

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)

2013年度全年業績公告

財務摘要

截至2013年12月31日止年度

- 營業額上升11%至3.488億港元
- 毛利上升32%至2.061億港元
- 本公司擁有人應佔虧損至7,540萬港元
- 每股基本虧損至2.13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2013年12月31日止年度的經審核綜合年度業績如下。

綜合損益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
營業額	3	348,840	314,569
銷售成本		<u>(142,777)</u>	<u>(158,139)</u>
毛利		206,063	156,430
其他收入		169,082	217,499
銷售費用		(3,041)	(3,940)
行政費用		(91,196)	(79,435)
其他費用		(4,454)	(3,493)
投資物業的公平值增加		121,554	313,913
可換股債券衍生部分的收益		—	1,254
來自持作買賣投資的公平值虧損		(59,510)	(19,073)
分佔聯營公司業績		(239,266)	(64,434)
融資成本	4	<u>(17,996)</u>	<u>(10,450)</u>
除稅前溢利	5	81,236	508,271
稅項	6	<u>(104,289)</u>	<u>(150,233)</u>
年內(虧損)溢利		<u>(23,053)</u>	<u>358,038</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		(75,350)	289,243
非控制權益		<u>52,297</u>	<u>68,795</u>
		<u>(23,053)</u>	<u>358,038</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	8		
基本		<u>(2.13)</u>	<u>8.17</u>
攤薄		<u>(2.13)</u>	<u>8.12</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
年內(虧損)溢利	<u>(23,053)</u>	<u>358,038</u>
其他全面收入(開支)		
不會重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額	169,550	(1,397)
分佔聯營公司的匯兌儲備	<u>(634)</u>	<u>1,282</u>
年內其他全面收入(開支)	<u>168,916</u>	<u>(115)</u>
年內全面收入總額	<u>145,863</u>	<u>357,923</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	65,048	289,213
非控制權益	<u>80,815</u>	<u>68,710</u>
	<u>145,863</u>	<u>357,923</u>

綜合財務狀況表
於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		515,052	412,053
預付租金		71,936	71,043
投資物業		2,695,380	2,492,685
於聯營公司的權益		—	95,917
聯營公司欠款		106,997	92,794
待售投資		133,002	13,511
其他應收款		32,000	—
應收貸款	9	2,107,584	2,251,567
		5,661,951	5,429,570
流動資產			
物業存貨		742,129	705,772
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	10	142,587	167,254
預付租金		1,367	1,325
持作買賣投資		144,912	257,379
已抵押銀行存款		5,866	5,666
銀行結餘及現金		4,154,752	4,002,192
		5,191,613	5,139,588
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	11	585,538	647,915
應繳稅項		1,018,093	821,923
借款—一年內到期償還		39,424	25,432
		1,643,055	1,495,270
淨流動資產		3,548,558	3,644,318
總資產減流動負債		9,210,509	9,073,888
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		240,621	270,307
遞延稅項		346,547	301,030
		587,168	571,337
		8,623,341	8,502,551
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		7,199,883	7,134,835
本公司擁有人應佔權益		7,553,994	7,488,946
非控制權益		1,069,347	1,013,605
		8,623,341	8,502,551

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。

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。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則2009-2011週期的年度改進
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
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體權益
香港財務報告準則第11號及	披露：過渡性指引
香港財務報告準則第12號(修訂本)	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表
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
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目
香港(國際財務報告詮釋委員會)	露天礦場生產期的剝採成本
—詮釋第20號	

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

香港財務報告準則第12號「於其他實體權益披露」

香港財務報告準則第12號為新訂披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合入賬結構性實體擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：除少數例外情況外，香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目。

香港財務報告準則第13號分別界定資產及負債之公平值為在主要(或最有利的)市場中，根據計量日期之現行市況，釐定於有序交易中出售資產所收取及轉讓負債所支付之代價。非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。根據香港財務報告準則第13號，公平值為平倉價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號須作出未來應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無就2012年可資比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露之外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表已確認金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「呈列其他全面收益項目」

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)「呈列其他全面收益項目」。於採納香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「收益表」乃更名為「損益表」，而「全面收益表」則更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號(修訂本)規定在其他全面收益一節作出額外披露，以致其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)在滿足特定條件時可於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按同一基準分配。修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。該等修訂已追溯應用，故呈列其他全面收益項目已予修改以反映該等變動。除上述呈報變動外，應用香港會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收益及全面收益總額產生任何影響。

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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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 ³
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 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替及對沖會計的延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則2010-2012週期的年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則2011-2013週期的年度改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 適用於2014年1月1日或以後開始之會計期間

² 適用於2014年7月1日或以後開始之會計期間

³ 可供應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定。

⁴ 適用於2014年7月1日或以後開始之會計期間，有少數例外情況。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

2009年頒佈之香港財務報告準則第9號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號其後於2010年修訂以包括分類及計量金融負債以及終止確認之規定，並於2013年再作修訂以包括對對沖會計作出之新規定。

屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後應按攤銷成本或公平值計量。尤其是，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按其後會計期末之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按其後會計期末之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，並只在損益中確認股息收入。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能會對就本集團之金融資產呈報之金額造成重大影響(如本集團目前分類為待售投資及於各報告期末按成本扣除減值計量的中國非上市

股份可能須於其後報告期末按公平值計量，而公平值變動則於損益內確認)。就本集團之金融資產而言，由於強制性生效日期尚未確定，於此階段作出其影響之合理估計屬不可行。

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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
房地產銷售	78,622	83,848
物業管理收入	116,388	105,608
租賃收入	120,675	93,434
其他服務收入	33,155	31,679
	<u>348,840</u>	<u>314,569</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2013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	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	<u>78,622</u>	<u>116,388</u>	<u>120,675</u>	<u>315,685</u>	<u>33,155</u>	<u>348,840</u>
業績						
分類業績	<u>3,688</u>	<u>2,577</u>	<u>241,647</u>	<u>247,912</u>	<u>15,583</u>	263,495
其他收入						169,082
未攤分公司費用						(34,569)
持作買賣投資的公平值虧損						(59,510)
分佔聯營公司業績						(239,266)
融資成本						<u>(17,996)</u>
除稅前溢利						<u>81,236</u>

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
營業額							
對外銷售	83,848	105,608	93,434	282,890	31,679	–	314,569
業務之間的銷售	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,211</u>	<u>(2,211)</u>	<u>–</u>
	<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>
業績							
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>	420,994
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							<u>(10,450)</u>
除稅前溢利							<u>508,271</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。分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、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(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(財務工具(應收貸款、聯營公司欠款及待售投資)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2013年或2012年12月31日止年度各年，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

	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行借款的利息支出		
— 須於五年內全數償還	13,089	2,067
— 毋須於五年內全數償還	4,907	16,795
可換股債券實際利息開支	—	798
	<u>17,996</u>	<u>19,660</u>
減：資本化在建物業的金額	—	(5,526)
資本化在建投資物業的金額	—	(3,684)
	<u>17,996</u>	<u>10,450</u>

於截至2012年12月31日止年度資本化的借款成本金額是按3.2%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

	2013年 千港元	2012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	23,487	29,954
物業、廠房及設備的折舊	9,051	7,603
預付租金撥回	1,346	1,320
及經計入：		
租金收入，扣除10,757,000港元支出 (2012年：12,355,000港元)	<u>109,918</u>	<u>81,079</u>

6. 稅項

	2013年 千港元	2012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	56,304	32,025
中國土地增值稅	12,584	9,888
分派一間中國附屬公司盈利所繳的預扣稅	<u>—</u>	<u>24,862</u>
	68,888	66,840
遞延稅項	<u>35,401</u>	<u>83,393</u>
	<u>104,289</u>	<u>150,233</u>

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2013年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2012年：25%)的稅率計算稅款。

此外，中國土地增值稅(「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，其中包括於2005年11月1日或之後簽訂的合同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

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

董事建議不派發截至2013年12月31日止年度之股息(2012年：無)。

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利按下列數據計算：

	2013年 千港元	2012年 千港元
用以計算每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利額 (即本公司擁有人應佔年內溢利)	(75,350)	289,243
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)
可換股債券利息	—	798
	<u> </u>	<u> </u>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利	<u>(75,350)</u>	<u>288,787</u>
	股份數目	
	2013年	2012年
用以計算每股基本(虧損)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
	<u> </u>	<u> </u>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,557,987,054</u>

由於截至2013年12月31日止年度並無任何發行在外之潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損資料。

因截至2012年12月31日止年度內，本公司購股權之行使價格高於股份平均市場價格，故於截至2012年12月31日止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

	2013年 千港元	2012年 千港元
應收股東貸款	2,251,567	2,251,567
減：超出投資成本之已分配虧損	(143,983)	—
	<u>2,107,584</u>	<u>2,251,567</u>

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。

本公司董事已於2013年12月31日評估2,107,584,000港元(2012年：2,251,567,000港元)應收貸款的可收回性，並認為有關金額可全額收回。

10. 應收貸款及其他應收款、按金及預付款

	2013年 千港元	2012年 千港元
應收貸款	7,146	4,121
應收利息	7,436	15,241
向投資項目支付的預付款	76,336	110,974
應收被投資公司款項	8,210	1,820
其他應收款、按金及預付款	43,459	35,098
	<u>142,587</u>	<u>167,254</u>

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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
賬齡：		
0至60日	6,211	3,402
61至180日	561	432
181日以上	374	287
	<u>7,146</u>	<u>4,121</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935,000港元(2012年：719,000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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
61至180日	561	432
181日以上	374	287
	<u>935</u>	<u>719</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

	2013年 千港元	2012年 千港元
應付貨款	115,788	217,515
建築項目的其他應付款	257,955	176,041
按金及預收款	105,495	97,896
其他應付款及應計費用	106,300	156,463
	<u>585,538</u>	<u>647,915</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2013年 千港元	2012年 千港元
賬齡：		
0至90日	24,221	36,369
91至180日	1,182	47,886
181至360日	45,974	13,826
360日以上	44,411	119,434
	<u>115,788</u>	<u>217,515</u>

管理層討論和分析

截至2013年12月31日止年度，本集團之營業額為3.488億港元，較去年增加11%。毛利為2.061億港元，較去年增加32%。本公司擁有人應佔虧損為7,540萬港元，較去年之本公司擁有人應佔溢利為2.892億港元大幅減少，主要由於投資物業的公平值變動大幅下降和分佔聯營公司虧損上升所致。每股基本虧損為2.13港仙，較去年減少126%。

房地產銷售

回顧年內，本集團將僅有幾套「紅樹西岸」的原擬公寓用房出售，因此「紅樹西岸」全部樓盤銷售完成。集團房地產銷售業務的營業額為7,860萬港元，較去年減少6%。年內售出樓面面積共約1,461平方米，較去年同期1,951平方米減少25%。房地產銷售業務之毛利上升2%至5,500萬港元。

房地產租賃

截至2013年12月31日止年度，租金收入總額為1.207億港元，較去年增加29%。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，該項目總樓面面積為50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2013年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓出租率達75%，租戶主要以珠寶、投資公司和房地產公司為主。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有189間客房和套房，此外，還配備有時尚餐吧、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以及政府相關部門合規性驗收方面的工作，並計劃於2014年中正式對外營業。

發展中物業

於2013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。該項目保護及保留建築部分已於2010年5月份正式投入運營並陸續出租，新建築已基本完成地基工程，整個項目預計於2016年完工。
- (2) 「寧國府邸」位於上海市長寧區，目前正處於施工階段。該項目佔地面積13,600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」於年內進行精裝修庭院、外立面改造以及整個項目的配套工程，預計於2014年下半年完工。

主要聯營公司

截至2013年12月31日止年度，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.虧損2.39億港元，較去年增加271%，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「藝術文化帶動商業」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。

回顧年內，「洛克•外灘源」成功引入了9組新的租戶，目前已有多家著名餐廳及公司在「洛克•外灘源」開業，並取得了良好的經營業績。此外，「洛克•外灘源」還舉辦了多項商業、文化和藝術活動，大大提升了市場知名度。

其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2013年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.495億港元，較去年上升9%。

展望

中央2014年調控房地產市場的政策將會繼續體現連續性、穩妥性和分類指導的基調，同時會強調發揮土地、保障住房、財稅、金融的綜合調控效應，預計調控將會以市場化手段為主導，行政性調控措施將不會輕易出台，這將有利於房地產市場健康穩定發展和長效機制的建立。

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，負債杠杆率低企，利息保障倍數處於穩健水準。本集團的借款總額由2012年12月31日的2.957億港元減少至2013年12月31日的2.8億港元。本集團於2013年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為3.7%，2012年12月31日則為3.9%。本集團現為淨現金狀況，銀行借款主要為浮息借款。

於2013年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的帳面淨值為13.875億港元。本集團的借款以人民幣為單位。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2013年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達41.606億港元(包括已抵押的銀行存款)，主要以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2013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2.721億港元及1.708億港元。

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5,900萬港元。

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2013年12月31日止年度之末期股息(2012年：無)。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團就主要業務僱用約872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，可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2013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

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所載之企業管治守則內所載之守則條文。

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2013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。

本集團截至2013年12月31日止年度之年度業績經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並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2014年5月23日(星期五)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及聯交所指定網站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
鄧銳民

香港，2014年3月18日

於本公告日期，董事會的成員包括執行董事鄧銳民先生(主席)、項亞波先生(行政總裁)及陳巍先生;非執行董事歐亞平先生及羅仕勵先生;以及獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。