



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)

2011 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)

提名委員會

鄧銳民
田勁(主席)
項兵
辛羅林

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)
佳利(香港)律師事務所
的近律師行
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
寧波銀行
中國建設銀行
招商銀行
中國工商銀行
平安銀行

目錄

頁次

主席報告	2
行政總裁報告	6
董事及行政人員	16
董事會報告	20
企業管治報告	34
獨立核數師報告書	43
綜合收益表	45
綜合全面收入表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	50
綜合財務報表附註	52
主要物業詳情	117
財務摘要	120



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2011年12月31日止年度內的業績。





主席報告

歐亞平 主席

業務回顧

截至2011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，來自集團經營業務之營業額為3.492億港元，本集團擁有人應佔溢利為3.752億港元，每股基本盈利為10.59港仙。董事會不建議就截至2011年12月31日止年度派發末期股息（2010年：無）。

2011年是中國宏觀經濟和房地產一個重要的轉折期。從宏觀經濟來看，2011年中國經濟結束了自2003年開始的高速增長週期，宏觀經濟政策逐步回歸正常，持續寬鬆的貨幣政策回歸穩健。中國房地產行業在嚴厲的調控措施下，也發生巨大的轉折，從高速增長期逐漸向正常化回歸。

百仕達的發展理念是充分發掘有限資源的價值，致力於打造精品，賦予土地、建築以持久、創新的生命力。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。我們不斷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，有效地融為一體。

展望

2012年是中國構築新一輪經濟增長基礎的關鍵之年。2011年宏觀調控成效料將繼續顯現，經濟增長率繼續保持平穩。受世界經濟和國內房地產市場調整等不確定因素影響，中國經濟發展也有可能出現較大的波動。穩定經濟增長水平和穩定物價漲幅，成為宏觀經濟調控的主要目標。

2011年，房地產市場已經發生了重大轉折，進入2012年，預計房地產市場將逐漸回歸正常，在市場量價築底回歸之後，或將開啟我國房地產市場的較平穩、健康的發展。

2012年是機會與風險共存的一年。本集團致力於把對國家政策的深刻理解創造性地運用於複雜的業務發展的現實中。在市場走向不明確的情況下，我們將充分發揮本集團的各項優勢條件，不斷提升綜合實力，努力探討在新形勢下房地產開發的新模式，致力形成自己穩健而積極的獨特經營風格，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

本集團取得的發展，有賴管理層和員工的共同努力。藉次機會，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，2012年3月27日



2011年是中國房地產行業挑戰重重之年。
隨著調控的持續和深入，
中國的房地產行業正在發生著質的變化，
這些變化將引領整個行業進入一個新的階段。





行政總裁 報告

鄧銳民 行政總裁

業務回顧

2011年是中國自房改以來最風雲變幻的一年。在這一年裡，國家的房地產政策出現了很多備受關注的變化，這些變化不僅會影響今年的房地產市場，也會對十二五期間的中國房地產走勢產生極大的影響。

在一系列的調控政策影響下，2011年全國房地產開發企業資金全面趨緊、土地市場明顯降溫、市場成交量處於低位、房價逐步鬆動。隨著保障房建設的大力推進，房地產市場供求關係也將有所改善。儘管調控成果日益凸顯，但我們看到政府的調控決心依舊鮮明，在政策上將會繼續加大執行力度。

根據市場的數據，2011年深圳商品房成交量為297.7萬平方米，比2010年下跌13.90%。2011年上海商品房成交量為1,807萬平方米，比2010年下降11.03%。

截至2011年12月31日止年度內，本集團之營業額為3.492億港元，較去年減少72.7%。毛利為1.946億港元，減少75.3%。本公司擁有人應佔溢利為3.752億港元，減少33.0%。每股基本盈利為10.59港仙，減少33.0%。由於集團本年度主要銷售「紅樹西岸」和「百仕達·樂湖」的少量尾盤，因此與去年相比，銷售面積、銷售額及盈利均大幅下降。

房地產銷售

截至2011年12月31日止年度內，本集團旗下從事房地產銷售業務的百仕達地產有限公司，錄得商品房銷售收入1.343億港元，與2010年的10.967億港元相比，下降87.8%。年內銷售面積為3,333平方米，較去年的27,468平方米減少87.9%。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為6,340萬港元，較去年的7.050億港元減少91.0%。「百仕達·樂湖」每平方米平均售價為人民幣35,785元，比去年上升26.4%。「紅樹西岸」每平方米平均售價為人民幣45,438元，比去年上升6.4%。

房地產租賃

截至2011年12月31日止年度內，租金收入總額為7,780萬港元，較去年增加24.6%，主要由於百仕達花園五期之商業項目「喜薈城」於2010年4月開業後，2011年提供了全年的租金收入所致。「喜薈城」購物中心樓面面積達39,434平方米，現有租戶約140戶，出租率達100%。

發展中物業

於2011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項目「百仕達大廈」。該項目總樓面面積為50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米。「百仕達大廈」目前正在進行室內精裝修和智能化等工程，寫字樓意向租賃協議簽約率達90%。寫字樓預計於2012年下半年正式交付，酒店部分預計於2013年投入運營。
- (2) 位於上海外灘，「洛克·外灘源」是綜合地產開發項目。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及建築群改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該項目部份保護及保留建築已於2010年5月份正式投入運營並陸續出租，整個項目預計於2014年完工。
- (3) 位於上海市長寧區項目「寧國府邸」，目前正處於施工階段。該項目佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟樓面面積1,000至1,500平方米。項目由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計。該項目位於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低密度清幽豪宅地段，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

「寧國府邸」於回顧年度內完成了主體施工建設，目前正在進行機電和景觀工程。項目預計於2012年下半年完成竣工驗收並進行精裝修工程。

主要聯營公司

聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.於2011年之溢利貢獻為2,600萬港元，較去年上升95.6%，主要由於聯營公司投資物業的公平值增加。

回顧年度內，「洛克·外灘源」6幢保護、保留建築的對外招商和租賃工作已逐步取得進展。截止2011年12月31日，已經與8間公司簽署了租賃協議，並有5間公司正式進駐及開業。此外，本集團在回顧年度內與多家零售客戶、辦公樓租用客戶及餐飲客戶進行了接洽，積極與「洛克·外灘源」定位相符的租戶洽談。

其他業務

本集團的其他業務包括由物業管理部提供的物業、設施及項目管理服務。截至2011年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.371億港元，較去年上升12.6%。

展望

2011年密集出台的調控政策已經對房地產市場產生了較大的影響，限購城市成交量普遍同比下降，房價下調的趨勢已從一線城市向二線三線城市全面蔓延。房地產市場目前的調整符合政策預期，也符合行業的長遠發展。因此，我們預期實現房地產的「軟著陸」將成為2012年政府宏觀調控的重點。

在新的一年裡，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，不斷探索在新形勢下國內房地產發展的新模式，力爭在市場拓展和新項目發展方面有所突破，從而為今後的發展奠定堅實的基礎。

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2010年12月31日的7.323億港元減少至2011年12月31日的4.078億港元。於2011年12月31日之借款總額包括銀行借款3.836億港元以及可換股債券之負債部分2,420萬港元。本集團於2011年12月31日的資本負債比率（借款總額與股東權益比率）為5.7%，去年同期則為11.1%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2011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4.815億港元。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2011年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達43.130億港元（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

2011年8月，本公司與其可換股債券的若干債券持有人訂立贖回協議。據此，本公司同意以代價3.15億港元贖回本金總額為3.15億港元之可換股債券。於2011年12月31日，餘下可換股債券的發行總額為2,500萬港元。

按照香港會計準則，本公司發行的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，本公司發行的可換股債券衍生部分的收益為本集團帶來賬面盈利5,040萬港元。

資本承擔

於2011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6.230億港元及1.234億港元。

或然負債

本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為7,460萬港元。

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2011年12月31日止年度之末期股息（2010年：無）。

僱員及酬金政策

於2011年12月31日，本集團就主要業務僱用約798名僱員。本集團了解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據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、出售或贖回本公司上市股份

截至2011年12月31日，本集團或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

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。

本公司截至2011年12月31日止年度之經審核財務報表已由審核委員會審閱。

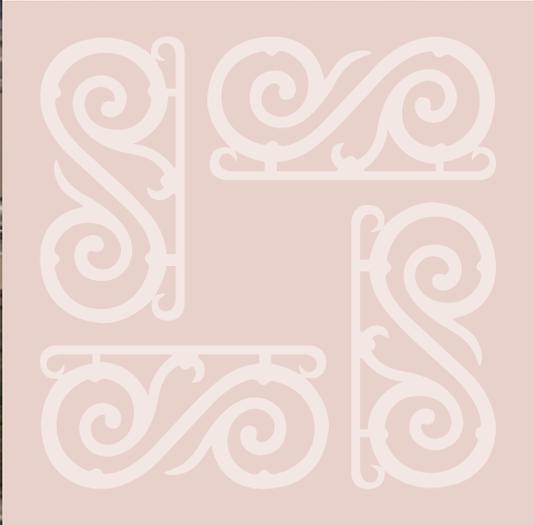
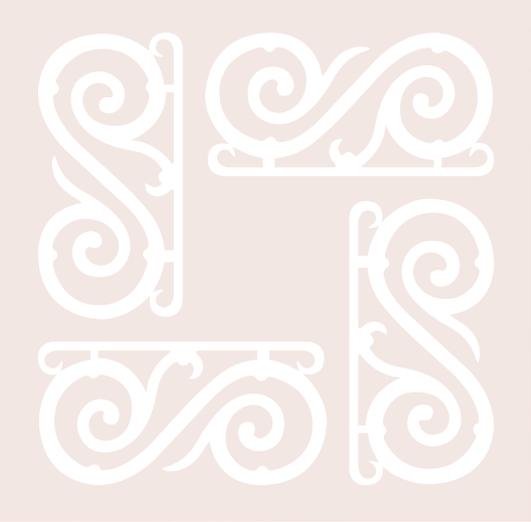
致謝

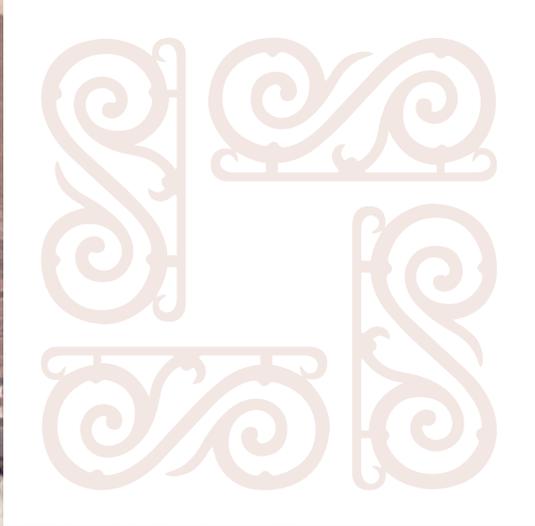
本人謹藉此機會，代表董事會就所有員工所付出的努力及辛勞向彼等致謝。

鄧銳民

行政總裁

香港，2012年3月27日





執行董事

歐亞平先生，50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他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。彼辭任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，自2012年3月27日起生效。彼於2000年度至2011年度期間為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，49歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為行政總裁以及自2012年3月27日起獲委任為本公司提名委員會成員。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年經驗。鄧先生現負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。彼於2007年度至2011年度期間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。

陳巍先生，50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、主席兼薪酬委員會成員。陳先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。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26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業務發展、管理及策略計劃。彼於2001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，55歲，於2011年3月28日獲委任為本公司之執行董事。彼亦為聯交所上市公司威華達之執行董事兼薪酬委員會成員，及為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之執行董事兼董事總經理。彼與歐亞平先生（本公司之董事會主席、執行董事及主要股東）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26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，69歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，並自2007年9月起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。除上述披露者外，羅先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

李寧軍先生，47歲，於2007年9月獲委任為本公司執行董事，並自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，54歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起田先生為美國圖博有限責任公司合伙人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星（中國）董事長，及擔任湖南大學講師，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年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

項兵博士，50歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。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、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；為威華達之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；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成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及於2012年2月1日辭任聯交所上市公司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。除上述披露者外，項博士於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

辛羅林先生，63歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。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、審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員；為建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員；為卓亞資本有限公司之非執行董事；為泰豐國際集團有限公司之非執行董事及中國環保科技控股有限公司之非執行董事，以上公司為聯交所上市公司；辛先生為東京證券交易所上市公司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年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

首席財務官

李福軍先生，49歲。彼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。李先生為特許金融分析師(CFA)。彼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20年經驗。李先生於1994年5月加盟百仕達集團，彼於2007年10月獲聘任為百仕達控股有限公司首席財務官。

本公司董事（「董事」）提呈截至2011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2011年12月31日止年度的業績載於本年報第45頁的綜合收益表。

於本年度內，本公司並無向股東派發中期股息（2010年：無）。

董事會建議不派發截至2011年12月31日止年度之末期股息（2010年：無）。

可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於第49頁的綜合權益變動表。

本公司於2011年12月31日可供分派予股東的儲備為928,496,000港元（2010年：916,604,000港元）。

財務概要

本集團於過去5個財政年度各年的業績、資產及負債概要載於第120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。

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

根據公司細則第87(1)條，歐亞平先生、羅仕勵先生及項兵博士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2011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2011年
		個人權益	公司權益	家族權益				12月31日 佔本公司 已發行股本 之概約 百分比
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	7,285,410	1,568,130,660	-	1,568,130,660	44.28%
			(附註)					
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%
項亞波	實益擁有人	-	-	-	-	11,250,000	11,250,000	0.32%
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。根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific擁有權益的該等股份中擁有權益。

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2011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2011年 1月1日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	年內授出	於2011年 12月31日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	於2011年 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%

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2011年	年內授出	年內行使	於2011年	於2011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%
項亞波	06.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	–	–	–	3,375,000	0.10%
	06.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	–	–	–	3,375,000	0.10%
	06.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	–	–	–	2,250,000	0.06%
	06.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	–	–	–	2,250,000	0.06%
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%

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。
4. 項亞波先生於2011年3月28日獲委任為本公司執行董事。

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的購股權計劃（「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2011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109,987,500股股份（相當於本公司在本年報日期之現有已發行股本約3.11%），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（經於2010年6月1日更新，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。

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年內的變動情況：

購股權類別	於2011年 1月1日 尚未行使	年內由 類別2轉往 類別1	年內授出	年內行使	年內失效	於2011年 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
羅仕勳	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
項亞波	2007A購股權	-	11,250,000	-	-	11,250,000
辛羅林	2007B購股權	2,925,000	-	-	-	2,925,000
董事合共		59,900,000	11,250,000	-	-	71,150,000
類別2：僱員						
	2005購股權	7,000,000	-	-	-	7,000,000
	2007A購股權	44,212,500	(11,250,000)	-	(1,125,000)	31,837,500
僱員合共		51,212,500	(11,250,000)	-	(1,125,000)	38,837,500
所有類別合共		111,112,500	-	-	(1,125,000)	109,987,500

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1,125,000份購股權失效。
4. 項亞波先生於2011年3月28日獲委任為本公司執行董事。

根據現有計劃之條款，本公司可隨時於股東大會以決議案或董事會可隨時終止現有計劃之運作，其後將不會根據現有計劃授出進一步購股權，惟在所有其他方面現有計劃之條文仍具十足效力。由於現有計劃即將屆滿，董事將於本公司之應屆股東週年大會上建議提呈一項普通決議案以根據上市規則終止現有計劃之運作以及批准及採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。新購股權計劃之條款概要載於本公司日期為2012年4月17日之通函。

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，於年終或年內任何時間，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2011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	於2011年12月31日	
		股份權益	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。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2011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

本公司於年內的關連交易／持續關連交易詳情如下：

(a) 關連交易

年內，概無交易須根據聯交所上市規則第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A，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A」）。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。由於上述總協議已於2011年3月31日屆滿，本公司與威華達就由2011年4月1日至2014年3月31日的上述持續關連交易訂立新協議（「總協議B」）。於截至2011年、2012年、2013年及2014年12月31日止各個財政年度的全年上限金額分別為6,000,000港元、8,000,000港元、8,000,000港元及2,000,000港元。於2011年12月31日，交易總額為3,019,000港元。

威華達及本公司分別由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）擁有約36.40%及44.08%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。

因此，威華達與本公司訂立的總協議B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B的相關百分比率高於0.1%但低於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2011年3月31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。本公司之核數師獲委聘以根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就本集團之上述持續關連交易進行報告。核數師已根據上市規則第14A.38條發出載有其就本集團於上文披露之持續關連交易之發現及結論之無保留意見函件。

關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註34，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易。

根據上市規則第13.22條的披露

於2011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2011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	4,276,612
流動資產	706,030
流動負債	(411,877)
非流動負債	(4,201,764)
淨資產	369,001

於2011年12月31日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨資產159,069,000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2011年12月31日的主要會計政策。

捐款

本集團在本年度內作出7,052,000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，公眾於本報告日期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。

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54%，而本集團五大供應商則佔本集團總採購額約73%。

年內，本集團最大客戶佔本集團總銷售額約5%，而本集團五大客戶則佔本集團總銷售額26%。

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

截至2011年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

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2011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，2012年3月27日

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2011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，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。各董事履歷詳情於本年報第16至19頁披露。

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16至17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2012年1月1日起至2012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日起至2013年9月12日止為期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。

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。

2011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19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	9
鄧銳民（行政總裁）	4	9
陳巍	3	3
項亞波（於2011年3月28日獲委任）	4	1
非執行董事		
羅仕勵	4	0
李寧軍	4	0
獨立非執行董事		
田勁	4	0
項兵	2	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。

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2011年度，薪酬委員會：

- 審閱2011/2012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2011年度舉行了3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）	3
歐亞平	3
項兵	3

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

截至本年報日期，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2011年度，審核委員會：

- 審閱截至2010年12月31日止年度的財務報表及截至2011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2010財政年度的核數師酬金及續聘外聘核數師。

審核委員會於2011年度舉行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	2

董事提名

於2011年度，董事會並無成立提名委員會。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2011年3月28日，項亞波先生於一次董事會議上獲委任為本公司執行董事，而歐亞平先生、鄧銳民先生、陳巍先生、辛羅林先生、田勁先生、羅仕勵先生、李寧軍先生及項兵博士出席了該次會議。

於2012年3月27日，董事會根據經修訂上市規則附錄十四成立提名委員會，成員包括一名執行董事鄧銳民先生及三名獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，主席由田勁先生擔任。

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2011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2011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2011年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2011年度核數服務費為1,780,000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2011年6月30日止六個月之中期財務報告	400,000
其他服務	65,000
	<hr/>
	465,000
	<hr/>

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。

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。進行表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

在2011年度股東週年大會上，主席就議程所列每項事宜（包括重選退任董事）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委任代表均參與了2011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43至44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45至116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2011年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入表、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。

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2011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

2012年3月27日

綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
營業額	5	349,166	1,280,936
銷售成本		(154,549)	(493,635)
毛利		194,617	787,301
其他收入	6	207,533	62,017
銷售費用		(6,375)	(19,722)
行政費用		(92,956)	(143,394)
其他費用	7	(7,165)	(145,840)
投資物業的公平值增加	17	314,651	150,291
可換股債券衍生部分的收益		50,444	202,856
來自持作買賣投資的公平值變動的(虧損)收益		(59,302)	25,323
分佔聯營公司業績		26,022	13,301
融資成本	8	(15,682)	(30,916)
除稅前溢利	9	611,787	901,217
稅項	12	(159,733)	(262,283)
年內溢利		452,054	638,934
以下應佔：			
本公司擁有人		375,172	560,317
非控制性權益		76,882	78,617
		452,054	638,934
每股盈利	14	港仙	港仙
基本		10.59	15.81
攤薄		9.04	9.67

綜合全面收入表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 千港元	2010年 千港元
年內溢利	452,054	638,934
其他全面收入		
換算產生的匯兌差額	219,025	152,777
分佔聯營公司的匯兌儲備	22,118	5,697
年內其他全面收入	241,143	158,474
年內全面收入總額	693,197	797,408
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	573,637	690,094
非控制性權益	119,560	107,314
	693,197	797,408

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	239,717	151,403
預付租金	16	119,635	116,051
投資物業	17	2,000,423	1,518,895
於聯營公司的權益	18	159,069	110,929
待售投資	19	13,761	1,261
應收貸款	20	2,142,895	2,021,078
		4,675,500	3,919,617
流動資產			
物業存貨	21	684,292	786,179
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	22	144,030	205,309
預付租金	16	2,140	2,039
應收聯營公司款項	23	75,590	57,140
持作買賣投資	24	175,159	547,563
已抵押銀行存款	25	606	1,633
銀行結餘及現金	25	4,312,385	4,915,904
		5,394,202	6,515,767
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	26	495,426	580,744
應繳稅項		778,633	1,424,188
借款—一年內到期償還	27	161,652	158,754
可換股債券	28	25,456	377,641
		1,461,167	2,541,327
淨流動資產		3,933,035	3,974,440
總資產減流動負債		8,608,535	7,894,057

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動負債			
借款—一年以後到期償還	27	221,948	270,271
遞延稅項	29	217,389	147,785
		439,337	418,056
		8,169,198	7,476,001
資本及儲備			
股本	30	354,111	354,111
儲備		6,845,622	6,271,985
本公司擁有人應佔權益			
非控制性權益		7,199,733	6,626,096
		969,465	849,905
		8,169,198	7,476,001

董事會於2012年3月27日通過載於第45至116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2011年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 千港元	非控制性 權益 千港元	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			
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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	375,172	375,172	76,882	452,054
年內其他全面收入	-	-	198,465	-	-	-	-	198,465	42,678	241,143
年內全面收入總額	-	-	198,465	-	-	-	375,172	573,637	119,560	693,197
購股權失效	-	-	-	(506)	-	-	506	-	-	-
於2011年12月31日	354,111	1,824,979	775,930	53,755	148,846	367,782	3,674,330	7,199,733	969,465	8,169,198

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 千港元	2010年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	611,787	901,217
調整：		
分佔聯營公司業績	(26,022)	(13,301)
物業、廠房及設備的折舊	7,558	7,022
預付租金撥回	2,096	95
以股份支付的支出	-	1,910
利息收入	(202,192)	(56,663)
利息支出	15,682	30,916
投資物業的公平值增加	(314,651)	(150,291)
可換股債券衍生工具部分的收益	(50,444)	(202,856)
持作買賣投資的公平值變動虧損(收益)	59,302	(25,323)
就應收貸款確認的減值虧損	-	138,120
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(4)	5
營運資金變動前的經營現金流量	103,112	630,851
物業存貨(增加)減少	(69,547)	375,096
應收貨款及其他應收款、按金及預付款減少(增加)	69,253	(97,169)
持作買賣投資減少(增加)	313,102	(194,839)
應付貨款、已收按金及應計費用減少	(40,144)	(493,372)
業務產生的現金	375,776	220,567
已繳稅款	(800,857)	(124,590)
經營業務(動用)產生的現金淨額	(425,081)	95,977

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 千港元	2010年 千港元
投資活動		
出售投資物業所得款項	106,971	13,896
已收利息	80,375	56,663
已抵押銀行存款取回	1,085	16,460
出售物業、廠房及設備所得款項	34	32
購入物業、廠房及設備	(76,070)	(66,550)
就在建投資物業支付的開發成本	(46,816)	(42,157)
授予聯營公司墊款	(18,450)	(26,941)
購入待售投資	(12,500)	–
購入可換股票據應收款	–	(200,000)
授予被投資公司墊款	–	(1,820)
贖回可換股票據應收款	–	200,000
聯營公司還款	–	8,204
投資活動產生(動用)的現金淨額	34,629	(42,213)
融資活動		
贖回可換股債券	(315,000)	(150,000)
償還銀行貸款	(60,387)	(444,432)
已付利息	(23,368)	(25,827)
已付股息	–	(106,233)
新借銀行貸款	–	100,000
購回股份	–	(28,956)
向附屬公司非控制性股東派發股息	–	(22,962)
融資活動動用的現金淨額	(398,755)	(678,410)
現金及現金等價物減少淨額	(789,207)	(624,646)
年初的現金及現金等價物	4,915,904	5,377,691
外幣匯率變動的影響	185,688	162,859
年終的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	4,312,385	4,915,904

截至2011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的地址在年報的公司資料一節中披露。

本綜合財務報表乃是按港元呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣。選用港元作為呈列貨幣之理由為本公司為一間公眾持有公司，其股份於聯交所上市，其主要投資者位於香港。

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（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則修訂本	對2010年頒佈的香港財務報告準則的改進
香港會計準則第24號（2009年經修訂）	關連人士之披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

於本年度採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現時及過往年度的財務表現及狀況，及／或於該等綜合財務報表載列之披露並無造成重大影響。

截至2011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）

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性 披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益項目 ⁵
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19號（2011年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產期的剝採成本 ²

¹ 適用於2011年7月1日或以後開始之年度期間

² 適用於2013年1月1日或以後開始之年度期間

³ 適用於2015年1月1日或以後開始之年度期間

⁴ 適用於2012年1月1日或以後開始之年度期間

⁵ 適用於2012年7月1日或以後開始之年度期間

⁶ 適用於2014年1月1日或以後開始之年度期間

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號（於2009年頒佈）引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號（2010年經修訂）增加有關金融負債之規定及終止確認規定。

截至2011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號金融工具（續）

香港財務報告準則第9號的重要要求載列如下：

- 根據香港財務報告準則第9號，在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內確認之所有金融資產其後應按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內所持有之債務投資及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結算日均按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債信貸風險變動應佔該負債（指定按公平值列賬及在損益表處理）公平值變動之會計處理方法。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債而言，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會於損益中重新分類（除於其他全面收益中確認負債信貸風險變動的影響可能造成或擴大損益中的會計錯配）。根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債的公平值變動，乃全數於損益中確認。

董事會預計日後應用香港財務報告準則第9號將不會對本集團已報告的可供出售之投資數額產生重大影響。就本集團的金融資產而言，在審閱完成之前，提供該影響之合理估計乃不切實際。

截至2011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）

合併聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於2011年6月已頒佈一組五項有關合併、聯營公司及披露的準則，其中包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（2011年經修訂）及香港會計準則第28號（2011年經修訂）。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港（詮釋常務委員會）—詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三項元素：(a)對被投資公司之權力，(b)來自被投資公司可變回報之風險或權利，及(c)對被投資公司使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已新增多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司擁有權益及／或未經綜合的結構實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該五項準則須同時提早應用。

董事預期，本集團將會就2013年1月1日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報金額構成重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再綜合計入其若干被投資公司之賬目，而綜合計入過往未曾綜合計入之被投資公司之賬目（如根據控制權之新定義及香港財務報告準則第10號之相關指引，本集團於聯營公司之投資可能成為本集團之附屬公司）。然而，董事正就應用該等準則之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

香港會計準則第12號遞延稅項之修訂—收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂提供於香港會計準則第12號一般原則的例外，遞延稅項資產及遞延稅項負債的計量應反映該企業預計收回資產的賬面值的方式而引致稅務後果。尤其是，在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定為自出售中收回。

截至2011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號遞延稅項之修訂－收回相關資產（續）

香港會計準則第12號之修訂於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效。董事預期，於日後會計期間應用香港會計準則第12號（修訂本），將會導致就本集團之投資物業（其賬面值假定從出售收回）於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。董事預期應用香港會計準則第12號之修訂可能會對就以公平值模式計量位於中華人民共和國（「中國」）之投資物業確認之遞延稅項構成重大影響。倘該等修訂項下之假設並未被駁回，由於中國之土地增值稅率高於本集團現時用以計算投資物業確認之遞延稅項之稅率，故與投資物業重估有關之遞延稅項負債或會增加。

在編製本綜合財務報表時，本集團並未提早應用該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

本公司董事會預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本綜合財務報表產生重大影響。

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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

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。

截至2011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以從其業務中獲益,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(自2010年1月1日起生效)。

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2011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賬。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，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39號的規定，如有必要，則將投資的全部賬面值（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）與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。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。

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賬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賬，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賬（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。

截至2011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

銷售物業的收入於相關物業完成及交付予買家時，於一般業務過程中確認。

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表的流動負債。

租金收入

經營租賃的租金收入按直線法於有關租約的期間內在損益中確認。

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入金額能可靠計量時確認。利息收入按時間基準計算，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準確貼現至資產賬面淨值的利率。

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2011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租賃土地(被分類為融資租賃)及樓宇(下文所述的在建物業除外))在綜合財務狀況表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賬。

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賬。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賬面值之間的差額計算)於損益賬確認。

供日後擁有人自用的在建樓宇

當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賬。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。

截至2011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賬內。

在建投資物業的建築成本撥充資本為在建投資物業的賬面值的一部分。

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任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)計入取消確認期間的損益賬內。

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賬內確認。

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2011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，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。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賬列入綜合財務狀況表內的「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賬者除外。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、廠房及設備入賬。

物業存貨

物業存貨包括待售發展中物業及待售物業。

發展中物業的賬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賬。

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。

截至2011年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，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)。當無法估計個別資產的可收回數額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回數額。倘可確定合理一致的分配基準，企業資產亦分配至單個現金產生單位，否則該等資產會分配至可為其確定合理一致的分配基準的最小組別的現金產生單位。

可收回數額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及尚未調整估計未來現金流量的資產風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額乃低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益賬確認。

倘減值虧損於隨後轉回，則該資產的賬面值會增加至重新估計的可收回金額，惟限於所增加的賬面值不超逾於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值。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時，財務資產及財務負債於綜合財務狀況表內確認。

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(按公平值列賬及在損益賬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賬及在損益賬處理的財務資產或財務負債的交易成本，即時於損益賬內確認。

截至2011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

本集團的財務資產主要分為以下三類之其中一類，包括按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產、貸款及應收款以及待售財務資產。財務資產的分類要視乎其性質及目的並於首次確認時釐定。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。

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）貼現至賬面淨值的利率。

債務工具利息收入按實際利息法確認。

按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產

按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產主要分類為持作買賣財務資產。

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）。

按公平值列賬及在損益賬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賬中確認。於損益賬確認的盈虧淨額包括財務資產所賺取的任何股息或利息。

截至2011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)

貸款及應收款

貸款及應收款乃非衍生財務資產，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，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賬，並減去任何已識別的減值虧損（見下文有關財務資產減值的會計政策）。

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賬及在損益賬處理的財務資產、貸款及應收款或持至到期日的投資的非衍生工具。本集團指定債務證券（例如債權證）為待售投資。

財務資產減值

財務資產（按公平值列賬及在損益賬處理者除外）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估計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及本金；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。

截至2011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)

就按攤銷成本列值的財務資產而言，則減值虧損的數額確認是以資產賬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。

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

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賬中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬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義予以分類為財務負債或股本。

截至2011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)

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。實際利率為於首次確認時準確地於預計年期或較短的期間 (如適用) 將財務負債的估計未來現金付款 (包括構成實際利息組成部分的所有已支付或已收的費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓) 貼現至賬面淨值的利率。

利息支出按實際利息法予以確認。

財務負債

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

可換股貸款票據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貸款票據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，可換股貸款票據的負債部分將採用實際利息法按攤銷成本列賬。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賬內確認。

與發行可換股貸款票據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賬內扣除。與負債部分有關的交易成本則列入負債部分的賬面值，並於可換股貸款票據年期內採用實際利息法攤銷。

截至2011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)

股本工具

股本工具當見證一組資產在扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

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賬。

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賬內確認盈虧。

撤除確認

本集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或將財務資產及資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時撤除確認財務資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團繼續按其持續參與的程度確認資產並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓財務資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該財務資產，並會確認已收所得款項的有抵押借款。

於撤除確認財務資產時，資產賬面值與所收取及應收取的代價及已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賬中確認。

當本集團在財務負債的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會撤除確認。撤除確認的財務負債的賬面值與所支付及應付代價之間的差額於損益賬確認。

截至2011年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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賬內確認。

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目的估計。修訂原先估計於歸屬期產生任何影響(如有)於損益賬確認,致使其累計開支已反映在經修訂估計內,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。

截至2011年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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）記賬。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賬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賬內確認，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賬。以公平值列賬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賬內確認，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。

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賬貨幣（即港元）。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項下的匯兌儲備（應佔非控制性權益（如適當者））累積。

截至2011年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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賬。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,而並不於損益賬內確認。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賬。

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賬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。

截至2011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。

遞延稅項資產的賬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，則會將賬面值調減。

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賬面值的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益賬確認，除非其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，即期及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2011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賬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

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賬中確認。

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自報告期間末的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。於2011年12月31日，應收貸款及聯營公司欠款的賬面值分別為2,142,895,000港元（2010年：2,021,078,000港元）及75,590,000港元（2010年：57,140,000港元）。

截至2011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，並須對綜合收入表所報本集團投資物業的公平值收益或虧損作相應調整。於2011年12月31日，投資物業的賬面值為2,000,423,000港元（2010年：1,518,895,000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2011年12月31日，衍生財務工具的賬面值為1,254,000港元（2010年：74,378,000港元）。

土地增值稅

中國土地增值稅按照出售物業所得款項減可扣減支出（包括土地使用權的攤銷、借款成本及所有物業發展支出）的土地增值額徵收。

截至2011年12月31日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

土地增值稅 (續)

於中國從事房地產開發業務的附屬公司須繳納土地增值稅並計入稅項開支內。然而，此稅項的實施在中國各城市各不相同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土地增值稅的退稅。因此，於決定土地增值稅數額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中，最終稅項仍未能確定。本集團確認該等負債乃基於管理層的最佳估計。倘若最終稅項結果與最初記錄的金額不同，有關差異將影響於作出有關確認期間的稅項開支及土地增值稅撥備。

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、營業稅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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
房地產銷售	134,257	1,096,721
物業管理收入	103,753	93,959
租賃收入	77,768	62,409
其他服務收入	33,388	27,847
	349,166	1,280,936

綜合財務報表附註

截至2011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。

以下為本集團按可報告及營運分類的收益及業績分析。

截至2011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	134,257	103,753	77,768	315,778	33,388	-	349,166
業務之間的銷售	-	-	-	-	2,174	(2,174)	-
	134,257	103,753	77,768	315,778	35,562	(2,174)	349,166
業績							
分類業績	16,628	1,714	383,317	401,659	26,696	-	428,355
其他收入							207,533
未攤分公司費用							(25,583)
可換股債券衍生部分的收益							50,444
來自持作買賣投資的 公平值變動虧損							(59,302)
分佔聯營公司業績							26,022
融資成本							(15,682)
除稅前溢利							611,787

綜合財務報表附註

截至2011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)	-
	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)
可換股債券衍生部分的收益							202,856
來自持作買賣投資的 公平值變動收益							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

業務之間的銷售乃根據現行市價計算。

營運分類的會計政策與本集團會計政策（於附註3闡述）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）。

截至2011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。

由於並無定期將其他資料按可報告分類劃分的分析提供予行政總裁審閱，故並無呈列有關分析。

本集團於兩個年度的所有營業額源自中國（以客戶的所在地為基礎），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經營所在國家）。於截至2011年或2010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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
上市證券股息	3,410	557
出售物業、廠房及設備所得收益淨額	4	—
銀行存款利息收入	80,375	56,663
應收貸款利息收入	121,817	—

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

7. 其他費用

其他費用主要包括：

	2011年 千港元	2010年 千港元
捐贈	7,052	6,546
應收貸款的已確認減值虧損	—	138,120

8. 融資成本

	2011年 千港元	2010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	23,368	24,560
— 毋須於五年內全數償還的銀行借款	—	1,267
可換股債券實際利息開支	13,259	27,670
	36,627	53,497
減：資本化在建物業的金額	(12,567)	(13,549)
資本化在建投資物業的金額	(8,378)	(9,032)
	15,682	30,916

於年內資本化的借款成本金額是按6.8% (2010年：4.6%) 的每年平均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2011年12月31日止年度

9. 除稅前溢利

	2011年 千港元	2010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）	85,122	98,852
以股份支付的支出	—	1,910
員工成本總計	85,122	100,762
核數師薪酬	1,780	1,750
確認為銷售成本的物業存貨	70,874	392,085
物業、廠房及設備的折舊	7,558	7,022
土地及建築物的經營租金	2,661	3,447
預付租金撥回	2,096	95
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	—	5
應佔聯營公司稅項	38,313	25,480
及經計入：		
租金收入，扣除約9,102,000港元支出（2010年：5,903,000港元）	68,666	56,506

10. 董事酬金

已付或應付9名（2010年：8名）本公司董事各人的酬金如下：

	截至2011年12月31日止年度									
	歐亞平 先生 千港元	鄧銳民 先生 千港元	陳巍 先生 千港元	羅仕勵 先生 千港元	李寧軍 先生 千港元	項亞波 先生 千港元	辛羅林 先生 千港元	田勤 先生 千港元	項兵 博士 千港元	合計 千港元
袍金（附註(a)）	—	—	—	—	—	—	250	250	250	750
其他酬金										
薪金及其他福利（附註(b)）	5,425	2,398	229	1,465	1,014	1,208	—	—	—	11,739
花紅（附註(c)）	1,500	800	—	—	242	—	—	—	—	2,542
退休福利計劃供款	42	12	13	29	28	—	—	—	—	124
酬金總額	6,967	3,210	242	1,494	1,284	1,208	250	250	250	15,155

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

10. 董事酬金 (續)

	截至2010年12月31日止年度								
	歐亞平 先生 千港元	鄧銳民 先生 千港元	陳巍 先生 千港元	羅仕勳 先生 千港元	李寧軍 先生 千港元	辛羅林 先生 千港元	田勁 先生 千港元	項兵 博士 千港元	合計 千港元
袍金 (附註(a))	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金									
薪金及其他福利 (附註(b))	5,422	2,398	614	1,463	964	-	-	-	10,861
花紅 (附註(c))	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

附註： (a) 獨立非執行董事的董事袍金乃由董事會根據本公司薪酬委員會的推薦意見，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。

(b) 董事酬金載於各董事與本公司訂立之服務合約及／或補充協議或委任函內。

(c) 執行董事及非執行董事的年薪增福及年終酌情花紅（如有）乃根據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。

截至2011年及2010年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 僱員酬金

本集團5名酬金最高的人士當中，4名（2010年：4名）為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內，餘下人士的酬金如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
薪金及其他酬金福利	1,216	1,192
花紅	240	220
退休福利計劃供款	42	42
以股份支付的支出	-	135
	1,498	1,589

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名酬金最高的人士或本集團董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。

截至2011年12月31日止年度

12. 稅項

	2011年 千港元	2010年 千港元
稅項包括：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
— 本年度	81,903	94,778
— 過往年度超額撥備	—	(118,666)
中國土地增值稅	16,484	245,274
	98,387	221,386
遞延稅項（附註29）	61,346	40,897
	159,733	262,283

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2011年12月31日止年度就其應課稅溢利按24%（2010年：22%）的稅率計算稅款。

根據國家稅務總局於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。本集團附屬公司於過往年度已累計土地增值稅，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，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港元企業所得稅於截至2010年12月31日止年度內撥回。

截至2011年12月31日止年度

12. 稅項 (續)

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]第93號及深地稅法[2005]作出回應，據此，其中包括根據於2005年11月1日或之後簽訂的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。

年內的稅項支出與綜合收入表所列的除稅前溢利對賬如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
除稅前溢利	611,787	901,217
按適用稅率24%（2010年：22%）計算的稅款（附註）	146,829	198,268
不可扣稅支出的稅務影響	36,340	34,600
非應徵稅收入的稅務影響	(41,032)	(44,628)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(6,245)	(2,926)
土地增值稅	16,484	245,274
應扣土地增值稅的稅務影響	(3,956)	(53,960)
按不同稅率確認的遞延稅項負債的稅務影響	3,146	4,291
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	6,038	5,741
於其他司法權區經營的附屬公司的稅率差距的影響	-	(5,615)
未確認稅務虧損的稅務影響	2,256	98
動用先前未確認稅務虧損的稅務影響	(127)	(194)
過往年度稅項超額撥備	-	(118,666)
本年度稅項	159,733	262,283

附註：截至2011年12月31日止年度24%的稅率（2010年：22%）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。

截至2011年12月31日止年度

13. 股息

	2011年 千港元	2010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	—	106,233

董事建議不派發截至2011年12月31日止年度之末期股息(2010：無)。

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：

	2011年 千港元	2010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)	375,172	560,317
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券衍生部分的收益	(50,444)	(202,856)
可換股債券利息	13,259	27,670
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	337,987	385,131

	股份數目	
	2011年	2010年
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	3,541,112,832	3,543,255,298
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券	198,904,110	436,488,169
購股權	—	2,459,178
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	3,740,016,942	3,982,202,645

因於本年度內，本公司購股權之行使價格高於平均市場價格，故於2011年計算每股攤薄盈利時並不假設該等購股權獲行使。

綜合財務報表附註

截至2011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2010年1月1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
匯兌調整	3,594	1,721	616	5,335	11,266
添置	2,680	999	2,167	82,791	88,637
出售	–	(172)	–	–	(172)
於2011年12月31日	79,144	41,097	18,471	196,669	335,381
折舊及攤銷					
於2010年1月1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
匯兌調整	1,931	1,640	430	–	4,001
本年度提撥	3,411	892	3,255	–	7,558
出售時撇銷	–	(142)	–	–	(142)
於2011年12月31日	45,475	36,621	13,568	–	95,664
賬面值					
於2011年12月31日	33,669	4,476	4,903	196,669	239,717
於2010年12月31日	32,737	4,318	5,805	108,543	151,403

截至2011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賬面值包括位於中國及按長期租賃持有之物業：

上述物業、廠房及設備除在建物業外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	租賃年期及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

	2011年 千港元	2010年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外按長期租賃持有的租賃土地：		
非流動資產	119,635	116,051
流動資產	2,140	2,039
	121,775	118,090

截至2011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2010年1月1日	957,870	20,453	978,323
匯兌調整	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
匯兌調整	76,046	3,569	79,615
轉自物業存貨	139,039	–	139,039
產生的興建成本	–	55,194	55,194
投資物業的公平值增加	314,651	–	314,651
出售已落成投資物業	(106,971)	–	(106,971)
於2011年12月31日	1,869,297	131,126	2,000,423

本集團已落成投資物業於2011年及2010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賬面值相若。

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。物業於轉撥當日的公平值與其過往賬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有關於已落成物業及樓宇按經營租約持有的租賃土地權益均按公平值模型計算並分類及入賬列為已落成投資物業。

截至2011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2011年12月31日，本集團賬面值480,888,000港元(2010年：403,055,000港元)的投資物業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

	2011年 千港元	2010年 千港元
於聯營公司的非上市投資成本	4	4
分佔收購後業績及其他全面收入	159,065	110,925
	159,069	110,929

本集團主要聯營公司於2011年及2010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	2011年及 2010年 本集團應佔 股權百分比	主要業務
Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)	英屬維爾京群島 —有限公司	香港	49%	投資控股
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司 (「上海洛克菲勒」)	中國—合資經營企業	中國	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%	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2011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:

	2011年 千港元	2010年 千港元
總資產	4,658,127	3,792,855
總負債	(4,319,005)	(3,567,082)
資產淨值	339,122	225,773
本集團分佔聯營公司的資產淨值	159,069	110,929
收入	–	–
年內溢利	57,665	28,336
年內其他全面收入	47,119	12,137
年內本集團分佔聯營公司溢利及其他全面收入	48,140	18,998

19. 待售投資

	2011年 千港元	2010年 千港元
債券·按公平值	13,761	1,261

截至2011年12月31日止年度

20. 應收貸款

	2011年 千港元	2010年 千港元
應收股東貸款	2,142,895	2,021,078

該筆款項為應收本集團聯營公司RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個物業發展及物業投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。該筆款項根據本集團預期將收回的估計日後現金流量以及收回該筆款項的估計時間按攤銷成本列賬。應收貸款（包括本金及利息）為無抵押，且並無固定還款期。董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計1年內償還，其相應分類為非流動資產。

於2010年，由於物業項目的預計竣工期延長，本集團已修訂其於截至2010年12月31日止年度收取應收股東貸款的估計數字，故於截至2010年12月31日止年度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。

董事已審閱該應收貸款的賬面值2,142,895,000港元（2010年：2,021,078,000港元），並認為有關金額可悉數收回。

21. 物業存貨

	2011年 千港元	2010年 千港元
發展中物業	618,432	653,462
待售物業存貨	65,860	132,717
	684,292	786,179

該等物業存貨位於中國，根據長期租約持有。發展中物業618,432,000港元（2010年：653,462,000港元）指預期可於報告期末起計一年內（2010年：預期於其後超過十二個月完成）完成的物業的賬面值。

截至2011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

	2011年 千港元	2010年 千港元
應收貨款	4,552	10,657
其他應收款、按金及預付款(附註)	139,478	194,652
	144,030	205,309

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75,444,000元(相等於約93,026,000港元)(2010年：人民幣124,440,000元，相等於約146,000,000港元)。結餘於2012年悉數償還。

其他應收款包括被投資公司欠款1,820,000港元。股東之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。

餘額主要指應收銀行利息、租賃按金及預付款。

本集團給予其客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的應收貨款賬齡分析：

	2011年 千港元	2010年 千港元
賬齡：		
0至60日	3,593	6,825
61至180日	578	3,732
181日以上	381	100
	4,552	10,657

管理層密切監控應收貨款的信貸質量，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賬面值為959,000港元(2010年：3,832,000港元)的應收賬款。有關賬款於報告日已過期，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。

截至2011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賬齡：

	2011年 千港元	2010年 千港元
61至180日	578	3,732
181日以上	381	100
	959	3,832

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，故本集團對賬齡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，且按要求償還。

24. 持作買賣投資

	2011年 千港元	2010年 千港元
持作買賣投資包括：		
— 於香港上市的股本證券	175,159	252,435
— 非上市管理投資基金	—	295,128
	175,159	547,563

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2011年12月31日止年度

25. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

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2011年12月31日按每年介乎0.01厘至3.10厘的現行市場利率（2010年：0.01厘至2.20厘）計息。

於報告期末，本集團有以下在相關集團實體的銀行結餘以外幣計值：

	2011年 千港元	2010年 千港元
銀行結餘以下列貨幣計值：		
美元	72,788	76,243
港元	25,556	56,269

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245,907,000港元（2010年：363,219,000港元）及來自房地產銷售之預收款10,562,000港元（2010年：21,913,000港元）。

以下為報告期末應付貨款的賬齡分析：

	2011年 千港元	2010年 千港元
賬齡：		
0至90日	88,627	331,734
91至180日	12,182	1,561
181至360日	26,845	8,094
360日以上	118,253	21,830
	245,907	363,219

截至2011年12月31日止年度

27. 借款

	2011年 千港元	2010年 千港元
銀行貸款－有抵押	36,991	94,007
銀行貸款－無抵押	346,609	335,018
	383,600	429,025
應償還賬面值如下：		
於一年內	61,652	58,754
一年以上但不超過兩年	49,322	58,754
兩年以上但不超過五年	172,626	188,014
五年以上	—	23,503
	283,600	329,025
應於2012年2月(2010年：2012年2月)償還但包含可隨時要求 償還條款的銀行貸款賬面值(列入流動負債)	100,000	100,000
	383,600	429,025
減：分類為流動負債的款項	(161,652)	(158,754)
	221,948	270,271

於2011年12月31日，本集團借款包括100,000,000港元(2010年：100,000,000港元)，其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計息。該等貸款的於本報告期末利率介乎每年2.15厘至7.5厘(2010年：2.15厘至6.4厘)。

截至2011年12月31日止年度

27. 借款 (續)

於報告期末，本集團有以下在相關集團實體的銀行貸款以外幣計值：

	2011年 千港元	2010年 千港元
銀行貸款 (以港元計值)	100,000	100,000

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股份的權利。倘債券尚未兌換，則將於到期日按面值贖回。

年內，本集團以315,000,000港元（2010年：150,000,000港元）之現金代價贖回面值為315,000,000港元（2010年：150,000,000港元）之可換股債券。

可換股債券包括兩個部份，即負債部份以及兌換及提前贖回期權衍生工具部份。負債部份的實際利率為6.85%。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於發行日至到期日止的任何時間贖回全部而非部份可換股債券。贖回金額為贖回日期尚未兌換可換股債券100%的本金額。

截至2011年12月31日止年度

28. 可換股債券 (續)

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份其持有的未兌換可換股債券。

年內，負債部分以及兌換及提前贖回期權衍生工具部份的變動載列如下：

	本金額 千港元	負債部份 的賬面值 千港元
於2010年1月1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
利息費用	–	13,259
年內贖回	(315,000)	(292,320)
於2011年12月31日	25,000	24,202

截至2011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2010年1月1日	294,281
年內贖回所產生的清算	(17,047)
衍生工具部份在損益確認的收益	(202,856)
於2010年12月31日	74,378
年內贖回所產生的清算	(22,680)
衍生工具部份在損益確認的收益	(50,444)
於2011年12月31日	1,254

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	2011年	2010年	2009年	2009年	2009年
	12月31日	12月31日	12月31日	9月28日 (發行日)	7月13日 (承諾日期)
股價 (港元)	0.58	1.130	1.480	1.940	1.240
行使價 (港元)	1.100	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)	41.99%	35.61%	43.81%	42.57%	42.56%
到期期間	0.7年	1.7年	2.7年	3.0年	3.0年
兌換期	0.7年	1.7年	2.7年	3.0年	3.0年

截至2011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2010年1月1日	92,146	10,174	102,320
匯兌調整	4,074	494	4,568
於綜合收入表內扣除	35,156	5,741	40,897
於2010年12月31日	131,376	16,409	147,785
匯兌調整	7,322	936	8,258
於綜合收入表內扣除	55,307	6,039	61,346
於2011年12月31日	194,005	23,384	217,389

於報告期末，本集團預期未動用的稅務虧損29,954,000港元（2010年：21,068,000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1,326,171,000港元（2010年：1,343,000,000港元）確認遞延稅項。

截至2011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2010年1月1日、2010年12月31日及2011年12月31日	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於2010年1月1日	3,563,112,832	356,311
購回股份	(22,000,000)	(2,200)
於2010年12月31日及2011年12月31日	3,541,112,832	354,111

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

本公司於截至2010年12月31日止年度購回的股份已註銷。

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2011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股東帶來最大回報。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）及本公司權益擁有人應佔權益（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

	2011年 千港元	2010年 千港元
財務資產		
按公平值列賬及在損益賬處理		
持作買賣	175,159	547,563
貸款及應收款（包括現金及現金等價物）	6,667,100	7,181,593
待售財務資產	13,761	1,261
財務負債		
已攤銷成本	737,593	1,235,708
衍生工具	1,254	74,378

截至2011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。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%（2010年：5%）表示管理層對外幣兌換率可能發生的變動而作出的評估。假定外幣兌換率上升／下跌5%，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2011年12月31日止年度的除稅後溢利將減少／增加4,995,000港元（2010年：減少／增加21,032,000港元）。此乃主要由於本集團承受的可換股債券、銀行結餘及銀行借款的外幣兌換率風險所致。

利率風險

本集團因應收聯營公司的定息貸款及可換股債券負債部分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以及浮息銀行借款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2011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)

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2011年12月31日止年度的除稅後溢利將增加／減少19,413,000港元（2010年：增加／減少17,226,000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。

下列敏感度分析分別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。

截至2011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)

假定相關股本工具價格上升／下跌10%，則截至2011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14,625,000港元（2010年：45,721,000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／增加零港元（2010年：23,962,000港元）及零港元（2010年：19,324,000港元）。

信貸風險

於2011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：

- 於綜合財務狀況表所列的各類已確認財務資產的賬面值；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2011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)

由於大多數對手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、聯營公司欠款及非上市管理投資基金的信貸風險集中於一名對手方外，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。

2011年	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2011年 12月31日 的賬面值 千港元
應付貨款及其他應付款	-	33,226	296,565	-	-	329,791	329,791
可換股債券(負債)	6.85	25,000	-	-	-	25,000	24,202
可換股債券 (衍生工具部分)	-	1,254	-	-	-	1,254	1,254
財務擔保	-	-	74,640	-	-	74,640	-
借款	5.53	101,587	79,112	256,987	-	437,686	383,600
		161,067	450,317	256,987	-	868,371	738,847

綜合財務報表附註

截至2011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)

2010年	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 的賬面值 千港元
應付貨款及其他應付款	-	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

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2011年12月31日及2010年12月31日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為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2011年12月31日及於2010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個月至一年年內以及於2010年12月31日起計一至兩年期內償還。於此時，總本金及利息現金流出將為100,359,000港元(2010年：102,508,000港元)。

截至2011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賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若。

於財務狀況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2011年12月31日止年度

33. 財務工具 (續)

於財務狀況表中確認的公平值計量 (續)

	2011年			合計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
待售財務資產				
非上市債券	13,761	–	–	13,761
按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產				
持作買賣的非衍生財務資產				
上市股本證券	175,159	–	–	175,159
	188,920	–	–	188,920
按公平值列賬及在損益賬處理的財務負債				
兌換及提前贖回期權衍生工具	–	–	1,254	1,254

	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	
待售財務資產				
非上市債券	1,261	–	–	1,261
按公平值列賬及在損益賬處理的財務資產				
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
	253,696	295,128	–	548,824
按公平值列賬及在損益賬處理的財務負債				
兌換及提前贖回期權衍生工具	–	–	74,378	74,378

本年度及過往年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

截至2011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賬：

	兌換及提前 贖回期權 衍生工具 千港元
於2010年1月1日	294,281
結算	(17,047)
於損益賬內確認的總收益或虧損	(202,856)
於2010年12月31日	74,378
結算	(22,680)
於損益賬內確認的總收益或虧損	(50,444)
於2011年12月31日	1,254

在計入損益賬的年內總收益或虧損中，收益50,444,000港元（2010年：202,850,000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。

截至2011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	2011年 千港元	2010年 千港元
RGAP	股東貸款的利息收入	a	121,817	–
上海洛克菲勒	項目管理費收入	a	26,195	26,195
張來平女士	房地產銷售	b	–	3,490

附註：

(a) RGAP及上海洛克菲勒為本集團的聯營公司。

(b) 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2011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	年內失效	於年終 尚未行使
截至2011年12月31日止年度	111,112,500	(1,125,000)	109,987,500
年終可行使			109,987,500
加權平均行使價（港元）	1.680	1.778	1.687
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	1.774	1.680

於年內並無授出、已行使或已失效的購股權。

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港元的開支。於本年度，本集團並無確認該類開支。

截至2011年12月31日止年度

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，最高為每位僱員每月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3,909,000港元（2010年：4,983,000港元）。

截至2011年12月31日止年度

37. 或然負債

	2011年 千港元	2010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	74,640	88,081

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，故並無財務負債入賬。

38. 承擔

	2011年 千港元	2010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	76,511	58,754
— 已批准但未訂約	546,495	375,890
就發展中物業的承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	123,360	442,411
— 已批准但未訂約	—	67,398
就投資基金作出的資本承擔	—	77,500

截至2011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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內	61,113	60,970
兩至五年內（包括首尾兩年）	142,141	165,761
五年以上	73,387	97,688
	276,641	324,419

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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內	5,398	2,012
兩至五年內（包括首尾兩年）	5,945	52
	11,343	2,064

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。

截至2011年12月31日止年度

40. 抵押資產

於2011年12月31日，已向銀行抵押606,000港元（2010年：1,633,000港元）銀行存款及賬面值總額為480,888,000港元（2010年：403,055,000港元）的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

41. 附屬公司名錄

於2011年及2010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2011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	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	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	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	香港	1港元	—	100%	投資控股
漢承控股有限公司	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
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100%	投資控股

截至2011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 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

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2011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2011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%
3. 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%
4. 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	84,834	87%

主要物業詳情

於2011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 百仕達花園第五期 東區	商業	39,434	80%
6. 深圳市 羅湖區太寧路 百仕達花園第五期 1,942個車位	車位	72,381	80%

