

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)

2010年度全年業績公告

財務摘要

截至2010年12月31日止年度

- 營業額下跌68.0%至12.81億港元
- 毛利下跌63.8%至7.87億港元
- 本公司擁有人應佔溢利下跌53.8%至5.60億港元
- 每股基本盈利下跌56.4%至15.81港仙

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」）公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2010年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2009年度的比較數字如下：

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	3	1,280,936	3,999,178
銷售成本		<u>(493,635)</u>	<u>(1,827,224)</u>
毛利		787,301	2,171,954
其他收入		62,017	106,763
銷售費用		(19,722)	(88,236)
行政費用		(143,394)	(111,074)
其他費用		(145,840)	(8,105)
投資物業的公平值增加		150,291	29,975
可換股債券衍生部分的收益（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	4	<u>(30,916)</u>	<u>(9,756)</u>
除稅前溢利	5	901,217	2,247,604
稅項	6	<u>(262,283)</u>	<u>(821,011)</u>
年內溢利		<u>638,934</u>	<u>1,426,593</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		560,317	1,213,800
非控制性權益		<u>78,617</u>	<u>212,793</u>
		<u>638,934</u>	<u>1,426,593</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u>15.81</u>	<u>36.25</u>
攤薄		<u>9.67</u>	<u>36.23</u>

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	<u>638,934</u>	<u>1,426,593</u>
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	<u>5,697</u>	<u>627</u>
年內其他全面收入	<u>158,474</u>	<u>4,562</u>
年內全面收入總額	<u>797,408</u>	<u>1,431,155</u>
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	<u>107,314</u>	<u>213,477</u>
	<u>797,408</u>	<u>1,431,155</u>

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	9	151,403	75,878
預付租金		116,051	114,068
投資物業	9	1,518,895	978,323
於聯營公司的權益		110,929	91,931
待售投資		1,261	1,261
被投資公司欠款		1,820	—
應收貸款	10	2,021,078	2,159,198
		3,921,437	3,420,659
流動資產			
物業存貨	11	786,179	1,440,723
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	12	203,489	101,368
預付租金		2,039	1,970
聯營公司欠款		57,140	37,096
持作買賣投資		547,563	327,401
已抵押銀行存款		1,633	17,864
銀行結餘及現金		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	13	580,744	1,046,385
應繳稅項		1,424,188	1,280,063
借款—一年內到期償還		158,754	440,522
可換股債券		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
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		270,271	317,821
遞延稅項		147,785	102,320
		418,056	420,141
		7,476,001	6,834,834
資本及儲備			
股本	14	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

附註

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。

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，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

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。

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。

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

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。

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. 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
	<u>1,280,936</u>	<u>3,999,178</u>

(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 分類合計 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	1,096,721	93,959	62,409	1,253,089	27,847	-	1,280,936
業務之間的銷售	-	-	-	-	2,064	(2,064)	-
	<u>1,096,721</u>	<u>93,959</u>	<u>62,409</u>	<u>1,253,089</u>	<u>29,911</u>	<u>(2,064)</u>	<u>1,280,936</u>
業績							
分類業績	<u>607,922</u>	<u>3,333</u>	<u>206,797</u>	<u>818,052</u>	<u>15,963</u>	<u>-</u>	<u>834,015</u>
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							<u>901,217</u>

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	可報告 分類合計 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	3,965,309	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>3,965,309</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>2,031,985</u>	<u>15,942</u>	<u>–</u>	<u>2,047,927</u>
其他收入							106,763
未攤分公司費用							(53,413)
可換股債券衍生部分的虧損							(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							<u>(9,756)</u>
除稅前溢利							<u>2,247,604</u>

可報告分類的會計政策與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）。

業務之間的銷售乃根據現行市價計算。

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。

4. 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
	<u>53,497</u>	<u>40,888</u>
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)	—
	<u>30,916</u>	<u>9,756</u>

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。

5. 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：		
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
預付租金撥回	95	94
應收貸款的已確認減值虧損（計入其他費用）	138,120	—
及經計入：		
以下項目的利息收入（計入其他收入）：		
—銀行存款	56,663	32,567
—應收貸款	—	69,951
—聯營公司欠款	—	135
	<u>56,663</u>	<u>102,653</u>

6. 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	40,897	13,169
	262,283	821,011

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。

7. 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）。

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：

	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

	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貸款票據將導致每股盈利增加，故於2009年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80,099,000港元（2009年：32,940,000港元）用於購買物業、廠房及設備。

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日作出估值後而得出。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。

10. 應收貸款

	2010年 千港元	2009年 千港元
應收股東貸款	<u>2,021,078</u>	<u>2,159,198</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。

11. 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	<u>132,717</u>	<u>765,560</u>
	<u>786,179</u>	<u>1,440,723</u>

12. 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
	<u>203,489</u>	<u>101,368</u>

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表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
	<u>10,657</u>	<u>1,909</u>

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。

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
	<u>3,832</u>	<u>980</u>

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

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
	<u>363,219</u>	<u>391,166</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
	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
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)
	<u>3,563,112,832</u>	<u>356,311</u>
於2009年12月31日	3,563,112,832	356,311
購回股份	(22,000,000)	(2,200)
	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>
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。
- (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。

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。

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。
3. 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1,000-1,500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。

其他業務

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。

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。

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）。

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		支付的總代價 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。

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2010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。

承董事會命
百仕達控股有限公司
主席
歐亞平

香港，2011年3月28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)、陳巍先生及項亞波先生；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。