

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)

## 2012年度全年業績公告

### 財務摘要

截至2012年12月31日止年度

- 營業額下跌10%至3.146億港元
- 毛利下跌20%至1.564億港元
- 本公司擁有人應佔溢利下跌23%至2.892億港元
- 每股基本盈利下跌23%至8.17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2012年12月31日止年度的經審核綜合年度業績如下：

## 綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
營業額	3	<b>314,569</b>	349,166
銷售成本		<b>(158,139)</b>	(154,549)
毛利		<b>156,430</b>	194,617
其他收入		<b>217,499</b>	207,533
銷售費用		<b>(3,940)</b>	(6,375)
行政費用		<b>(79,435)</b>	(92,956)
其他費用		<b>(3,493)</b>	(7,165)
投資物業的公平值增加		<b>313,913</b>	314,651
可換股債券衍生部分的收益		<b>1,254</b>	50,444
來自持作買賣投資的公平值虧損		<b>(19,073)</b>	(59,302)
分佔聯營公司業績		<b>(64,434)</b>	26,022
融資成本	4	<b>(10,450)</b>	(15,682)
除稅前溢利	5	<b>508,271</b>	611,787
稅項	6	<b>(150,233)</b>	(159,733)
年內溢利		<b>358,038</b>	452,054
以下應佔：			
本公司擁有人		<b>289,243</b>	375,172
非控制權益		<b>68,795</b>	76,882
		<b>358,038</b>	452,054
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<b>8.17</b>	10.59
攤薄		<b>8.12</b>	9.04

## 綜合全面收入表

截至2012年12月31日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元
年內溢利	<u>358,038</u>	<u>452,054</u>
其他全面(開支)收入		
換算產生的匯兌差額	(1,397)	219,025
分佔聯營公司的匯兌儲備	<u>1,282</u>	<u>22,118</u>
年內其他全面(開支)收入	<u>(115)</u>	<u>241,143</u>
年內全面收入總額	<u><b>357,923</b></u>	<u><b>693,197</b></u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	289,213	573,637
非控制權益	<u>68,710</u>	<u>119,560</u>
	<u><b>357,923</b></u>	<u><b>693,197</b></u>

# 綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		412,053	239,717
預付租金		71,043	119,635
投資物業		2,492,685	2,000,423
於聯營公司的權益		95,917	159,069
應收聯營公司款項		92,794	–
待售投資		13,511	13,761
應收貸款	9	2,251,567	2,142,895
		<b>5,429,570</b>	<b>4,675,500</b>
流動資產			
物業存貨		705,772	684,292
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	10	167,254	144,030
預付租金		1,325	2,140
應收聯營公司款項		–	75,590
持作買賣投資		257,379	175,159
已抵押銀行存款		5,666	606
銀行結餘及現金		4,002,192	4,312,385
		<b>5,139,588</b>	<b>5,394,202</b>
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	11	647,915	495,426
應繳稅項		821,923	778,633
借款—一年內到期償還		25,432	161,652
可換股債券		–	25,456
		<b>1,495,270</b>	<b>1,461,167</b>
淨流動資產		<b>3,644,318</b>	<b>3,933,035</b>
總資產減流動負債		<b>9,073,888</b>	<b>8,608,535</b>
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		270,307	221,948
遞延稅項		301,030	217,389
		<b>571,337</b>	<b>439,337</b>
		<b>8,502,551</b>	<b>8,169,198</b>
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		7,134,835	6,845,622
本公司擁有人應佔權益		<b>7,488,946</b>	<b>7,199,733</b>
非控制權益		1,013,605	969,465
		<b>8,502,551</b>	<b>8,169,198</b>

## 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（「港幣」）呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣（「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開發、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。

香港會計準則第12號（修訂本）

遞延稅項：收回相關資產

香港財務報告準則第7號（修訂本）

金融工具：披露一轉讓金融資產

#### 香港會計準則第12號（修訂本）「所得稅」

根據香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」的規定，依照香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式評估的投資物業，均假設可透過銷售收回作計量遞延稅項之用，惟於若干情況下該假設遭駁回除外。

於2012年12月31日，本集團的投資物業達2,492,685,000港元（2011年：2,000,423,000港元）。本集團及其聯營公司均使用公平值模式評估投資物業。由於採用香港會計準則第12號（修訂本），董事已審閱本集團及聯營公司全部位於中華人民共和國（「中國」）的投資物業組合，並認為該等投資物業以同一商業模式持有，而該商業模式的目標是不斷享用投資物業的絕大部分經濟利益。故此，香港會計準則第12號（修訂本）所載的假設遭駁回。本集團及其聯營公司根據使用而收回的全部投資物業所產生的稅務影響，繼續按投資物業公平值變動確認遞延稅項。因此，採用香港會計準則第12號（修訂本）對本集團本年度及過往年度的財務表現及財務狀況並無影響。

於本年度，應用上述香港財務報告準則的修訂本對該等綜合財務報表呈報的金額及／或該等綜合財務報表載列的披露並不構成重大影響。

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香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則2009年至2011年期間之年度改進 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益 披露：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 適用於2013年1月1日或以後開始之年度期間

<sup>2</sup> 適用於2014年1月1日或以後開始之年度期間

<sup>3</sup> 適用於2015年1月1日或以後開始之年度期間

<sup>4</sup> 適用於2012年7月1日或以後開始之年度期間

## 合併、合營安排、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、合營安排、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」。香港詮釋常務委員會—詮釋第12號「綜合特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效日期後撤回。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即控制權。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、合營安排、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。

於2012年7月，已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)，以闡明首次應用該五項國際財務報告準則的若干過渡指引。

該五項準則連同有關過渡指引的修訂本於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該等準則須同時提早應用。

本公司董事預期，採用該五項準則可能會嚴重影響綜合財務報表呈報的金額。此外，本公司董事現正評估應用該等準則對本集團業績及財務狀況的影響，特別是對其於主要聯營公司權益的影響。

### **香港財務報告準則第13號「公平值計量」**

香港財務報告準則13號建立對公平值計量及披露的單一指引。該準則定義公平值，建立計量公平值的框架及要求對公平值計量作出披露。香港財務報告準則第13號的範圍廣濶，適用於根據其他香港財務報告準則(除特別情況下)，需要或准許使用公平值計量及披露的金融工具及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求更廣泛。例如：香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」僅要求對金融工具根據公平值三個級別作出質量及數量披露，而香港財務報告準則第13號將披露範圍擴大，包括所有資產及負債。

本公司董事預期香港財務報告準則第13號將於2013年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表中採用，應用這新準則可能會導致須於綜合財務報表中作出更廣泛披露。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

### 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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
房地產銷售	83,848	134,257
物業管理收入	105,608	103,753
租賃收入	93,434	77,768
其他服務收入	31,679	33,388
	<u>314,569</u>	<u>349,166</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執行董事(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2012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
<b>營業額</b>							
對外銷售	83,848	105,608	93,434	282,890	31,679	-	314,569
業務之間的銷售	-	-	-	-	2,211	(2,211)	-
	<u>83,848</u>	<u>105,608</u>	<u>93,434</u>	<u>282,890</u>	<u>33,890</u>	<u>(2,211)</u>	<u>314,569</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>14,683</u>	<u>(1,720)</u>	<u>395,013</u>	<u>407,976</u>	<u>13,018</u>	<u>-</u>	<u>420,994</u>
其他收入							217,499
未攤分公司費用							(37,519)
可換股債券衍生部分的收益							1,254
持作買賣投資的公平值虧損							(19,073)
分佔聯營公司業績							(64,434)
融資成本							(10,450)
除稅前溢利							<u>508,271</u>

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
<b>營業額</b>							
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>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>16,628</u>	<u>1,714</u>	<u>383,317</u>	<u>401,659</u>	<u>26,696</u>	<u>-</u>	<u>428,355</u>
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
持作買賣投資的公平值虧損							(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>

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以及融資成本)。

由於並無定期將本集團資產及負債，以及其他資料按可報告分類劃分的分析提供予執行董事審閱，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2012年或2011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

	2012年 千港元	2011年 千港元
銀行借款的利息支出		
— 須於五年內全數償還	2,067	23,368
— 毋須於五年內全數償還	16,795	—
可換股債券實際利息開支	798	13,259
	<u>19,660</u>	<u>36,627</u>
減：資本化在建物業的金額	(5,526)	(12,567)
資本化在建投資物業的金額	(3,684)	(8,378)
	<u>10,450</u>	<u>15,682</u>

#### 5. 除稅前溢利

	2012年 千港元	2011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	29,954	70,874
物業、廠房及設備的折舊	7,603	7,558
預付租金撥回	1,320	2,096
及經計入：		
以下項目的利息收入(計入其他收入)：		
— 銀行存款	96,642	80,375
— 應收聯營公司貸款(經扣除減值虧損)	108,672	121,817
— 獨立第三方(附註)	6,329	—
— 上市優先票據	2,487	—
	<u>204,130</u>	<u>303,069</u>

附註：來自預付款30,000,000港元之利息收入，每月向獨立第三方計息2%。該預付款已於年內悉數償還。

## 6. 稅項

	2012年 千港元	2011年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
香港利得稅－過往年度撥備不足	65	—
中國企業所得稅	32,025	81,903
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	9,888	16,484
分派一間中國附屬公司盈利所繳的預扣稅	24,862	—
	<hr/>	<hr/>
	66,840	98,387
遞延稅項	83,393	61,346
	<hr/>	<hr/>
	150,233	159,733
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於兩個年度涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於綜合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2012年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2011年：24%)的稅率計算稅款。

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，於訂立物業預售合同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

報告期內並無派付、宣派或建議分派股息。

董事建議不派發截至2012年12月31日止年度之股息(2011年：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：

	2012年 千港元	2011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)	289,243	375,172
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券衍生部分的收益	(1,254)	(50,444)
可換股債券利息	798	13,259
	<u>288,787</u>	<u>337,987</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>288,787</u>	<u>337,987</u>
	股份數目	
	2012年	2011年
用以計算每股基本盈利的股份數目	3,541,112,832	3,541,112,832
潛在普通股產生的攤薄影響：		
可換股債券	16,874,222	198,904,110
	<u>3,557,987,054</u>	<u>3,740,016,942</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份數目	<u>3,557,987,054</u>	<u>3,740,016,942</u>

因截至2012年及2011年12月31日止年度內，本公司購股權之行使價格高於平均市場價格，故於兩個年度計算每股攤薄盈利時假設該等購股權未獲行使。

## 9. 應收貸款

	2012年 千港元	2011年 千港元
應收股東貸款	<u>2,251,567</u>	<u>2,142,895</u>

該筆款項為應收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。

## 10. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2012年 千港元	2011年 千港元
應收貨款	4,121	4,552
應收利息	15,241	9,315
向投資項目支付的預付款(附註a)	110,974	93,026
應收被投資公司款項(附註b)	1,820	1,820
其他應收款、按金及預付款	35,098	35,317
	<u>167,254</u>	<u>144,030</u>

附註：

- a. 於2012年12月，本集團與一家於中國設立的公司(獨立第三方)簽訂有關建議中國物業發展項目的合作協議(「該協議」)，預付款為人民幣90,000,000元(相當於約110,974,000港元)。該預付款將由兩名獨立人士提供的個人擔保作抵押，並須於簽訂協議後的45天內按月息3%償還。於2013年1月，全部相關訂約方簽訂補充協議，而償還預付款的到期日則延至2013年3月28日。

於2011年12月31日，本集團就建議智能社區項目的發展而向獨立第三方預付款人民幣75,444,000元(相當於約93,026,000港元)，已於2012年悉數償還。

- b. 股東所預付款乃根據於被投資公司的持股量釐定。預付款為無抵押，並按年息2.5%(2011年：2.5%)償還，並無固定償還期限。

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(與各自的收益確認日期相若)呈列的應收貨款賬齡分析：

	2012年 千港元	2011年 千港元
賬齡：		
0至60日	3,402	3,593
61至180日	432	578
181日以上	287	381
	<u>4,121</u>	<u>4,552</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。

本集團應收貨款包括總賬面值為719,000港元(2011年：959,000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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
61至180日	432	578
181日以上	287	381
	<u>719</u>	<u>959</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。

## 11. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2012年 千港元	2011年 千港元
應付貨款	217,515	245,907
建築項目的其他應付款	176,041	8,923
按金及已收按金	97,896	84,502
其他應付款及應計費用	156,463	156,094
	<u>647,915</u>	<u>495,426</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2012年 千港元	2011年 千港元
賬齡：		
0至90日	36,369	88,627
91至180日	47,886	12,182
181至360日	13,826	26,845
360日以上	119,434	118,253
	<u>217,515</u>	<u>245,907</u>

## 管理層討論和分析

截至2012年12月31日止年度內，本集團之營業額為3.146億港元，較去年減少10%。毛利為1.564億港元，減少20%。本公司擁有人應佔溢利為2.892億港元，減少23%。每股基本盈利為8.17港仙，較去年減少23%。

## 房地產銷售

回顧年內，本集團僅有「紅樹西岸」和「百仕達·樂湖」的少量尾盤可供銷售。本集團房地產銷售業務的營業額為8,380萬港元，較去年同期減少38%。年內售出樓面面積共約1,951平方米，較去年3,333平方米減少41%。房地產銷售業務之毛利下跌15%至5,390萬港元。

## 房地產租賃

截至2012年12月31日止年內，租金收入總額為9,340萬港元，較去年增加20%。上述租金收入主要來自「喜薈城」以及百仕達花園一至四期的商業項目。

## 百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，總樓面面積為50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，寫字樓佔20,000平方米。該項目於2012年5月通過政府竣工驗收。

「百仕達大廈」辦公樓部分已於年內正式交付使用，並簽署若干租賃合同，已出租面積佔總可供出租面積的40%，租戶主要以珠寶和投資公司為主。

「深圳樂酒店」是本集團旗下的首家高端酒店，擁有189間客房和套房，以及時尚餐吧、特色咖啡廳、精英健身會所等設施。酒店目前正進行最後的精裝修工程，計劃於2013年下半年正式對外營業。

## 發展中物業

於2012年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 「洛克·外灘源」是位於上海外灘的綜合地產開發項目，佔地達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。該項目保護及保留建築部分已於2010年5月正式投入營運並陸續出租，新建築於年內已基本完成地基工程，整個項目預計於2014年完工。
- (2) 「寧國府邸」位於上海市長寧區，現正進行施工。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，由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計。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10分鐘及30分鐘車程。「寧國府邸」已經完成政府驗收並於2013年2月領取《上海市新建住宅交付使用許可證》。

## 主要聯營公司

截至2012年12月31日止年度，本集團分佔聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.虧損6,440萬港元，去年則分佔溢利2,600萬港元，主要由於聯營公司投資物業的公平值變動所致。

### 「洛克·外灘源」

「洛克·外灘源」項目地處黃浦江與蘇州河之交匯處，立足於現代上海發源之地，屬於上海外灘歷史文化風貌保護區，區位優勢得天獨厚；臨近南京路、陸家嘴商圈，交通便利，周邊多家五星級酒店。整個項目以「藝術帶動商業」為主旨，充分利用地域魅力、百年建築、藝文氣息等整體高格調優雅氛圍，配合多種商業發展。老建築富有歷史氣息，面積組合靈活，能符合客戶的多種需求。

回顧年度內，「洛克·外灘源」舉辦了多項商業、文化和藝術活動，積極宣傳「洛克·外灘源」品牌，並與多家零售、辦公及餐飲客戶進行了接洽，在市場推廣和招商方面取得了良好的進展。

## 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2012年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.373億港元，較去年微升0.1%。

## 展望

展望2013年，中國經濟仍處於危機後的調整期；既要著力擴大內需，又要壓縮過剩產能，調整壓力明顯加大。在整體通脹低企、就業壓力凸顯的背景下，預計今年的流動性基本將保持中性偏鬆，對房地產市場提供一定的支撐作用。我們相信今年中國經濟的主調是溫和復甦，具體表現在基建投資將繼續強勁增長，房地產建設活動溫和復甦，出口企穩以及去庫存活動結束。

在新的一年裏，我們將繼續認真研究和留意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，通過各種方式為股東帶來較好的回報。

## 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2011年12月31日的4.078億港元減少至2012年12月31日的2.957億港元。於2012年12月31日之借款總額為銀行借款2.957億港元，而2011年12月31日之借款總額為銀行借款3.836億港元及可換股債券之負債部分2,420萬港元。本集團於2012年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為3.9%，去年同期則為5.7%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2012年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的賬面值為5.026億港元。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分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及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2012年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達40.079億港元(包括已抵押的存款)，主要以人民幣、港元及美元為單位。

## 可換股債券

2012年9月，根據可換股債券的條款，本公司以現金贖回所有尚未贖回的可換股債券本金額，共贖回2,500萬港元的可換股債券。於2012年12月31日，本公司沒有任何可換股債券。

## 資本承擔

於2012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2.244億港元及1.301億港元。

## 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6,330萬港元。

## 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2012年12月31日止年度之末期股息(2011年:無)。

## 僱員及酬金政策

於2012年12月31日，本集團就主要業務僱用約831名全職僱員。本集團了解確保僱員工作能力和水平的重要性，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，向本集團合資格僱員授出購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2012年12月31日止年度，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

除下文所述者外，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所載之企業管治常規守則(於2012年3月31日及之前有效)及企業管治守則(「新守則」)(於2012年4月1日起生效)內所載之守則條文。

獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生因私人事務，未能根據新守則的守則條文第A.6.7條出席本公司於2012年5月舉行之股東週年大會。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之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之標準守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2012年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及監察本集團之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，包括田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司採納之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

本公司截至2012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。

### 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2013年5月22日(星期三)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](http://www.sinolinkhk.com)及聯交所指定網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發。

## 致謝

本人謹藉此機會代表董事會，向本集團全體員工及管理團隊在年內所付出之貢獻衷心致謝，並就所有股東多年來一直支持表示感激。

承董事會命  
百仕達控股有限公司  
主席  
歐亞平

香港，2013年3月20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。