

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)

2011年度全年業績公告

財務摘要

截至2011年12月31日止年度

- 營業額下跌72.7%至3.492億港元
- 毛利下跌75.3%至1.946億港元
- 本公司擁有人應佔溢利下跌33.0%至3.752億港元
- 每股基本盈利下跌33.0%至10.59港仙

* 僅供識別

百仕達控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2011年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

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	3	349,166	1,280,936
銷售成本		<u>(154,549)</u>	<u>(493,635)</u>
毛利		194,617	787,301
其他收入		207,533	62,017
銷售費用		(6,375)	(19,722)
行政費用		(92,956)	(143,394)
其他費用		(7,165)	(145,840)
投資物業的公平值增加		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	4	<u>(15,682)</u>	<u>(30,916)</u>
除稅前溢利	5	611,787	901,217
稅項	6	<u>(159,733)</u>	<u>(262,283)</u>
年內溢利		<u>452,054</u>	<u>638,934</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		375,172	560,317
非控制權益		<u>76,882</u>	<u>78,617</u>
		<u>452,054</u>	<u>638,934</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u>10.59</u>	<u>15.81</u>
攤薄		<u>9.04</u>	<u>9.67</u>

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	<u>452,054</u>	<u>638,934</u>
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	<u>22,118</u>	<u>5,697</u>
年內其他全面收入	<u>241,143</u>	<u>158,474</u>
年內全面收入總額	<u>693,197</u>	<u>797,408</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	573,637	690,094
非控制權益	<u>119,560</u>	<u>107,314</u>
	<u>693,197</u>	<u>797,408</u>

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	9	239,717	151,403
預付租金		119,635	116,051
投資物業	9	2,000,423	1,518,895
於聯營公司的權益		159,069	110,929
待售投資		13,761	1,261
應收貸款	10	2,142,895	2,021,078
		4,675,500	3,919,617
流動資產			
物業存貨	11	684,292	786,179
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	12	144,030	205,309
預付租金		2,140	2,039
應收聯營公司款項		75,590	57,140
持作買賣投資		175,159	547,563
已抵押銀行存款		606	1,633
銀行結餘及現金		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	13	495,426	580,744
應繳稅項		778,633	1,424,188
借款—一年內到期償還		161,652	158,754
可換股債券	14	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
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		221,948	270,271
遞延稅項		217,389	147,785
		439,337	418,056
		8,169,198	7,476,001
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		6,845,622	6,271,985
本公司擁有人應佔權益		7,199,733	6,626,096
非控制權益		969,465	849,905
		8,169,198	7,476,001

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。

本綜合財務報表乃是按港幣成列，而本公司之功能貨幣為人名幣（「人民幣」）。選用港幣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 香港會計準則第24號 （2009年經修訂）	對2010年香港財務報告準則的改進 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

於本年度採用新增及經修訂準則及詮釋對本集團現時及過往年度的財務業績及狀況，及／或於該等綜合財務報表載列之披露並無造成重大影響。

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準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一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	公允值計量 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。

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。

合併聯營公司及披露的新訂及經修訂標準

於2011年6月已頒佈一組五項有關合併、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則，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。

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標準、修訂及詮釋。

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

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：

	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
	<u>349,166</u>	<u>1,280,936</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（「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)	–
	<u>134,257</u>	<u>103,753</u>	<u>77,768</u>	<u>315,778</u>	<u>35,562</u>	<u>(2,174)</u>	<u>349,166</u>
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							<u>611,787</u>

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>	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							<u>(30,916)</u>
除稅前溢利							<u>901,217</u>

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）。

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（以客人的所在地為基礎），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。

4. 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	<u>13,259</u>	<u>27,670</u>
	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	<u>(8,378)</u>	<u>(9,032)</u>
	<u>15,682</u>	<u>30,916</u>

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。

5. 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：		
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
預付租金撥回	2,096	95
及經計入：		
以下項目的利息收入（計入其他收入）：		
－銀行存款	80,375	56,663
－應收貸款	<u>121,817</u>	<u>–</u>

6. 稅項

	2011年 千港元	2010年 千港元
稅項包括：		
中國企業所得稅		
— 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	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（「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。

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。

7. 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	<u>–</u>	<u>106,233</u>

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）。

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：

	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	<u>13,259</u>	<u>27,670</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	<u>337,987</u>	<u>385,131</u>

	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	<u>–</u>	<u>2,459,178</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>3,740,016,942</u>	<u>3,982,202,645</u>

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。

9. 物業、廠房及設備以及投資物業變動

年內，本集團耗資約88,637,000港元（2010年：80,099,000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。

10. 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。

11. 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

12. 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
	<u>144,030</u>	<u>205,309</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）。

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表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
	<u>4,552</u>	<u>10,657</u>

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。

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
	<u>959</u>	<u>3,832</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，故本集團對賬齡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
	<u>245,907</u>	<u>363,219</u>

14. 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。

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
		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

管理層論述及分析

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1,00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。

其它業務

本集團的其它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，本集團其它業務的營業額為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。

企業管治

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14企業管治常規守則（「守則」）所載之所有守則條文為其企業管治常規之守則。

年內，本公司已遵守守則所載之守則條文規定。

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2011年12月31日止年度內均一直遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會

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

本公司截至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。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至2011年12月31日止年度之公布中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收入表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之款額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）已預定將於2012年5月17日（星期四）舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站www.sinolinkhk.com及香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk刊發。對於本公司股東有權出席股東週年大會並於會上投票的記錄日期已定於2012年5月16日（星期三）營業時間結束時。

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，2012年3月27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。