



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

2009  
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  
羅仕勵  
李寧軍  
田勁  
項兵  
辛羅林

## 非執行董事

## 獨立非執行董事

## 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)

## 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  
維德廣場28樓  
(852) 2851 8811  
(852) 2851 0970  
1168  
<http://www.sinolinkhk.com>

電話：  
傳真：  
股份代號：  
網址：

## 股份登記及過戶總處

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)

胡家驊律師事務所  
諾頓羅氏  
曾宇佐、陳遠翔律師行  
胡關李羅律師行  
Conyers Dill & Pearman

## (百慕達法律) 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國銀行深圳分行  
杭州銀行深圳分行  
中國建設銀行深圳分行  
招商銀行深圳分行  
中國工商銀行深圳分行  
深圳發展銀行深圳分行



## 目錄

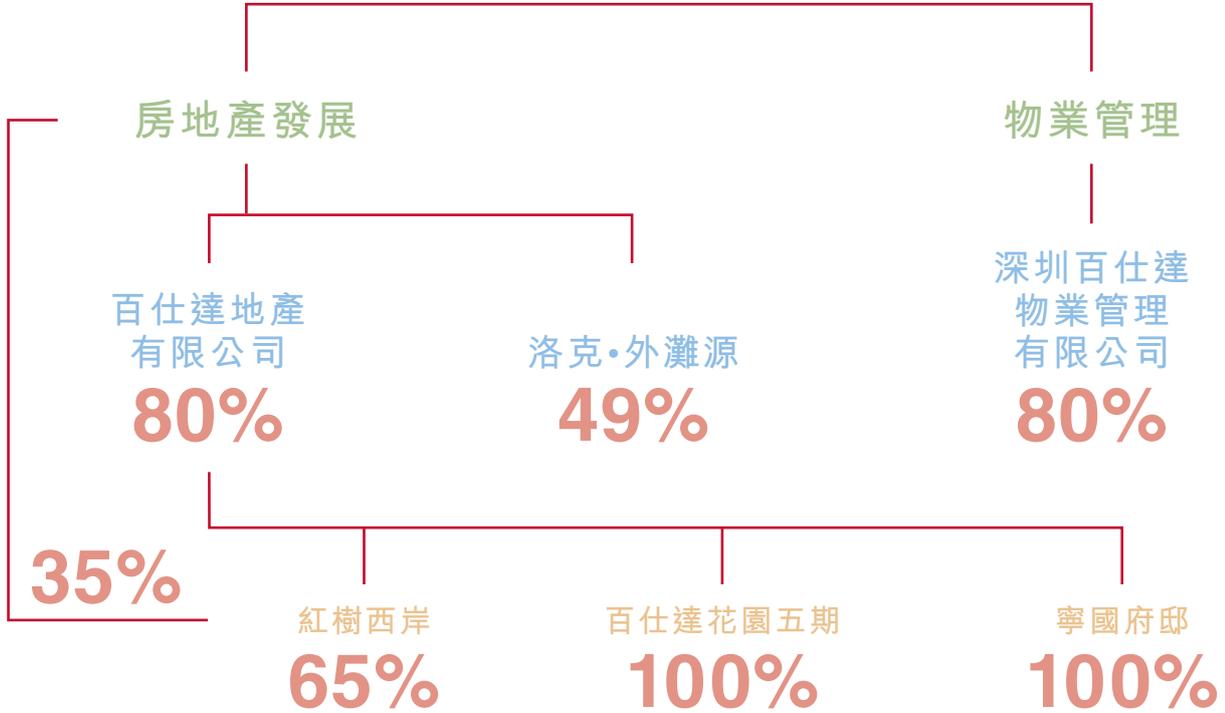
3	集團架構	55	綜合收入報表
4	主席報告	56	綜合全面收入報表
10	行政總裁報告	57	綜合財務狀況報表
22	董事及行政人員	59	綜合權益變動表
29	董事會報告	61	綜合現金流量表
44	企業管治報告	63	綜合財務報表附註
53	獨立核數師報告書	130	主要物業詳情
		133	財務摘要





## 百仕達控股有限公司

(股份編號：1168.hk)





# 主席報告



“ 本人謹代表百仕達控股有限公司（「百仕達」或「本公司」）董事會，宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」），截至2009年12月31日止年度內的業績。 ”

歐亞平 主席

## 業務回顧

截至2009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，營業額為39.99億港元，本集團股份持有人應佔溢利為12.14億港元，每股基本盈利為36.25港仙。董事會對於本集團所取得的業績，感到滿意。董事會建議就截至2009年12月31日止年度，派發末期股息每股3.00港仙。





源於美國次貸危機的國際金融危機在2008年釀成了全球性經濟衰退。國際社會協調合作、共同應對，取得了明顯的成效。2009年下半年度世界經濟開始已出現積極變化，但復甦的勢頭仍相當脆弱，2010年世界經濟面臨的不確定性因素依舊很多。

2009年對於中國來說是充滿了機遇與挑戰的一年，在金融危機的影響下，全世界經濟處於不斷衰退中。中國政府採取了有效的宏觀刺激政策，遏制了經濟快速下滑，穩定了投資者和消費者信心，促進了經濟穩定回升，促使中國經濟率先走出衰退，經濟發展實現了良好的回暖勢頭。

房地產作為投資的重要組成部分，在2009年的經濟發展中，成了拉動經濟增長的主力軍。在各種激勵政策的刺激下，國內房地產快速復甦，一路高歌，不僅地王頻現，售價屢創新高，而且成交量大幅攀升。

成交量大幅攀升，快速消化了市場的供應，市場呈現一定的「供不應求」局面，多數城市的存量跌至歷史低位。隨著土地和房地產價格的快速攀升，以及出口的逐漸回升，通脹預期也逐步升溫。為了壓抑房價及控制通漲，估計中國政府在未來仍會出台各方面的調控政策。

2009年深圳房地產市場一片繁榮，供不應求嚴重，價格屢創歷史新高。2009年深圳商品房成交面積大幅上升58.18%，達692.04萬平方米。但在年底政府陸續出台的調控政策影響下，12月的成交量已現疲軟。



2009年度上海商品房也呈現出供不應求、價格大幅上揚的走勢。寬鬆的貨幣政策極大的刺激了買房者的消費信心。而在大環境不佳的形勢下，投資房地產也成為一種資產保值增值的手段。自住和投資兩種需求同時被激發造成了商品房市場供不應求的局面。上海2009年全年的商品房成交量增加了111.56%達1,886萬平方米，價格也屢創新高。

在地產市場迅速復甦的宏觀背景下，本集團不僅在「百仕達•樂湖」及「紅樹西岸」的銷售方面取得了理想的成績，而且其它項目也取得了積極的進展。本集團所開發的深圳百仕達花園5期之商場部分「喜薈城」已經落成，並計劃於2010年4月正式投入運營；「百仕達大廈」也按預定計劃在施工過程中，預計於2011年落成，並在2012年正式投入運營。

「洛克•外灘源」項目大部分的保護、保留建築，包括上海外灘美術館，將會於2010年5-10月世博會期間建成並投入運營。在世博會召開期間，我們還計劃組織多場展覽及推廣活動，向上海市民以至來參加世博會的各國觀眾，展示「洛克•外灘源」的歷史、文化及藝術價值，並為世博會增光添彩。本集團在上海市的另一個發展項目—長寧區新涇鎮「寧國府邸」，目前正在前期的規劃和施工準備階段，預計於2011年竣工。

## 新項目發展

在過去一年，本集團一直把投資新項目及增加土地儲備作為我們的工作重點。我們深入研究、認真準備，積極參與了北京及上海等多個地產項目的招、拍、掛，並就一些地產項目的合作開發進行了認真的探討。但由於2009年國內房地產及土地市場過熱，競爭激烈，多個項目甚至出現樓面地價貴過區內二手樓價的情況，最終，因已超出我們預算範圍內，故未取得項目。



隨著國內宏觀調控政策的出台，我們預期2010年國內房地產市場的過熱情況將會有一定程度的緩解。我們將會一如既往，繼續加大在市場拓展方面的力度，把握各種可能的投資發展機會，在本集團的發展策略及經營戰略下，力爭在市場拓展方面取得突破。

## 展望

2009年12月中央經濟工作會議確定了2010年經濟工作方向：在中國經濟企穩向好之際，將重點放在「促進發展方式轉變上下功夫」。「穩定、發展、調整」，可以概括2010年宏觀經濟發展基調，也可以給2010年國內房地產市場發展定調。2010年中國房地產市場的價格將會在市場發展和政府調控的博弈中進行調整，逐步釋放房價高企帶來的市場風險。

我們會繼續秉承一線城市、高檔精品的投資開發策略，在做好現有項目的建設、經營、管理和銷售工作的同時，密切關注、研究房地產市場的政策和發展趨勢，力爭通過多種途徑，落實新發展項目，確保為股東帶來長期、穩定和理想的回報。

## 致謝

本集團取得之業績，有賴於管理層及員工的共同努力。藉此機會，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，2010年4月8日



# 行政總裁報告



“ 2009年是中國房地產快速復甦的一年，也是調控政策再次啟動的一年；而2010年將會是市場與政策博弈的一年，也將會是充滿機遇和挑戰的一年，我們對2010年充滿期待。 ”

鄧銳民 行政總裁





## 業務回顧

在經歷了國際金融危機、宏觀緊縮性調控、樓市低迷調整後，為穩定國內經濟並防止經濟大幅滑落，中國政府陸續出台了一系列鼓勵性的宏觀經濟政策和支持購房的房地產政策，至2009年3月消費信心徹底恢復，購房消費完全釋放，房價開始止跌回升。2009年房地產市場整體形勢大好，成為帶動經濟回暖的先驅者，「供不應求」、「漲價」成為2009年房地產市場的關鍵詞。

截至2009年12月31日止年度內，本集團之營業額為39.99億港元，較去年同期增加136.8%。毛利為21.72億港元，較去年同期增加100.2%。本公司擁有人應佔溢利為12.14億港元，較去年同期增加254.0%。每股基本盈利為36.25港仙，較去年同期增加247.6%。

## 房地產銷售

截至2009年12月31日止年度內，本集團房地產銷售業務之營業額為38.71億港元，較去年同期增加146.3%。年內售出樓面面積共約127,333平方米，較去年同期的52,511平方米增加142.5%。有關營業額來自銷售「紅樹西岸」及「百仕達•樂湖」。

年內，房地產銷售業務之毛利增至21.23億港元，較去年同期10.36億港元增加104.9%。「紅樹西岸」銷售樓面面積為50,669平方米，比去年同期上升了519.8%，平均售價為每平方米人民幣33,898元，比去年同期下降了30.1%，主要是因為售出的為低層單位；「百仕達•樂湖」售出樓面面積76,664平方米，比去年上升了72.9%，平均售價為人民幣24,615元，比去年上升了1.4%。



## 房地產租賃

截至2009年12月31日年度內，租金收入總額為2,200萬港元，較去年同期增加2.2%。

2009年8月21日，「喜薈城」招商推廣會暨品牌合作交流會在紅樹西岸會所圓滿成功舉行，此後招商工作進展順利。「喜薈城」購物中心定位為生活購物中心，購物中心主題：時尚、親子、美食。購物中心業態配比為餐飲佔30%、零售佔50%以及各種配套（包括電影院）佔20%。

截至2009年12月31日的年度內，「喜薈城」已經與洲立影院、星巴克及反斗樂園等104家公司及商舖簽署正式租賃合同，簽署租賃合同佔招商面積的72%，「喜薈城」預計於2010年4月下旬正式開業。

## 發展中物業

於2009年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 百仕達花園5期，位於深圳市羅湖區，其酒店及辦公樓專案「百仕達大廈」面積為50,000平方米現正處於施工階段，可望於2011年竣工，預期2012年正式對外營業。
- (2) 「洛克•外灘源」，位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團的共同開發項目，總用地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集住宅、商用、零售、辦公及文化設施於一身。該項目現正進行復修及前期施工工作，大部份保護、保留的歷史建築計劃於2010年上海世界博覽會時推出。



- (3) 位於上海市長寧區新涇鎮的一幅新購土地，現正處於規劃和準備施工階段。該區為上海市內交通最方便的地區之一，同時亦為上海市豪宅區之一。該土地位於低密度的清幽豪宅地段，距離虹橋機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

長寧區240街坊項目「寧國府邸」用地面積13,599.6平方米，容積率1.0，專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，「寧國府邸」項目已經於2009年12月29日取得方案設計批復，並已完成擴初設計，計劃2010年內土建工程完工並於年底前申領預售許可證。

### 主要聯營公司

本集團的主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc，由於採納香港會計準則第40號的修訂，投資物業由原定以成本列帳改為以公平值列帳，為本集團的溢利提供3.87億港元的貢獻，而去年同期則錄得1.47億港元的繳納虧損。

### 其它業務

本集團的其它業務包括由物業管理部提供之物業、設施及項目管理服務。截至2009年12月31日止年度內，本集團其它業務的營業額為1.06億港元，較去年同期上升10.9%。



## 展望

2010年房地產市場預期將在健康調整中穩步發展，從宏觀經濟層面來看，國內經濟持續改善，總體經濟動力回升；從政策層面來看，中央確定了要保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，繼續實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策；從市場表現來看，需求持續旺盛，市場存量跌至歷史低位，市場有一定的支持，相信市場風險並不很大。從這三大方面來看，房地產市場仍具持續向好發展的基礎。然而，國家調控政策的陸續出台，有可能給市場帶來短期的調整和波動，但是我們對中國地產的前景是充滿信心的。

## 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2008年12月31日的3.88億港元升至2009年12月31日的11.67億港元。於2009年12月31日之借款總額包括銀行借款7.58億港元及可換股債券之負債部份4.09億港元。獲得新增銀行融資及貸款約5,000萬港元及人民幣4.50億元，並已償還貸款5,000萬港元及人民幣1.24億元。本集團於2009年12月31日的資本負債比率（借款總額與股東權益比率）為19.2%，去年同期則為8.8%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2009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4.07億港元。本集團的借款以人民幣及為港元單位。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2009年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達53.96億港元（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。



## 可換股債券

2009年6月13日，本公司與配售代理（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司同意委任配售代理，按竭誠基準並在本公司於2009年6月25日的通函所載的配售協議詳細條款及條件為規限下，促使認購配售本公司的可換股債券。配售協議、增設及發行可換股債券、以及增加本公司的法定股本由480,000,000港元（分為4,800,000,000股每股面值0.10港元的普通股）增至600,000,000港元（分為6,000,000,000股股份）等事宜，已於2009年7月13日舉行的股東特別大會上獲本公司的股東通過。

可換股債券可由發行日起直至向有關承配人配發及發行有關款額的可換股債券當日起計滿第三週年之日，按每股股份1.10港元的換股價轉換為本公司的新股（「股份」）。可換股債券以本金額最高500,000,000港元為限。本公司已於2009年9月28日完成配售協議之所有先決條件，並已於同日把本金額為500,000,000港元之可換股債券發行並配售予不少於6名承配人。

按照香港會計準則，本公司所發行可換股債券需要按照市場公平價值進行評估。參考過專業獨立評估機構的評估，本集團於年度內確認了的公平值虧損為2.17億港元。

## 配售股份

本公司於2009年10月9日，與瑞士銀行(UBS)簽訂股份配售協議，按照每股1.87港元配售290,106,000股股份，配售價較當天收市價折讓約8.3%；及較前5個交易日在聯交所所報平均收市價每股2.00港元折讓為6.5%。此次配售完成之後本公司所得款項淨額為525,000,000港元，將主要用於本公司之營運資金。



## 承擔

於2009年12月31日，本集團就收購物業存貨中之發展中物業的承擔及在建物業中的資本承擔分別為1.23億港元及4.83億港元；而就已承諾出資投資項目的資本承擔為7,800萬港元。

## 或然負債

本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為1.07億港元。

## 派發末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議就本公司每股面值0.10港元之股份向2010年6月1日（星期二）名列本公司股東名冊的股東派發截至2009年12月31日止年度的末期股息每股0.03港元（2008年：0.02港元），總額為不少於106,233,000港元。倘末期股息獲本公司股東於本公司將於2010年6月1日（星期二）舉行的股東週年大會上批准，將於2010年6月14日（星期一）或之前派發。

本公司將於2010年5月26日（星期三）至2010年6月1日（星期二），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確保享有末期股息，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2010年5月25日（星期二）下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，以便辦理有關手續。



## 僱員及酬金政策

於2009年12月31日，本集團就主要業務僱用約1,006名僱員。本集團幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據其所採納已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

## 購買、出售或贖回上市股份

年內，本公司於聯交所以總代價36,313,400港元購回25,182,000股股份。隨後，所有股份均已註銷。

購回月份	購回股份數目	每股價格		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2009年11月	25,182,000	1.48	1.41	36,313,400

購回股份的原因是為了長期提高股東價值。

除上文所披露者外，於截至2009年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。



## 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。

本集團截至2009年12月31日止年度的全年業績已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核及由審核委員會審閱。

## 致謝

本人謹藉此機會，代表董事會就所有員工所付出的努力及辛勞向彼等致謝。

行政總裁

鄧銳民

香港，2010年4月8日

上海

「洛克·外灘源」







(由左至右)鄧銳民·陳巍·辛羅林·李寧軍·歐亞平·羅仕勳·項兵·田勁

## 執行董事

歐亞平先生，48歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，彼亦是本公司薪酬委員會的成員、本集團之創辦人及間接主要股東。歐先生亦為香港聯交所上市公司威華達控股有限公司（「威華達」）之主席兼執行董事及港華燃氣有限公司（「港華燃氣」）之執行董事。彼持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位，亦為該大學校董會副主席和兼職教授。歐先生曾於中國及香港獲多家貿易公司及投資公司聘用。歐先生於投資、貿易及公司管理方面積累24年經驗，負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）之董事。該公司所持有之權益已披露於「主要股東」一節內。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。



根據歐先生與本公司於2008年3月31日訂立之服務協議及於2009年1月2日訂立之補充協議，歐先生獲委任特定任期由2008年4月1日起為期3年並須受公司細則中有關退任及膺選連任之條文所規限，及可享有之每年薪酬及房屋津貼為5,360,008港元及年終酌情花紅，該等酬金由董事會根據本公司薪酬委員會經參考市場條款、彼在本公司之職責以及本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東並無任何關係。

**鄧銳民先生**，47歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為本公司行政總裁，彼亦為香港聯交所上市公司威華達之執行董事及為歐亞平先生在港華燃氣之替任董事。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多年經驗。現負責本集團的整體規劃、策略發展、財務策劃及管理。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。

根據鄧先生與本公司於2010年3月19日訂立之服務協議，鄧先生獲委任特定任期由2010年3月19日起為期3年並須受公司細則中有關退任及膺選連任之條文所規限，及可享有之每年薪酬為2,398,045港元及年終酌情花紅，該等酬金由董事會根據本公司薪酬委員會經參考市場條款、彼在本公司之職責以及本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東並無任何關係。



**陳巍先生**，48歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，彼亦為香港聯交所上市公司威華達之執行董事兼行政總裁。陳先生持有中國北京理工大學頒發之管理工程學士學位。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24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發展、管理及策略計劃。彼於2009年12月31日辭任於聯交所上市公司港華燃氣之執行董事。除上述披露者外，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。

根據陳先生與本公司於2008年3月31日訂立之服務協議及於2010年1月15日訂立之補充協議，陳先生獲委任特定任期由2008年4月1日起為期3年並須受公司細則中有關退任及膺選連任之條文所規限，及可享有之每年薪酬為600,040港元及年終酌情花紅，該等酬金由董事會根據本公司薪酬委員會經參考市場條款、彼在本公司之職責以及本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東並無任何關係。



### 非執行董事

**羅仕勵先生**，67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22年經驗。羅先生於1992年加入本集團。除上述披露者外，羅先生過去3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

羅先生之任期一年，並受公司細則有關退任及膺選連任之條文所規限，及可享有之每年薪酬為1,400,000港元及年終酌情花紅，由董事會根據本公司薪酬委員會經參考彼在本公司之職責、本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員、主要或控股股東亦概無任何關係。

**李寧軍先生**，45歲，於2007年9月獲委任為本公司執行董事，並自2009年6月8日起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18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。除上述披露者外，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。

根據李先生與本公司於2010年1月4日訂立之服務協議，李先生之任期一年，並受公司細則中有關退任及膺選連任之條文所規限，及可享有之每年薪酬為人民幣840,000元，該等酬金由董事會根據本公司薪酬委員會經參考市場條款、彼在本公司之職責以及本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東並無任何關係。



## 獨立非執行董事

田勁先生，52歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會的成員。田先生持有湖南大學學士學位、武漢大學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。田先生為美國晨星公司亞太區總裁，晨星（亞洲）有限公司首席執行官及晨星（中國）董事長。彼在加入美國晨星公司之前，曾擔任湖南大學講師，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。除上述披露者外，田先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

田先生之任期為一年，並受公司細則有關退任及膺選連任之條文所規限。彼享有酬金每年250,000港元，並分兩期等額支付。彼之酬金乃由本公司董事會及薪酬委員會經參考彼於本公司之職責及責任、本公司之表現及當時市況後釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。田先生不享有任何花紅款項。田先生與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。



## 董事及行政人員

項兵博士，48歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會及薪酬委員會的委員。加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士於學術界擁有逾10年教學經驗。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、威華達、慧聰網有限公司及龍湖地產有限公司（於2009年11月1日獲委任）之獨立非執行董事兼審核委員會委員及薪酬委員會委員；為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；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委員（於2009年9月8日獲委任）。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委員、薪酬委員會委員及提名委員會委員；易居（中國）控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會委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委員及薪酬委員會委員。彼於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2009年8月13日起為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委員、戰略委員會委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（任期由2006年3月30日至2008年5月30日）；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。除上述披露者外，項博士於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

項博士之任期為一年，並受公司細則有關退任及膺選連任之條文所規限。彼享有酬金每年250,000港元，並分兩期等額支付。彼之酬金乃由本公司董事會及薪酬委員會經參考彼於本公司之職責及責任、本公司之表現及當時市況後釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。項博士不享有任何花紅款項。項博士與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。



**辛羅林先生**，61歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會及薪酬委員會主席。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。彼亦為香港聯交所上市公司威華達之獨立非執行董事及於2010年3月1日起出任建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員、為東京證券交易所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，辛先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

辛先生之任期為一年，並受公司細則有關退任及膺選連任之條文所規限。彼享有酬金每年250,000港元，並分兩期等額支付。彼之酬金乃由本公司董事會及薪酬委員會經參考彼於本公司之職責及責任、本公司之表現及當時市況後釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。辛先生不享有任何花紅款項。辛先生與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

### 首席財務官

**李福軍先生**，47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)。他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18年經驗。李先生於1994年5月加盟百仕達集團，彼於2007年10月聘任為百仕達控股有限公司首席財務官。



# 董事會報告

董事提呈截至2009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2009年12月31日止年度的業績載於本年報第55頁的綜合收入報表。

於本年度內，本公司並無向股東派發中期股息（2008年：每股0.03港元）。

董事會建議派發末期股息每股0.03港元（2008年：每股0.02港元），惟須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實。

## 可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於第59至60頁的綜合權益變動表。

本公司於2009年12月31日可供分派予股東的儲備為871,921,000港元（2008年：688,528,000港元）。

## 財務概要

本集團截至2009年12月31日止5個年度每年的業績概要載於本年報第133至134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

本公司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

### 非執行董事：

羅仕勵

李寧軍(於2009年6月8日由執行董事調任為非執行董事)

### 獨立非執行董事：

田勁

項兵

辛羅林

根據公司細則第87(1)條及(2)條，陳巍先生、羅仕勵先生及田勁先生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。

本公司已收到本公司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具備獨立性。



### 董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2009年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司股份（「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之權益或淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

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2009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	0.69%
羅仕勳	實益擁有人	9,345,500	-	-	9,345,500	9,675,000	19,020,500	0.53%
李寧軍	實益擁有人	4,000,000	-	-	4,000,000	8,375,000	12,375,000	0.35%
歐亞平	共同持有權益及 所控制公司之權益	-	1,560,845,250 (附註)	7,285,410	1,568,130,660	-	1,568,130,660	44.01%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	22,500,000	43,875,000	1.23%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	5,175,000	5,175,000	0.15%
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。

董事於本公司授出購股權之權益詳情載於下文「董事認購本公司及相聯法團之股份或債券之權利」一節。



## 董事認購本公司及相聯法團之股份或債券之權利

### 可認購股份之購股權權益

根據本公司之購股權計劃，本公司已授予本公司若干董事購股權以認購股份，於2009年12月31日之有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2009年 1月1日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	年內授出	年內行使	於2009年 12月31日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	於2009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	0.09%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	3,375,000	–	–	3,375,000	0.09%
	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2009年 1月1日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	年內授出	年內行使	於2009年 12月31日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	於2009年 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%
辛羅林	13.01.2005	31.12.2005 – 24.05.2012	1.001	675,000	-	675,000	-	-
	13.01.2005	30.06.2006 – 24.05.2012	1.001	675,000	-	675,000	-	-
	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.001	900,000	-	900,000	-	-
	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，董事行使2,250,000份購股權，董事並無授出購股權，董事持有的購股權並無失效或被註銷。

除下文「本公司之購股權計劃」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其他任何法人團體的股份或債券而獲益，而各董事或主要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。

### 本公司之購股權計劃

根據本公司股東於2002年5月24日舉行的股東特別大會上通過的購股權計劃（「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為準，包括(i)於緊接授出購股權日期前5個交易日股份在聯交所的平均收市價；(ii)於授出日期當日股份在聯交所的收市價或(iii)股份的面值。授予的購股權必須在授出日期起計28日內獲接受方為有效。

於2009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132,600,000股股份（相當於本公司在本年報日期之現有已發行股本約3.74%），而倘根據現有計劃可授出之所有購股權獲行使，則可發行合共328,599,792股股份（相當於本公司在本年報日期之現有已發行股本約9.28%），已於2008年5月20日在股東週年大會上更新。

購股權可在董事會決定的期間內的任何時間行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。



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本公司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之購股權所涉之股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行股份之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，不得超過本公司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個月期間授予任何參與人士（彼為本公司之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））之購股權所涉之股份數目不得超過當時已發行股份總數之0.1%，而所涉之總金額以股份於每次授出當日之收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

獲授予購股權的參與人士須支付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本年度內的變動情況：

購股權種類	於2009年				於2009年	
	1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	12月31日 尚未行使	
<b>類別1：董事</b>						
陳巍	2007B購股權	11,250,000	-	-	-	11,250,000
羅仕勵	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
辛羅林	2005購股權	2,250,000	-	(2,250,000)	-	-
	2007B購股權	2,925,000	-	-	-	2,925,000
董事合共		62,150,000	-	(2,250,000)	-	59,900,000
<b>類別2：僱員</b>						
	2005購股權	7,112,500	-	-	-	7,112,500
	2007A購股權	73,462,500	-	(850,000)	(7,025,000)	65,587,500
僱員合共		80,575,000	-	(850,000)	(7,025,000)	72,700,000
<b>類別3：其他</b>						
Davin A. Mackenzie (於2008年12月 辭任董事)	2005購股權	568,100	-	-	(568,100)	-
	2007B購股權	2,925,000	-	-	(2,925,000)	-
其他合共		3,493,100	-	-	(3,493,100)	-
所有類別合共		146,218,100	-	(3,100,000)	(10,518,100)	132,600,000



附註：

1. 該等購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時止。
2. 緊接購股權行使日期前，股份之加權平均收市價為1.91港元。
3. 年內，概無購股權根據現有計劃授出或註銷。
4. 年內，根據現有計劃有3,100,000份購股權獲行使，10,518,100份購股權失效。

### 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，概無與本公司訂立不可由本公司一年內終止的未屆滿董事合約。

### 董事於重大合約的權益

除所披露者外，於本年度終結日或年內任何時間，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）概無簽訂本公司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2009年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所置存之主要股東登記冊所示，除上文所披露有關董事之權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本中之有關權益及淡倉：

#### 於股份及相關股份之好倉及淡倉

股東名稱	身份	股份權益	於2009年12月31日
			佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Asia Pacific	實益擁有人	1,560,845,250(好倉) (附註)	43.81%

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。



除上文所披露者外，於2009年12月31日，本公司並無接獲任何通知指彼等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

於年內，下列本公司之關連交易／持續關連交易均由本集團訂立：

### (a) 關連交易

1. 於2009年6月7日，百仕達控股有限公司之附屬公司百仕達地產有限公司（作為賣方）與歐亞平先生（百仕達主席兼執行董事）的太太張來平女士（作為買方）就以總代價人民幣8,180,046元（約9,276,000港元）買賣中國深圳百仕達花園五期東郡廣場（百仕達住宅發展項目的一部份）的兩個住宅單位訂立兩份正式買賣協議（「買賣協議」）。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），張女士為百仕達的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，有關交易構成百仕達的關連交易。由於買賣協議乃以一般商業條款訂立，且總代價低於根據上市規則計算的各項適用百分比率的2.5%，買賣協議僅須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈的規定，而可豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准的規定。因此，本公司於2009年6月9日就關連交易刊發公佈。

2. 載於綜合財務報表附註34的關連方交易（付予主要管理人士之薪酬及於綜合財務報表附註34(a)除外）根據上市規則第14A條構成關連交易，惟可豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

除上述所披露者外，概無交易須根據聯交所證券上市規則第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，以規管獨立租賃協議，即威華達及其附屬公司向百仕達控股有限公司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」）。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。於2009年12月31日，交易總額為3,378,000港元。

於本報告日期，威華達及本公司分別由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）持有約35.57%及44.08%的權益，故Asia Pacific為威華達及本公司的主要股東，因此，彼為上市規則定義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定義下Asia Pacific的聯繫人士。

據此，威華達與本公司訂立的總協議構成上市規則第14A章定義下的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與一份由百仕達與本公司一家全資附屬公司於2008年1月2日訂立的特許協議項下的代價匯總後的相關百分比率高於0.1%但低於2.5%，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，並獲豁免遵從上市規則下獨立股東批准的規定。本公司已於2008年5月19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數據。根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師報告，並確認本公司的交易乃遵照規管該等交易的協議的條款在其日常業務過程中及按條款不遜於獨立第三方提供予本集團之條款／本集團提供予獨立第三方之條款訂立，而有關條款屬公平合理及符合本公司股東的整體利益。



### 根據上市規則第13.22條之披露

於2009年12月31日，本集團向聯營公司提供的財務協助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比例的8%。

該等聯營公司於2009年12月31日的合併備考資產負債表如下：

	千港元
非流動資產	2,942,340
流動資產	404,757
流動負債	(50,211)
非流動負債	(2,996,075)
淨資產	300,811

### 捐款

本集團在本年度內作出5,363,000港元之慈善及其他捐款。

### 公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日在本公司已發行股份之持股量並不少於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9%，而本集團五大供應商則佔本集團總採購額約16%。

年內，本集團最大客戶佔本集團總銷售額約1%，而本集團五大客戶則佔本集團總銷售額3%。

本公司各董事、彼等之聯繫人士及就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團五大供應商及客戶的股本中的任何權益。

## 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

年內，本公司於聯交所以總代價36,313,400港元購回25,182,000股股份。隨後，所有股份均已註銷。

購回月份	購回股份數目	每股價格		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2009年11月	25,182,000	1.48	1.41	36,313,400

購回股份的原因是為了長期提高股東價值。

除上文所披露者外，於截至2009年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。



## 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。

至於董事薪酬，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。董事或行政人員（或其聯繫人）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有貢獻的董事和合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註35及上文「本公司之購股權計劃」一節。

## 核數師

本公司截至2009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，2010年4月8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、動態的企業管治架構，以高透明度來持續確保維護股東及各界人士的權益。

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守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治發展中達到與時並進的要求。

## 遵例聲明

截至2009年12月31日止年度內，本公司一直遵守所有載於守則的守規條文。

## 董事會

### 成員

於本報告日期，本公司之董事會（「董事會」）有8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。李寧軍先生於2009年6月8日由執行董事調任為非執行董事。

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。董事資歷詳情載於本年報第22至28頁。

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。



董事會成員尤其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」），董事最少每3年須於本公司股東週年大會輪值告退。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）任期直至本公司下屆股東大會為止（就董事會填補臨時空缺而言）或直至下屆股東週年大會為止（就董事會增補成員而言），並符合資格於該大會上膺選連任。除項兵博士及李寧軍先生外，每位非執行董事（包括獨立非執行董事）的任期為1年，由2010年1月1日至2010年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及膺選連任。項兵博士之任期為期1年16日，由2009年12月16日至2010年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及膺選連任及李寧軍先生之任期為期1年，由2009年6月8日至2010年6月7日為止，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，負責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，內部監控機制及風險管理職能乃不可或缺，而董事會在實行及監管內部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，考慮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。

2009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17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通告及董事會文件。每位董事在有關會議之出席詳情如下：

	出席會議次數
<i>執行董事</i>	
歐亞平（主席）	21
鄧銳民（行政總裁）	20
陳巍	9
<i>非執行董事</i>	
羅仕勵	6
李寧軍	7
<i>獨立非執行董事</i>	
田勁	7
項兵	8
辛羅林	8

#### 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，肩負著領導、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隊有效率的行政人員。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問題。

## 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會議；
- 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管理層、董事會成員及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連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。

為確保董事履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰的責任及權限。

## 董事委員會

本公司已成立多個董事委員會，包括設有特定職權範圍之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

截至本報告日期，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酬金政策、決定執行董事及高級管理人員之酬金（包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額），以及就非執行董事之酬金提出建議。

於2009年度，薪酬委員會：

- 審閱2009/2010年度之酬金政策；
- 審閱執行董事及獨立非執行董事之酬金及管理年終花紅；及
- 審閱及批准執行董事之服務協議。

薪酬委員會於2009年度舉行了3次會議，其成員的出席率如下：

### 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僱員對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團根據已批准的購股權計劃條款，向合適的員工（包括董事）授予購股權。



### 審核委員會

截至本報告日期，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，並審閱內部監控制度及風險管理的成效。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2009年度，審核委員會：

- 審閱截至2008年12月31日止年度的財務報表及截至2009年6月30日止6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2008年財政年度的核數師酬金及續聘外聘核數師。

審核委員會於2009年度舉行了3次會議，各成員之會議出席詳情載於下表：

### 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	3



### 董事提名

董事會尚未成立提名委員會。根據公司細則，董事會有權不時及隨時提名任何人士為董事以填補董事會空缺或為董事會增加成員。在評估新董事提名時，董事會須考慮候選人的資歷、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膺選人的專才及經驗作出推選。

於2009年度，董事會考慮將李寧軍先生由執行董事調任為本公司非執行董事。董事於歐亞平先生及鄧銳民先生出席的大會上批准該調任。

### 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的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事買賣證券之守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2009年12月31日止年度內均一直遵守標準守則之規定。

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，制定有關彼等買賣本公司證券之書面指引，其明確程度不遜於標準守則。

### 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2009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2009年度未經審核中期財務報告。



德勤收取的2009年度核數服務費為1,650,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

	費用 港元
提供的服務	
審閱本公司截至2009年6月30日止六個月之中期財務報告	<u>380,000</u>

### 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、資歷及經驗的適當性，以及員工接受的訓練課程及有關預算。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作為財務報表編製基準乃適當做法。



## 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，確保股東知悉本公司主要業務策略。要求表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

在2009年度股東週年大會上，主席以決議案提呈議程所列每項會議表決事宜（包括重選董事）。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式獲委代表均出席了2009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、盈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53至54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55至129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2009年12月31日的綜合財務狀況報表，及截至該日止年度的綜合收入報表、綜合全面收入報表、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附註。

### 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及真實與公平呈列綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，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；選擇和應用適當的會計政策；及因應情況作出合理的會計估計。

### 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 貴集團編製及真實而公平地呈列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 貴集團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2009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

2010年4月8日



# 綜合收入報表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
營業額	5	<b>3,999,178</b>	1,688,807
銷售成本		<b>(1,827,224)</b>	(603,918)
毛利		<b>2,171,954</b>	1,084,889
其他收入	6	<b>106,763</b>	179,307
銷售費用		<b>(88,236)</b>	(46,300)
行政費用		<b>(111,074)</b>	(120,971)
其他費用	7	<b>(8,105)</b>	(9,263)
投資物業的公平值增加(減少)	17	<b>29,975</b>	(67,234)
可換股債券衍生部份的公平值變動		<b>(216,990)</b>	-
持作買賣投資的公平值變動		<b>(13,608)</b>	(83,623)
分佔聯營公司業績		<b>386,681</b>	(146,546)
融資成本	8	<b>(9,756)</b>	(4,899)
除稅前溢利	9	<b>2,247,604</b>	785,360
稅項	12	<b>(821,011)</b>	(351,675)
年內溢利		<b>1,426,593</b>	433,685
以下應佔：			
本公司擁有人		<b>1,213,800</b>	342,874
少數股東權益		<b>212,793</b>	90,811
		<b>1,426,593</b>	433,685
每股盈利	14	港仙	港仙
基本		<b>36.25</b>	10.43
攤薄		<b>36.23</b>	10.43

# 綜合全面收入報表

截至2009年12月31日止年度



	2009年 千港元	2008年 千港元
年內溢利	<b>1,426,593</b>	433,685
其他全面收入		
換算產生的匯兌差額	<b>3,935</b>	188,047
分佔聯營公司的匯兌儲備	<b>627</b>	18,896
年內其他全面收入	<b>4,562</b>	206,943
年內全面收入總額	<b>1,431,155</b>	640,628
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>1,217,678</b>	521,392
少數股東權益	<b>213,477</b>	119,236
	<b>1,431,155</b>	640,628



# 綜合財務狀況報表

於2009年12月31日

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	<b>75,878</b>	49,180
預付租金	16	<b>114,068</b>	5,367
投資物業	17	<b>978,323</b>	863,812
於聯營公司的權益	18	<b>91,931</b>	–
待售投資	19	<b>1,261</b>	1,261
應收貸款	20	<b>2,159,198</b>	1,793,870
		<b>3,420,659</b>	2,713,490
<b>流動資產</b>			
物業存貨	21	<b>1,440,723</b>	2,617,453
應收貸款、按金及預付款	22	<b>101,368</b>	84,737
預付租金	16	<b>1,970</b>	94
聯營公司欠款	23	<b>37,096</b>	36,540
持作買賣投資	24	<b>327,401</b>	6,909
已抵押銀行存款	25	<b>17,864</b>	11,524
銀行結餘及現金	25	<b>5,377,691</b>	2,015,916
		<b>7,304,113</b>	4,773,173
<b>流動負債</b>			
應付貸款、已收按金及應計費用	26	<b>1,046,385</b>	986,102
應繳稅項		<b>1,280,063</b>	1,053,051
借款—一年內到期償還	27	<b>440,522</b>	140,167
可換股債券	28	<b>702,827</b>	–
		<b>3,469,797</b>	2,179,320
淨流動資產		<b>3,834,316</b>	2,593,853
總資產減流動負債		<b>7,254,975</b>	5,307,343



	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
非流動負債			
借款—一年以後到期償還	27	<b>317,821</b>	247,392
遞延稅項	29	<b>102,320</b>	89,049
		<b>420,141</b>	336,441
		<b>6,834,834</b>	4,970,902
資本及儲備			
股本	30	<b>356,311</b>	328,600
儲備		<b>5,712,970</b>	4,067,525
本公司擁有人應佔權益		<b>6,069,281</b>	4,396,125
少數股東權益		<b>765,553</b>	574,777
		<b>6,834,834</b>	4,970,902

董事會於2010年4月8日通過載於第55至129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2009年12月31日止年度

## 本公司權益持有人應佔

	購股權							少數		合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	儲備 千港元	一般儲備 千港元	繳納盈餘 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元	股東權益 千港元	
於2008年1月1日	328,555	1,368,776	265,292	27,266	57,312	367,782	1,649,096	4,064,079	478,013	4,542,092
年內溢利	-	-	-	-	-	-	342,874	342,874	90,811	433,685
年內其他全面收入	-	-	178,518	-	-	-	-	178,518	28,425	206,943
年內全面收入總額	-	-	178,518	-	-	-	342,874	521,392	119,236	640,628
因行使購股權而發行股份	45	545	-	(140)	-	-	-	450	-	450
確認以股權結算股份支付的支出	-	-	-	23,794	-	-	-	23,794	-	23,794
股息	-	-	-	-	-	-	(213,590)	(213,590)	-	(213,590)
向附屬公司少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,472)	(22,472)
於2008年12月31日	328,600	1,369,321	443,810	50,920	57,312	367,782	1,778,380	4,396,125	574,777	4,970,902



本公司權益持有人應佔

	購股權							少數		合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	儲備 千港元	一般儲備 千港元	繳納盈餘 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元	股東權益 千港元	
於2009年1月1日	328,600	1,369,321	443,810	50,920	57,312	367,782	1,778,380	4,396,125	574,777	4,970,902
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,213,800	1,213,800	212,793	1,426,593
年內其他全面收入	-	-	3,878	-	-	-	-	3,878	684	4,562
年內全面收入總額	-	-	3,878	-	-	-	1,213,800	1,217,678	213,477	1,431,155
在配售及認購安排中發行 股份	29,010	513,489	-	-	-	-	-	542,499	-	542,499
因兌換可換股債券而發行 股份	909	15,211	-	-	-	-	-	16,120	-	16,120
因行使購股權而發行股份	310	4,549	-	(1,096)	-	-	-	3,763	-	3,763
購回股份	(2,518)	(33,795)	-	-	-	-	-	(36,313)	-	(36,313)
因發行股份而產生的費用 確認以股權結算股份支付 的支出	-	(17,040)	-	-	-	-	-	(17,040)	-	(17,040)
轉撥	-	-	-	12,169	-	-	-	12,169	-	12,169
股息	-	-	-	-	31,120	-	(31,120)	-	-	-
向附屬公司少數股東派發 股息	-	-	-	-	-	-	(65,720)	(65,720)	-	(65,720)
於2009年12月31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



# 綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>2,247,604</b>	785,360
調整：		
分佔聯營公司業績	<b>(386,681)</b>	146,546
物業、廠房及設備的折舊	<b>5,804</b>	7,695
預付租金撥回	<b>94</b>	93
以股份支付的支出	<b>12,169</b>	23,794
利息收入	<b>(102,653)</b>	(171,155)
利息支出	<b>9,756</b>	4,899
投資物業的公平值(增加)減少	<b>(29,975)</b>	67,234
可換股債券衍生部份的公平值變動	<b>216,990</b>	–
出售物業、廠房及設備的收益	<b>(451)</b>	(347)
出售待售投資收益	<b>(10)</b>	–
持作買賣投資的公平值變動	<b>13,608</b>	–
營運資金變動前的經營現金流量	<b>1,986,255</b>	864,119
物業存貨減少(增加)	<b>1,037,067</b>	(284,620)
應收貨款、按金及預付款(增加)減少	<b>(16,535)</b>	70,044
持作買賣投資(增加)減少	<b>(334,100)</b>	83,623
應付貨款、已收按金及應計費用增加	<b>59,162</b>	263,695
業務產生的現金	<b>2,731,849</b>	996,861
已繳稅款	<b>(582,025)</b>	(161,155)
<b>經營業務產生的現金淨額</b>	<b>2,149,824</b>	835,706



	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>投資活動</b>		
已收利息	32,702	28,594
授予聯營公司墊款	(515)	(238,848)
購入物業、廠房及設備	(32,940)	(8,042)
就在建投資物業支付的開發成本	(20,453)	–
已抵押銀行存款增加	(6,327)	(5,119)
出售物業、廠房及設備所得款項	941	436
購入待售投資	–	(250)
出售待售投資所得款項	10	–
<b>投資活動動用的現金淨額</b>	<b>(26,582)</b>	<b>(223,229)</b>
<b>融資活動</b>		
發行股份所得款項	546,262	450
新借銀行貸款	560,783	263,379
可換股債券所得款項	495,000	–
向附屬公司少數股東派發股息	(22,701)	(22,472)
償還銀行貸款	(190,326)	(544,754)
已付股息	(65,720)	(213,590)
購回股份	(36,313)	–
已付利息	(33,931)	(59,574)
因發行股份而產生的費用	(17,040)	–
<b>融資活動產生(動用)的現金淨額</b>	<b>1,236,014</b>	<b>(576,561)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>3,359,256</b>	<b>35,916</b>
年初的現金及現金等價物	2,015,916	1,852,956
外幣匯率變動的影響	2,519	127,044
<b>年終的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金</b>	<b>5,377,691</b>	<b>2,015,916</b>



# 綜合財務報表附註

截至2009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於本年報的公司資料一節披露。

綜合財務報表以港元呈列，惟本公司的功能貨幣為人民幣。本公司選用港元為呈列貨幣原因為本公司乃股份在聯交所上市的公眾公司，其投資者大部分位於香港。

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」）

於年內，本集團採用由香港會計師公會頒佈的以下新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（2007年經修訂）	財務報表的呈列方式
香港會計準則第23號（2007年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生的責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	內嵌式衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓
香港財務報告準則（修訂本）	於2008年頒佈之香港財務報告準則之改進（於2009年7月 1日或以後開始之年度期間生效之香港財務報告準則 第5號之修訂除外）
香港財務報告準則（修訂本）	於2009年頒佈之香港財務報告準則之改進 （關於對香港會計準則第39號第80段之修訂）



## 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）

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無造成重大影響。

### 影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 香港會計準則第1號（2007年經修訂）財務報表之呈列

香港會計準則第1號（2007年經修訂）引入術語變動（包括經修訂之財務報表標題）及財務報表格式及內容變動。

#### 改善有關金融工具之披露（香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂）

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平值計量之金融工具按公平值計量之披露規定。該修訂亦擴大及修訂有關流動資金風險之披露規定。本集團並無根據該修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

### 影響報告業績之新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 香港會計準則第40號投資物業的改進

作為香港財務報告準則（2008年）改進的一部份，香港會計準則第40號已經修訂，使其範圍包括在建或發展中以作將來用作投資物業的物業，並要求有關物業按公平值計量（倘使用公平值模型及可以可靠地釐定物業的公平值）。過去，在建物業的租賃土地及樓宇部份乃分開在本集團主要從事房地產發展及房地產投資之聯營公司入帳。該聯營公司持有在建投資物業。應用香港會計準則第40號的修訂導致本集團分佔聯營公司業績增加4.72億港元。該增加是由於聯營公司在建或發展中投資物業的公平值（扣除相關稅項）增加了4.72億港元，有關的公平值增加已於本集團截至2009年12月31日止年度的綜合收入報表內確認。



## 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）

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂準則或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本為2008年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	2009年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團現金結算股份形式付款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定之預付款項 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2009年7月1日及2010年1月1日（如適用）或之後開始的年度期間生效的修訂。

<sup>3</sup> 於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>7</sup> 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。



## 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）

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能對本集團收購日期為於2010年1月1日或之後的業務合併的會計處理方法造成影響。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響本集團於附屬公司的所有者權益出現變動時的會計處理方法。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產的分類及計量的新規定，並將於2013年1月1日起生效，並可提早應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇的已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；(ii)僅為支付本金額及未償還本金額的利息而產生合約現金流量的債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產的分類及計量造成影響。

本公司董事預期採用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。



## 3. 主要會計政策

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。

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，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司（其附屬公司）所控制實體（包括特定用途實體）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）計入綜合收入報表內。

倘需要，附屬公司的財務報表將作出調整以令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。

綜合附屬公司資產淨值中的少數股東權益與本集團於其中的權益分開識別。資產淨值中的少數股東權益包括在原業務合併日期的有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔的股權變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與本集團的權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

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帳。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列帳，並就本集團分佔該聯營公司的資產淨值的收購後變動作出調整，以及減去任何已識別的減值虧損。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份），則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外分佔的虧損乃被撥備，而負債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者為限被確認。

倘集團實體與本集團的一間聯營公司進行一組交易，則損益以本集團於有關聯營公司中的權益為限撇銷。

#### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計算，即就於一般營業過程中所提供貨品及服務所收取的金額（扣除折讓及銷售相關稅項）。

#### 銷售物業

銷售物業的收入於物業完成及轉移予買家時，於綜合收入報表內確認。

於達到上述收入確認標準前收取收購人的按金及分期付款計入綜合財務狀況報表的流動負債。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收入確認 (續)

##### 租金收入

租金收入按直線法於有關約租期內確認。

##### 服務收入

服務收入 (包括物業管理服務及其他服務) 於提供服務後確認入帳。

##### 利息收入

財務資產的利息收入乃按未清還本金，以適用的利率按時間比例計算。有關利率指於初步確認時將財務資產的估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產帳面淨值的利率。

##### 股息收入

當股東收取股息的權利確立後，來自投資 (包括按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產) 的股息收入乃被確認。

#### 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土地及樓宇 (在建物業除外)) 以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列值。

物業、廠房及設備 (在建物業除外) 的折舊經考慮其估計剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期攤銷其成本。

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。資產取消確認產生的任何盈虧 (按該項目的出售所得款項淨額及帳面值間的差額計算) 於該項目取消確認的期間計入損益帳內。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

##### 供日後擁有人佔有的租賃土地及在建樓宇

當租賃土地及樓宇為發展中以作生產或行政用途時，租賃土地部分乃分類為預付租金，並以直線法於租期內攤銷。於建築期內，就租賃土地之攤銷撥備乃計入在建樓宇成本之部分。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的地點及狀況）時會開始計算折舊。

#### 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。

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，投資物業則採用公平值模式以公平值計值。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生期間的損益帳內。

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。自2009年1月1日起，在建投資物業按報告期末的公平值計算。在建投資物業的公平值與其賬面值之間的任何差額於其產生期間於損益帳內確認。

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盈虧（按出售所得款項淨額與該資產帳面值之間的差額計算）計入取消確認期間的損益帳內。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租賃

凡其條款規定將所有權的全部風險及回報轉讓予承租人的租賃均歸類為金融租約，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綜合收入報表內確認入帳。

#### 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。因訂立一項經營租約作為獎勵的已收及應收福利，乃以直線法按租賃年期確認為租金支出的減少。

#### 租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃的土地及樓宇部份應為租賃分類而獨立入帳，惟租賃款項若未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於此情況下整份租約一概視為融資租賃，並作為物業、機器及設備入帳。若租賃款項能可靠地劃分，則於土地的租賃權益應作為經營租約入帳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。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業存貨

物業存貨包括供銷售的發展中物業及待售物業。

發展中物業的帳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)。發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者入帳。

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)的意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)時,本集團將物業從投資轉撥至投資物業。

當持有租賃土地以供開發待售物業的意圖改變為日後佔用或其他目的時,本集團將物業存貨中的租賃土地部分轉撥至預付租金。

#### 減值

於報告期末,本集團審閱其有形及無形資產的帳面值,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)。倘估計資產的可收回金額乃低於其帳面值,則該資產的帳面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損於隨後轉回,則該資產的帳面值會增加至重新估計的可收回金額,惟限於所增加的帳面值不超逾於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損而原應釐定的帳面值。減值虧損的轉回將隨即被確認為收入。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具

當集團實體成為財務工具合約的訂約方，財務資產及財務負債於綜合財務狀況報表內確認。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（按公平值列帳及在損益帳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。直接應佔收購按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產或財務負債的交易成本，應立即於損益帳內確認。

#### 財務資產

本集團的財務資產主要分為以下三類，包括按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產、貸款及應收款以及待售財務資產。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的財務資產。

#### 實際利息法

實際利息法為計算財務資產之攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入之一種方法。實際利率為於初步確認時藉財務資產之預計年期或較短之期間（如適用）實際地將預期之未來現金收入（包括所有已付或已收取且構成實際利率一部份之費用、交易費用及其他溢價或折讓）折讓為賬面淨值之利率。

利息收入按實際利息法確認為債務工具。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產

按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產主要分類為持作買賣投資。

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份，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（除指定及具有有效對沖作用之工具之外）。

按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產按公平值列帳，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期內的損益帳中確認。於損益帳確認的收益或虧損淨額包括財務資產所賺取的任何股息或利息。

#### 貸款及應收款

貸款及應收款乃非衍生工具財務資產，並具有於交投活躍市場未有報價的固定或可議定付款。於初步確認後的各結算日，貸款及應收款（包括應收貸款、貿易及其他應收款、聯營公司欠款、已抵押銀行存款及銀行結餘）均按實際利率攤銷法攤銷後的成本入帳，並減去任何已識別的減值虧損（見下文有關財務資產減值虧損的會計政策）。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

#### 待售財務資產

待售財務資產乃為並非指定或分類為按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產的非衍生工具、貸款及應收款或持至到期日的投資。本集團指定持作已識別長期用途的股本投資為待售投資。就待售股本投資而言，倘並無活躍市場的市價報價且其公平值未能可靠計算，及就衍生工具而言，倘與無報價且必須以交付此類股本工具的方式付款，則待售股本投資及衍生工具於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計算（見下文有關財務資產減值虧損的會計政策）。

#### 財務資產減值

財務資產（按公平值列帳乃在損益帳處理者除外）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財務資產的預期未來現金流量因於初步確認該財務資產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
- 未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就按攤銷成本列值的財務資產而言，倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益帳內確認，並以資產帳面值與按原始實際利率折現估計未來現金流量的現值間的差額計量。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

就按成本列值的財務資產而言，減值虧損數額按資產帳面值與按類似財務資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值間的差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

與所有財務資產（應收貨款及其他應收款除外）有關的減值虧損會直接於財務資產的帳面值中作出扣減，其帳面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的帳面值變動會於損益帳中確認。當應收貨款或其他應收款被視為不可收回時，其將於撥備帳內撇銷。於其後重新收取的先前撇銷的款項將計入損益帳。

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發生聯繫，則先前確認的減值虧損於損益帳中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產帳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

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。股本工具為訂明於本集團資產的餘額權益經扣除其所有負債後的任何合約。

#### 實際利息法

實際利息法為計算財務資產之攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入之一種方法。實際利率為於初步確認時藉財務資產之預計年期或較短之期間（如適用）實際地將預期之未來現金支出折讓之利率。

利息支出按實際利息法予以確認。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

#### 財務負債及股本 (續)

#### 其他財務負債

包括銀行及其他貸款、貿易及其他應付款項及貸款的其他財務負債隨後按攤銷成本使用實際利息法進行計量。

可換股債券包括負債部分、兌換及提前贖回期權衍生工具。

本集團所發行包含負債及兌換及提前贖回期權衍生工具部分的可換股債券，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，負債及兌換及提前贖回期權衍生工具部分均按公平值確認。

於往後期間，可換股債券的負債部分將採用實際利率法按攤銷成本列賬。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內確認。

與發行可換股債券有關的交易成本乃按公平值的分配比例分配至負債及兌換及提前贖回期權衍生工具部分。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內扣除。與負債部分有關之交易成本則列入負債部分之賬面值，並於可換股貸款票據年期內採用實際利率法攤銷。

#### 股本工具

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帳。

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內確認盈利或虧損。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 撇除確認

當自資產收取現金流量的權利屆滿或財務資產被轉讓及本集團已將財務資產的所有權的絕大部份風險及回報轉移，則財務資產撇除確認。於撇除確認財務資產時，資產帳面值與所收取及應收取的代價及已直接於其他全面收入中確認的累計收益或虧損總和間的差額於損益帳中確認。

當有關合約中訂明的責任已解除、註銷或屆滿時，則財務負債撇除確認。撇除確認的財務負債的帳面值與所支付及應付代價間的差額於損益帳確認。

##### 借款成本

購買、建造或生產合資格的資產其直接應計借款成本均資本化作為此等資產的部份成本。當此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止資本化。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資本化借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益帳內確認。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 股份支付交易

以股權結算股份支付的交易

#### 授予僱員的購股權

以購股權授出日的公平值來決定取得服務的公平值，並以直線法在歸屬期間攤銷開支，導致權益（購股權儲備）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的估計數字。若於歸屬期修訂對原來的估計數字產生任何影響，則於損益帳確認，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將會轉移至股份溢價中。當購股權於歸屬期後被沒收或到期仍未行使時，以前所確認的購股權數額將會轉移往保留盈利。

#### 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地區的貨幣）記帳。於報告期末，以外幣為定值的貨幣項目均按結算日的適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值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。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

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帳內確認，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報表內確認並累計為股本，及於出售海外業務時由股本重新分類至損益。以公平值定值的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於年內的損益帳內確認，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，本集團實體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帳貨幣（即港元），而其他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）乃確認作股本的獨立部份（匯兌儲備）。該等匯兌差額乃於其他全面收入內確認並累計為權益（匯兌儲備）。

#### 稅項

所得稅支出為當期應繳稅項加遞延稅項的總和。

當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，因此與綜合收入報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。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債帳面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者的差額確認，並以資產負債表負債法入帳。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，惟以可使用可扣稅暫時差額扣減應課稅溢利的數額為限。倘有關暫時差額乃由於初步確認（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或負債而產生，則不會確認有關稅項資產及負債。

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。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產（與該等投資及權益有關）僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回之情況下方予以確認。

於報告期末，均會對遞延稅項資產的帳面值作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供部份或全部資產收回，則會將帳面值調減。

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，於清償有關負債或變賣有關資產時，按預計有關期間適用稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期末將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額的方式之稅務後果。遞延稅項於損益確認，除非遞延稅項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，遞延稅項亦須分別於其他全面收入或直接於權益確認處理。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 退休福利成本

向定額供款退休福利計劃、國營退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。

### 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及其他資料的預期作出各種估計。於報告期末，對未來及其他資料作出估計所依據的主要假設，可能構成重大風險，導致下個財務年度資產及負債的帳面值須作出重大調整，其來源披露如下。

#### 貸款及應收款

附註3載述貸款及應收款於初步確認時乃按公平值計算，及其後採用實際利息法按攤銷成本計算。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帳中確認。

本集團應收貸款(見附註20)指股東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貸款及將於12個月內收回的聯營公司欠款(見附註23)。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。



#### 4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

##### 貸款及應收款 (續)

在作出估計時，管理層認為，本集團已採用詳盡的程序以監控該風險，原因為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。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，以估計應收貸款及應收聯營公司欠款可收回的可能性。於2009年12月31日，應收貸款（附註20）及應收聯營公司欠款的帳面值分別為2,159,198,000港元（2008年：1,793,870,000港元）及37,096,000港元（2008年：36,540,000港元）。

##### 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，估值師以涉及對若干市況估計的估值法及對投資物業作出的假設為準計算。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及聯營公司投資物業項目的最新發展建議。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值及本集團於涉及物業投資項目的聯營公司的權益，並須對綜合收入報表所報本集團投資物業的盈虧及本集團分佔聯營公司業績作相應調整。

##### 衍生工具公平值

誠如附註28所述，本集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力，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目的而調整的本公司歷史股價波幅作假設。



## 5. 營業額及分類資料

### (A) 營業額

營業額主要指房地產銷售、物業管理費收入及租賃收入（不包括折扣、業務稅款及其他銷售額相關稅收）。本集團年內收益的分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
房地產銷售	3,871,426	1,571,992
物業管理收入	72,157	62,271
租賃收入	21,726	21,252
其他服務收入	33,869	33,292
	<b>3,999,178</b>	1,688,807

### (B) 分類資料

本集團已採納自2009年1月1日起生效的香港財務報告準則第8號「營運分類」。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定營運分類將按主要經營決策者為分配分類資源及評估其表現而定期審閱的本集團組成部分的內部報告基準確定。相反，先前準則（香港會計準則第14號「分部報告」）則規定實體採用風險及回報方法確定兩組分類（業務分類及地區分類）。本集團過往的主要呈報模式為業務分類。與根據香港會計準則第14號釐定的主要可報告分類相比，應用香港財務報告準則第8號不會導致本集團重新界定可報告分類。採納香港財務報告準則第8號亦不會更改計量分類損益的基準。

為方便管理，本集團目前將業務分為房地產發展、物業管理、房地產投資及其他等分類，並以此為本集團呈報主要分類資料的基準。



# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 5. 營業額及分類資料 (續)

### (B) 分類資料 (續)

本集團可報告分類的收益及業績分析如下：

#### 截至2009年12月31日止年度

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	3,871,426	72,157	21,726	33,869	–	3,999,178
業務之間的銷售	–	–	–	2,043	(2,043)	–
	<b>3,871,426</b>	<b>72,157</b>	<b>21,726</b>	<b>35,912</b>	<b>(2,043)</b>	<b>3,999,178</b>
<b>業績</b>						
分類業績	1,978,799	3,492	49,694	15,942	–	2,047,927
其他收入						106,763
未攤分公司費用						(53,413)
可換股債券衍生部份的 公平值變動						(216,990)
持作買賣投資的公平值變動						(13,608)
分佔聯營公司業績						386,681
融資成本						(9,756)
除稅前溢利						2,247,604
稅項						(821,011)
年內溢利						1,426,593



## 5. 營業額及分類資料 (續)

### (B) 分類資料 (續)

截至2008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	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	1,571,992	62,271	21,252	33,292	-	1,688,807
業務之間的銷售	-	-	-	2,022	(2,022)	-
	1,571,992	62,271	21,252	35,314	(2,022)	1,688,807
<b>業績</b>						
分類業績	895,054	2,355	(48,602)	28,104	-	876,911
其他收入						179,307
未攤分公司費用						(35,790)
持作買賣投資的公平值變動						(83,623)
分佔聯營公司業績						(146,546)
融資成本						(4,899)
除稅前溢利						785,360
稅項						(351,675)
年內溢利						433,685

可報告分類的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相若。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、投資收入及融資成本）。就資源分配及表現評估而言，此乃向行政總裁（本集團主要經營決策者）報告的計量分類。



## 5. 營業額及分類資料 (續)

### (B) 分類資料 (續)

業務之間的銷售乃按當時市場價格釐定。

由於並無提供本集團經營分類的資產及負債予行政總裁進行審核，故並無披露有關分析。

本集團於兩個年度90%以上的營業額源自中華人民共和國（「中國」），（錄得營業額的集團實體所在國家），及本集團大部份非流動資產（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2009年或2008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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
下列各項的利息收入：		
— 銀行存款	<b>32,567</b>	27,244
— 應收貸款	<b>69,951</b>	142,561
— 聯營公司欠款	<b>135</b>	1,350
出售物業、廠房及設備所得收益淨額	<b>451</b>	347



## 7. 其他費用

其他費用主要包括：

	2009年 千港元	2008年 千港元
捐贈	5,363	8,419

## 8. 融資成本

	2009年 千港元	2008年 千港元
以下項目的利息支出：		
— 須於5年內全數償還的銀行貸款	32,077	59,574
— 毋須於5年內全數償還的銀行貸款	1,854	—
可換股債券實際利息開支	6,957	—
	40,888	59,574
減：資本化待售發展中物業的金額	(31,132)	(54,675)
	9,756	4,899

於年內資本化的借款成本產生自一般借款，其金額是按6.0%（2008年：7.4%）的資本化比率乘以合資格資產的支出計算。



## 9. 除稅前溢利

	2009年 千港元	2008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）	<b>90,717</b>	87,060
以股份支付的支出	<b>12,169</b>	23,794
員工成本總計	<b>102,886</b>	110,854
核數師薪酬	<b>1,650</b>	1,460
確認為銷售成本的物業存貨	<b>1,748,126</b>	536,203
物業、廠房及設備的折舊	<b>5,804</b>	7,695
土地及建築物的經營租金	<b>3,381</b>	3,729
預付租金撥回	<b>94</b>	93
及經計入：		
租金收入，扣除約2,007,000港元支出（2008年：2,621,000港元）	<b>19,719</b>	18,631



## 10. 董事酬金

已付或應付8名(2008年:9名)董事各人的酬金如下:

	截至2009年12月31日止年度								合計 千港元
	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	
	袍金	-	-	-	-	-	250	250	
其他董事酬金									
薪金及其他福利	5,443	2,398	786	1,461	840	-	-	-	10,928
花紅	-	100	400	-	-	-	-	-	500
退休福利計劃供款	42	12	42	29	37	-	-	-	162
以股份支付的支出	-	2,418	1,210	363	868	314	314	-	5,487
<b>酬金總額</b>	<b>5,485</b>	<b>4,928</b>	<b>2,438</b>	<b>1,853</b>	<b>1,745</b>	<b>564</b>	<b>564</b>	<b>250</b>	<b>17,827</b>

	截至2008年12月31日止年度									合計 千港元
	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	Davin A. MacKenzie 先生 千港元	
	袍金	-	-	-	-	-	250	250	11	
其他董事酬金										
薪金及其他福利	5,370	1,898	457	1,500	944	-	-	-	-	10,169
花紅	1,302	1,190	100	-	-	-	-	-	-	2,592
退休福利計劃供款	42	12	32	29	12	-	-	-	-	127
以股份支付的支出	-	3,869	1,935	581	1,389	503	503	-	503	9,283
<b>酬金總額</b>	<b>6,714</b>	<b>6,969</b>	<b>2,524</b>	<b>2,110</b>	<b>2,345</b>	<b>753</b>	<b>753</b>	<b>11</b>	<b>753</b>	<b>22,932</b>

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, 本集團概無付予董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。截至2009年及2008年12月31日止年度, 概無董事放棄或同意放棄任何酬金。



## 11. 僱員酬金

本集團5名酬金最高的人士當中，4名（2008年：4名）為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內，餘下1名的酬金如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
薪金及其他酬金福利	<b>2,172</b>	2,238
花紅	<b>43</b>	425
退休福利計劃供款	<b>42</b>	12
	<b>2,257</b>	2,675

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名酬金最高的人士酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。

## 12. 稅項

	2009年 千港元	2008年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	—	1,123
中國企業所得稅		
— 本年度	<b>348,188</b>	136,007
— 過往年度撥備不足（超額撥備）	<b>35,856</b>	(298)
中國土地增值稅	<b>423,798</b>	227,157
	<b>807,842</b>	363,989
遞延稅項（附註29）	<b>13,169</b>	(12,314)
	<b>821,011</b>	351,675



## 12. 稅項 (續)

本公司年內並無應課稅溢利，故並無於財務報表內計提香港利得稅。於過往年度，香港利得稅按當年估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及所得稅法實施條例，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2009年12月31日止年度就其應課稅溢利按20%（2008年：18%）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，以及若干有關物業開發的成本。根據國家稅務總局的官方通函，於出售物業後應暫時繳納土地增值稅，之後在完成物業發展時再對有關增值數額作出最終核定。深圳市地方稅務局已透過發佈深府辦函[2005]93號及深地稅法[2005]作出回應，據此，其中包括根據2005年11月1日或之後簽訂的銷售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，其已遵守上述通函及深圳市其他官方稅務通函的規則，而本集團已據此計入土地增值稅。



## 12. 稅項 (續)

年內的稅項支出與綜合收入報表所列的除稅前溢利對帳如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
除稅前溢利	<b>2,247,604</b>	785,360
按適用稅率20% (2008年：18%) 計算的稅款 (附註)	<b>449,521</b>	141,365
不可扣稅支出的稅務影響	<b>48,312</b>	16,805
非應徵稅收入的稅務影響	<b>(14,980)</b>	(31,184)
分佔聯營公司業績的稅務影響	<b>(77,336)</b>	26,378
土地增值稅	<b>423,798</b>	227,157
應扣土地增值稅的稅務影響	<b>(51,079)</b>	(28,934)
按不同稅率確認的遞延稅項負債的稅務影響	<b>1,499</b>	(4,706)
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅收債務的稅務影響	<b>5,675</b>	4,494
於其他司法權區經營的附屬公司的稅率差距的影響	<b>(2,500)</b>	(1,635)
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>2,245</b>	2,713
動用先前未確認稅務虧損的稅務影響	-	(480)
過往年度撥備不足 (超額撥備)	<b>35,856</b>	(298)
本年度稅項	<b>821,011</b>	351,675

附註：截至2009年12月31日止年度20%的稅率 (2008年：18%) 指適用於本集團在中國進行的大部份經營業務的中國企業所得稅。



### 13. 股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
於年內被確認為分派的股息：		
2008年末期股息每股0.020港元 (2008年：2007年末期每股0.035港元)	<b>65,720</b>	115,010
2009年中期股息：無(2008年：每股0.030港元)	—	98,580
	<b>65,720</b>	213,590

附註：有關截至2009年12月31日止財政年度，董事建議派發末期股息每股0.03港元，合共不少於106,233,000港元，而派發末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

### 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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利額 (即本公司擁有人應佔年內溢利)	<b>1,213,800</b>	342,874



#### 14. 每股盈利 (續)

	股份數目	
	2009年	2008年
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	<b>3,348,379,352</b>	3,285,964,727
潛在股份產生的攤薄影響：		
購股權	<b>1,581,029</b>	874,503
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<b>3,349,960,381</b>	3,286,839,230

由於行使本公司尚未兌換可換股貸款票據將導致每股盈利增加，故於計算每股攤薄盈利時假設本公司尚未兌換可換股貸款票據並無兌換。



## 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
<b>成本</b>					
於2008年1月1日	64,281	35,608	12,014	–	111,903
匯兌調整	3,936	1,998	610	–	6,544
添置	859	1,626	5,557	–	8,042
出售	–	(631)	(1,574)	–	(2,205)
於2008年12月31日	69,076	38,601	16,607	–	124,284
匯兌調整	78	40	16	–	134
添置	1,087	589	586	30,678	32,940
出售	–	(2,434)	(4,007)	–	(6,441)
於2009年12月31日	70,241	36,796	13,202	30,678	150,917
<b>折舊及攤銷</b>					
於2008年1月1日	29,721	30,702	5,300	–	65,723
匯兌調整	1,694	1,869	239	–	3,802
本年度提撥	2,537	1,859	3,299	–	7,695
出售時撇銷	–	(590)	(1,526)	–	(2,116)
於2008年12月31日	33,952	33,840	7,312	–	75,104
匯兌調整	36	38	8	–	82
本年度提撥	1,746	1,070	2,988	–	5,804
出售時撇銷	–	(2,371)	(3,580)	–	(5,951)
於2009年12月31日	35,734	32,577	6,728	–	75,039
<b>帳面值</b>					
於2009年12月31日	34,507	4,219	6,474	30,678	75,878
於2008年12月31日	35,124	4,761	9,295	–	49,180



### 15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團租賃土地及樓宇的帳面值包括位於中國按下列租約持有的樓宇：

	2009年 千港元	2008年 千港元
長期租約	<b>34,507</b>	35,124

上述物業、廠房及設備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	租賃年期或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

	2009年 千港元	2008年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外的租賃土地：		
長期租約	<b>116,038</b>	5,461
分析作報告用途：		
非流動資產	<b>114,068</b>	5,367
流動資產	<b>1,970</b>	94
	<b>116,038</b>	5,461



## 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
<b>公平值</b>			
於2008年1月1日	877,298	–	877,298
匯率調整	53,748	–	53,748
投資物業的公平值減少	(67,234)	–	(67,234)
於2008年12月31日	863,812	–	863,812
匯率調整	982	–	982
轉自物業存貨	63,101	–	63,101
產生的興建成本	–	20,453	20,453
投資物業的公平值增加	29,975	–	29,975
於2009年12月31日	957,870	20,453	978,323

本集團投資物業於2009年及2008年12月31日的公平值乃經特許測量師戴德梁行有限公司作出估值後而得出。該公司為與本集團概無關連的獨立執業專業估值師且擁有合適資格。投資物業估值乃經參考類似物業的交易價格的市場憑證而作出。

已落成物業於給予另一方的經營租賃開始時轉撥至投資物業。物業於報告期末的公平值與其過往帳面值的差異於損益內確認。

本集團持有用於賺取租金或資本升值的租賃土地及樓宇的物業權益，該等權益按公平值模式釐定並分類及入帳作為投資物業。



## 17. 投資物業 (續)

該等樓宇乃根據長期租約持有，並建於中國的土地上。

於2009年12月31日，本集團帳面值389,330,000港元的投資物業（2008年：388,889,000港元）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

	2009年 千港元	2008年 千港元
於聯營公司的投資成本		
非上市	4	4
分佔收購後業績及儲備	91,927	(295,381)
帳面值（超出投資成本的虧損）	91,931	(295,377)
減：應收貸款賬面值應佔虧損（附註20）	—	295,377
	<b>91,931</b>	—

本集團主要聯營公司於2009年及2008年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	成立地點及 商業結構	主要營業地點	本集團應佔 股權百分比		主要業務
			2009年	2008年	
Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.	英屬維爾京群島 —有限公司	香港	49%	49%	投資控股
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司	中國—合資經營企業	中國	44.57%	44.57%	房地產發展 房地產投資
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國—有限公司	中國	44.57%	—	物業管理



## 18. 於聯營公司的權益 (續)

上表列示者是董事認為會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。

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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
總資產	<b>3,231,586</b>	1,702,406
總負債	<b>(3,046,286)</b>	(2,367,342)
資產(負債)淨值	<b>185,300</b>	(664,936)
本集團分佔聯營公司的資產(負債)淨值	<b>91,931</b>	(295,377)
分佔超出其投資成本的虧損(附註20)	-	295,377
	<b>91,931</b>	-
收入	-	-
年內溢利(虧損)	<b>823,777</b>	(288,274)
本年度本集團分佔聯營公司溢利(虧損)	<b>386,681</b>	(146,546)



## 19. 待售投資

	2009年 千港元	2008年 千港元
會員債務，按成本	1,261	1,261
香港非上市股份，按成本	—	75,000
	1,261	76,261
減：已確認減值虧損	—	(75,000)
	1,261	1,261

在香港註冊成立的私有實體發行的非上市股本證券的投資按成本減減值計算，並於年內出售。

## 20. 應收貸款

	2009年 千港元	2008年 千港元
應收股東貸款	2,159,198	2,089,247
減：分佔超出投資成本的虧損（附註18）	—	(295,377)
	2,159,198	1,793,870

附註：

該筆款項為應收本集團聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.（「RGAP」）的股東貸款，用於撥付上海一個物業發展項目所需資金，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）為無抵押且於可預見未來無須償還。

本集團已審閱該應收貸款的帳面值，及經參照使用初始確認時計算的實際利率折現的估計未來現金流量的現值後，認為該筆應收貸款可悉數收回。董事認為應收貸款於報告日期末的公平值與其帳面值相若。



## 21. 物業存貨

	2009年 千港元	2008年 千港元
發展中物業	<b>675,163</b>	475,454
待售物業存貨	<b>765,560</b>	2,141,999
	<b>1,440,723</b>	2,617,453

物業存貨乃按成本列帳。物業存貨已包括資本化利息49,886,000港元（2008年：145,330,000港元）。

該等物業存貨位於中國，根據長期租約持有。預期可於報告期末起計12個月後完成並待售的帳面值為675,163,000港元（2008年：475,454,000港元）的物業存貨分類為流動資產，原因為該等存貨預期可於本集團正常營運週期變現。

## 22. 應收貨款、按金及預付款

本集團授予其貿易客戶平均0至60日的信貸期。應收貨款、按金及預付款包括應收貨款1,909,000港元（2008年：1,451,000港元），其帳齡分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
帳齡：		
0至90日	<b>1,393</b>	1,141
91至180日	<b>348</b>	285
181日以上	<b>168</b>	25
	<b>1,909</b>	1,451



## 22. 應收貨款、按金及預付款(續)

管理層密切監控應收貨款及其他應收款的信貸質量並考慮該等應收貨款及其他應收款並無過期或良好信貸質量損毀。

本集團的應收貨款、按金及預付款中包括帳面值為980,000港元(2008年:690,000港元)之債務人,其債項於資產負債表列之日已過期,而本集團並無為其作出減值虧損。本集團並無就此等餘額持有抵押品。

已過期但未減值應收貨款的帳齡:

	2009年 千港元	2008年 千港元
60至90日	464	380
91至180日	348	285
181日以上	168	25
	<b>980</b>	690

根據本集團以往歷史經驗,應收款已過期但未減值,故本集團對超過60日的應收款並不作撥備且通常可追回。



### 23. 聯營公司欠款

應收聯營公司的款項未抵押，且於12個月內可追回。除帶有固定年利息20%的聯營公司欠款5,329,000港元（2009年：無）外，餘下金額均為免息。

### 24. 持作買賣投資

	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>公平值</b>		
持作買賣投資包括：		
— 於香港上市的股本證券	<b>240,797</b>	6,909
— 非上市管理投資基金	<b>86,604</b>	—
	<b>327,401</b>	6,909

上述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。



## 25. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

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按每年介乎0.00厘至1.98厘的現行市場利率（2008年：0.01厘至3.85厘）計息。本集團的銀行結餘及現金及已抵押銀行存款於2009年12月31日的公平值與其帳面值相若。

## 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391,166,000港元（2008年12月31日：465,447,000港元）、房地產銷售預付按金492,497,000港元（2008年12月31日：65,325,000港元）及收購土地的應付代價零港元（2008年12月31日：334,694,000港元）。

以下為報告期末應付貨款的帳齡分析：

	2009年 千港元	2008年 千港元
帳齡：		
0至90日	265,970	326,122
91至180日	15,468	1,450
181至360日	5,601	13,195
360日以上	104,127	124,680
	<b>391,166</b>	465,447



## 27. 借款

	2009年 千港元	2008年 千港元
銀行貸款－有抵押	147,560	204,082
銀行貸款－無抵押	610,783	183,477
	<b>758,343</b>	387,559
應償還帳面值如下：		
按通知或於一年內	440,522	140,167
一年以上但不超過兩年	56,754	156,689
兩年以上但不超過五年	170,261	90,703
五年以上	90,806	—
	<b>758,343</b>	387,559
減：流動負債所列的一年內須償還款項	<b>(440,522)</b>	(140,167)
	<b>317,821</b>	247,392

附註：於2009年12月31日，本集團借款包括100,000,000港元（2008年：100,000,000港元），其利息按香港銀行同業拆息率加1.9厘的年息計算。餘下借款按中國人民銀行所指定基準利率而安排。本年度利率介乎5.31厘至7.83厘（2008年：5.45厘至7.83厘）。

借款之有效利率的幅度亦與合約利率等同。



## 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，債券持有人已按每股普通股股份1.10港元的換股價將面值10,000,000港元的可換股債券兌換為9,090,908股普通股。年內，可換股債券於行使日的加權平均股價為1.975港元。

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7.01%。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。



## 28. 可換股債券 (續)

年內，負債部份以及兌換及提前贖回期權衍生工具部份的變動載列如下：

	帳面值			
	本金額	負債部份	兌換及提前 贖回期權 衍生工具	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2009年1月1日	-	-	-	-
衍生工具公平值於發行可換股債券前的變動	-	-	355,865	355,865
發行可換股債券(扣除交易成本)	500,000	409,755	85,245	495,000
於發行日	500,000	409,755	441,110	850,865
利息費用	-	6,957	-	6,957
發行後公平值變動	-	-	(138,875)	(138,875)
年內兌換	(10,000)	(8,166)	(7,954)	(16,120)
於2009年12月31日	490,000	408,546	294,281	702,827

衍生工具公平值於本公司在2009年9月28日發行可換股債券前的變動主要是由於本公司股價上漲所致。



## 28. 可換股債券 (續)

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	2009年 12月31日	2009年 9月28日 (發行日)	2009年 7月13日 (承諾日期)
股價(港元)	1.480	1.940	1.240
行使價(港元)	1.100	1.100	1.100
預期波幅(以二項式期權定價模式內 採用的加權平均波幅表達)	43.81%	42.57%	42.56%
到期期間	2.7年	3.0年	3.0年
兌換期	2.7年	3.0年	3.0年

## 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2008年1月1日	95,516	–	95,516
匯兌調整	5,847	–	5,847
於綜合收入報表內(計入)扣除	(16,808)	4,494	(12,314)
於2008年12月31日	84,555	4,494	89,049
匯兌調整	97	5	102
於綜合收入報表內扣除	7,494	5,675	13,169
於2009年12月31日	92,146	10,174	102,320



## 29. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團預期末動用的稅務虧損23,890,000港元（2008年：10,284,000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，及有關稅項虧損或會無限轉結。

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。新稅法規定有關股東溢利分派須按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經分派保留溢利1,269,000,000港元（2008年12月31日：339,000,000港元）確認遞延稅項。



### 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2008年1月1日及2009年1月1日	4,800,000,000	480,000
於2009年7月13日增發	1,200,000,000	120,000
於2009年12月31日	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於2008年1月1日	3,285,547,924	328,555
因行使購股權而發行股份	450,000	45
於2009年1月1日	3,285,997,924	328,600
因行使購股權而發行股份	3,100,000	310
因兌換可換股債券而發行股份	9,090,908	909
因配售及認購安排而發行股份	290,106,000	29,010
購回股份	(25,182,000)	(2,518)
於2009年12月31日	3,563,112,832	356,311

於截至2008年12月31日止年度，本公司的股本變動如下：

由於行使購股權，本公司分別以行使價每股1.001港元配發及發行450,000股每股面值0.10港元的股份，以套取現金。



### 30. 股本 (續)

於本年度，本公司的股本變動如下：

- (a) 由於行使購股權，本公司分別以行使價每股1.001港元及每股1.778港元配發及發行2,250,000股及850,000股每股面值0.10港元的股份，以套取現金。
- (b) 年內，面值10,000,000港元的可換股債券已按換股價每股普通股1.10港元兌換為9,090,908股普通股。
- (c) 根據本公司於2009年10月9日訂立的配售及認購協議，本公司於2009年10月16日按認購價每股1.87港元向獨立投資者配發及發行290,106,000股每股面值0.10港元的新股份。
- (d) 於截至2009年12月31日止年度，本公司於聯交所購回自身股份，詳情如下：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價
		最高價	最低價	
2009年11月	25,182,000	1.480港元	1.410港元	36,313,000港元

本公司於年內購回的股份已註銷。

年內發行的所有股份在各方面與現有股份享有同等地位。

### 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。



### 32. 資本風險管理

本集團資本管理乃確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡資本與負債結構為股東帶來最大回報。過往年度本集團整體策略保持不變。

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

	2009年 千港元	2008年 千港元
財務資產		
按公平值列帳及在損益帳處理		
持作買賣	<b>327,401</b>	6,909
貸款及應收款（包括現金及現金等價物）	<b>7,656,852</b>	3,887,673
待售財務資產	<b>1,261</b>	1,261
財務負債		
已攤銷成本	<b>1,709,878</b>	1,293,072
衍生工具	<b>294,281</b>	-



### 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權益投資、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。與該等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

貨幣風險指外幣匯率變動的風險，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。除以外幣港元為單位的可換股債券外，綜合財務狀況報表內僅有小額以外幣為單位的財務資產及負債結餘。人民幣兌相關外幣升值及貶值1%（2008年：5%）為用於內部呈報外幣風險給主要管理人員及代表管理層評估可能改變的外匯兌換率。往年，由於港元兌人民幣波動較為穩定，因此採納較低的百分比。管理層釐定對本集團的損益並無重大影響。然而，管理層監察外匯風險，並會考慮於需要時對沖重大外匯風險。



### 33. 財務工具 (續)

#### 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### 利率風險

本集團因聯營公司的定息應收貸款 (見附註20) 及可換股債券負債部分 (見附註28) 承受公平值利率風險，亦因按現行市率計息的銀行結餘及已抵押銀行存款 (見附註25) 以及浮息銀行借款 (見附註27) 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。

#### 敏感度分析

於報告期末，下列敏感度分析根據財務工具的利率風險而釐定。就浮息財務工具而言，分析乃按假設於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間的規定變動而計算。向內部主要管理層報告利率風險時乃使用增減50個基點，並表示管理層對利率可能發生的變動而作出的評估。

假定利率已上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2009年12月31日止年度的除稅後溢利將增加／減少12,822,000港元 (2008年：增加／減少5,050,000港元)。此乃主要由於本集團受其計息銀行結餘、已抵押銀行存款及浮息銀行借款的利率風險所致。

本集團於現年的利率敏感度有所增加，其主要原因為浮息銀行按金增加。



### 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

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 (主要是對物業行業的投資) 有集中風險, 及因於聯交所所報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, 監管價格風險, 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報表內確認。本公司股份市價的變動及股價波動將對公平值調整產生正面或負面影響。

##### 敏感度分析

下列敏感度分析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。

倘若相關股本工具價格上升/下跌10%, 則截至2009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32,740,000港元 (2008年: 691,000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53,256,000港元 (2008年: 無) 及50,964,000港元 (2008年: 無)。



### 33. 財務工具 (續)

#### 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險

於2009年12月31日，本集團所承受的最大信貸風險將令本集團因其他方未能履行責任及本集團因以下發出的融資擔保而導致本集團出現財務虧損：

- 於綜合財務狀況報表所列的各類已確認財務資產的帳面值；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未付的債項。此外，於報告期末，本集團會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。

由於大多數其他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。

除集中於應收貸款(附註20)、聯營公司欠款(附註23)及非上市管理投資基金(附註24)的信貸風險(並非集中於一名高信貸評級的對手方)外，本集團並無其他重大集中信貸風險。本集團於應收貨款及其他應收款方面並無集中的信貸風險，有關風險乃分散至多個其他方及客戶。對於應收貸款及聯營公司欠款，管理層密切監控其清償及可收回性以確保就不可收回款項作出適當的減值虧損確認。



### 33. 財務工具 (續)

#### 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 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合適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之影響。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財務負債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。

	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2009年 12月31日的 帳面值 千港元
<b>2009年</b>							
應付貸款及其他應付款	-	68,376	474,613	-	-	542,989	542,989
可換股債券(負債)	7.01%	490,000	-	-	-	490,000	408,546
借款	5.38%	-	469,897	277,744	95,695	843,336	758,343
		558,376	944,510	277,744	95,695	1,876,325	1,709,878

	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	未貼現現金 流量總額 千港元	於2008年 12月31日的 帳面值 千港元
<b>2008年</b>						
應付貸款及 其他應付款	-	117,289	788,224	-	905,513	905,513
借款	5.24%	-	161,501	267,597	429,098	387,559
		117,289	949,725	267,597	1,334,611	1,293,072



### 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式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
- 衍生財務工具的公平值根據報價計算。倘並無有關價格，則對可選擇的衍生工具使用期權定價模式。

董事認為，綜合財務報表中按成本或攤銷成本列帳的財務資產及財務負債的帳面值與其公平值相若。

#### 於財務狀況報表中確認的公平值計量

下表提供初步以公平值確認後計量的財務工具分析，其按可觀察公平值程度分為一至三級。

- 第一級公平值計量乃自己識別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）觀察輸入數據得出。
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據（無法觀察輸入數據）之資產或負債之估值方法得出。



### 33. 財務工具 (續)

於財務狀況報表中確認的公平值計量 (續)

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
<b>按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產</b>				
持作買賣的非衍生財務資產				
上市股本證券	240,797	–	–	240,797
非上市管理投資基金	–	86,604	–	86,604
	240,797	86,604	–	327,401
<b>按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債</b>				
兌換及提前贖回期權衍生工具	–	–	294,281	294,281

本年度，第一級與第二級之間並無轉讓。

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2009年1月1日	–
發行	85,245
結算	(7,954)
於損益帳內確認的總收益或虧損	216,990
於2009年12月31日	294,281



### 33. 財務工具 (續)

於財務狀況報表中確認的公平值計量 (續)

在計入損益帳的年內總收益或虧損中，216,990,000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收益或虧損計入可換股債券衍生工具部份的公平值變動。

### 34. 有關連各方交易

除本綜合財務報表其他披露者外，本集團年內進行以下有關連各方交易：

有關連人士名稱	交易性質	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
RGAP	股東貸款的利息收入	a	<b>69,951</b>	142,561
	聯營公司欠款的 利息收入	a	<b>135</b>	1,350
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司 (「Shanghai Rockefeller」)	項目管理費收入	a	<b>26,195</b>	23,925
威華達控股有限公司 (「威華達」)	已收租金及其他費用	b	<b>3,378</b>	3,101
張來平女士	房地產銷售	c	<b>9,276</b>	—
Skillful Assets Limited	租金支出	d	—	249



### 34. 有關連各方交易 (續)

附註：

- (a) RGAP及Shanghai Rockefeller為本集團的聯營公司。
- (b) 由於本公司董事及主要股東歐亞平先生亦為威華達的董事及股東，故威華達為本公司的關連人士。
- (c) 張來平女士為本公司董事及主要股東歐亞平先生的太太。
- (d) 本公司董事及主要股東歐亞平先生，而歐亞平先生亦為Skillful Assets Limited的董事及股東。

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。

### 35. 購股權計劃

本公司的購股權計劃乃根據於1998年5月11日(「百仕達舊計劃」)及2002年5月24日(「百仕達新計劃」)所通過的決議案而採納，作為對董事及合資格僱員提供鼓勵。百仕達新計劃將於2012年5月23日終止。百仕達舊計劃已於2002年5月24日終止。根據百仕達舊計劃及百仕達新計劃，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。



### 35. 購股權計劃 (續)

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	年內授出	發行紅 股後調整	年內行使	年內失效	於年終 尚未行使
截至2009年12月31日止年度	<b>146,218,100</b>	-	-	<b>(3,100,000)</b>	<b>(10,518,100)</b>	<b>132,600,000</b>
年終可行使						<b>86,025,000</b>
加權平均行使價	<b>1.694</b>	不適用	不適用	<b>1.214</b>	<b>1.736</b>	<b>1.702</b>
截至2008年12月31日止年度	151,618,100	-	-	(450,000)	(4,950,000)	146,218,100
年終可行使						18,980,600
加權平均行使價	1.695	不適用	不適用	1.001	1.778	1.694



### 35. 購股權計劃 (續)

年內已行使的購股權詳情如下：

	2009年	2008年
行使期	2005年12月31日 至2012年5月24日	2006年12月31日 至2012年5月24日
行使價	1.001港元及 1.778港元	1.001港元
發行所得款項總額	3,763,000港元	450,000港元

年內行使購股權當日的加權平均股價為1.960港元。截至2008年12月31日止年度，行使購股權當日本公司的加權平均股價為每股1.30港元。

本集團截至2009年12月31日止年度就本公司授出購股權合共確認12,169,000港元（2008年：23,794,000港元）的開支。

所反映預期歸屬的已授出購股權數目已扣減歸屬期完成前已授出但失效的購股權，及因此購股權費用已獲調整。於報告期末，本集團修訂其估計預期最終歸屬購股權數目。修訂原來估計數字的影響（如有）乃於損益帳確認，及在剩餘歸屬期內對購股權儲備作出相應調整。

布萊克－蘇爾司期權定價模式已獲使用以估計購股權的公平值。計算購股權公平值時使用的變數及假設乃根據董事的最佳評估。購股權的價值會視乎不同的主觀假設的變數而計算出不同的估值。



### 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政府當局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固定供款，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。強積金計劃是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，由獨立信託人控制有關資金。根據強積金計劃條例，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並且最高不得超過每位僱員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。在綜合收入報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條例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4,871,000港元（2008年：3,451,000港元）。

### 37. 或然負債

	2009年 千港元	2008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	106,622	533,089

董事認為，由於該等初步確認的財務擔保合同於兩個年度的公平值並不重大及對手方不能回拖欠支付相關貸款，故並無財務負債入帳。



### 38. 承擔

	2009年 千港元	2008年 千港元
就發展中物業的承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<b>13,075</b>	183,578
— 已批准但未訂約	<b>110,355</b>	178,160
就投資基金作出的資本承擔	<b>77,500</b>	77,500
就在建物業的資本承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<b>117,244</b>	—
— 已批准但未訂約	<b>366,098</b>	—

### 39. 經營租約承擔

#### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團就土地及樓房與租戶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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
一年內	<b>34,299</b>	15,318
兩至五年內（包括首尾兩年）	<b>137,637</b>	57,188
五年以上	<b>109,796</b>	99,198
	<b>281,732</b>	171,704

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為報告期末之後15年。



### 39. 經營租約承擔 (續)

#### 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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
一年內	5,965	6,211
兩至五年內 (包括首尾兩年)	1,516	7,232
	<b>7,481</b>	13,443

經營租約付款表示本集團及本公司應付其部分辦公室物業的租金。

該等經營租約所商議的年期為1年至5年。

### 40. 抵押資產

於2009年12月31日，已向銀行抵押17,864,000港元 (2008年：11,524,000港元) 銀行存款及帳面值總額為389,330,000港元 (2008年：388,889,000港元) 的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。已抵押銀行存款於2009年12月31日的公平值與其帳面值相若。



## 41. 附屬公司名錄

於2009年及2008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		主要業務
			面值百分比 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
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 (附註)	中國－有限公司	人民幣1,000,000元	－	80%	暫停營業



# 綜合財務報表附註

截至2009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	
深圳百仕達物業管理有限公司	中國－中外合資企業	人民幣5,000,000元	-	80%	物業管理
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
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 Investment 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

附註：該公司於2009年註冊成立。

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。

附屬公司概無於年底發行任何債券。



## 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	43,280	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	24,864	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%	計劃及設計	2011年



## 主要物業詳情

於2009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. 深圳市羅湖區太白路百仕達 花園第三期地庫的店舖	店舖	729	80%
3. 深圳市羅湖區東曉路百仕達 附屬建築物8號1樓 1、2及3號店舖 及2樓全層	店舖	2,376	80%
4. 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%



持作投資的物業 (續)

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 百仕達花園第四期 4個貨車位及1,070個車位	車位	44,000	80%
6. 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	85,000	87%
7. 深圳市羅湖區 太寧路百仕達花園 第五期東區 商業平台的7間店舖	店舖	8,852	80%
8. 深圳市羅湖區 太寧路百仕達花園 第五期辦公樓部份	辦公樓	20,000	80%



# 財務摘要

截至2009年12月31日止年度

	截至12月31日止年度				
	2005年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	4,770,352	3,329,052	2,921,556	1,688,807	<b>3,999,178</b>
除稅前溢利	1,121,302	1,424,772	2,014,434	785,360	<b>2,247,604</b>
稅項	(134,036)	(419,520)	(699,530)	(351,675)	<b>(821,011)</b>
年內溢利	987,266	1,005,252	1,314,904	433,685	<b>1,426,593</b>
以下應佔：					
本公司擁有人	670,909	962,431	1,167,067	342,874	<b>1,213,800</b>
少數股東權益	316,357	42,821	147,837	90,811	<b>212,793</b>
	987,266	1,005,252	1,314,904	433,685	<b>1,426,593</b>
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利					
基本	25.26	30.21	35.95	10.43	<b>36.25</b>
攤薄	24.96	29.82	35.64	10.43	<b>36.23</b>



	於12月31日					2009年 千港元
	2005年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元		
<b>資產及負債</b>						
總資產	11,804,942	5,585,258	6,749,383	7,486,663		<b>10,724,772</b>
總負債	(6,447,803)	(1,438,502)	(2,207,291)	(2,515,761)		<b>(3,889,938)</b>
	5,357,139	4,146,756	4,542,092	4,970,902		<b>6,834,834</b>
本公司擁有人應佔權益	3,441,968	3,829,427	4,064,079	4,396,125		<b>6,069,281</b>
上市附屬公司可換股債券的權益部份	48,350	—	—	—		—
上市附屬公司購股權儲備的權益部份	20,717	—	—	—		—
少數股東權益	1,846,104	317,329	478,013	574,777		<b>765,553</b>
	5,357,139	4,146,756	4,542,092	4,970,902		<b>6,834,834</b>