後，投資物業則採用公平值模式以公平值計值。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生期間的損益帳內。

在建投資物業的建築成本撥充資本為在建投資物業的帳面值的一部分。

投資物業於出售或永不再使用或預期日後不可再從出售中賺取經濟利益時取消確認。取消確認有關資產產生的盈虧（按出售所得款項淨額與該資產帳面值之間的差額計算）計入取消確認期間的損益帳內。

租賃

凡其條款規定將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃均歸類為融資租約，其他所有租賃則歸類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約項下收取的租金乃以直線法按有關租賃年期於損益帳內確認。

本集團作為承租人

經營租約應付款項乃以直線法按有關租賃年期確認為開支，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。

訂立經營租約時已收的獎勵乃確認為負債。獎勵的利益總額以直線法確認為租金支出的減少，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。



截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據與各部分所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，獨立評估各部分作為融資或經營租約的分類。具體而言，最低租金（包括任何一次性首期款項）按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公平值比例分配至土地及樓宇部分。

若租賃款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為經營租約入帳列入綜合財務狀況報表內的「預付租金」，並採用直線基準於租賃年期內攤銷，惟分類為投資物業並按公平值模式予以入帳者除外。若租賃款項不能可靠地劃分至土地及樓宇部分，則整份租賃一般分類為融資租約，並作為物業、廠房及設備入帳，惟各部分均明顯為經營租約除外，在此情況下，整份租賃分類為經營租約。

物業存貨

物業存貨包括待售發展中物業及待售物業。

發展中物業的帳面值包括土地成本及發展開支（包括建築成本、撥充資本的利息及補助借款成本）。物業存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者入帳。

當持有物業以賺取租金或／及實現資本增值（而非於日常業務過程中出售）的計劃出現改變（以向另一方出租的經營租約開始為證）時，本集團將物業從存貨轉撥至投資物業。

當持有租賃土地以供開發待售物業的計劃改變為日後自用或其他目的時，本集團將物業存貨中的租賃土地部分轉撥至預付租金。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

減值

於報告期末，本集團審閱其有形資產的帳面值，以釐定是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關情況，則估計資產的可回收金額以釐定減值虧損限額（如有）。倘估計資產的可回收金額乃低於其帳面值，則該資產的帳面值將調低至其可回收金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損於隨後轉回，則該資產的帳面值會增加至重新估計的可回收金額，惟限於所增加的帳面值不超逾於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損而原應釐定的帳面值。減值虧損的轉回將隨即被確認為收入。

財務工具

當集團實體成為工具合約條款的訂約方，財務資產及財務負債於綜合財務狀況報表內確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。應直接計入收購或發行財務資產及財務負債（按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產及財務負債除外）的交易成本，於初步確認時加入或從財務資產或財務負債的公平值扣減（視情況而定）。直接應佔收購按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產或財務負債的交易成本，立即於損益帳內確認。

財務資產

本集團的財務資產主要分為以下三類，包括按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產、貸款及應收款以及待售財務資產。從正常渠道購買或出售財務資產以交易日基準確認及取消確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產而購買或出售財務資產。



截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

實際利息法

實際利息法為計算財務資產的攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入的一種方法。實際利率為於初步確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將財務資產的預期未來現金收入(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分的費用、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至帳面淨值的利率。

債務工具利息收入按實際利息法確認。

按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產

按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產主要分類為持作買賣投資。

在下列情況下，財務資產乃歸類為持作買賣：

- 所收購的財務資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理的可識別財務工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(指定及具有有效對沖作用的工具除外)。

按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產按公平值計量，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期內的損益帳中確認。於損益帳確認的盈虧淨額包括財務資產所賺取的任何股息或利息。

貸款及應收款

貸款及應收款乃非衍生工具財務資產，並具有於交投活躍市場未有報價的固定或可議定付款。於初步確認後的各結算日，貸款及應收款(包括應收貸款、應收貨款及其他應收款、聯營公司欠款、已抵押銀行存款及銀行結餘)均按實際利息法以攤銷後的成本入帳，並減去任何已識別的減值虧損(見下文有關財務資產減值虧損的會計政策)。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

待售財務資產

待售財務資產乃指定或並非分類為按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產、貸款及應收款或持至到期日的投資的非衍生工具。本集團指定持作已識別長期用途的股本投資為待售投資。倘待售股本投資並無活躍市場的市價報價且其公平值未能可靠計量，則於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量（見下文有關財務資產減值虧損的會計政策）。

財務資產減值

財務資產（按公平值列帳及在損益帳處理者除外）會於報告期末評定是否有減值跡象。財務資產於有客觀證據顯示其預期未來現金流量因於初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響時作出減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或其他方出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財務困難，財務資產失去活躍市場。

就按攤銷成本列值的財務資產而言，倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益帳內確認，並以資產帳面值與按原始實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

就按成本列值的財務資產而言，減值虧損數額按資產帳面值與按類似財務資產的現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。



截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

與所有財務資產有關的減值虧損會直接於財務資產的帳面值中作出扣減，惟應收貨款及其他應收款除外，其帳面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的帳面值變動會於損益帳中確認。當應收貨款或其他應收款被視為不可收回時，其將於撥備帳內撇銷。於其後重新收取先前撇銷的款項將計入損益帳。

就以攤銷成本計量的財務資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益帳中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產帳面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

財務負債及股本工具

集團實體所發行的財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容，及財務負債和股本工具的定义予以分類。股本工具為訂明於本集團資產經扣除其所有負債後的餘額權益的任何合約。

實際利息法

實際利息法為計算財務負債的攤銷成本及在有關期間內攤分利息開支的一種方法。實際利率為準確地於預計年期或較短的期間（如適用）將財務負債的預期未來現金付款貼現的利率。

利息支出按實際利息法予以確認。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本工具 (續)

其他財務負債

包括銀行及其他借款、應付貨款及其他應付款的其他財務負債隨後使用實際利息法按攤銷成本進行計量。

可換股債券包括負債部分以及兌換及提前贖回期權衍生工具

本集團所發行包含負債以及兌換及提前贖回期權部分的可換股債券於初步確認時個別分類為有關項目。以定額現金或另一項財務資產交換固定數目的本公司股本工具以外的其他方式結算的兌換期權乃列為兌換期權衍生工具。於發行日，負債以及兌換及提前贖回期權部分均按公平值確認。

於往後期間，可換股債券的負債部分將採用實際利息法按攤銷成本列帳。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帳內確認。

與發行可換股債券有關的交易成本乃按公平值的分配比例分配至負債以及兌換及提前贖回期權部分。與兌換及提前贖回期權衍生工具有關的交易成本即時從損益帳內扣除。與負債部分有關的交易成本則列入負債部分的帳面值，並於可換股貸款票據年期內採用實際利息法攤銷。

股本工具

本公司發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後入帳。

購回本公司自身股本工具直接於權益內確認及扣除。概無就購買、出售、發行或撤銷本公司自身股本工具於損益帳內確認溢利或虧損。



截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

撇除確認

財務資產於自資產收取現金流量的權利屆滿或財務資產被轉讓及本集團已將財務資產所有權的絕大部分風險及回報轉移時撇除確認。

於撇除確認整項財務資產時，資產帳面值與所收取及應收取的代價及已直接於其他全面收入中確認並於權益中累積的累計盈虧總和間的差額於損益帳中確認。

財務負債於有關合約中訂明的責任已解除、註銷或屆滿時撇除確認。撇除確認的財務負債的帳面值與所支付及應付代價之間的差額於損益帳確認。

借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計借款成本均撥作為此等資產的部分成本，直至此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時停止。個別借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益帳內確認。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

股份支付交易

以股權結算的股份支付交易

授予僱員的購股權

取得服務的公平值以購股權於授出日的公平值來決定，並以直線法在歸屬期間支銷，權益（購股權儲備）則相應上升。

本集團於報告期末修訂其對預期最終歸屬的購股權數字的估計。修訂估計於歸屬期產生任何影響（如有）於損益帳確認，並於購股權儲備作相應調整。

在行使購股權時，以前所確認的購股權儲備數額將會轉移至股份溢價中。當購股權於歸屬日期後被沒收或到期仍未行使時，以前所確認的購股權儲備數額將會轉移往保留盈利。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣（即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣）記帳。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列帳的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日的適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間於損益帳內確認，惟換算構成本公司於海外業務淨投資的一部分的貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於其他全面收入內確認並於權益累計，及於出售海外業務時由權益重新分類至損益帳。以公平值列帳的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於期內的損益帳內確認，惟重新換算直接於其他全面收入內確認盈虧的非貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收入內確認。



截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按報告期末的適用匯率換算為本集團的列帳貨幣(即港元)，而其收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認及於權益(匯兌儲備)累積。

自2010年1月1日起，於出售海外業務(即出售本集團於該海外業務的全部權益，或涉及失去包含海外業務的附屬公司的控制權的出售，或涉及失去對包含海外業務的聯營公司的重大影響的出售)時，於權益就本公司擁有人應佔該業務而累計的所有匯兌差額重新列入損益帳。此外，倘附屬公司的部分出售並未導致本集團失去對該附屬公司的控制，則按比例將累計匯兌差額重新分類為非控制性權益，而並不於損益帳內確認。對於所有其他部分出售(如並無造成本集團失去重大影響力的聯營公司部分出售)，則按比例將累計匯兌差額重新列入損益帳。

稅項

所得稅支出為即期應繳稅項加遞延稅項的總和。

即期應繳稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅的項目，因此與綜合收入報表所列溢利有所不同。本集團乃按報告期末已生效或大致生效的稅率計算其即期稅項負債。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債帳面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時即確認，而遞延稅項資產一般以可扣稅暫時差額予以確認，惟以可能有應課稅溢利可動用可扣稅暫時差額作扣減的數額為限。倘有關暫時差額乃由於商譽或初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司投資而產生的應課稅暫時差額予以確認，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，以及暫時差額應該不會於可見未來撥回。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額的利益，且預期於可預見將來撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的帳面值於報告期末作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供收回全部或部分資產，則會將帳面值調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施的稅率及稅法，預期於清償有關負債或變賣有關資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末依循本集團所預計的方式收回或清償資產及負債帳面值的稅務後果。遞延稅項於損益帳確認，除非遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關，在該情況下，遞延稅項亦須分別於其他全面收入或直接於權益確認。

退休福利成本

向國營退休福利計劃及強制性公積金計劃（「強積金計劃」）作出的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。



截至2010年12月31日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源

於應用本集團載於附註3的會計政策時，本公司董事須根據過往經驗、對未來的預期及其他資料作出各種估計。於報告期末，對未來可能構成重大風險，導致下個財政年度資產及負債的帳面值須作出重大調整的主要假設以及其他估計不明朗因素的主要來源披露如下。

貸款及應收款

附註3載述貸款及應收款於初步確認時乃按公平值計量，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。當有客觀證據顯示有關資產有所減值時，對估計可收回金額作出的適當減值將在損益帳中確認。

本集團應收貸款（見附註20）指就撥付上海的物業發展及物業投資項目墊付予本集團聯營公司的股東貸款，而聯營公司欠款（見附註23）指墊付予聯營公司及將於12個月內收回的欠款。該等款項的可收回程度視乎物業發展及物業投資項目日後產生的現金流量而定。倘實際未來現金流量少於預期流量，將導致減值虧損。

在作出估計時，管理層認為，由於本集團大部分的營運資金乃用於應收貸款及聯營公司欠款，故本集團已採用詳盡的程序以監控該風險。在釐定是否需要對應收貸款及聯營公司欠款計提減值時，管理層研究物業發展及物業投資項目的發展狀況以及有關物業的預期市價及日後租金收入，以估計應收貸款及聯營公司欠款可收回的可能性。於截至2010年12月31日止年度，因相關物業的預計落成期限須延長，故應收貸款確認的減值虧損為138,120,000港元（2009年：無）。於2010年12月31日，應收貸款（附註20）及聯營公司欠款的帳面值分別為2,021,078,000港元（2009年：2,159,198,000港元）及57,140,000港元（2009年：37,096,000港元）。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師依據涉及對若干市況作出估計及對投資物業作出假設的估值法計算。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況及本集團對在建投資物業及聯營公司物業投資項目的最新發展計劃。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值及本集團於涉及物業投資項目的聯營公司的權益，並須對綜合收入報表所報本集團投資物業的公平值收益或虧損以及本集團分佔聯營公司業績作相應調整。於2010年12月31日，投資物業（附註17）的帳面值為1,518,895,000港元（2009年：978,323,000港元）。

衍生工具公平值

誠如附註28所述，本公司董事在為並無活躍市場報價的財務工具選取適當的估值技術時行使其判斷，應用的估值技術為市場從業員所常用。就衍生財務工具而言，根據有報價的市價及因工具特定特色而調整的本公司歷史股價波幅作假設。於2010年12月31日，衍生財務工具（附註28）的帳面值為74,378,000港元（2009年：294,281,000港元）。

5. 營業額及分類資料

(A) 營業額

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

	2010年 千港元	2009年 千港元
房地產銷售	1,096,721	3,871,426
物業管理收入	93,959	72,157
租賃收入	62,409	21,726
其他服務收入	27,847	33,869
	1,280,936	3,999,178

截至2010年12月31日止年度

5. 營業額及分類資料 (續)

(B) 分類資料

為方便管理，本集團目前將業務分為以下營運分部—房地產發展、物業管理及房地產投資。該等分部為本集團向行政總裁（本集團主要經營決策者）報告以供評估表現及分配資源的基準。

以下為本集團按營運及可報告分類的收益及業績分析。

截至2010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	可報告分類			綜合 千港元
				合計 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	
營業額							
對外銷售	1,096,721	93,959	62,409	1,253,089	27,847	—	1,280,936
業務之間的銷售	—	—	—	—	2,064	(2,064)	—
	1,096,721	93,959	62,409	1,253,089	29,911	(2,064)	1,280,936
業績							
分類業績	607,922	3,333	206,797	818,052	15,963	—	834,015
其他收入							62,017
未攤分公司費用							(67,259)
應收貸款的已確認減值虧損							(138,120)
可換股債券衍生工具部分的收益							202,856
持作買賣投資的公平值變動							25,323
分佔聯營公司業績							13,301
融資成本							(30,916)
除稅前溢利							901,217

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

5. 營業額及分類資料 (續)

(B) 分類資料 (續)

截至2009年12月31日止年度

	可報告分類				其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	合計 千港元			
營業額							
對外銷售	3,871,426	72,157	21,726	3,965,309	33,869	-	3,999,178
業務之間的銷售	-	-	-	-	2,043	(2,043)	-
	3,871,426	72,157	21,726	3,965,309	35,912	(2,043)	3,999,178
業績							
分類業績	1,978,799	3,492	49,694	2,031,985	15,942	-	2,047,927
其他收入							106,763
未攤分公司費用							(53,413)
可換股債券衍生工具部分的虧損							(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							(9,756)
除稅前溢利							2,247,604

業務之間的銷售乃根據現行市價計算。

可報告分類的會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。分類溢利指各分類所得的溢利(未經分配中央行政費用、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工具部分的公平值變動、投資收入、融資成本及應收貸款的已確認減值虧損)。



截至2010年12月31日止年度

5. 營業額及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

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行政總裁審閱，故並無有關分析的披露。

本集團於兩個年度的所有營業額源自中華人民共和國(「中國」)(錄得營業額的集團實體所在國家)，而本集團大部分非流動資產(財務工具(應收聯營公司貸款及待售投資)除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。於截至2010年或2009年12月31日止年度，本集團個別客戶貢獻的銷售額概無超過本集團營業額10%以上。

6. 其他收入

其他收入主要包括：

	2010年 千港元	2009年 千港元
下列各項的利息收入：		
— 銀行存款	56,663	32,567
— 應收貸款	—	69,951
— 聯營公司欠款	—	135
出售物業、廠房及設備所得收益淨額	—	451

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

7. 其他費用

其他費用主要包括：

	2010年 千港元	2009年 千港元
捐贈	6,546	5,363
應收貸款的已確認減值虧損	138,120	—

8. 融資成本

	2010年 千港元	2009年 千港元
以下項目的利息支出：		
— 須於五年內全數償還的銀行借款	24,560	32,077
— 毋須於五年內全數償還的銀行借款	1,267	1,854
可換股債券實際利息開支	27,670	6,957
	53,497	40,888
減：資本化待售發展中物業的金額	—	(31,132)
資本化在建物業的金額	(13,549)	—
資本化在建投資物業的金額	(9,032)	—
	30,916	9,756

於年內資本化的借款成本產生自一般借款，其金額是按4.6%（2009年：6.0%）的資本化比率乘以合資格資產的支出計算。



綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

9. 除稅前溢利

	2010年 千港元	2009年 千港元
除稅前溢利已經扣除以下各項：		
員工成本（包括董事酬金）	98,852	90,717
以股份支付的支出	1,910	12,169
員工成本總計	100,762	102,886
核數師薪酬	1,750	1,650
確認為銷售成本的物業存貨	392,085	1,748,126
物業、廠房及設備的折舊	7,022	5,804
土地及建築物的經營租金	3,447	3,381
預付租金撥回	95	94
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	5	—
及經計入：		
租金收入，扣除約5,903,000港元支出（2009年：2,007,000港元）	56,506	19,719

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

10. 董事酬金

已付或應付8名(2009年: 8名)董事各人的酬金如下:

	截至2010年12月31日止年度								
	歐亞平	鄧銳民	陳巍	羅仕勳	李寧軍	辛羅林	田勁	項兵	合計
	先生	先生	先生	先生	先生	先生	先生	博士	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
袍金	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金									
薪金及其他福利	5,422	2,398	614	1,463	964	-	-	-	10,861
花紅	2,000	1,500	1,074	-	712	-	-	-	5,286
退休福利計劃供款	42	12	36	29	39	-	-	-	158
以股份支付的支出	-	346	173	52	95	45	45	-	756
酬金總額	7,464	4,256	1,897	1,544	1,810	295	295	250	17,811

	截至2009年12月31日止年度								
	歐亞平	鄧銳民	陳巍	羅仕勳	李寧軍	辛羅林	田勁	項兵	合計
	先生	先生	先生	先生	先生	先生	先生	博士	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
袍金	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金									
薪金及其他福利	5,443	2,398	786	1,461	840	-	-	-	10,928
花紅	-	100	400	-	-	-	-	-	500
退休福利計劃供款	42	12	42	29	37	-	-	-	162
以股份支付的支出	-	2,418	1,210	363	868	314	314	-	5,487
酬金總額	5,485	4,928	2,438	1,853	1,745	564	564	250	17,827

附註: (a) 執行董事及非執行董事的年薪及年終酌情花紅(如有)乃經由董事會根據本公司薪酬委員會的審閱及推薦意見,參考有關董事於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而釐定。

(b) 獨立非執行董事的董事袍金乃經由董事會及本公司薪酬委員會參考彼等於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而釐定,並須由本公司股東於股東週年大會上批准。

(c) 董事酬金載於各董事與本集團訂立之服務合約及/或補充協議或委任函內。

截至2010年及2009年12月31日止年度,概無董事放棄或同意放棄任何酬金。



綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

11. 僱員酬金

本集團5名酬金最高的人士當中，4名（2009年：4名）為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內，餘下1名的酬金如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
薪金及其他酬金福利	1,192	1,180
花紅	220	43
退休福利計劃供款	42	42
以股份支付的支出	135	992
	1,589	2,257

附註：花紅乃經參考年內經營業績、個人表現及可比較市場數據而釐定。

年內，本集團概無付予5名酬金最高的人士酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。

12. 稅項

	2010年 千港元	2009年 千港元
稅項包括：		
中國企業所得稅		
— 本年度	94,778	348,188
— 過往年度（超額撥備）撥備不足	(118,666)	35,856
中國土地增值稅	245,274	423,798
	221,386	807,842
遞延稅項（附註29）	40,897	13,169
	262,283	821,011

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

12. 稅項 (續)

本集團於兩個年度涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於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2010年12月31日止年度就其應課稅溢利按22%（2009年：20%）的稅率計算稅款。

根據國家稅務總局（「國家稅務總局」）於2010年頒佈的公告[2010]第29號（「公告第29號」），房地產開發企業獲准將項目的最終中國土地增值稅（「土地增值稅」）責任追溯分配至項目涵蓋的過往期間，並於最終土地增值稅清算年度錄得企業所得稅虧損時就過往已付的企業所得稅申請退稅。由於管理層預期，該附屬公司於最終土地增值稅清算年度將錄得虧損，本集團附屬公司於過往年度已累計土地增值稅，於頒佈公告第29號前，有關土地增值稅被視為不得於相關年度作扣除企業所得稅用途。根據公告第29號，先前支付的118,666,000港元企業所得稅於本年度內撥回。

此外，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，於出售物業後應繳納暫定土地增值稅，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，其中包括根據於2005年11月1日或之後簽訂的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。

截至2010年12月31日止年度

12. 稅項 (續)

年內的稅項支出與綜合收入報表所列的除稅前溢利對帳如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
除稅前溢利	901,217	2,247,604
按適用稅率22% (2009年：20%) 計算的稅款 (附註)	198,268	449,521
不可扣稅支出的稅務影響	34,600	48,312
非應徵稅收入的稅務影響	(44,628)	(14,980)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(2,926)	(77,336)
土地增值稅	245,274	423,798
應扣土地增值稅的稅務影響	(53,960)	(51,079)
按不同稅率確認的遞延稅項負債的稅務影響	4,291	1,499
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅項負債的稅務影響	5,741	5,675
於其他司法權區經營的附屬公司的稅率差距的影響	(5,615)	(2,500)
未確認稅務虧損的稅務影響	98	2,245
動用先前未確認稅務虧損的稅務影響	(194)	-
過往年度稅項 (超額撥備) 撥備不足	(118,666)	35,856
本年度稅項	262,283	821,011

附註：截至2010年12月31日止年度22%的稅率 (2009年：20%) 指適用於本集團在中國進行的大部分經營業務的中國企業所得稅。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

13. 股息

	2010年 千港元	2009年 千港元
於年內確認為分派的股息：		
2009年末期股息每股3.0港仙 (2009年：2008年末期股息每股2.0港仙)	106,233	65,720

董事建議不派發截至2010年12月31日止年度之末期股息(2009年：末期股息每股3.0港仙)。

14. 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：

	2010年 千港元	2009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年內溢利)	560,317	1,213,800
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券衍生工具部分的收益	(202,856)	—
可換股債券利息	27,670	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	385,131	1,213,800



綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

14. 每股盈利 (續)

	股份數目	
	2010年	2009年
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	3,543,255,298	3,348,379,352
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券	436,488,169	—
購股權	2,459,178	1,581,029
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	3,982,202,645	3,349,960,381

由於截至2009年12月31日止年度，行使本公司尚未兌換可換股債券將導致每股盈利增加，故於計算2009年每股攤薄盈利時假設本公司尚未兌換可換股債券並無兌換。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建物業 千港元	合計 千港元
成本					
於2009年1月1日	69,076	38,601	16,607	–	124,284
匯兌調整	78	40	16	–	134
添置	1,087	589	586	30,678	32,940
出售	–	(2,434)	(4,007)	–	(6,441)
於2009年12月31日	70,241	36,796	13,202	30,678	150,917
匯兌調整	2,477	1,171	351	1,082	5,081
添置	152	1,029	2,135	76,783	80,099
出售	–	(447)	–	–	(447)
於2010年12月31日	72,870	38,549	15,688	108,543	235,650
折舊及攤銷					
於2009年1月1日	33,952	33,840	7,312	–	75,104
匯兌調整	36	38	8	–	82
本年度提撥	1,746	1,070	2,988	–	5,804
出售時撇銷	–	(2,371)	(3,580)	–	(5,951)
於2009年12月31日	35,734	32,577	6,728	–	75,039
匯兌調整	1,248	1,113	235	–	2,596
本年度提撥	3,151	951	2,920	–	7,022
出售時撇銷	–	(410)	–	–	(410)
於2010年12月31日	40,133	34,231	9,883	–	84,247
帳面值					
於2010年12月31日	32,737	4,318	5,805	108,543	151,403
於2009年12月31日	34,507	4,219	6,474	30,678	75,878



綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團租賃土地及樓宇的帳面值包括位於中國按下列租約持有的樓宇：

	2010年 千港元	2009年 千港元
長期租約	32,737	34,507

上述物業、廠房及設備乃於計及其估計剩餘價值後，按直線法予以折舊，年率如下：

租賃土地及樓宇	租賃年期或50年（以較短者為準）
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%至30%

16. 預付租金

	2010年 千港元	2009年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外的租賃土地：		
長期租約	118,090	116,038
分析作報告用途：		
非流動資產	116,051	114,068
流動資產	2,039	1,970
	118,090	116,038

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

17. 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2009年1月1日	863,812	–	863,812
匯率調整	982	–	982
轉自物業存貨	63,101	–	63,101
產生的興建成本	–	20,453	20,453
投資物業的公平值增加	29,975	–	29,975
於2009年12月31日	957,870	20,453	978,323
匯率調整	37,855	721	38,576
轉自物業存貨	314,412	–	314,412
產生的興建成本	–	51,189	51,189
投資物業的公平值增加	150,291	–	150,291
出售已落成投資物業	(13,896)	–	(13,896)
於2010年12月31日	1,446,532	72,363	1,518,895

本集團已落成投資物業於2010年及2009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。投資物業的估值乃參考類似物業的交易價格市場憑證而達致。在建投資物業僅包括樓宇部分。董事認為在建投資物業於報告期末的公平值與其帳面值相若。

已落成物業存貨於給予另一方的經營租賃開始時轉撥至投資物業。物業於報告期末的公平值與其過往帳面值的差異於損益內確認。

本集團所有持有用於賺取租金或資本升值的租賃土地及樓宇的物業權益均按公平值模型計算並分類及入帳作為投資物業。

截至2010年12月31日止年度

17. 投資物業 (續)

該等投資物業乃根據長期租約持有，並位於中國。

於2010年12月31日，本集團帳面值403,055,000港元的投資物業（2009年：389,330,000港元）已抵押以保證授予本集團的一般銀行融資。

18. 於聯營公司的權益

	2010年 千港元	2009年 千港元
於聯營公司的投資成本		
非上市	4	4
分佔收購後業績及其他全面收入	110,925	91,927
帳面值	110,929	91,931

本集團主要聯營公司於2010年及2009年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點及商業結構	主要營業地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
			2010年	2009年	
Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.	英屬維爾京群島 —有限公司	香港	49%	49%	投資控股
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司	中國—合資經營企業	中國	44.57%	44.57%	房地產發展及房地產投資
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國—有限公司	中國	44.57%	44.57%	物業管理

上表列示者是董事認為對本集團業績或資產構成主要影響的本公司聯營公司。董事認為，詳細載列其他聯營公司將導致本文過於冗長。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益 (續)

有關本集團聯營公司的財務資料概要(已就未變現溢利作出調整)載列如下:

	2010年 千港元	2009年 千港元
總資產	3,792,855	3,231,586
總負債	(3,567,082)	(3,046,286)
資產淨值	225,773	185,300
本集團分佔聯營公司的資產淨值	110,929	91,931
收入	–	–
年內溢利	28,336	823,777
年內其他全面收入	12,137	1,336
年內本集團分佔聯營公司溢利及其他全面收入	18,998	387,308

19. 待售投資／被投資公司欠款

	2010年 千港元	2009年 千港元
會員債務, 按成本	1,261	1,261
海外非上市股份, 按成本	–	–
	1,261	1,261
被投資公司欠款	1,820	–



截至2010年12月31日止年度

19. 待售投資／被投資公司欠款(續)

本集團於2010年7月19日投資於本金額為200,000,000港元的非上市可換股票據，該等票據由Hennabun Capital Group Limited (「Hennabun Capital」，於英屬維爾京群島註冊成立的私有公司，為一名獨立第三方，其附屬公司主要從事投資業務)發行。可換股票據不計息，於2013年7月19日(「到期日」)期滿贖回。Hennabun Capital有權隨時向本集團發出不少於7個營業日的通知，贖回最多200,000,000港元。本集團有權於發行日起至到期日止期間隨時將可換股票據兌換成Hennabun Capital的普通股，兌換價將根據Hennabun Capital屆時的綜合資產淨值釐定，惟倘已行使提早贖回權，則可予調整。

於發行日，可換股票據包括債務部分及嵌入式衍生工具部分，即兌換權及發行人的贖回權。本公司董事認為，可換股票據於初步確認時的公平值與成本大致相同。

於年內，Hennabun Capital已按本金額200,000,000港元贖回可換股票據全部結欠，故並無於全面收入報表內確認任何收益或虧損。

於在海外註冊成立的私有實體發行的非上市股本證券的投資乃就已識別的長期策略目的持有，於報告期末按成本減減值計算。

於2010年12月31日的被投資公司欠款指給予接受本集團投資的公司的墊款。墊款金額按被投資公司的股權釐定。墊款未抵押，按年利率2.5厘計息，且無固定還款期。因此，欠款於2010年12月31日分類為非流動。董事認為被投資公司欠款於報告期末的公平值與其帳面值相若。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

20. 應收貸款

	2010年 千港元	2009年 千港元
應收股東貸款	2,021,078	2,159,198

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帳。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。

由於物業項目的預計竣工期延長，本集團已修訂其於年內收取應收股東貸款的估計數字，故於年內已參照於初步確認時利用實際利率貼現估計未來現金流量的現值確認減值虧損138,120,000港元（2009年：無）。此外，於截至2010年6月30日止六個月就股東貸款確認的171,841,000港元利息收入已於年終取消確認，且直至本集團很大可能收回該等利息收入時，方會再次確認利息收入。

董事已審閱該應收貸款的帳面值2,021,078,000港元（2009年：2,159,198,000港元），並認為有關金額可悉數收回。

21. 物業存貨

	2010年 千港元	2009年 千港元
發展中物業	653,462	675,163
待售物業存貨	132,717	765,560
	786,179	1,440,723

物業存貨乃按成本列帳。物業存貨已包括資本化利息5,396,000港元（2009年：49,886,000港元）。

該等物業存貨位於中國，根據長期租約持有。物業存貨的653,462,000港元（2009年：675,163,000港元）指預期可於報告期末起計12個月後完成並待售的物業的帳面值，分類為流動資產，原因為該等存貨預期可於本集團正常營運週期變現。

截至2010年12月31日止年度

22. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2010年 千港元	2009年 千港元
應收貨款	10,657	1,909
其他應收款、按金及預付款(附註)	192,832	99,459
	203,489	101,368

附註：其他應收款中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124,440,000元(相等於約146,000,000港元)(2009年：無)。

本集團給予其貿易客戶平均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帳齡分析：

	2010年 千港元	2009年 千港元
帳齡：		
0至60日	6,825	929
61至180日	3,732	812
181日以上	100	168
	10,657	1,909

管理層密切監控應收貨款及其他應收款的信貸質量，並認為該等應收貨款及其他應收款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

應收貨款及其他應收款、按金及預付款包括總帳面值為3,832,000港元(2009年：980,000港元)的應收帳款。有關帳款於報告日已過期，惟本集團尚未為其計提減值虧損撥備。本集團並無就此等餘額持有抵押品。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

22. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款 (續)

已過期但未減值應收貨款的帳齡：

	2010年 千港元	2009年 千港元
61至180日	3,732	812
181日以上	100	168
	3,832	980

根據本集團以往經驗，已過期但未減值的應收款通常可收回，故本集團對帳齡60日以上的所有應收款並不作全數撥備。

23. 聯營公司欠款

聯營公司欠款為無抵押，免息，且於12個月內可收回。

24. 持作買賣投資

	2010年 千港元	2009年 千港元
公平值		
持作買賣投資包括：		
— 於香港上市的股本證券	252,435	240,797
— 非上市管理投資基金	295,128	86,604
	547,563	327,401

上述上市證券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。

非上市管理投資基金投資（誠如基金章程文件所定義，可按資產淨值贖回及發行）的公平值經參考金融機構（即投資基金管理人）提供的資產淨值後計量。



截至2010年12月31日止年度

25. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

本集團的已抵押銀行存款指就授予本集團的銀行貸款而抵押予銀行的存款。存款已予抵押以取得短期銀行貸款，因此分類為流動資產。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借款後解除。

銀行結餘及已抵押銀行存款於2010年12月31日按每年介乎0.00厘至2.20厘的現行市場利率（2009年：0.00厘至1.98厘）計息。本集團的銀行結餘及現金及已抵押銀行存款於2010年12月31日的公平值與其帳面值相若。

26. 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363,219,000港元（2009年12月31日：391,166,000港元）及來自房地產銷售之預收款62,454,000港元（2009年12月31日：492,497,000港元）。

以下為報告期末應付貨款的帳齡分析：

	2010年 千港元	2009年 千港元
帳齡：		
0至90日	331,734	265,970
91至180日	1,561	15,468
181至360日	8,094	5,601
360日以上	21,830	104,127
	363,219	391,166

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

27. 借款

	2010年 千港元	2009年 千港元
銀行貸款－有抵押	94,007	147,560
銀行貸款－無抵押	335,018	610,783
	429,025	758,343
應償還帳面值如下：		
按通知或於一年內	58,754	340,522
一年以上但不超過兩年	58,754	56,754
兩年以上但不超過五年	188,014	170,261
五年以上	23,503	90,806
	329,025	658,343
自報告期末以來應於2012年2月(2009年：2010年2月)償還 但包含可隨時要求償還條款的銀行貸款帳面值(列入流動負債)	100,000	100,000
	429,025	758,343
減：分類為流動負債的款項	(158,754)	(440,522)
	270,271	317,821

附註：於2010年12月31日，本集團借款包括100,000,000港元(2009年：100,000,000港元)，其於該兩個年度的利息按香港銀行同業拆息率加1.9厘的年息計息。餘下借款按中國人民銀行所指定基準利率安排。該等貸款的本年度年利率介乎5.35厘至6.4厘(2009年：5.31厘至7.83厘)。



截至2010年12月31日止年度

28. 可換股債券

於2009年6月15日，本公司與獨立配售代理訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司已同意委任配售代理，按竭誠基準並在配售協議所載的條款及條件以及股東批准的規限下，促使認購本公司本金額最高500,000,000港元的可換股債券。配售協議、增設及發行可換股債券已於2009年7月13日在股東特別大會上由本公司股東批准。

於2009年9月28日（「發行日」），本公司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」）止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的權利。倘債券尚未兌換，則將於到期日按面值贖回。

於截至2010年12月31日止年度，本集團以現金代價150,000,000港元贖回面值150,000,000港元（2009年：無）的可換股債券。

於截至2009年12月31日止年度，債券持有人已按每股普通股1.10港元的換股價將面值10,000,000港元（2010年：無）的可換股債券兌換為9,090,908股普通股。可換股債券於該年度行使日的加權平均股價為1.975港元。

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7.01%。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。

本公司有權於發行日至到期日止期間隨時透過提前至少七個營業日向債券持有人發出通知的方式按贖回金額贖回全部而非部分可換股債券。贖回金額為贖回日期尚未兌換可換股債券本金額的100%。

各債券持有人有權於發行日至到期日止期間隨時要求本公司贖回全部或部分其持有的未兌換可換股債券。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

28. 可換股債券 (續)

年內，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 帳面值 千港元
於2009年1月1日	–	–
發行可換股債券 (扣除交易成本)	500,000	409,755
於發行日	500,000	409,755
利息費用	–	6,957
年內兌換	(10,000)	(8,166)
於2009年12月31日	490,000	408,546
利息費用	–	27,670
年內贖回	(150,000)	(132,953)
於2010年12月31日	340,000	303,263

截至2010年12月31日止年度

28. 可換股債券 (續)

	兌換及提前贖回 期權衍生工具 千港元
於2009年1月1日	—
衍生工具部分於發行可換股債券前在損益確認的虧損	355,865
發行可換股債券	85,245
年內兌換所產生的清算	(7,954)
衍生工具部分於發行後在損益確認的收益	(138,875)
於2009年12月31日	294,281
年內贖回所產生的清算	(17,047)
衍生工具部分在損益確認的收益	(202,856)
於2010年12月31日	74,378

衍生工具公平值於本公司在2009年9月28日發行可換股債券前的變動主要是由於本公司股價上漲所致。

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

估值日期	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2009年 9月28日 (發行日)	2009年 7月13日 (承諾日期)
股價 (港元)	1.130	1.480	1.940	1.240
行使價 (港元)	1.100	1.100	1.100	1.100
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)	35.61%	43.81%	42.57%	42.56%
到期期間	1.7年	2.7年	3.0年	3.0年
兌換期	1.7年	2.7年	3.0年	3.0年

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

29. 遞延稅項

	投資物業重估 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2009年1月1日	84,555	4,494	89,049
匯兌調整	97	5	102
於綜合收入報表內扣除	7,494	5,675	13,169
於2009年12月31日	92,146	10,174	102,320
匯兌調整	4,074	494	4,568
於綜合收入報表內扣除	35,156	5,741	40,897
於2010年12月31日	131,376	16,409	147,785

於報告期末，本集團預期未動用的稅務虧損57,741,000港元（2009年：58,186,000港元）可供抵銷將來溢利。由於難以預計將來溢利金額，故未有確認遞延稅項資產，而有關稅項虧損可無限轉結。

本集團已根據中國新稅法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。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅率繳納預扣稅。由於董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回，故本集團並無就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的若干未分派保留溢利1,343,000,000港元（2009年12月31日：1,124,000,000港元）確認遞延稅項。



綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

30. 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
<hr/>		
於2009年12月31日及2010年12月31日	6,000,000,000	600,000
<hr/>		
已發行及繳足：		
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)
<hr/>		
於2009年12月31日	3,563,112,832	356,311
購回股份	(22,000,000)	(2,200)
<hr/>		
於2010年12月31日	3,541,112,832	354,111

於截至2009年12月31日止年度，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港元配發及發行合共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) 於截至2009年12月31日止年度，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。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

30. 股本 (續)

(d) 於截至2009年12月31日止年度，本公司於聯交所購回股份，詳情如下：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2009年11月	25,182,000	1.480	1.410	36,313

本公司於2009年購回的股份已註銷。

於截至2010年12月31日止年度，本公司於聯交所購回股份，詳情如下：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2010年1月	20,000,000	1.33	1.29	26,303
2010年2月	2,000,000	1.34	1.32	2,653

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。

31. 儲備

本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值兩者之間的差額。

一般儲備指某些附屬公司依據中國有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。

截至2010年12月31日止年度

32. 資本風險管理

本集團資本管理乃為確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與權益結構為持份者帶來最大回報。本集團整體策略與過往年度比較保持不變。

本集團資本結構包括債務（包括附註27及28披露的借款及可換股債券）及本公司權益持有人應佔權益（包括已發行股本、儲備（包括保留盈利））。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據董事建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

33. 財務工具

財務工具的種類

	2010年 千港元	2009年 千港元
財務資產		
按公平值列帳及在損益帳處理		
持作買賣	547,563	327,401
貸款及應收款（包括現金及現金等價物）	7,181,593	7,656,852
待售財務資產	1,261	1,261
財務負債		
已攤銷成本	1,235,708	1,709,878
衍生工具	74,378	294,281

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括待售投資、應收貸款、應收貨款及其他應收款、聯營公司欠款、持作買賣投資、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、借款、可換股債券及應付貨款及其他應付款。有關財務工具詳情已於各有關附註披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險（包括貨幣風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險，確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

貨幣風險

貨幣風險指外幣兌換率變動的風險，將會影響本集團的財務業績及現金流量。管理層認為，由於本集團大部分交易以人民幣（本集團的主要附屬公司的功能貨幣）為單位，故並無重大外匯風險。綜合財務狀況報表內有若干以外幣為單位的財務資產及負債結餘。所用比率人民幣兌相關外幣升值及貶值5%（2009年：1%）表示管理層對外幣兌換率可能發生的變動而作出的評估。由於年內港元兌人民幣波動，因此採納較高的百分比。假定外幣兌換率上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2010年12月31日止年度的除稅後溢利將減少／增加21,032,000港元（2009年：減少／增加4,677,000港元）。此乃主要由於本集團承受其以港元為單位的可換股債券、銀行結餘及銀行借款的外幣兌換率風險所致。

利率風險

本集團主要因應收聯營公司的定息貸款（見附註20）及可換股債券負債部分（見附註28）承受公平值利率風險，亦因按現行市場利率計息的銀行結餘及已抵押銀行存款（見附註25）以及浮息銀行借款（見附註27）承受現金流利率風險。本集團現時並無有關利率風險的現金流對沖政策。然而，管理層會監察所承受的利率風險，並將於有需要時考慮為重大利率風險對沖。



截至2010年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險 (續)

敏感度分析

下列敏感度分析根據財務工具於報告期末的現金流利率風險而釐定。就浮息財務工具而言，分析乃假設規定變動於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間而計算。所用增減50個基點表示管理層對利率可能合理發生的變動而作出的評估。

假定利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2010年12月31日止年度的除稅後溢利將增加／減少17,226,000港元（2009年：增加／減少16,273,000港元）。此乃主要由於本集團承受其於中國的計息銀行結餘、已抵押銀行存款及浮息銀行借款的利率風險所致。

其他價格風險

本集團因投資上市股本證券及非上市管理投資基金而承受股票價格風險。本集團的持作買賣投資（主要是對房地產行業的投資）有集中風險，及因於聯交所報價及來自金融機構的股本工具而有股票價格風險。本集團設有團隊，監察價格風險，並在有需要時考慮對沖風險。

此外，只要可換股債券尚未兌換，本集團須於報告期末估計可換股債券中的兌換及提前贖回期權衍生工具的公平值，而公平值變動將於綜合收入報表內確認。本公司股份市價的變動及股價波動等因素將對公平值調整產生正面或負面影響。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

其他價格風險 (續)

敏感度分析

下列敏感度分析根據報告日期的股本價格風險及本公司的股價風險而釐定。

假定相關股本工具價格上升／下跌10%，則截至2010年12月31日止年度的除稅後溢利將因持作買賣投資的公平值變動而增加／減少45,721,000港元（2009年：27,338,000港元）。

假定本公司股價上升／下跌10%，而所有其他變數保持不變，本集團年內溢利將因可換股債券衍生工具部分的公平值變動而分別減少／增加23,962,000港元（2009年：53,256,000港元）及19,324,000港元（2009年：50,964,000港元）。

信貸風險

於2010年12月31日，本集團所承受將令本集團因其他方未能履行責任及本集團發出的財務擔保而導致本集團出現財務虧損的最大信貸風險來自以下各項：

- 於綜合財務狀況報表所列的各類已確認財務資產的帳面值；及
- 附註37所披露的或然負債金額。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期末付的債項。此外，本集團會於報告期末評估各項個別應收貨款及其他應收款、聯營公司欠款及應收貸款的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

截至2010年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

由於大多數其他方為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行及聲譽良好的國有銀行，因此有關流動資金的信貸風險實屬有限。

除於應收貸款 (附註20)、聯營公司欠款 (附註23) 及非上市管理投資基金 (附註24) 的信貸風險集中於一名高信貸評級的對手方外，本集團並無其他重大集中信貸風險。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。管理層監察動用銀行借款的情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴銷售物業及借款作為流動資金來源。

下表按議定償還條款詳列本集團財務負債的餘下合約到期日。此表乃根據本集團於可被要求償還的最早日期的財務負債未貼現現金流量編製。此表包括利息及本金現金流量。

	加權平均利率 %	按通知或 不足一個月 千港元	一個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2010年 12月31日 的帳面值 千港元
2010年							
應付貸款及其他應付款	-	80,367	423,053	-	-	503,420	503,420
可換股債券 (負債)	7.01%	340,000	-	-	-	340,000	303,263
可換股債券 (衍生工具部分)		74,378	-	-	-	74,378	74,378
財務擔保	-	-	88,081	-	-	88,081	-
借款	5.06%	101,809	74,016	284,228	24,691	484,744	429,025
		596,554	585,150	284,228	24,691	1,490,623	1,310,086

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	加權平均利率 %	按通知或 不足一個月 千港元	一個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2009年 12月31日 的帳面值 千港元
2009年							
應付貨款及其他應付款	-	68,376	474,613	-	-	542,989	542,989
可換股債券(負債)	7.01%	490,000	-	-	-	490,000	408,546
可換股債券 (衍生工具部分)	-	294,281	-	-	-	294,281	294,281
財務擔保	-	-	106,622	-	-	106,622	-
借款	5.38%	100,449	361,557	277,744	95,695	835,445	758,343
		953,106	942,792	277,744	95,695	2,269,337	2,004,159

附註：以上財務擔保合同金額為倘對手方拖欠按揭貸款，本集團根據安排可被要求償還的全數擔保金額。根據於報告期末的預期，本集團認為不會有任何根據有關安排應付的款項的可能性較高。然而，此預期可因對手方拖欠擔保下的相關貸款的可能性而改變，而此可能性與受擔保銀行持有的財務應收款項招致信貸損失的可能性相關。

包含可隨時要求償還條款的銀行貸款列入上文到期日分析中「按通知或不足一個月」時間組別內。於2010年12月31日及2009年12月31日，該等銀行貸款的未貼現本金總額分別為100,000,000港元及100,000,000港元。經考慮本集團的財務狀況，董事不認為銀行可能會行使其酌情權要求即時還款。董事相信於2010年12月31日及於2009年12月31日的有關銀行貸款將根據貸款協議所載的約定還款日期分別於報告日期後一至兩年內以及於2009年12月31日起計一個月至一年期內償還。於此時，總本金及利息現金流出將為102,508,000港元(2009年：100,325,000港元)。



截至2010年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

公平值

財務資產及財務負債的公平值乃根據下列各項釐定：

- 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場交易的財務資產的公平值乃參考市場所報的買入價而釐定；
- 其他財務資產及財務負債的公平值乃根據公認定價模型按現時可觀察市場交易價格或利率以貼現現金流量分析而釐定；及
- 衍生工具的公平值根據報價計算。倘並無有關價格，則對期權衍生工具使用期權定價模型。

董事認為，綜合財務報表中按成本或攤銷成本列帳的財務資產及財務負債的帳面值與其公平值相若。

於財務狀況報表中確認的公平值計量

下表提供於初步確認後以公平值計量的財務工具分析，其按公平值可觀察程度分為一至三級。

- 第一級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。
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，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。
- 第三級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。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

於財務狀況報表中確認的公平值計量 (續)

	2010年			合計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產				
持作買賣的非衍生財務資產				
上市股本證券	252,435	–	–	252,435
非上市管理投資基金	–	295,128	–	295,128
	252,435	295,128	–	547,563
按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債				
兌換及提前贖回期權衍生工具	–	–	74,378	74,378

	2009年			合計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產				
持作買賣的非衍生財務資產				
上市股本證券	240,797	–	–	240,797
非上市管理投資基金	–	86,604	–	86,604
	240,797	86,604	–	327,401
按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債				
兌換及提前贖回期權衍生工具	–	–	294,281	294,281

本年度及過往年度，第一級與第二級之間並無轉撥。



綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

財務負債第三級公平值計量的對帳：

	兌換及提前 贖回期權 衍生工具 千港元
於2009年1月1日	—
發行	85,245
結算	(7,954)
於損益帳內確認的總收益或虧損	216,990
於2009年12月31日	294,281
結算	(17,047)
於損益帳內確認的總收益或虧損	(202,856)
於2010年12月31日	74,378

在計入損益帳的年內總收益或虧損中，收益202,856,000港元（2009年：虧損216,990,000港元）涉及報告期末的兌換及提前贖回期權衍生工具。兌換及提前贖回期權衍生工具的公平值收益或虧損計入可換股債券衍生工具部分的公平值變動。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

34. 關連方交易

除本綜合財務報表其他部分披露者外，本集團年內進行以下關連方交易：

關連方名稱	交易性質	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
RGAP	股東貸款的利息收入	a	—	69,951
	聯營公司欠款的利息收入	a	—	135
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司 (「Shanghai Rockefeller」)	項目管理費收入	a	26,195	26,195
威華達控股有限公司 (「威華達」)	已收租金及其他費用	b	3,378	3,378
張來平女士	房地產銷售	c	3,490	9,276

附註：

- (a) RGAP及Shanghai Rockefeller為本集團的聯營公司。
- (b) 由於本公司董事及主要股東歐亞平先生亦為威華達的董事及主要股東，故威華達為本公司的關連方。
- (c) 張來平女士為本公司董事及主要股東歐亞平先生的妻子。

主要管理人員為本公司的董事及本公司五位酬金最高人士，付予彼等的酬金詳情載於附註10及11。

截至2010年12月31日止年度

35. 購股權計劃

本公司的購股權計劃乃根據於2002年5月24日所通過的決議案而採納（「百仕達現行計劃」），以對董事及合資格僱員提供鼓勵。百仕達現行計劃將於2012年5月23日終止。根據百仕達現行計劃，本公司董事會可向本公司或其任何附屬公司的合資格僱員（包括本公司執行董事）授予可認購本公司股份的購股權。

下表載列僱員（包括董事）於年內持有的本公司購股權的變動情況：

	購股權數目			
	於年初 尚未行使	年內行使	年內失效	於年終 尚未行使
截至2010年12月31日止年度	132,600,000	–	(21,487,500)	111,112,500
年終可行使				111,112,500
加權平均行使價（港元）	1.702	不適用	1.774	1.680
截至2009年12月31日止年度	146,218,100	(3,100,000)	(10,518,100)	132,600,000
年終可行使				86,025,000
加權平均行使價（港元）	1.694	1.214	1.736	1.702

截至2009年12月31日止年度已行使的購股權詳情如下：

行使期	2005年12月31日至2012年5月24日
行使價	1.001港元及1.778港元
發行所得款項總額	3,763,000港元

截至2009年12月31日止年度行使購股權當日的加權平均股價為1.960港元（2010年：無）。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

35. 購股權計劃 (續)

本集團截至2010年12月31日止年度就本公司授出購股權合共確認1,910,000港元(2009年: 12,169,000港元)的開支。

預期歸屬的購股權數目已減少,以反映於歸屬期完成前沒收已授出購股權的過往經驗,並因此調整購股權費用。於報告期末,本集團修訂其預期最終歸屬的購股權估計數目。修訂原來估計數字的影響(如有)乃在剩餘歸屬期內於損益帳確認,並對購股權儲備作出相應調整。

布萊克-蘇爾司期權定價模式已獲使用以估計購股權的公平值。計算購股權公平值時使用的變數及假設乃根據董事的最佳評估。購股權的價值會視乎不同的主觀假設的變數而不同。

36. 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的最後基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出特定供款,供款額介乎其中國僱員的基本薪金的7%至25%,而除了每年作出供款外,無須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其非中國僱員加入強積金計劃。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與本集團的資產分開,由獨立信託人於其控制的基金持有。根據強積金計劃規則,僱主及僱員均須按等於相關薪金成本的5%的金額向強積金計劃供款,最高為每位僱員1,000港元,而僱員亦作出等額供款。本集團就強積金計劃的唯一責任是按該計劃的規定作出供款。在綜合收入報表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款,指本集團按該計劃的規則所規定的比率向有關基金應作出的供款。

年內,本集團作出的退休福利計劃供款為4,983,000港元(2009年: 4,871,000港元)。



綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

37. 或然負債

	2010年 千港元	2009年 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	88,081	106,622

董事認為，由於於兩個年度，該等初步確認的財務擔保合同的公平值並不重大及對手方拖欠相關貸款的可能性不大，故並無財務負債入帳。

38. 承擔

	2010年 千港元	2009年 千港元
就在建物業的資本承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	58,754	117,244
— 已批准但未訂約	375,890	366,098
就發展中物業的承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	442,411	13,075
— 已批准但未訂約	67,398	110,355
就投資基金作出的資本承擔	77,500	77,500

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

39. 經營租約承擔

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就土地及樓宇與租戶訂有的不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低應收租金如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
一年內	60,970	34,299
兩至五年內（包括首尾兩年）	165,761	137,637
五年以上	97,688	109,796
	324,419	281,732

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為報告期末後10年。

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就土地及樓宇訂有的不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低租金承擔如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
一年內	2,012	5,965
兩至五年內（包括首尾兩年）	52	1,516
	2,064	7,481

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付的租金。

該等租約所商議的年期為1年至2年。

40. 抵押資產

於2010年12月31日，已向銀行抵押1,633,000港元（2009年：17,864,000港元）銀行存款及帳面值總額為403,055,000港元（2009年：389,330,000港元）的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

截至2010年12月31日止年度

41. 附屬公司名錄

於2010年及2009年12月31日，本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司所持已發行股本／ 註冊資本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳日訊網絡科技股份有限公司	中國－中外合資企業	人民幣 40,000,000元	－	80%	有關信息、多媒體及通訊技術的諮詢服務
Ease Win International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	－	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	－	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	－	100%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島	1美元	－	100%	投資控股
Leader Faith International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	－	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	－	100%	投資控股
日里投資有限公司	香港	1港元	－	100%	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	－	100%	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	－	投資控股
上海百仕達西郊地產發展有限公司	中國－有限公司	人民幣 190,000,000元	－	80%	物業發展

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

41. 附屬公司名錄 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司所持已發行股本／ 註冊資本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
上海百仕達蘇河灣地產發展 有限公司(附註)	中國－有限公司	人民幣 5,000,000元	－	80%	物業發展
深圳市百仕達置地有限公司(附註)	中國－有限公司	人民幣 10,000,000元	－	80%	物業發展
深圳紅樹西岸地產發展有限公司	中國－中外合資企業	人民幣 200,000,000元	－	87%	物業發展
深圳百仕達商業管理有限公司	中國－有限公司	人民幣 1,000,000元	－	80%	物業管理
深圳百仕達酒店管理有限公司 (附註)	中國－有限公司	人民幣 1,000,000元	－	80%	物業管理
深圳百仕達物業管理有限公司	中國－有限公司	人民幣 5,000,000元	－	80%	物業管理
源品投資控股有限公司(附註)	香港	1港元	－	100%	投資控股
漢承控股有限公司(附註)	英屬維爾京群島	3,000美元	100%	－	投資控股
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島	2港元	100%	－	投資控股

截至2010年12月31日止年度

41. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司所持已發行股本／ 註冊資本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島	47,207美元	100%	-	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	-	100%	暫停營業
百仕達地產有限公司	中國—中外合資企業	人民幣 375,000,000元	-	80%	物業發展
Sinolink Shanghai Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	-	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
中宇集團有限公司	香港	10,000港元	100%	-	投資控股

附註： 該公司於2010年註冊成立。

除無確定經營地的投資控股公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊／成立地點經營。

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

主要物業詳情

於2010年12月31日

持作發展／銷售的物業

簡述	用途	樓面建築面積 (平方米)	實際持有的 百分比	完成階段	預計完成日期
1. 深圳市 羅湖區布心路、 太白路及太寧路 百仕達花園第五期第一批 東區	住宅及商業	1,077	80%	已完成	不適用
2. 深圳市 南山區濱海大道北 沙河東路 紅樹西岸 第7207-0026號開發地塊	住宅	8,987	87%	已完成	不適用
3. 上海市 長寧區 新涇鎮第240號地塊	住宅	13,830	80%	在建	2012年



主要物業詳情

於2010年12月31日

持作投資的物業

物業	用途	樓面建築面積 (平方米)	實際持有的 百分比
1. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園第一期 住客俱樂部 518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市 羅湖區 太白路 百仕達花園第三期 地庫的店舖	店舖	729	80%
3. 深圳市 羅湖區 東曉路 百仕達附屬建築物8號 1樓1、2及3號店舖 及2樓全層	店舖	2,376	80%
4. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園 第四期西區 附屬建築物 101、102及103號單元	商業	20,232	80%

主要物業詳情

於2010年12月31日

物業	用途	樓面建築面積 (平方米)	實際持有的 百分比
5. 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園第四期 4個貨車位及 1,070個車位	車位	44,000	80%
6. 深圳市 南山區濱海大道北 沙河東路 第7207-0026號地塊 紅樹西岸 住客俱樂部 1,700個車位	車位	85,000	87%
7. 深圳市 羅湖區太寧路 百仕達花園第五期 東區	商業	39,434	80%



財務摘要

截至2010年12月31日止年度

	截至12月31日止年度				
	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
業績					
營業額	3,329,052	2,921,556	1,688,807	3,999,178	1,280,936
除稅前溢利	1,424,772	2,014,434	785,360	2,247,604	901,217
稅項	(419,520)	(699,530)	(351,675)	(821,011)	(262,283)
年內溢利	1,005,252	1,314,904	433,685	1,426,593	638,934
以下應佔：					
本公司擁有人	962,431	1,167,067	342,874	1,213,800	560,317
非控制性權益	42,821	147,837	90,811	212,793	78,617
	1,005,252	1,314,904	433,685	1,426,593	638,934
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利					
基本	30.21	35.95	10.43	36.25	15.81
攤薄	29.82	35.64	10.43	36.23	9.67

財務摘要

截至2010年12月31日止年度

	於12月31日				
	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
資產及負債					
總資產	5,585,258	6,749,383	7,486,663	10,724,772	10,435,384
總負債	(1,438,502)	(2,207,291)	(2,515,761)	(3,889,938)	(2,959,383)
	4,146,756	4,542,092	4,970,902	6,834,834	7,476,001
本公司擁有人應佔權益	3,829,427	4,064,079	4,396,125	6,069,281	6,626,096
非控制性權益	317,329	478,013	574,777	765,553	849,905
	4,146,756	4,542,092	4,970,902	6,834,834	7,476,001