



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

## 2006 年 中 期 業 績

### 財務摘要

截至2006年6月30日止六個月

- 持續業務的營業額增加3,900%至1,763,900,000港元
- 持續業務的毛利增加4,859%至922,300,000港元
- 本公司股份持有人應佔期內溢利增加112%至696,100,000港元
- 每股基本盈利增加77%至24.81港仙
- 宣派中期股息每股3港仙

### 中期業績

百仕達控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2006年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同2005年同期的比較數字如下：

# 簡明綜合收入報表

截至2006年6月30日止六個月

|                 |    | 截至6月30日止六個月            |                               |
|-----------------|----|------------------------|-------------------------------|
|                 | 附註 | 2006年<br>千港元<br>(未經審核) | 2005年<br>千港元<br>(未經審核<br>及重列) |
| <b>持續業務</b>     |    |                        |                               |
| 營業額             | 3  | 1,763,921              | 44,058                        |
| 銷售成本            |    | (841,613)              | (25,496)                      |
| 毛利              |    | 922,308                | 18,562                        |
| 其他收入            |    | 127,516                | 4,182                         |
| 分銷成本            |    | (49,368)               | (24,730)                      |
| 行政費用            |    | (56,568)               | (58,421)                      |
| 其他費用            |    | (453)                  | (241)                         |
| 分佔聯營公司業績        |    | (182,112)              | —                             |
| 融資成本            | 4  | —                      | (7,295)                       |
| 除稅前溢利(虧損)       | 5  | 761,323                | (67,943)                      |
| 稅項              | 6  | (313,545)              | (678)                         |
| 期內來自持續業務的溢利(虧損) |    | 447,778                | (68,621)                      |
| <b>已終止業務</b>    |    |                        |                               |
| 期內來自已終止業務的溢利    | 7  | 260,929                | 547,661                       |
| 期內溢利            |    | 708,707                | 479,040                       |
| 以下人士應佔權益：       |    |                        |                               |
| 本公司股份持有人        |    | 696,054                | 328,652                       |
| 少數股東權益          |    | 12,653                 | 150,388                       |
|                 |    | 708,707                | 479,040                       |
| 已派股息            | 8  | 1,052,652              | 70,418                        |
| 每股盈利(虧損)        |    |                        |                               |
| 來自持續及已終止業務      | 9  |                        |                               |
| 基本              |    | 24.81港仙                | 14.02港仙                       |
| 攤薄              |    | 24.40港仙                | 13.72港仙                       |
| 來自持續業務          | 9  |                        |                               |
| 基本              |    | 13.59港仙                | (2.77)港仙                      |
| 攤薄              |    | 13.37港仙                | 不適用                           |

# 簡明綜合資產負債表

於2006年6月30日

|                    | 2006年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2005年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產              |                                 |                                 |
| 物業、廠房及設備           | 44,185                          | 3,094,885                       |
| 預付租金               | 4,818                           | 122,088                         |
| 投資物業               | 481,756                         | 481,756                         |
| 無形資產               | —                               | 8,969                           |
| 商譽                 | —                               | 397,077                         |
| 於聯營公司的權益           | 781,094                         | 465,738                         |
| 待售投資               | 2,930                           | 192,301                         |
| 已抵押銀行存款            | —                               | 202,916                         |
| 應收貸款               | 1,164,807                       | 348,026                         |
|                    | <u>2,479,590</u>                | <u>5,313,756</u>                |
| 流動資產               |                                 |                                 |
| 物業存貨               | 2,083,052                       | 2,350,345                       |
| 存貨                 | —                               | 192,001                         |
| 應收貨款及其他應收款         | 36,405                          | 1,555,934                       |
| 預付租金               | 81                              | 3,694                           |
| 聯營公司欠款             | 15,280                          | —                               |
| 持作買賣投資             | —                               | 154,499                         |
| 已抵押銀行存款            | 52,884                          | 82,229                          |
| 銀行結餘及現金            | 819,616                         | 2,152,484                       |
|                    | <u>3,007,318</u>                | <u>6,491,186</u>                |
| 流動負債               |                                 |                                 |
| 應付貨款及其他應付款         | 750,476                         | 2,113,227                       |
| 應付稅項               | 286,182                         | 123,360                         |
| 欠少數股東款項            | —                               | 30,343                          |
| 衍生財務工具             | —                               | 332,970                         |
| 借款(1年內到期償還)        | 257,582                         | 1,188,708                       |
|                    | <u>1,294,240</u>                | <u>3,788,608</u>                |
| 淨流動資產              | <u>1,713,078</u>                | <u>2,702,578</u>                |
| 總資產減流動負債           | <u>4,192,668</u>                | <u>8,016,334</u>                |
| 非流動負債              |                                 |                                 |
| 借款(1年以後到期償還)       | 331,094                         | 2,623,078                       |
| 遞延稅項               | 36,117                          | 36,117                          |
|                    | <u>367,211</u>                  | <u>2,659,195</u>                |
| 資產淨值               | <u>3,825,457</u>                | <u>5,357,139</u>                |
| 資本及儲備              |                                 |                                 |
| 股本                 | 285,412                         | 263,491                         |
| 儲備                 | 3,255,358                       | 3,178,477                       |
| 本公司股份持有人應佔股本       | 3,540,770                       | 3,441,968                       |
| 上市附屬公司可換股債券的股本權益部分 | —                               | 48,350                          |
| 上市附屬公司購股權儲備的股本權益部分 | —                               | 20,717                          |
| 少數股東權益             | 284,687                         | 1,846,104                       |
| 股本總額               | <u>3,825,457</u>                | <u>5,357,139</u>                |

## 簡明綜合財務報表附註

截至2006年6月30日止六個月

### 1. 一般資料

本公司是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的有限責任公眾公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的最終控股公司是Asia Pacific Promotion Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限公司）。

本集團的主要業務為房地產發展及房地產投資。於過往期間，本集團亦從事銷售及經銷液化石油氣和天然氣（「燃氣」），以及建設管道氣網及供電業務。該等業務已於本期終止經營。

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

除以公平值計量的投資物業及若干財務工具外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2005年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致。

本中期期間，本集團首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則、修訂及詮釋於2005年12月1日或2006年1月1日或之後開始的會計期間生效。採用新香港財務報告準則導致本集團的會計政策於以下方面出現變動：

#### 財務擔保合約

本期內，本集團已應用於2006年1月1日或之後開始的年度期間生效的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）「財務擔保合約」。

財務擔保合約在香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」定義為「因指定債務人未能按債務工具的原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約」。

本集團作為財務擔保合約的發行人

於2006年1月1日以前，財務擔保合約並非根據香港會計準則第39號處理，而該等合約乃披露為或然負債。當解決財務擔保責任有可能導致資源流出，而該金額能夠可靠地估計時，方會確認財務擔保撥備。

於應用有關修訂時，本集團已發行及並非按公平值計入損益賬的財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約的直接應佔交易費用確認。於首次確認後，本集團以(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或有資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減(如合適)根據香港會計準則第18號「收益」確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約。

採納此修訂對本集團的中期財務報表的業績及呈報方法並無重大影響。

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效的新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期採用此等新準則、修訂及詮釋不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

|                              |                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂)               | 資本披露 <sup>1</sup>                                |
| 香港財務報告準則第7號                  | 財務工具：披露 <sup>1</sup>                             |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)<br>— 詮釋第7號 | 根據香港會計準則第29號就「嚴重通脹經濟的財務報告」<br>採用重列法 <sup>2</sup> |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)<br>— 詮釋第8號 | 香港財務報告準則第2號的範圍 <sup>3</sup>                      |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)<br>— 詮釋第9號 | 重估隱含的衍生工具 <sup>4</sup>                           |

<sup>1</sup> 於2007年1月1日或其後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2006年3月1日或其後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2006年5月1日或其後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2006年6月1日或其後開始的年度期間生效。

### 3. 分類資料

為方便管理，本集團目前把業務歸為2類，分別為房地產發展及房地產投資，並按此作為本集團呈報主要分類資料的基準。

於過往期間，本集團亦從事燃氣業務及供電業務。該等業務已於2006年4月13日終止經營。

此等業務的分類資料呈列如下。

截至2006年6月30日止六個月

|                            | 持續業務             |                  |               |              |                  | 已終止業務          |                |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                            | 房地產<br>發展<br>千港元 | 房地產<br>投資<br>千港元 | 其他<br>千港元     | 抵銷<br>千港元    | 小計<br>千港元        | 燃氣業務<br>千港元    | 供電<br>千港元      | 小計<br>千港元        | 綜合<br>千港元        |
| 營業額                        |                  |                  |               |              |                  |                |                |                  |                  |
| 對外                         | 1,722,661        | 6,601            | 34,659        | —            | 1,763,921        | 657,071        | 345,318        | 1,002,389        | 2,766,310        |
| 業務之間                       | —                | —                | 864           | (864)        | —                | —              | —              | —                | —                |
| 總計                         | <u>1,722,661</u> | <u>6,601</u>     | <u>35,523</u> | <u>(864)</u> | <u>1,763,921</u> | <u>657,071</u> | <u>345,318</u> | <u>1,002,389</u> | <u>2,766,310</u> |
| 分類業績                       | <u>816,256</u>   | <u>5,879</u>     | <u>19,324</u> | <u>—</u>     | <u>841,459</u>   | <u>108,606</u> | <u>33,410</u>  | <u>142,016</u>   | <u>983,475</u>   |
| 其他收入                       |                  |                  |               |              | 127,516          |                |                | 31,189           | 158,705          |
| 收購附屬公司及附屬<br>公司額外權益的<br>折讓 |                  |                  |               |              |                  |                |                | 12,998           | 12,998           |
| 未攤分公司費用                    |                  |                  |               |              | (25,540)         |                |                | (13,085)         | (38,625)         |
| 出售附屬公司所得<br>收益             |                  |                  |               |              | —                | —              | —              | 279,205          | 279,205          |
| 視作出售附屬公司<br>虧損             |                  |                  |               |              | —                | (2,098)        | —              | (2,098)          | (2,098)          |
| 分佔聯營公司業績                   |                  |                  |               |              | (182,112)        |                |                | (176)            | (182,288)        |
| 衍生財務工具公平值<br>的變動           |                  |                  |               |              | —                |                |                | (113,761)        | (113,761)        |
| 融資成本                       |                  |                  |               |              | —                |                |                | (71,923)         | (71,923)         |
| 除稅前溢利                      |                  |                  |               |              | <u>761,323</u>   |                |                | <u>264,365</u>   | <u>1,025,688</u> |
| 稅項                         |                  |                  |               |              | <u>(313,545)</u> |                |                | <u>(3,436)</u>   | <u>(316,981)</u> |
| 期內溢利                       |                  |                  |               |              | <u>447,778</u>   |                |                | <u>260,929</u>   | <u>708,707</u>   |

截至2005年6月30日止六個月

|                    | 持續業務             |               |                |                 | 已終止業務          |                |                  |                  |
|--------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                    | 房地產<br>發展<br>千港元 | 其他<br>千港元     | 抵銷<br>千港元      | 小計<br>千港元       | 燃氣業務<br>千港元    | 供電<br>千港元      | 小計<br>千港元        | 綜合<br>千港元        |
| 營業額                |                  |               |                |                 |                |                |                  |                  |
| 對外                 | 28,621           | 15,437        | —              | 44,058          | 958,053        | 589,101        | 1,547,154        | 1,591,212        |
| 業務之間               | —                | 1,684         | (1,684)        | —               | —              | —              | —                | —                |
| 總計                 | <u>28,621</u>    | <u>17,121</u> | <u>(1,684)</u> | <u>44,058</u>   | <u>958,053</u> | <u>589,101</u> | <u>1,547,154</u> | <u>1,591,212</u> |
| 分類業績               | <u>(7,975)</u>   | <u>4,127</u>  | <u>—</u>       | <u>(3,848)</u>  | <u>152,282</u> | <u>87,602</u>  | <u>239,884</u>   | <u>236,036</u>   |
| 其他收入               |                  |               |                | 4,182           | —              | —              | 52,097           | 56,279           |
| 未攤分公司費用            |                  |               |                | (60,982)        | —              | —              | (26,252)         | (87,234)         |
| 集團重組收益             |                  |               |                | —               |                |                | 180,401          | 180,401          |
| 出售附屬公司部分<br>權益所得收益 |                  |               |                | —               | —              | 40,658         | 40,658           | 40,658           |
| 出售待售投資<br>所得收益     |                  |               |                | —               |                |                | 110,075          | 110,075          |
| 分佔聯營公司業績           |                  |               |                | —               |                |                | 28,561           | 28,561           |
| 衍生財務工具<br>公平值的變動   |                  |               |                | —               |                |                | (4,833)          | (4,833)          |
| 融資成本               |                  |               |                | <u>(7,295)</u>  |                |                | <u>(56,875)</u>  | <u>(64,170)</u>  |
| 除稅前溢利              |                  |               |                | (67,943)        |                |                | 563,716          | 495,773          |
| 稅項                 |                  |               |                | <u>(678)</u>    |                |                | <u>(16,055)</u>  | <u>(16,733)</u>  |
| 期內溢利               |                  |               |                | <u>(68,621)</u> |                |                | <u>547,661</u>   | <u>479,040</u>   |

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

#### 4. 融資成本

|                      | 持續業務<br>截至6月30日<br>止六個月 |               | 已終止業務<br>截至6月30日<br>止六個月 |                 | 綜合<br>截至6月30日<br>止六個月 |                 |
|----------------------|-------------------------|---------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                      | 2006年<br>千港元            | 2005年<br>千港元  | 2006年<br>千港元             | 2005年<br>千港元    | 2006年<br>千港元          | 2005年<br>千港元    |
| 以下項目的利息費用：           |                         |               |                          |                 |                       |                 |
| 須於5年內全數償還            |                         |               |                          |                 |                       |                 |
| 的銀行貸款及其他貸款           | 14,089                  | 10,852        | 18,236                   | 34,133          | 32,325                | 44,985          |
| 優先票據                 | —                       | —             | 32,702                   | 66,849          | 32,702                | 66,849          |
| 可換股債券                | —                       | —             | 4,195                    | 6,645           | 4,195                 | 6,645           |
|                      | <u>14,089</u>           | <u>10,852</u> | <u>55,133</u>            | <u>107,627</u>  | <u>69,222</u>         | <u>118,479</u>  |
| 利息對沖安排應付<br>(應收)的淨利息 | <u>—</u>                | <u>—</u>      | <u>16,790</u>            | <u>(43,806)</u> | <u>16,790</u>         | <u>(43,806)</u> |
|                      | <u>14,089</u>           | <u>10,852</u> | <u>71,923</u>            | <u>63,821</u>   | <u>86,012</u>         | <u>74,673</u>   |
| 減：資本化待售發展<br>中物業的金額  | (14,089)                | (7,649)       | —                        | —               | (14,089)              | (7,649)         |
| 資本化在建工程的金額           | <u>—</u>                | <u>—</u>      | <u>—</u>                 | <u>(7,014)</u>  | <u>—</u>              | <u>(7,014)</u>  |
|                      | <u>—</u>                | <u>3,203</u>  | <u>71,923</u>            | <u>56,807</u>   | <u>71,923</u>         | <u>60,010</u>   |
| 銀行費用                 | <u>—</u>                | <u>4,092</u>  | <u>—</u>                 | <u>68</u>       | <u>—</u>              | <u>4,160</u>    |
|                      | <u>—</u>                | <u>7,295</u>  | <u>71,923</u>            | <u>56,875</u>   | <u>71,923</u>         | <u>64,170</u>   |

#### 5. 除稅前溢利(虧損)

|                          | 持續業務<br>截至6月30日<br>止六個月 |              | 已終止業務<br>截至6月30日<br>止六個月 |              | 綜合<br>截至6月30日<br>止六個月 |              |
|--------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                          | 2006年<br>千港元            | 2005年<br>千港元 | 2006年<br>千港元             | 2005年<br>千港元 | 2006年<br>千港元          | 2005年<br>千港元 |
| 除稅前溢利(虧損)                |                         |              |                          |              |                       |              |
| 已經扣除以下各項：                |                         |              |                          |              |                       |              |
| 物業、廠房及設備的折舊              | 4,629                   | 4,666        | 49,431                   | 67,559       | 54,060                | 72,225       |
| 撥回預付租金                   | 11                      | —            | 1,048                    | 1,259        | 1,059                 | 1,259        |
| 分佔聯營公司稅項<br>(計入分佔聯營公司業績) | 1,796                   | —            | 514                      | 5,336        | 2,310                 | 5,336        |
| 及經扣除：                    |                         |              |                          |              |                       |              |
| 利息收入(計入其他收入)             | 124,557                 | 360          | 10,203                   | 27,522       | 134,760               | 27,882       |
| 持作買賣投資的公平值變動             | <u>—</u>                | <u>—</u>     | <u>17,476</u>            | <u>5,414</u> | <u>17,476</u>         | <u>5,414</u> |

## 6. 稅項

|           | 持續業務    |       | 已終止業務   |        | 綜合      |        |
|-----------|---------|-------|---------|--------|---------|--------|
|           | 截至6月30日 |       | 截至6月30日 |        | 截至6月30日 |        |
|           | 止六個月    |       | 止六個月    |        | 止六個月    |        |
|           | 2006年   | 2005年 | 2006年   | 2005年  | 2006年   | 2005年  |
|           | 千港元     | 千港元   | 千港元     | 千港元    | 千港元     | 千港元    |
| 期內支出中國所得稅 | 313,545 | 678   | 3,436   | 16,055 | 316,981 | 16,733 |

由於本集團的收入並非產生或來自香港，故並未作出香港利得稅撥備。

所有其他中國附屬公司的適用稅率介乎15%至33%。

根據中國有關稅務法規及規章，本公司部分中國附屬公司於首個業務獲利年度起的首兩年獲豁免繳交中國企業所得稅，而隨後3年可按減半稅率繳交中國企業所得稅。寬減期內的稅率介乎12%至16.5%。期間已計入該等減免為中國企業所得稅作出撥備。

中國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減包括土地成本及發展及興建開支在內的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

## 7. 已終止業務

於2006年3月22日，本公司董事會宣派特別中期股息，股息將根據本公司股東每持有10股股份可獲5股威華達股份的基準，以派付本公司所持有的威華達控股有限公司（「威華達」）的股份的方式予以派付。於2006年4月13日以實物分派股息後，本公司於威華達的股權由74.79%減至45.39%，威華達於分派後成為本公司的聯營公司。因此，若干比較數字經已重列，以反映已終止業務的業績。

|                            | 2006年1月1日至<br>2006年4月13日<br>千港元 | 2005年1月1日至<br>2005年6月30日<br>千港元 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 已終止業務於期內的溢利的分析如下：          |                                 |                                 |
| 期內燃氣業務及供電業務的（虧損）溢利         | (16,178)                        | 326,602                         |
| 出售／部分出售燃氣業務及供電業務的收益（見附註22） | 279,205                         | 40,658                          |
| 集團重組收益                     | —                               | 180,401                         |
| 視作出售附屬公司虧損                 | (2,098)                         | —                               |
|                            | <u>260,929</u>                  | <u>547,661</u>                  |

燃氣業務及供電業務於2006年1月1日至2006年4月13日期間的業績如下，並已計入簡明綜合收入報表：

|                    | 附註 | 2006年1月1日至<br>2006年4月13日<br>千港元 | 2005年1月1日至<br>2005年6月30日<br>千港元 |
|--------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 營業額                | 3  | 1,002,389                       | 1,547,154                       |
| 銷售成本               |    | (792,270)                       | (1,222,707)                     |
| 毛利                 |    | 210,119                         | 324,447                         |
| 其他收入               |    | 31,189                          | 52,097                          |
| 收購附屬公司及附屬公司額外權益的折讓 |    | 12,998                          | —                               |
| 分銷成本               |    | (20,850)                        | (22,901)                        |
| 行政費用               |    | (55,079)                        | (84,105)                        |
| 其他費用               |    | (5,259)                         | (3,809)                         |
| 出售／部分出售附屬公司權益所得收益  |    | 279,205                         | 40,658                          |
| 集團重組收益             |    | —                               | 180,401                         |
| 視作出售附屬公司虧損         |    | (2,098)                         | —                               |
| 出售待售投資所得收益         |    | —                               | 110,075                         |
| 分佔聯營公司業績           |    | (176)                           | 28,561                          |
| 融資成本               | 4  | (71,923)                        | (56,875)                        |
| 衍生財務工具公平值的變動       |    | (113,761)                       | (4,833)                         |
| 除稅前溢利              | 5  | 264,365                         | 563,716                         |
| 稅項                 | 6  | (3,436)                         | (16,055)                        |
| 期內溢利               |    | 260,929                         | 547,661                         |
| 應佔權益：              |    |                                 |                                 |
| 本公司股份持有人           |    | 314,718                         | 393,556                         |
| 少數股東權益             |    | (53,789)                        | 154,105                         |
|                    |    | 260,929                         | 547,661                         |

期內，威華達為本集團的淨經營現金流貢獻571,000,000港元（2005年：28,000,000港元），就投資業務支付477,000,000港元（2005年：貢獻1,252,000,000港元）及就融資業務支付200,000,000港元（2005年：120,000,000港元）。

## 8. 股息

|                                        | 截至6月30日止六個月  |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
|                                        | 2006年<br>千港元 | 2005年<br>千港元 |
| 普通股：                                   |              |              |
| 2005年已付末期股息—每股3.5港仙（2004年已付末期股息：每股3港仙） | 99,768       | 70,418       |
| 以實物分派的特別中期股息（2005年：無）—（附註）             | 952,884      | —            |
|                                        | 1,052,652    | 70,418       |

董事決議宣派截至2006年6月30日止六個月的中期股息每股3港仙（2005年：每股3港仙）。就截至2006年6月30日止六個月並無宣派現金特別中期現金股息（2005年：3.3港仙）。中期股息將派發予於2006年10月20日名列股東名冊的本公司股東。

附註： 於2006年3月22日，董事會宣派特別中期股息，股息將根據本公司股東每持有10股股份可獲5股威華達股份的基準，以本公司所持有的威華達股份的方式予以派付。總市值為952,884,000港元的合共1,422,214,344股威華達股份已於2006年4月13日分派予本公司股東。

## 9. 每股盈利(虧損)

### 持續及已終止業務

本公司股份持有人應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

|                                 | 截至6月30日止六個月          |                      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | 2006年                | 2005年                |
|                                 | 千港元                  | 千港元                  |
| 用以計算每股基本盈利的盈利額(即本公司股份持有人應佔期內溢利) | 696,054              | 328,652              |
| 潛在股份產生的攤薄影響：                    |                      |                      |
| 根據附屬公司每股攤薄盈利就分佔附屬公司業績作出調整       | (122)                | (5,882)              |
| 用以計算每股攤薄盈利的盈利額                  | <u>695,932</u>       | <u>322,770</u>       |
|                                 |                      |                      |
|                                 | 股份數目                 |                      |
|                                 | 於2006年               | 於2005年               |
|                                 | 6月30日                | 6月30日                |
| 用以計算每股基本盈利的股份加權平均數              | 2,805,895,523        | 2,344,964,505        |
| 潛在普通股產生的攤薄影響：                   |                      |                      |
| 購股權                             | <u>45,988,814</u>    | <u>7,343,098</u>     |
| 用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數              | <u>2,851,884,337</u> | <u>2,352,307,603</u> |

### 來自持續業務

本公司股份持有人應佔持續業務的每股基本及攤薄盈利(虧損)按下列數據計算：

|                            | 截至6月30日止六個月      |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | 2006年            | 2005年            |
|                            | 千港元              | 千港元              |
| 本公司股份持有人應佔期內溢利             | 696,054          | 328,652          |
| 減：本公司股份持有人應佔已終止業務的期內溢利     | <u>(314,718)</u> | <u>(393,556)</u> |
| 用以計算持續業務的每股基本及攤薄盈利的盈利(虧損)額 | <u>381,336</u>   | <u>(64,904)</u>  |

所使用的分母與上文詳述用以計算來自每股基本及攤薄盈利(虧損)所採用者相同。

#### 來自己終止業務

已終止業務的每股基本盈利為每股11.22港仙(2005年：每股16.78港仙)及已終止業務的每股攤薄盈利為每股11.03港仙(2005年：每股16.48港仙)，乃根據本公司股份持有人應佔已終止業務的期內溢利的每股基本及攤薄盈利分別314,718,000港元(2005年：393,556,000港元)及314,596,000港元(2005年：387,674,000港元)計算。所使用的分母與上文詳述用以計算每股基本及攤薄盈利所採用者相同。

#### 10. 應收貨款及其他應收款

本集團的政策為給予其客戶平均0至180日的信貸期。應收貨款及其他應收款包括應收貨款1,201,000港元(2005年12月31日：651,495,000港元)，其帳齡分析如下：

|          | 2006年<br>6月30日<br>千港元 | 2005年<br>12月31日<br>千港元 |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 帳齡：      |                       |                        |
| 0至90日    | 516                   | 645,366                |
| 91至180日  | 433                   | 1,054                  |
| 181至360日 | 202                   | 1,815                  |
| 360日以上   | 50                    | 3,260                  |
|          | <u>1,201</u>          | <u>651,495</u>         |

#### 11. 應付貨款及其他應付款

應付貨款及其他應付款包括應付貨款249,790,000港元(2005年12月31日：319,014,000港元)，其帳齡分析如下：

|          | 2006年<br>6月30日<br>千港元 | 2005年<br>12月31日<br>千港元 |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 帳齡：      |                       |                        |
| 0至90日    | 232,476               | 285,304                |
| 91至180日  | 2,882                 | 11,626                 |
| 181至360日 | 641                   | 2,990                  |
| 360日以上   | 13,791                | 19,094                 |
|          | <u>249,790</u>        | <u>319,014</u>         |

#### 業務回顧

2006年上半年度，本集團重組企業架構。本公司於2006年3月22日宣佈，以實物派付其持有的威華達控股有限公司(「威華達」)股份作為特別中期股息，基準為每持有本公司10股股份的股東獲派5股威華達股份，使本公司更專注房地產發展投資、項目開發及物業管理業務。有關此項特別股息的決議案已於2006年4月10日獲通過，本集團持有的威華達股權因而由74.79%減至45.39%。故此，本集團的中期財務報表以權益會計法把威華達的業績和表現列帳。

截至2006年6月30日止六個月內，本集團取得理想業績。營業額達1,763,900,000港元，較去年同期的重列營業額上升3,900%。毛利增至922,300,000港元，較去年同期增加4,859%。本公司股份持有人應佔溢利增至696,100,000港元，較去年同期上升112%。每股基本盈利為24.81港仙，較去年同期增長77%。

業績表現出色，歸功於本集團的房地產銷售業務。期內，房地產銷售額因銷售「紅樹西岸」而創出新高，而於2006年3月22日宣布以實物派付方式出售供電業務和燃氣業務也帶來收益。

### 房地產銷售

截至2006年6月30日止六個月內，本集團房地產銷售業務之營業額為1,722,700,000港元，較去年同期上升5,923%。期內售出樓面面積共約79,152平方米，去年同期為3,846平方米。有關營業額主要來自銷售「紅樹西岸」，這是一項包括1,302個住宅單位的發展項目，總樓面建築面積達255,857平方米，並已於2006年6月內獲市政府發出竣工證明。

隨著「紅樹西岸」落成，2006年上半年的物業銷售額銳增，而2005年上半年並無物業落成；而且2006年上半年的物業平均售價較去年同期上升，故房地產銷售業務期內錄得毛利922,300,000港元，較上年度18,600,000港元增加4,859%。「紅樹西岸」2006年上半年每平方米平均售價約為人民幣27,903元，與2005年度每平方米平均售價人民幣21,875元相比，上升約28%或人民幣6,028元。

### 房地產租賃

截至2006年6月30日止六個月內，本集團房地產租賃業務之營業額為6,600,000港元，較去年同期上升100%。該等投資物業主要為百仕達花園之購物商場，其總樓面建築面積達23,337平方米。

於2006年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 百仕達花園5期東區「東郡廣場」，這是一個總用地面積達40,786平方米的發展項目，落成後總樓面建築面積達228,574平方米。本集團擬把該項目發展為住宅及商用物業，最近已邀得洲立影藝有限公司作為旗艦租戶。工程於2006年首季展開，並可望於2008年下半年完成；

- (2) 「上海洛克菲勒集團•外灘源」或「外灘源項目」，這是本集團與洛克菲勒國際集團於2005年11月達成的合資土地開發項目，總用地面積達18,000平方米，總樓面建築面積達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、辦公室及酒店設施於一身。該項目現正進行規劃設計工作，工程可望於2007年中展開，並於2009年底完成。

### 主要聯營公司

本集團於2006年4月作出實物派付後，威華達和百江燃氣控股有限公司（「百江燃氣」）成為本集團之主要聯營公司。

截至2006年6月30日止六個月內，從事供電業務的威華達錄得營業額727,600,000港元，較去年同期增加24%，售電量為1,244,700,000千瓦時，較去年同期增加22%。此項業務錄得增長，乃因擴大裝機容量及增加發電量，配合廣東省強勁的電力需求，加上管理層持續有效地控制成本（尤其燃油採購成本）所致。

燃油成本是威華達供電業務的主要直接營運支出。受到燃油價格上漲所影響，該項直接營運支出持續上升，對威華達的供電業務帶來巨大壓力。管理層不斷採取多項辦法，包括增加產能、加強燃油採購及存貨控制，務求把高燃料成本的影響減至最低。但鑑於外在因素嚴峻，供電業務的毛利率難免下調，較去年同期下降6%。2006年下半年度，威華達管理層會繼續把發電廠主要發電燃料由重油改為天然氣，冀能進一步降低成本。

截至2006年6月30日止六個月內，從事燃氣業務的百江燃氣錄得營業額1,243,900,000港元，較上年度增長29.8%。該公司在項目開發方面繼續保持快速發展的勢頭，取得了突破性的成果。管道氣業務方面，進一步鞏固了它在四川和東北地區的戰略佈局，同時在廣東省增加了市場份額。期內，百江燃氣成功取得杭州液化石油氣項目和阜新管道燃氣銷售及氣網建設項目。

### 展望

2006年上半年度，中國政府推出新一輪房地產市場宏調措施，從土地供應、銀行融資、徵稅及行業監管等各方面入手，著力遏抑樓價飆升及樓房炒賣熾風。集團相信，這些措施會

令中國房地產市場放慢發展步伐，但中長線而言對整體市場需求不會有負面影響，反而可令房地產市場更健康地持續增長。

本集團會秉持長線發展策略，繼續在中國主要城市擴大物業組合，除以物業發展和投資作為重點外，並會研究建立一個具規模的投資物業組合，從而獲得穩定的收入來源及升值潛力，為股東創值及提升價值。

2006年下半年內，集團會繼續銷售深圳「紅樹西岸」。深圳經濟持續增長，其市民的可動用收入不斷上升，加上市內優資新樓盤供應量少，故「紅樹西岸」憑著獨特的良好條件，配合集團強勁的市場推廣和銷售策略，相信可享有持續增長的需求。

集團首個位於上海之項目「外灘源項目」進展良好，我們會繼續積極在上海及其他中國大城市物色具潛力的新投資機會，藉此加快集團的業務增長。

總括而言，本集團對中國房地產市場的發展前景保持樂觀及抱有信心。

儘管近期供電業務和燃氣業務均面對較困難的營商環境，但集團仍會繼續持有威華達和百江燃氣作為策略性投資。集團認為這些投資具有內藏價值，當機會出現時可發放價值為集團股東增加回報。

#### 財務回顧

本集團的借款總額由2005年12月31日的3,811,800,000港元減少至2006年6月30日的588,700,000港元，減少淨額主要由於償還銀行貸款和其他貸款合共483,000,000港元以及由2006年4月起不把供電業務和燃氣業務綜合列帳所致。本集團的淨現金與權益比率（總負債扣除現金及銀行結餘與股東權益比率）為8%。銀行借款主要用作融資物業發展項目。該等借款主要為浮息借款。

於2006年6月30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570,600,000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，以及可把有關影響減至最低的投資工具。

於2006年6月30日，本集團持有的現金及現金等價物共達872,500,000港元（包括已抵押的銀行存款），大部份均以人民幣、港元及美元為單位。

### **資本市場事項**

2006年1月25日，本公司訂立一項配股及認購協議，向獨立第三者配售189,456,448股股份，每股配售價為2.34港元，扣除費用後集資所得款項為425,800,000港元，供本集團用於現有房地產發展業務及作為一般營運資金。

### **資本承擔**

於2006年6月30日，本集團就收購發展中物業的資本承擔為814,000,000港元，而就投資項目的未繳付資本出資為266,600,000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472,000,000港元。

董事認為，財務擔保合約於2006年6月30日的公平值並不重大，故並無記錄財務負債。

### **中期股息**

董事會決議宣派截至2006年6月30日止六個月的中期股息每股3港仙（2005年：每股3港仙）。概無就截至2006年6月30日止六個月宣派現金特別中期股息（2005年：每股3.3港仙）。中期股息將於2006年10月25日或之前派發予於2006年10月20日名列本公司股東名冊的股東。

### **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於2006年10月16日（星期一）至2006年10月20日（星期五），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確保享有中期股息的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2006年10月13日（星期五）下午4時前送達本公司的香港股份過戶登記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2006年6月30日，本集團就主要業務僱用約792名僱員。本集團瞭解進取和才幹僱員的重要性，將繼續按照業內常規及個人表現而提供僱員薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已批准的購股權計劃條款，向合適的員工授予購股權。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司於截至2006年6月30日止六個月並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## **企業管治**

期內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟獨立董事委員會之成員因公務關係未能出席於2006年4月10日召開的本公司股東特別大會，此舉未能符合守則條文第E.1.2條第二句的規定，即獨立董事委員會（如有）之主席須出席由獨立股東審批交易之股東大會並回答會上的提問。

## **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的標準守則，作為董事買賣證券的標準守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2006年6月30日止年度內均一直遵守標準守則的規定。

## **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」），負責檢討和監察本集團的財務匯報程序及內部監控制度。審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為辛羅林先生、Davin A. Mackenzie先生及田勁先生。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，共同審議本公司採納的財務匯報程序、內部監控、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2006年6月30日六個月的中期業績乃未經審核，惟已獲本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行及審核委員會審閱。

## 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致謝。

承董事會命  
主席  
歐亞平

香港，2006年9月26日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

歐亞平 (主席)

鄧銳民 (行政總裁)

陳巍

羅仕勵

獨立非執行董事：

Davin A. MACKENZIE

田勁

辛羅林

\* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。