

目錄

2	公司資料
3	股東週年大會通告
9	集團架構
10	主席報告
13	行政總裁報告
19	董事簡介
21	董事會報告書
36	核數師報告書
37	綜合收入報表
38	綜合資產負債表
39	資產負債表
40	綜合股本變動表
41	綜合現金流量表
43	財務報表附註
99	財務摘要
100	主要物業詳情

公司資料

董事會

執行董事

歐亞平先生 (主席)
鄧銳民先生 (行政總裁)
羅仕勵先生
陳巍先生

獨立非執行董事

張永銳先生
曾宇佐先生
辛羅林先生

公司秘書

鄧銳民先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港德輔道中199號
維德廣場25樓
電話：(852) 2851 8811
傳真：(852) 2851 0970
網址：<http://www.sinolinkhk.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/sinolink>

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港干諾道中111號
永安中心26樓

股份登記及過戶總處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

股份登記及過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心19樓

法律顧問

香港法律：
胡關李羅律師行
曾宇佐、陳遠翔律師行

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
海問律師事務所

主要往來銀行

中國銀行香港分行
中國銀行深圳分行
南洋商業銀行深圳分行
中國建設銀行深圳羅湖分行
招商銀行深圳東門支行

股東週年大會通告

茲通告百仕達控股有限公司（「本公司」）謹訂於2003年5月27日（星期二）上午10時30分假座香港金鐘道太古廣場港麗酒店7樓寶宏廳舉行股東週年大會進行下列事項：

1. 省覽及考慮截至2002年12月31日止年度之經審核財務報表與董事會及核數師報告；
2. 重選退任董事及授權董事會釐定董事酬金；
3. 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金；及
4. 考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無附帶條件批准本公司董事會於有關期間（定義見下文）內行使本公司所有權力，在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或本公司之股份可上市並獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此而認可之任何其他證券交易所，遵循及按照所有適用之法例及/或不時修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定，購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准，本公司獲授權可購回本公司股份之股份面值總額將不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股份面值總額之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指通過本決議案之日起至下列任何較早之日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

股東週年大會通告

- (ii) 本公司之公司細則或百慕達1981年公司法或百慕達任何其他適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司之股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授予本公司董事會之權力之日。」

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無附帶條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司之股份可上市並獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此而認可之任何其他證券交易所，遵循及按照所有適用之法例及/或不時修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定，購回由本公司發行並附有權利可認購本公司股本中股份之認股權證；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准，本公司獲授權可購回之認股權證附有之認購權總額將不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行之認股權證附有之認購權總額之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指通過本決議案之日起至下列任何較早之日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司之公司細則或百慕達1981年公司法或百慕達任何其他適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

股東週年大會通告

(iii) 本公司之股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授予本公司董事會之權力之日。」

(C) 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之規限下，一般及無附帶條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並作出或授予需要或可能需要行使此項權力之售股建議、協議及購股權(包括認股權證、債券、債務證券、票據及其他附有權利可認購或轉換為本公司股份之證券)；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准，本公司董事會獲授權可於有關期間(定義見下文)內作出或授出需要或可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括認股權證、債券、債務證券、票據及其他附有權利可認購或轉換為本公司股份之證券)；
- (c) 本公司董事會根據本決議案(a)段之批准而配發或同意有附帶條件或無附帶條件配發(不論根據購股權或以其他方式)之股本面值總額(但不包括(i)供股(定義見下文)；或(ii)依據本公司現有之認股權證、債券、債務證券、票據或本公司其他證券之條款所附帶之認購權或換股權而行使後所發行之新股；或(iii)依據任何可認購本公司股份之購股權計劃或類似購股安排而授予之認購權被行使而發行之股份；或(iv)依據本公司之組織章程及公司細則就任何以股代息計劃或類似安排作為部份或全部以股代息而發行之股份)，不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦須受此數額限制；及

股東週年大會通告

- (d) 就本決議案而言，「有關期間」乃指通過本決議案之日起至下列任何較早之日期為止之期間：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司之公司細則或百慕達1981年公司法或百慕達任何其他適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
 - (iii) 本公司之股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授予本公司董事會之權力之日；及

「供股」乃指本公司董事會於指定期間內根據於某一指定記錄日期持有本公司股份或本公司任何類別股份並名列本公司股東名冊之人士（或倘適用持有本公司其他證券有權認購之人士）按彼等於當日持有股份（或倘適用持有該等其他證券）之比例配售股份或發行附有權利可認購本公司股份之購股權、認股權證或其他證券（惟本公司董事會有權就零碎股權或適用於本公司之香港以外任何地區之法律限制或責任或該地區任何認可管制機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排）。

股東週年大會通告

- (D) 「**動議**藉加入相當於本公司根據召開本大會之通告所載第4(A)項普通決議案授予之權力購回之本公司股本中之股份面值總額之數額，以擴大董事會根據召開本大會之通告所載第4(C)項普通決議案之權力配發、發行及處理本公司額外股份之一般授權；惟該等擴大之數額不得超過本議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額10%。」

承董事會命
公司秘書
鄧銳民

香港，2003年4月23日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：
香港
德輔道中199號
維德廣場25樓

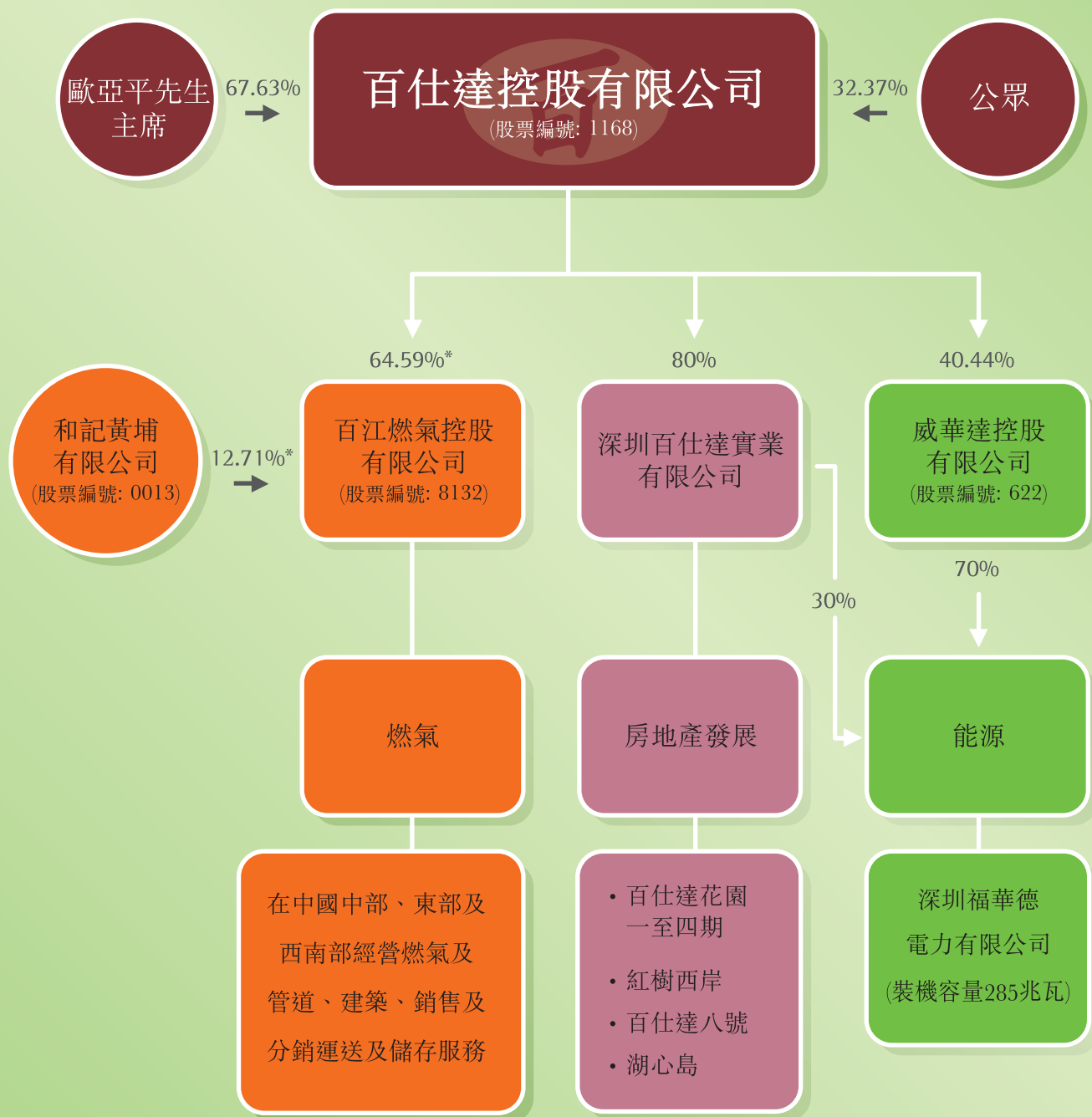
股東週年大會通告

附註：

- (i) 凡有權出席大會並可於會上投票之任何股東，均有權委派另一名人士代表出席並於投票表決時代其投票。持有本公司股本中兩股或以上之股東可委派一名以上之代表。獲委代表毋須為本公司之股東。
- (ii) 委任代表之文件必須由委任人親筆簽署或由正式授權之代表簽署，或倘委任人為公司，則上述文件必須蓋上公司印鑑或由經授權主管、代表或其他人士簽署。
- (iii) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港德輔道中199號維德廣場25樓，方為有效。
- (iv) 倘為股份之聯名持有人而超過一名有關之聯名持有人出席大會並投票，則只有較高級之聯名持有人的投票(無論親身或委派代表)方會被接受。就此而言，高級取決於聯名持有人在本公司股東名冊上之排名次序。

集團架構

截至本報告日



*備註：可換股票據已全部行使

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（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至2002年12月31日止年度錄得優異業績。



戰爭與SARS

美伊戰爭的後果，給世界經濟帶來了不同意義的變化，而戰後將會是什麼結果，這是誰也估量不到的。失去了和平，世界將是痛苦的。更糟的是嚴重急性呼吸系統綜合症（SARS）的蔓延，加重打擊了世界經濟的發展，特別是香港及中華人民共和國（「中國」）；面對如此惡劣的環境，人們需要的是勇氣和友愛。本人衷心祝福全體員工及所有股東身心健康。

回顧2002年

集團實現並達到了年初制定的「積極進取的業務發展計劃」，百仕達地產仍然保持優良品牌優勢，在充分考慮到風險之下，適當增加有用的土地儲備。百江燃氣控股有限公司（「百江燃氣」，彼乃在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）創業板市場（「創業板」）上市的公司）持續的高增長，吸引了眾多投資者（包括和記黃埔有限公司（「和黃」）的入股），而成功收購威華達控股有限公司（「威華達」，前稱銀網集團有限公司，彼為香港聯交所上市公司）並通過供股集資的方式獲得了超過1億元的資金，為威華達進一步擴展電力業務打下前期基礎，相信未來中國的經濟高速發展對電力的需求是十分龐大的。



主席報告



集團業務清晰，價值突顯

集團分拆了百江燃氣，又收購了威華達，更進一步表明本集團已發展成為綜合投資及地產發展公司。值得投資者注意的是在2003年3月3日恒指服務有限公司將本集團列為只有200家上市公司加入的「恒生綜合指數」以及只有86家上市公司加入的「恒生中國內地綜合指數」，加入該二種指數後，更有利於本集團未來的擴張。

百江燃氣作為投資中國燃氣行業的領導者，優秀的管理團隊和突出的業績，2003年4月在摩根士丹利國際有限公司的安排下成功發行了5,000萬美元的可換股債券，更值得驕傲的是國際評估機構標準普爾給予百江燃氣BB+的評級，這也是創業板上市公司首家發行的債券獲得此項殊榮。

威華達在重組其業務後，將會更進一步的向電力領域發展，也正與國內電力集團尋找合作機會，而近來資本市場對電力類公司十分青睞，我們會更積極讓股東看到公司真正的價值。

百仕達這一品牌，在深圳地產界依然獨具一格。我們堅信盲目地擴張在其它地區的投資，不如專注深圳市場，而深圳地區給予本集團帶來了理想的回報也證明此決策是正確的。

主席報告

人才儲備

集團在地產、燃氣、電力等三大投資領域不斷培訓及發掘人才，為今後五年規劃做好人才準備。近期百江燃氣成功與國內知名大學設立「百江工商管理碩士流動站」(該大學的工商管理碩士學員會於課程最後一年替百江燃氣工作)為人才來源及儲備開啟了新的模式；人才的素質是本集團成功的關鍵。

機會

在香港經濟持續下滑的環境下，本集團看到眾多的公司面臨營運困境，而本集團良好的財政和與眾不同的管理方式正是有條件收購該等企業的時候，收購兼併是發展壯大本集團的途徑之一。



百江燃氣將利用手中充裕的資金加快收購及投資國內燃氣企業，使之保持在該行業的領導地位。百江品牌將會隨著市場的不斷擴大，其投資價值也會成倍增加。

鳴謝

本集團引以自豪的管理團隊，是公司的財富；是股東的福氣。本人在此再次對他們所作出的貢獻及努力表示深深的謝意。

主席

歐亞平

香港，2003年4月23日

行政總裁報告

業務回顧及展望

本集團截至2002年12月31日止年度錄得營業額約1,525,406,000港元，較去年微降0.1%；毛利約為368,503,000港元，較去年大幅上升約37.10%。毛利顯著增加，主要由於本集團的燃氣業務尤其城市管道燃氣業務大幅增長，以及本集團的零售市場佔有率顯著上升所致。純利約為294,429,000港元，較去年大幅增加1.52倍。



房地產發展

截至2002年12月31日止年度，本集團的房地產發展業務錄得營業額約311,997,000港元，與去年相若。本集團於年內共售出房地產樓面面積約40,000平方米。

營業額主要來自銷售百仕達花園3期「君逸華府」，該項目佔年內本集團總售出樓面面積約77.3%。「君逸華府」已於2002年11月獲發入伙紙。

年內，本集團開始興建「百仕達8號」。該項目位於百仕達花園範圍內，包括樓面面積合共達33,000平方米的230個住宅單位，以及一項面積達2,500平方米的商業設施。「百仕

達8號」已於2002年10月18日開始銷售，預算可於2003年12月落成。

「紅樹西岸」已完成設計初稿，並已於2002年12月開始施工。「紅樹西岸」將興建樓面面積合共約達255,300平方米的1,300多個住宅單位、一個樓面面積約為3,000平方米的會所、以及一所樓面面積約為3,000平方米的幼兒園。預算該項目可於2003年完成地基及地庫工程。

行政總裁報告

百仕達花園4期「山水城」已於2002年底開始施工，現正進行地基及地庫工程。「山水城」佔地合共94,176平方米，將興建樓面面積約387,800平方米。預算該項目可於2003年年底完成約45%工程。

年內，本集團以代價約人民幣50,168,000元投得一幅位於深圳大梅沙度假區的土地。該幅土地的面積約為18,600平方米，可興建的樓面面積約為22,000平方米。該項目包括發展一幢約有130個房間的五星級度假酒店以及一個面積達7,000平方米的購物商場。預算該項目將於2003年開始施工。



2002年，深圳經濟持續穩定增長，其本地生產總值上升15%至人民幣2,239億元。年內，深圳房地產投資維持較快增長，整體樓市持續穩定發展。二、三級市場購銷趨旺，整體價格穩中有升，但升幅比去年減少0.6個百分點。商品房新開工面積較去年有較大幅度的下降，未來商品房的供應將趨於平穩。



受國家計委預警、建設部整頓、央行控貸等因素影響下，深圳市政府也加大了對房地產市場的調控力度，從2002年下半年開始，政府對土地市場控制更加嚴格。

2003年1月27日開始，皇崗口岸實施24小時通關，深港兩地聯繫更加緊密。全日通關將使香港與深圳的人流和貨流更加暢通，有利於經濟的發展，刺激消費，一定程度上可促進深圳房地產市場的發展。

行政總裁報告

2003年內，本集團同步發展多個項目，同時亦計劃於2003年把土地儲備再增加300,000至400,000平方米。



燃氣業務

截至2002年12月31日止年度，本集團由百江燃氣負責的燃氣業務錄得營業額約1,150,322,000港元，較去年上升約14%。燃氣業務截至2002年12月31日止年度的毛利率為22.8%，大幅高於截至2001年12月31日止年度的12.7%。毛利率上升直接反映本集團致力拓展回報較高的零售業務以及本集團的城市管道燃氣業務顯著增長所取得的成果。

透過百江燃氣管理層的努力不懈，百江燃氣的終端客戶現已超過1,500,000戶，較上年度增加約30.4%。終端客戶的持續增長，將可實現百江燃氣增加盈利的策略，亦反映出百江品牌價值的增加，為百江燃氣在零售市場進一步增加份額及提高盈利，提高市場影響力及控制力，奠定了穩固的基礎。

年度內，和黃透過全資附屬公司和記企業有限公司，以250,000,000港元的代價購入百江燃氣約6.4%的股份，以及可轉換為百江燃氣股票的票據，從而成為百江燃氣的第二大股東。和黃入股事宜充分說明其對百江燃氣精英管理團隊的信心，以及其對中國燃氣市場的策略。

為拓展管道氣供應業務，百江燃氣大力修建管道氣站、燃氣管道網路，並將管道最終接入用戶家中，從而為終端客戶建設管道液化石油氣和天然氣供應網。百江燃氣並取得重大突破，目前已有三家天然氣和一家液化石油氣混空管道企業正在運營。現正在中國磋商超過25項城市燃氣管道建設項目，並已與13個城市簽訂意向書。

行政總裁報告

百江燃氣並與中國銀行深圳分行訂立最高達人民幣60億元的融資安排，供用作融資百江燃氣在中國的城市燃氣管道投資項目所需。該項銀行信貸反映了百江燃氣的業務和財務實力，亦反映出國內燃氣市場的龐大潛力。



供電業務

本集團出售供電業務的交易已於2002年5月完成。由2002年年初至出售前期間，該項業務錄得的營業額約為40,474,000港元，與去年同期相若。但截至2002年12月31日止年度，供電業務則錄得約14,301,000港元經營溢利，較去年輕微上升。

供電業務現由本集團的聯營公司威華達負責。本集團現已擁有一個更清晰的企業架構，由本公司專責房地產發展及投資控股，百江燃氣專責燃氣業務，而威華達則專責供電業務。

威華達因須就其集團架構作出若干重整，故本集團於截至2002年12月31日止年度內應佔威華達的虧損（已扣除供電業務帶來的溢利）約為22,749,000港元。

福華德電廠的新機組預期於2003年第二季度正式投產，電廠總裝機容量將增至285兆瓦，為集團帶來更高的盈利目標，亦為集團的持續發展奠定了基礎。此外，國家批准的液化天然氣碼頭及儲配站距電廠僅十餘公里，這為福華德電廠最終轉用天然氣發電締造了優越的條件。隨著未來電力需求的不斷增長，福華德電廠有條件繼續發展至裝機容量達1,000兆瓦的大型發電廠，本集團目前正朝著這目標作出各方面的可行性研究。2003年中國電力體制改革加上新的市場監管機制，為電力工業的發展提供了優良的經營環境。中國發電市場商機無限，管理層有充份的信心和實力把握機遇，並迎接未來的挑戰。

行政總裁報告

財政狀況

本集團的借款總額由2001年12月31日約920,960,000港元微降至2002年12月31日約919,079,000港元。一年內到期償還借款佔借款總額百分比由約44.52%降至約1.6%，長期負債與股本比率則為57.3%。借款主要用作融資本集團的物業發展項目，並全部屬於定息借款。

於2002年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的帳面淨值約為8,135,000港元。本集團所有銀行借款均以人民幣為單位，而由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的所有收支均以人民幣為單位。故此，本集團無須承受任何外匯風險，亦無須採用財務工具作為對沖。

於2002年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達470,641,000港元，大部份均以人民幣、港幣及美元為單位。



或然負債

於1996年5月17日，一名第三者向香港百仕達有限公司提出索償追討約13,585,000港元租金欠款。經諮詢有關該項訴訟的法律顧問意見後，董事相信該宗索償不會對本集團的財政狀況構成任何重大影響，加上本公司控股股東歐亞平生已就該宗索償作出賠償保證，因此本集團並未就該宗索償作出虧損撥備。

就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行提供作為抵押的擔保額於2002年12月31日約為254,546,000港元（2001年：122,026,000港元）。

行政總裁報告

僱員及酬金政策

於2002年12月31日，本集團全職僱員為數2,688人，其中約99%在中國駐職。

本集團按照業內常規及個人表現而釐定僱員薪酬。除正常薪酬外，本集團參考集團的表現及員工的個人表現，向合適的員工發放酌情花紅及授予購股權，並為所有員工提供醫療及退休金等福利。



結算日後事項

於2003年3月6日，威華達完成一項按每持有2股現有股份可認購3股供股股份的供股計劃。該項供股的包銷商為本公司的全資附屬公司Smart Orient Investments Limited。因該項供股而發行的股份合共為5,525,888,349股，集資所得約為106,000,000港元。該項供股完成後，本集團持有的威華達權益由29.99%增至40.44%。

於2003年4月23日，百江燃氣發行總額50,000,000美元於2008年到期贖回的可換股債券。該項可換股債券的每股換股價定為3.9169港元，與百江燃氣於2003年4月11日(定出換股價的日期)的每股按成交額計算的加權平均價3.2641港元比較，約有20%的換股溢價。該項可換股債券的年息為2厘，每半年派息一次。有關可換股債券將於盧森堡證券交易所掛牌。

致謝

本人謹代表董事會對所有員工於年內的盡心盡力和辛勤工作致以深切謝意。

承董事會命

行政總裁

鄧銳民

香港，2003年4月23日

董事簡介

執行董事

歐亞平先生，41歲，於1997年12月獲委任為本公司主席，並為本集團之始創人及控股股東。歐先生亦為本集團之附屬公司百江燃氣之主席兼執行董事。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多獲多家貿易公司及投資公司聘用，現任中國招商銀行董事。歐先生於投資、貿易及公司管理方面積累17年經驗，負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。

鄧銳民先生，40歲，於2002年獲委任為本公司行政總裁並於2001年9月獲委任為本公司董事，彼亦為百江燃氣之執行董事。鄧先生畢業於加拿大University of Victoria，獲電腦學士學位，另畢業於美國The City University of New York，獲工商管理碩士學位。鄧先生為美國執業會計師，在管理、會計及財務方面擁有多年經驗。現負責本集團及百江燃氣的整體規劃、策略發展、財務策劃及管理。

羅仕勳先生，60歲，於1997年12月獲委任為本公司董事，彼亦為深圳百仕達實業有限公司執行董事。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15年以上經驗。羅先生於1992年加入本集團，現負責本集團房地產業務的統籌和管理。

陳巍先生，41歲，於1997年12月獲委任為本公司董事，彼亦為百江燃氣之董事總經理。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、行政、市場開發及管理方面積逾17年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責管理本集團的燃氣業務。

董事簡介

獨立非執行董事

張永銳先生，53歲，於1999年9月獲委任為本公司獨立非執行董事。他是澳洲新南威爾斯大學商科會計學士，亦為澳洲執業會計師公會會員。彼自1979年起為香港執業律師，亦為胡關李羅律師行高級合夥人。彼亦為英國認可律師及新加坡認可聯席律師兼認可律師。彼為香港另8間上市公司的非執行董事。

曾宇佐先生，51歲，於1998年4月獲委任為本公司獨立非執行董事。曾先生乃曾宇佐、陳遠翔律師行高級合夥人，為香港執業律師、英國最高法院律師、澳洲維多利亞律師與大律師及香港特區公證人、亦為中國指定的認可公證人。

辛羅林先生，53歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。辛先生乃北京大學經濟系研究生出身並為澳洲新南威爾斯州之太平紳士。彼亦為香港及海外多間公司之董事。

董事會報告書

董事會提呈本集團截至2002年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

董事

年內及截至本報告日出任本公司董事的人士如下：

執行董事：

歐亞平先生 (主席)
鄧銳民先生 (行政總裁)
羅仕勵先生
陳巍先生

獨立非執行董事：

張永銳先生
曾宇佐先生
辛羅林先生 (於2002年6月7日獲委任)
梁小庭先生 (於2002年5月24日辭任)

根據本公司的公司細則，辛羅林先生、陳巍先生及張永銳先生須於應屆股東週年大會退任，彼等外均願膺選連任。

每位非執行董事的任期是根據本公司的公司章程所規定的輪值告退期。

主要業務

本公司是一家投資控股公司。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17及18。

業績及分配

本集團截至2002年12月31日止年度業績載於本年報第37頁的綜合收入報表。

在本年度內，本公司已向股東派發中期股息每股0.03港元，總額為55,483,110港元。董事會建議不派發末期股息。

董事會報告書

物業、廠房及設備

本集團和本公司在本年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註14。

租約土地及樓房未有於2002年12月31日作專業估值，因董事會認為該等租約土地及樓房的帳面值與2001年1月31日的公開市值並無重大分別。

股本及認股權證

本公司在本年度的股本及認股權證變動詳情載於財務報表附註28。

年內本公司曾派發紅利認股權證，基準為於2002年5月24日每持有10股現有股份獲派1份認股權證。每份認股權證持有人有權於認股權證發行日期起至2003年11月29日止期間的任何時間，以每股現金1港元認購1股本公司普通股。

本年度內，並無認股權證登記持有人行使權利認購普通股。於結算日，本公司尚未被行使的認股權證涉及的金額為184,877,700港元，倘其全數被行使須發行184,877,700股額外股份。

發售新股所得款項用途

依據本公司1998年5月26日發出的招股章程（「招股章程」），本公司於1998年6月透過配股及售股公開發售合共380,000,000股新股，集資所得款項淨額約為412,000,000港元。

正如1998年、1999年、2000年及2001年年報所披露，約312,000,000港元已用於招股章程所述建議用途，其餘金額的使用詳情如下：

	港元
結餘金額	—
資金用途	
— 收購深圳大梅沙一幅土地	46,930,000
— 興建紅樹西岸及百仕達花園第4期	53,070,000
保留金額	—
	<u>100,000,000</u>

董事會報告書

該項結餘金額100,000,000港元原供保留作為把銀湖戶外變電站及架空輸電纜改造成戶內變電站及埋地輸電纜所需的工程費。但基於本集團物業發展業務的實質需要，加上改變所得款項用途不構成實質改變，因此管理層決定改變所得款項用途較為適宜。

購買、出售或贖回本公司股份

在本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事的股份及認股權證權益

(i) 股份及認股權證

於2002年12月31日，按本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條而設置的名冊所記錄，或按本公司董事根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯交所的申報，本公司各董事及其聯繫人士於本公司及相聯法團(按披露權益條例的定義)的股本及認股權證中所持有的權益如下：

董事姓名	個人權益	家族權益	持有普通股數目		總數
			公司權益	其他權益	
歐亞平先生	2,640,000	2,756,000	1,245,185,600 (附註)	-	1,250,581,600

附註：

該等股份由Asia Pacific Promotion Limited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合法實益擁有。

董事會報告書

(ii) 本公司相聯法團(按披露權益條例的定義)股份

持有權益的人士	相聯法團名稱	權益性質	持有股數
歐亞平先生	百江燃氣控股有限公司	公司	441,380,062
歐亞平先生	威華達控股有限公司	公司	1,089,310,445
陳巍先生	百江燃氣控股有限公司	個人	2,160,000
鄧銳民先生	百江燃氣控股有限公司	個人	1,440,000

除上述披露外，各董事或其聯繫人士概無持有本公司或其相聯法團任何證券權益。

本集團購股權計劃

本公司

- (a) 根據本公司股東於2002年5月24日通過決議案而批准的購股權計劃(「新計劃」)，本公司可向本公司或其附屬公司的董事或僱員授予可認購本公司股份的購股權，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作準，包括於緊接授出購股權日期前5個交易日股份在香港聯交所的平均收市價；於授出日期當日股份在香港聯交所的收市價；以及股份的面值。授予的購股權必須在獲授日期起28日內獲接受。

於2002年12月31日，並無根據新計劃授出任何購股權。

- (b) 根據本公司股東於1998年5月11日通過決議案而批准的購股權計劃(「舊計劃」)，本公司可向本公司或其附屬公司的董事或僱員授予可認購本公司股份的購股權，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作準，包括於緊接授出購股權日期前5個交易日股份在香港聯交所的平均收市價；於授出日期當日股份在香港聯交所的收市價；以及股份的面值。授予的購股權必須在獲授日期起28日內獲接受。新計劃已取代舊計劃，今後不會根據舊計劃授出任何新購股權。

董事會報告書

於2002年12月31日，已根據舊計劃授出的購股權所涉及的股份數目為48,371,000股，佔本公司當日已發行股份總數2.6%。

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，根據新計劃及舊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任何時間的已發行股份總數的10%。此外，如無本公司股東事先批准，於一年內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總數的1%。

獲授予購股權的人士須支付1港元代價。

董事會相信，基於本集團業務的獨特性質和未來的擴展潛力以及可供計算其購股權價值的比較數字難以代表本集團的實況，因此任何有關年內授出的購股權價值的聲明對股東均無意義。

本公司購股權計劃的進一步資料載於財務報表附註34。

董事會報告書

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2002年 1月1日 尚未行使	年內 授出	年內 行使	年內 作廢	於2002年 12月31日 尚未行使
類目1：董事						
羅仕勵先生	1998年	22,000,000	-	-	22,000,000	-
	1999年	8,800,000	-	8,800,000	-	-
	2001年B	5,500,000	-	5,500,000	-	-
	2002年A	-	12,000,000	-	-	12,000,000
陳巍先生	1998年	22,000,000	-	-	22,000,000	-
	1999年	8,800,000	-	8,800,000	-	-
	2001年B	5,500,000	-	5,500,000	-	-
	2002年A	-	12,000,000	-	-	12,000,000
鄧銳民先生	2001年A	8,800,000	-	5,500,000	-	3,300,000
	2001年B	5,500,000	-	2,750,000	-	2,750,000
	2002年A	-	3,800,000	-	-	3,800,000
董事合共		<u>86,900,000</u>	<u>27,800,000</u>	<u>36,850,000</u>	<u>44,000,000</u>	<u>33,850,000</u>
類目2：僱員						
購股權 種類		於2002年 1月1日 尚未行使	年內 授出	年內 行使	年內 作廢	於2002年 12月31日 尚未行使
1999年		1,705,000	-	1,705,000	-	-
2000年		880,000	-	220,000	330,000	330,000
2001年A		5,720,000	-	1,870,000	3,850,000	-
2001年B		8,591,000	-	2,200,000	-	6,391,000
2002年A		-	7,000,000	-	200,000	6,800,000
2002年B		-	11,000,000	-	10,000,000	1,000,000
		<u>16,896,000</u>	<u>18,000,000</u>	<u>5,995,000</u>	<u>14,380,000</u>	<u>14,521,000</u>
所有類目合共		<u>103,796,000</u>	<u>45,800,000</u>	<u>42,845,000</u>	<u>58,380,000</u>	<u>48,371,000</u>

董事會報告書

購股權的特定種類詳情如下：

購股權 種類	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
1998年	1998年6月29日	1998年6月29日－1999年1月5日	1999年1月6日－2002年1月5日	0.55
	1998年6月29日	1998年6月29日－1999年7月5日	1999年7月6日－2002年1月5日	0.64
1999年	1999年3月1日	1999年3月1日－1999年9月2日	1999年9月3日－2002年9月3日	0.41
	1999年3月1日	1999年3月1日－2000年3月2日	2000年3月3日－2002年9月3日	0.41
	1999年3月1日	1999年3月1日－2001年9月2日	2001年9月3日－2002年9月3日	0.41
2000年	2000年1月20日	2000年1月20日－2000年12月31日	2001年1月1日－2004年1月1日	0.50
2000年1A	2001年6月15日	2001年6月15日－2001年12月31日	2002年1月1日－2005年1月1日	0.41
	2001年6月15日	2001年6月15日－2002年2月28日	2002年3月1日－2005年3月1日	0.41
	2001年6月15日	2001年6月15日－2002年5月31日	2002年6月1日－2005年6月1日	0.41
	2001年6月15日	2001年6月15日－2002年5月31日	2003年6月1日－2006年6月1日	0.41
2001年B	2001年10月9日	2001年10月9日－2002年4月2日	2002年4月3日－2005年4月3日	0.33
	2001年10月9日	2001年10月9日－2002年10月2日	2002年10月3日－2005年10月3日	0.33
	2001年10月9日	2001年10月9日－2002年12月29日	2002年12月30日－2005年12月30日	0.33
2002年A	2002年3月14日	2002年3月14日－2002年8月31日	2002年9月1日－2004年9月1日	0.67
	2002年3月14日	2002年3月14日－2002年11月30日	2002年12月1日－2005年12月1日	0.67
	2002年3月14日	2002年3月14日－2003年12月31日	2003年1月1日－2005年1月1日	0.67
2002年B	2002年4月23日	2002年4月23日－2003年10月22日	2003年10月23日－2005年10月23日	0.81
	2002年4月23日	2002年4月23日－2004年4月22日	2004年4月23日－2006年4月23日	0.81

本公司股份於緊接2002年3月14日及2002年4月23日（即授出2002年A及2002年B購股權的日期）前的收市價分別為0.67港元及0.79港元。

本公司股份於緊接購股權被行使當日（即2002年3月6日、2002年4月8日、2002年4月24日、2002年5月14日、2002年6月18日以及2002年8月5日）之前的加權平均收市價分別為0.64港元、0.72港元、0.79港元、0.97港元、1.00港元以及0.64港元。

百江燃氣

(a) 百江上市前購股權計劃

根據百江燃氣唯一股東於2001年4月4日以決議案批准的上市前購股權計劃（「百江上市前購股權計劃」），購股權（「百江上市前購股權」）行使價為0.57港元，即百江燃氣股份於創業板上市的股份發行價。行使價於2002年因資本化發行股份而調整為0.475港元。百江上市前購股權的50%可於2003年1月1日起行使，其餘50%可於2004年1月1日行使。百江上市前購股權可按累積基準行使直至2011年4月3日期滿為止。授出百江上市前股權是為了表彰獲授人過去及現時為百江燃氣所作出的貢獻。

於2002年12月31日，已根據百江上市前購股權計劃授出的購股權所涉及的股份數目為23,440,000股，佔百江燃氣當日已發行股份總數3.87%。

(b) 百江購股權計劃

根據唯一股東於2001年4月4日通過決議案而批准的購股權計劃（「百江計劃」），百江燃氣可向百江燃氣或其附屬公司的董事或僱員授予可認購百江燃氣股份的購股權，以表彰他們對百江燃氣集團的貢獻。購股權的行使價將按下列最高者為準，包括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；於授出日期當日股份在聯交所的收市價；以及股份的面值。

百江計劃將於2011年4月3日終止。

購股權可在董事局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。

於2002年12月31日，已根據百江計劃授出的購股權所涉及的股份數目為13,704,000股，佔百江燃氣當日已發行股份總數2.26%。

授予的購股權必須於28日內獲接受，而接受者須就每份購股權支付1港元代價。

如無百江燃氣股東事先批准，根據百江上市前購股權計劃及百江計劃可授出的購股權所涉及的股份總數不得超過百江燃氣於任何時間的已發行股份總數的10%。此外，如無百江燃氣股東事先批准，於一年內可授予任何人士的購股權所涉及的股份數目，不得超過百江燃氣於任何時間的已發行股份總數的1%。

董事會報告書

下表披露百江燃氣購股權在本年度內的變動情況：

購股權 種類	於2002年1月1日		年內 行使	年內 作廢	於2002年 12月31日 尚未行使
	尚未行使 調整前	調整後			
類目1：董事					
歐亞平先生 百江上市前購股權	3,000,000	3,600,000	-	-	3,600,000
陳巍先生 百江上市前購股權	3,000,000	3,600,000	-	-	3,600,000
百江2001年購股權	3,000,000	3,600,000	2,160,000	-	1,440,000
鄧銳民先生 百江2001年購股權	2,000,000	2,400,000	1,440,000	-	960,000
董事合共	<u>11,000,000</u>	<u>13,200,000</u>	<u>3,600,000</u>	<u>-</u>	<u>9,600,000</u>
購股權 種類	於2002年1月1日		年內 行使	年內 作廢	於2002年 12月31日 尚未行使
	尚未行使 調整前	調整後			
數目2：僱員					
百江上市前購股權	14,900,000	17,640,000	-	1,400,000	16,240,000
百江2001年購股權	10,650,000	12,780,000	1,476,000	-	11,304,000
僱員合共	<u>25,550,000</u>	<u>30,420,000</u>	<u>1,476,000</u>	<u>1,400,000</u>	<u>27,544,000</u>

於年初尚未行使的購股權數目已被調整以反映本年度內派發紅股作為股息的影響。

董事會報告書

百江燃氣股份於緊接購股權被行使當日前的加權平均收市價為1.7港元。

購股權的特定種類詳情如下：

購股權種類	授出日期	歸屬期	行使期	行使價	
				調整前 港元	調整後 港元
百江上市前購股權	2001年4月4日	2001年4月4日 – 2002年12月31日	2003年1月1日 – 2011年4月3日	0.57	0.475
		2001年4月4日 – 2003年12月31日	2004年1月1日 – 2011年4月3日	0.57	0.475
百江2001年購股權	2001年11月13日	2001年11月13日 – 2002年2月12日	2002年2月13日 – 2007年2月13日	1.13	0.94
		2001年11月13日 – 2002年5月12日	2002年5月13日 – 2007年2月13日	1.13	0.94
	2001年11月13日 – 2002年11月12日	2002年11月13日 – 2007年2月13日	1.13	0.94	

於年初尚未被行使的購股權數目及其行使價已被調整以反映本年度內派發紅股作為股息的影響。

購買股份或債券的安排

除上文所披露的認股權證及購股權權益外，於本年度內的任何時間，本公司、其控股公司、其附屬公司及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。

董事於重大合約的權益

除「關連交易」一節所披露外，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且與本公司業務有關的任何重大合約。

董事會報告書

董事的服務合約

除陳巍先生外，所有執行董事均與本公司訂有服務合約，自2001年4月1日起初步為期2年，並會繼續有效，直至訂約的任何一方向對方發出不少於6個月書面解約通知。

陳巍先生與百江燃氣續訂服務合約。該服務合約自2001年4月1日起初步為期3年，並會繼續有效，直至訂約的任何一方向對方發出不少於3個月書面解約通知。

除上述披露外，概無其他董事或彼等控制的服務公司與本集團任何成員訂有或建議訂有本集團任何成員不可於一年內終止並須作出賠償（法定賠償除外）的任何服務或管理合約。

關連交易

根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14章，本公司須在年報內披露下列關連交易：

- (i) 正如本公司於1999年1月25日刊發的通函所披露，本集團於1999年2月12日向本公司控股股東歐亞平先生收購中國百江集團有限公司（「中國百江集團」）全部已發行股本（「該項收購」）。中國百江集團是一家投資控股公司，其主要資產是間接持有多家在中國成立的合營公司的大多數股權，該等公司主要從事生產、運輸、儲存、銷售及分銷液化石油氣和天然氣。該項收購獲股東於1999年2月10日本公司召開的股東特別大會批准。本公司已透過向歐亞平先生發行可換股票據予歐亞平先生作為支付該項收購的總代價55,183,000港元。該項票據已於2002年2月8日按經調整換股價每股0.41港元轉換為134,592,000股本公司股份，而截至2002年12月31日止年度內於該項轉換作出前，已付及應付該項票據的利息開支合共287,000港元。

董事會報告書

- (ii) 正如本公司於2002年1月21日刊發的通函所披露，根據深圳百仕達與中國銀行深圳分行於2001年12月10日訂立的人民幣550,000,000元及人民幣80,000,000元貸款協議（「該等貸款」），本公司分別為該等貸款提供擔保。深圳百仕達是本公司間接擁有的非全資附屬公司，由本公司間接持有其80%權益，餘下20%權益由深圳市供電服務公司持有。由於深圳市供電服務公司為深圳百仕達的主要股東，故彼為關連人士，但彼不會就該等貸款提供任何擔保。深圳市供電服務公司亦持有本公司的附屬公司深圳百仕達物業管理有限公司（深圳百仕達擁有25%應佔股權）的50%股權，因此，由本公司提供該等貸款的擔保，構成本公司根據上市規則第14.26(b)(a)條所述的關連交易，已由本公司股東予以批准。
- (iii) 年內，長沙百江能源實業有限公司（「長沙合營公司」）（由本集團直接持有60%權益）向中國石化股份有限公司（「中石化」）購買液化石油氣並以每份合約及背書基準售予不同買家。每項交易均少於1,000,000港元。於截至2002年12月31日止年度向中石化的總採購額約為人民幣5,000,000元（相當於4,677,000港元）。

由於中石化為擁有長沙合營公司40%權益的中方的聯繫人士（按上市規則的定義），因此按上市規則被視為關連人士。

獲香港聯交所給予豁免的關連交易

本公司與其附屬公司已訂立下列關連交易。香港聯交所已有條件地豁免本公司嚴格遵守上市規則第14章關於關連交易的規定。

- (i) 根據香港百仕達作為租戶，與歐亞平先生控制並由歐亞平先生出任董事的Skillful Assets Limited（「Skillful」）作為業主，於2000年4月1日訂立的租賃協議（於2002年3月31日屆滿）及於2002年4月1日的續約（於2004年3月31日屆滿），Skillful同意將香港加列山道65-69號嘉麗園3號樓物業租予香港百仕達，由2000年4月1日及2002年4月1日起計為期兩年屆滿，月租分別為100,000港元及83,000港元（不包括差餉及管理費）。截至2002年12月31日止年度內已付及應付Skillful租金開支合共1,047,000港元。

董事會報告書

- (ii) 根據Ocean Diamond Limited (「Ocean Diamond」) 與深圳百仕達於2001年1月8日訂立的服務提供協議及於2003年1月3日的續約，Ocean Diamond同意向深圳百仕達提供(i)管理人員服務，向深圳百仕達供應及調派職員，及(ii)有關房地產發展的設計及規劃、電纜工程顧問以及進口及採購物料服務，深圳百仕達須支付每月服務費人民幣150,000元(相當於140,318港元)予Ocean Diamond。Ocean Diamond與深圳百仕達擬每年按相同條款(可調整服務費)訂立服務協議。截至2002年12月31日止年度已付及應付Ocean Diamond服務費合共人民幣1,800,000元(相當於1,683,817港元)。
- (iii) 根據香港百仕達與深圳百仕達於2001年1月8日訂立的提供代理服務協議及於2003年1月31日的續約，香港百仕達須提供有關宣傳及推廣本集團在中國發展的物業單位的海外銷售以及代表深圳百仕達與客戶聯絡等服務，報酬為每月服務費人民幣約700,000元(相當於654,818港元)。香港百仕達與深圳百仕達擬每年按相同條款(可調整服務費)訂立代理服務協議。截至2002年12月31日止年度深圳百仕達已付及應付香港百仕達服務費合共人民幣約8,400,000元(相當於7,857,811港元)。
- (iv) 根據前附屬公司深圳福華德電力有限公司(「福華德」)與深圳供電局(乃深圳百仕達的主要股東深圳市供電的監管機構)訂立於1996年3月15日生效的購電合同，福華德同意供應由它經營的大鵬發電廠生產的電力予深圳供電局以併網輸送至公眾用戶。截至2002年12月31日止年度內售予深圳供電局的電力總值約人民幣43,266,447元(相當於40,473,758港元)。
- (v) 正如本公司於2000年11月15日刊發的通函所披露，根據長沙合營公司作為買方與中石化及獨立第三者(「供應商」)於2000年10月19日訂立的液化石油氣供應協議(「供應協議」)，中石化及該名獨立第三者同意按該項供應協議預定算式計算的價格向長沙合營公司提供優質液化石油氣。該項供應協議已於2001年12月31日終止，本年度內並無按該項供應協議作出任何採購。

董事會報告書

本公司獨立非執行董事已審閱該等交易並確認該等交易是本公司於一般及正常業務中訂立及按照規限該等交易的協議條款訂立。

主要股東

截至2002年12月31日，根據本公司遵照披露權益條例第16(1)條置存的主要股東名冊所示，除上文披露的某些董事權益外，並無其他人土持有本公司股本10%或以上權益。

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39.68%，而本集團首五大供應商則佔本集團總採購額約57.43%。

年內，本集團向首五大客戶的銷售額低於本集團總銷售額的30%。

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任何權益。

最佳應用守則

本公司於截至2002年12月31日止年度任何時間均符合上市規則附錄14載列的最佳應用守則。

審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，並已根據最佳應用守則第14段，以書面清楚列出該委員會的職能和責任。審核委員會的基本責任是檢討和監察本公司的財務匯報程序及內部監控制度。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為張永銳先生、曾宇佐先生及辛羅林先生。

審核委員會與管理層已共同檢討本集團採納的會計準則及主要政策，並討論了帳項審核、內部監控及財務匯報事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報表。

董事會報告書

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。

核數師

本公司將於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。

董事會代表

董事兼行政總裁

鄧銳民

香港，2003年4月23日

核數師報告書

德勤•關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

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)

本核數師行已審核刊載於第37至98頁按照香港公認會計準則編製的財務報表。

董事及核數師的責任

貴公司董事須編製真實與公平的財務報表。在編製財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本核數師行的責任是根據審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立意見，並將此意見向股東報告。

核數師意見的基礎

本核數師行是按照香港會計師公會頒佈的核數師準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露等事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重要估計和判斷，及衡量究竟其所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的情況，及有否貫徹運用並足夠地予以披露。

本核數師行在策劃和進行審核工作時，均以取得本核數師行認為必需的一切資料及解釋為目標，使本核數師行能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述作出合理的確定。在作出意見時，本核數師行亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。本核數師行相信，本核數師行的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

核數師意見

本核數師行認為，上述財務報表足以真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於2002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動狀況，並已按照香港公司條例的披露要求妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，2003年4月23日

綜合收入報表

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

	附註	2002 千港元	2001 千港元
營業額	(4)	1,525,406	1,527,305
銷售成本		<u>(1,156,903)</u>	<u>(1,258,519)</u>
毛利		368,503	268,786
其他經營收入	(5)	9,617	10,117
分銷成本		(46,380)	(48,233)
行政費用		(117,081)	(101,503)
其他經營費用		<u>(3,509)</u>	<u>(5,912)</u>
經營溢利	(6)	211,150	123,255
利息收入		11,336	22,733
融資成本	(8)	(4,350)	(6,844)
出售附屬公司所得收益	(9)	195,908	44,466
出售聯營公司所得(虧損)收益		(234)	422
攤銷聯營公司商譽		(1,816)	-
分佔聯營公司業績		<u>(22,749)</u>	<u>(360)</u>
除稅前溢利		389,245	183,672
稅項	(11)	<u>(16,068)</u>	<u>(10,499)</u>
未計少數股東權益前的溢利		373,177	173,173
少數股東權益		<u>(78,748)</u>	<u>(56,202)</u>
年度純利		<u>294,429</u>	<u>116,971</u>
股息	(12)	<u>55,483</u>	<u>60,639</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(13)		
基本		<u>16.17</u>	<u>7.00</u>
攤薄		<u>15.40</u>	<u>6.63</u>

綜合資產負債表

於2002年12月31日

	附註	2002 千港元	2001 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	(14)	432,675	480,873
商譽	(15)	22,659	22,069
負商譽	(16)	(26,585)	(18,955)
於聯營公司的權益	(18)	129,882	6,422
證券投資	(19)	117,949	23,808
應收貸款	(22)	1,269	2,473
		<u>677,849</u>	<u>516,690</u>
流動資產			
物業存貨	(20)	1,644,354	1,602,424
存貨	(21)	23,751	39,468
應收貸款及其他應收款	(22)	278,720	229,883
聯營公司欠款	(23)	197,000	-
少數股東欠款	(26)	41,276	5,584
證券投資	(19)	31,455	6,992
銀行結餘及現金		470,641	565,438
		<u>2,687,197</u>	<u>2,449,789</u>
流動負債			
應付貸款及其他應付款	(24)	280,658	362,749
應納稅金		30,822	30,986
欠少數股東款項	(26)	23,537	7,267
借款(1年內到期償還)	(27)	14,599	410,170
		<u>349,616</u>	<u>811,172</u>
淨流動資產		<u>2,337,581</u>	<u>1,638,617</u>
總資產減流動負債		<u>3,015,430</u>	<u>2,155,307</u>
非流動負債			
借款(1年以後到期償還)	(27)	(904,480)	(510,790)
出售附屬公司帶來的遞延收益	(30)	(77,000)	-
		<u>(981,480)</u>	<u>(510,790)</u>
少數股東權益		<u>(454,734)</u>	<u>(368,757)</u>
		<u>1,579,216</u>	<u>1,275,760</u>
資本及儲備			
股本	(28)	184,944	167,200
儲備	(29)	1,394,272	1,108,560
		<u>1,579,216</u>	<u>1,275,760</u>

董事會於2003年4月23日通過載於第37至98頁的財務報表，並由下列董事代表簽署：

主席
歐亞平

董事
鄧銳民

資產負債表

於2002年12月31日

	附註	2002 千港元	2001 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	(14)	1,359	360
於附屬公司的投資	(17)	878,333	1,051,728
於聯營公司的權益	(18)	163,563	-
證券投資	(19)	116,000	-
		<u>1,159,255</u>	<u>1,052,088</u>
流動資產			
應收貨款及其他應收款		14,506	1,298
證券投資	(19)	5,512	6,641
聯營公司欠款	(23)	197,000	-
銀行結餘及現金		181,202	103,309
		<u>398,220</u>	<u>111,248</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款		1,267	10,666
欠附屬公司款項	(25)	325,855	59,466
借款(1年內到期償還)	(27)	-	55,183
		<u>327,122</u>	<u>125,315</u>
淨流動資產/(負債)		<u>71,908</u>	<u>(14,067)</u>
總資產減流動負債		<u>1,230,353</u>	<u>1,038,021</u>
非流動負債			
借款(1年以後到期償還)	(27)	(81,600)	-
		<u>1,148,753</u>	<u>1,038,021</u>
資本及儲備			
股本	(28)	184,944	167,200
儲備	(29)	963,809	870,821
		<u>1,148,753</u>	<u>1,038,021</u>

主席
歐亞平

董事
鄧銳民

綜合股本變動表

截至2002年12月31日止年度

	股本	股份溢價帳	物業重估帳	匯兌儲備	商譽儲備	一般儲備	資本儲備	繳納盈餘	保留溢利	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2001年1月1日	152,000	293,853	-	(5,742)	(5,985)	51,782	-	368,262	345,018	1,199,188
匯兌調整	-	-	-	8	-	-	-	-	-	8
重估土地及樓房	-	-	20,558	-	-	-	-	-	-	20,558
收入報表未有確認的 收益淨額	-	-	20,558	8	-	-	-	-	-	20,566
撥作股本	15,200	(15,200)	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司變現	-	-	(1,096)	24	65	(177)	(207)	-	-	(1,391)
少數股東繳款	-	-	-	-	-	-	1,065	-	-	1,065
由損益帳撥入	-	-	-	-	-	6,117	-	-	(6,117)	-
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	116,971	116,971
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,639)	(60,639)
於2001年12月31日	167,200	278,653	19,462	(5,710)	(5,920)	57,722	858	368,262	395,233	1,275,760
收入報表未有確認的 匯兌調整	-	-	-	(211)	-	-	-	-	-	(211)
出售附屬公司變現	-	-	(10,611)	(294)	8,511	(3,821)	(77)	(480)	-	(6,772)
發行股份溢價	17,744	53,749	-	-	-	-	-	-	-	71,493
由損益帳撥入	-	-	-	-	-	6,130	-	-	(6,130)	-
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	294,429	294,429
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,483)	(55,483)
於2002年12月31日	<u>184,944</u>	<u>332,402</u>	<u>8,851</u>	<u>(6,215)</u>	<u>2,591</u>	<u>60,031</u>	<u>781</u>	<u>367,782</u>	<u>628,049</u>	<u>1,579,216</u>

綜合現金流量表

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

	2002 千港元	2001 千港元
經營業務		
除稅前溢利	389,245	183,672
調整：		
分佔聯營公司虧損	22,749	360
利息收入	(11,336)	(22,733)
利息支出	3,821	6,537
折舊	31,730	43,852
股息收入	(360)	-
出售附屬公司所得收益	(195,908)	(44,466)
出售聯營公司所得收益	-	(422)
出售投資項目所得收益	(592)	(1,616)
證券投資的已變現持有虧損	29	-
證券投資的未變現持有(收益)虧損	(623)	2,317
重估物業、廠房及設備帶來的虧損	-	1,851
商譽攤銷	3,033	698
負商譽撥回	(1,855)	(145)
出售物業、廠房及設備帶來的虧損(收益)	2,203	(541)
營運資金變動前的經營現金流量	242,136	169,364
物業存貨增加	(4,910)	(797,032)
存貨減少(增加)	770	(13,063)
應收貨款及其他應收款(增加)減少	(39,203)	88,762
應付貨款及其他應付款減少	(90,304)	(1,540)
業務產生(動用)的現金	108,489	(553,509)
已付利息	(43,512)	(18,947)
已繳海外稅款	(15,749)	(15,378)
經營業務動用的現金淨額	49,228	(587,834)

綜合現金流量表

截至2002年12月31日止年度

	附註	2002 千港元	2001 千港元
投資活動			
已收利息		9,739	26,548
已收股息		360	-
購入物業、廠房及設備		(195,568)	(95,382)
出售物業、廠房及設備所得款		2,676	2,880
於聯營公司的投資		(29,707)	-
購入證券投資		(136,438)	(80,957)
出售其他投資所得款		1,568	52,686
聯營公司還款		-	174
向少數股東提供墊款		(35,692)	(5,584)
出售附屬公司	(30)	79,556	(34)
收購聯營公司		(81,800)	-
購入附屬公司錄得 的現金流出淨額	(31)	(33,322)	(7,048)
出售附屬公司部份權益所得款		124,551	41,229
收購附屬公司部份權益錄得 的現金流出淨額		-	(7,683)
投資活動所動用的現金淨額		<u>(294,077)</u>	<u>(73,171)</u>
融資活動			
附屬公司向少數股東派發股息		(5,313)	(14,582)
向股東派發股息		(55,483)	(45,600)
發行股份所得款		16,310	-
發行可換股票據所得款		125,000	-
新借貸款		20,186	636,684
少數股東還款		-	(49,218)
少數股東欠款增加		49,563	43,078
融資活動產生的現金淨額		<u>150,263</u>	<u>570,362</u>
現金及現金等價物的減少淨額		(94,586)	(90,643)
於1月1日的現金及現金等價物		565,438	656,074
外幣匯率變動的影響		(211)	7
於12月31日的現金及現金等價物		<u>470,641</u>	<u>565,438</u>

財務報表附註

截至 2002 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（「香港聯交所」）上市。本公司的最終控股公司是 Asia Pacific Promotion Limited，它是一家在英屬維爾京群島註冊成立的私人有限公司。

本集團的主要業務包括房地產發展、供電及批發零售液化石油氣和天然氣（統稱「燃氣」）。

2. 採納新訂及經修訂會計實務準則

本集團於本年度內首次採納由香港會計師公會頒佈的下列數項新訂及經修訂會計實務則（「會計準則」）：

會計準則第 1 號 (修訂)	財務報表列報
會計準則第 11 號 (修訂)	外幣換算
會計準則第 15 號 (修訂)	現金流量表
會計準則第 33 號	非持續性業務
會計準則第 34 號	僱員福利

採納上述會計準則導致現金流量表及股本變動表的列報方式出現改變，但對本會計期或過往會計期的業績均無重大影響，因此無須作出往期調整。

現金流量表

本集團於本會計期採納會計準則第 15 號 (修訂)「現金流量表」。根據會計準則第 15 號 (修訂)，現金流量歸納為三項分類－經營、投資及融資，而非以往的五項。過往獨立分類的利息及股息均歸入經營／投資／融資現金流量，而收入須繳稅項所產生的現金流量則歸入經營業務（能獨立界定與投資或融資活動有關者除外）。

2. 採納新訂及經修訂會計實務準則 (續)

非持續性業務

會計準則第 33 號「非持續性業務」是與非持續性業務所作出的財務資料列報方式有關，這取代了過往載於會計準則第 2 號「期內淨溢利或虧損、會計政策的基本錯誤與轉變」的規定。根據會計準則第 33 號，當一項業務訂立了具有約束性的出售協議或公佈了有關終止該項業務的詳盡計劃後，財務報表須獨立披露與該項非持續性業務有關的金額。採納會計準則第 33 號令本集團於本會計期內須把供電業務列為非持續性業務，有關詳情於附註 10 披露。

3. 主要會計政策

本財務報表是按歷史成本慣例而編製，並已就若干物業重估及證券投資作出調整。

財務報表是依照香港普遍採納的會計原則而編製，所採納的主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至 12 月 31 日止的財務報表。

對於本年購入或售出的附屬公司，其業績分別由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視乎何者適用）列入綜合收入報表內。

集團內各公司之間的所有重大交易及結餘已於編製綜合帳目時抵銷。

商譽

綜合帳目所產生的商譽指收購附屬公司的成本高出本集團佔有關公司在被收購當日的可辨認資產及負債公平值的數額。

於 2001 年 1 月 1 日前因收購而產生的商譽仍列入儲備內，待出售有關附屬公司或於該項商譽確實出現減值時，乃在收入報表扣除。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於2001年1月1日或之後因收購而產生的商譽，乃以直線法按估計可使用的經濟年期撥作資產及作出攤銷。因收購附屬公司而產生的商譽在資產負債表內獨立呈列，因收購聯營公司而產生的商譽在資產負債表內列入於聯營公司的權益。

負商譽

負商譽指本集團佔附屬公司在被收購當日的可辨認資產及負債公平值高出收購代價的數額。

因收購而產生的負商譽列為資產減值，並會在出現正數結餘時分析有關情況而撥為收入。

於收購當日應佔預期的虧損或費用的負商譽，乃於該等虧損或費用產生期內撥為收入，餘下的負商譽以直線法按收購的可辨認應計折舊資產的餘下平均可使用年期確認為收入。而高於所收購的可辨認非貨幣性資產總公平值的負商譽，則即時確認為收入。

因收購附屬公司而產生的負商譽，在資產負債表內列為資產減值並獨立呈列。

收入確認

物業發展

出售落成物業的銷售收入 (倘無於落成前預售) 於簽訂買賣協議後入帳。

預售發展中物業所得的收入則按於簽訂買賣協議至落成期間按已產生發展成本佔估計發展總成本之比例入帳。

出售整個物業發展項目的收入於簽訂買賣協議時入帳。

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

電力供應銷售

供電業務的收入於提供電力供應後入帳。

管道氣建設工程收入

管道氣建設工程收入於可以可靠地計算氣網合約的成果及可以可靠地衡量完工程度時入帳。氣網合約收入參照期內進行的工程價值按完成比例方法入帳。當未能可靠地計算氣網合約的結果時，只會按可收回的已支出合約成本確認收入。

貨品銷售

貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓時確認。

裝修、室內設計及相關服務收入

裝修、室內設計及相關服務收入採用完成比例方法入帳。計算方法是參照截至結算日期已支付的成本佔每份合約估計總成本的比例。與合約工程相關的更改、索償及獎金按客戶同意的程度入帳。

物業管理服務收入

物業管理服務收入於提供服務後入帳。

利息收入

利息收入以本金結餘額及適用利率按時間比例基準累計入帳。

股息收入

來自投資項目的股息收入於獲派股息的股東權利獲確定後入帳。

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業存貨

物業存貨包括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貸成本) 加截至現時的應佔溢利減已收進度付款及可預見虧損。預售發展中物業的應佔溢利按發展期間入帳。於會計期內入帳的預售物業溢利是參考截至結算日止已支付的建築成本在估計完工時佔總建築成本的比例計算，並就或然事項作出撥備。

待售物業均列作流動資產，並按成本與可變現淨值兩者的較低者入帳。成本是按未出售物業在土地及發展成本總額的應佔部份來釐定。未變現淨值指物業於正常業務內可變現的估計價格減有關出售費用。

於附屬公司的投資

在本公司的資產負債表內，於附屬公司的投資是按成本扣除任何可辨認減值損失列帳。

倘根據合營公司的控制權，本集團有權力控制該合營公司的財務和管理政策從而由其業務獲益，該合營公司列作附屬公司處理。

於聯營公司的權益

綜合收入報表計入本集團分佔聯營公司在年度內收購日期後的業績。在綜合資產負債表內，於聯營公司的權益按本集團分佔聯營公司的資產淨值扣除任何可辨認減值損失列帳。

當本集團與聯營公司交易時，除非有證據顯示未變現虧損與轉讓資產減值有關，否則未變現損益按本集團在相關聯營公司的權益比重予以撇銷。

3. 主要會計政策 (續)

投資證券

投資證券按交易日期確認並初步按成本入帳。

持有供已界定長線策略用途的證券列為投資證券，於其後申報日期按成本減去任何非暫時性的減值損失計算價值。

其他投資按公平值列帳，而未變現盈虧均計入本年度的純溢利或虧損。

物業、廠房及設備

土地及樓房在資產負債表按重估價值列帳，即彼等於重估日期的公平值減任何其後的累計折舊及任何其後的減值損失。重估按定期作出使帳面值不會與結算日採用公平值所決定的金額有重大差別。

因重估土地及樓房而產生的任何重估增值均計入重估儲備，除非重估令同一資產於過往確認為開支的重估減額回升，則該增值會按過往扣除額計入收入報表。因重估資產而產生的帳面淨值減額按其超出過往重估該資產有關的重估儲備的結餘 (如有) 列作開支。於其後出售或棄用重估資產時，應計重估盈餘會轉撥保留溢利。

其他廠房及設備按成本值減折舊及累計減值損失列帳。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備的折舊乃以直線法按其估計可使用年期及考慮其估計餘值撇銷其成本或估值計算，所採用的主要年率如下：

租約土地	按尚餘租約年期或按合資經營 合同年期 (以較短者為準)
樓宇	3%至10%
廠房及機器	6%至30%
傢俬、裝置及設備	18%至40%
汽車	6%至30%
管道氣網	3%

出售或棄用的物業、廠房及設備的資產所產生的盈虧按銷售所得款項及資產帳面值之間的差額釐定，並於收入報表內確認。

在建工程

在建工程按成本列帳，成本包括所有發展開支及其他直接成本 (包括該等項目應計的利息支出)。落成的建築工程的成本撥往物業、廠房及設備。

減值

本集團於每個帳目結算日重新評估其有形及無形資產的帳面值以決定該等資產有否任何減值損失跡象。假如某項資產的可收回值估計已低於其帳面值，該項資產的帳面會減至其可收回值。減值損失即時確認為開支，除非有關資產是根據另一項會計準則以重估值列作帳面值，則該項減值會根據該項會計準則列為重估減值處理。

當一項減值後來回升時，會把該項資產的帳面值增至其可收回值的修訂估計金額，但增加的帳面值不會超過假設往年度該項資產並無確認減值的情況下所定的帳面值。減值回升會即時確認為收入，除非有關資產是根據另一項會計準則以重估值列作帳面值，則該項減值回升會根據該項其他會計準則列為重估升值處理。

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算

外幣交易按交易日的匯率或合約訂明的匯率結算。以外幣為單位的貨幣性資產及負債按結算日的匯率換算。用以融資海外業務／附屬公司的淨投資而作出的外幣借貸所產生的換算損益直接撥入儲備處理。所有外幣換算的其他損益撥入收入報表處理。

在綜合帳目時，本集團海外業務的資產和負債按結算日的匯率換算，而收入及支出則按年內的平均匯率換算。由此而產生的任何匯兌差額列為股本並轉撥本集團的匯兌儲備。此等換算差額於出售有關業務期內確認為收入或支出。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列帳。成本包括所有購貨成本和變換費(如適用)及將存貨運往現時地點及達至現有狀態的其他費用，以先入先出法計算。可變現淨值指存貨於正常業務內的估計售價減完成交易的估計成本及進行銷售所需的估計成本。

進行中的裝修工程包括直接物料及勞工成本加截至結算日的應付溢利減已收定金及可預見的任何虧損準備。

建築合約

當建築合約的結果能可靠地估計而合約進度於結算日能可靠地衡量時，會參考合約活動於結算日的完成狀況並根據合約收入的同一確認基準把合約成本計入收入報表。

當建築合約的結果不能可靠地估計時，合約成本在產生期內確認為開支。當合約成本總額有可能超出合約收入時，預期的虧損即時確認為開支。

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

3. 主要會計政策 (續)

可換股票據

可換股票據列為負債直至出現換股為止，在收入報表就可換股票據確認的融資成本乃按餘下的可換股票據於每個會計期採用固定的期率計算支出。

借貸成本資本化

因收購、建設或生產有限制資產(即需要一段長時間籌備供擬定用途或銷售的資產)而直接產生的借貸成本撥作該等資產的部份成本，待這些資產已大致可供擬定用途或銷售時則停止將有關借貸成本資本化。倘把用於有限制資產的部份借貸暫時用作投資，所賺取的收入在資本化的借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間列作開支。

經營租約

凡資產擁有權的回報及風險仍歸屬租賃公司擁有的租約均列為經營租約。經營租約的應收及應付租金按各租約年期以直線法基準分別計入收入報表或自收入報表內扣除。

退休福利計劃

在收入報表扣除的退休福利計劃開支指本集團於本年度就香港的界定供款計劃和強制性公積金計劃及就中國的國家資助退休計劃為本集團僱員所作出的供款。

稅項

稅項乃根據本年度業績，就無須課稅或不獲減免的項目作出調整後計算。時差乃若干收支項目在稅務申報方面與在財務報表的會計確認期不同而產生。時差造成的稅務影響以負債法計算，若可能於可見將來確定為負債或資產，則在財務報表內確認為遞延稅項。

4. 業務及地域分類

(A) 業務分類

為方便管理，本集團現時把業務歸為3類，分別為房地產發展、燃氣業務及其他業務，並按此作為本集團呈報基本分類資料的基準。主要業務如下：

房地產發展	—	銷售落成／發展中物業
燃氣業務	—	批發和零售燃氣及建設管道氣網
其他業務	—	裝修、室內設計及物業管理服務

本集團於過往年度亦從事供電業務，但已於2002年5月6日起終止持有該項業務（見附註10）。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

4. 業務及地域分類 (續)

(A) 業務分類 (續)

(i) 該等業務於截至2002年12月31日止年度的分類資料如下：

收入報表

	持續性業務			非持續性業務		綜合 千港元
	房地產 發展 千港元	燃氣 業務 千港元	其他 業務 千港元	供電 業務 千港元	抵銷 千港元	
營業額						
對外銷售額	311,997	1,150,322	22,613	40,474	-	1,525,406
業務之間的 銷售額	-	-	9,542	-	(9,542)	-
	<u>311,997</u>	<u>1,150,322</u>	<u>32,155</u>	<u>40,474</u>	<u>(9,542)</u>	<u>1,525,406</u>

業務之間的銷售額是按當時的市價計算帳額。

業績

分類業績	31,556	184,129	4,998	2,180	-	222,863
其他經營收入						9,588
未攤分公司費用						(21,301)
經營溢利						211,150
利息收入						11,336
融資成本						(4,350)
出售附屬公司 所得收益	-	111,860	-	84,048	-	195,908
出售聯營公司 所得虧損	(234)	-	-	-	-	(234)
攤銷聯營公司商譽	-	-	(1,816)	-	-	(1,816)
分佔聯營公司業績	2,306	-	(25,055)	-	-	(22,749)
除稅前溢利						389,245
稅項						(16,068)
未計少數股東權益前溢利						373,177
少數股東權益						(78,748)
年度純利						<u>294,429</u>

4. 業務及地域分類 (續)

(A) 業務分類 (續)

資產負債表

	持續性業務			非持續性業務	
	房地產 發展 千港元	燃氣 業務 千港元	其他 業務 千港元	供電 業務 千港元	綜合 千港元
資產					
分類資產	1,876,227	735,540	316,133	-	2,927,900
於聯營公司的權益	36,303	-	93,579	-	129,882
未攤分公司資產					307,264
綜合總資產					<u>3,365,046</u>
負債					
分類負債	187,671	136,900	10,203	-	334,774
未攤分公司負債					996,322
綜合總負債					<u>1,331,096</u>

其他資料

	持續性業務			非持續性業務	
	房地產 發展 千港元	燃氣 業務 千港元	其他 業務 千港元	供電 業務 千港元	綜合 千港元
添置資本資產	5,264	175,842	9,391	82,800	273,297
增加商譽	-	2,461	54,482	-	56,943
折舊及攤銷	9,520	19,914	3,752	1,577	34,763

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

4. 業務及地域分類 (續)

(A) 業務分類 (續)

(ii) 該等業務於截至 2001 年 12 月 31 日止年度的分類資料如下：

收入報表

	持續性業務			非持續性業務		綜合 千港元
	房地產 發展 千港元	燃氣 業務 千港元	其他 業務 千港元	供電 業務 千港元	抵銷 千港元	
營業額						
對外銷售額	335,898	1,008,335	26,916	156,156	-	1,527,305
業務之間的 銷售額	-	-	54,722	-	(54,722)	-
	<u>335,898</u>	<u>1,008,335</u>	<u>81,638</u>	<u>156,156</u>	<u>(54,722)</u>	<u>1,527,305</u>

業務之間的銷售額是按當時的市價計算帳額。

業績						
分類業績	46,443	64,840	3,771	10,993	-	126,047
其他經營收入						10,117
未攤分公司費用						(12,909)
經營溢利						123,255
利息收入						22,733
融資成本						(6,844)
出售附屬公司所得收益	-	44,466	-	-	-	44,466
出售聯營公司所得收益	422	-	-	-	-	422
分佔聯營公司業績	(360)	-	-	-	-	(360)
除稅前溢利						183,672
稅項						(10,499)
未計少數股東權益前溢利						173,173
少數股東權益						(56,202)
年度純利						<u>116,971</u>

4. 業務及地域分類 (續)

(A) 業務分類 (續)

資產負債表

	持續性業務			非持續性業務	
	房地產 發展	燃氣 業務	其他 業務	供電 業務	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
分類資產	1,885,874	529,972	182,247	239,147	2,837,240
於聯營公司的權益	5,858	-	-	564	6,422
未攤分公司資產					122,817
綜合總資產					<u>2,966,479</u>
負債					
分類負債	227,065	113,447	7,979	41,509	390,000
未攤分公司負債					931,962
綜合總負債					<u>1,321,962</u>

其他資料

	持續性業務			非持續性業務	
	房地產 發展	燃氣 業務	其他 業務	供電 業務	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置資本資產	16,473	70,649	1,080	33,697	121,899
增加商譽	809	21,958	-	-	22,767
折舊及攤銷	10,348	16,355	996	16,851	44,550
其他投資的未變現持有虧損	-	-	2,317	-	2,317
物業、廠房及設備重估虧損	-	1,851	-	-	1,851

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

4. 業務及地域分類 (續)

(B) 地域分類

由於本年度超過90%綜合營業額、經營業績及資產均來自或位於中國，故不呈列綜合營業額、經營業績及資產的地域分析。

5. 其他經營收入

	2002 千港元	2001 千港元
股息收入	360	-
出售證券投資所得收益	592	1,616
出售物業、廠房及設備所得收益	-	541
保險索償	-	1,957
匯兌收益淨額	918	316
負商譽撥回	1,855	145
經營租約的租金收入	2,195	2,216
證券投資的未變現持有收益	623	-
雜項收入	3,074	3,326
	<u>9,617</u>	<u>10,117</u>

6. 經營溢利

	2002 千港元	2001 千港元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	2,040	1,981
— 往年度(超額)低額提撥	(332)	559
	<u>1,708</u>	<u>2,540</u>
折舊	31,730	43,852
經營租約的租金支出	5,397	7,166
出售物業、廠房及設備帶來的虧損	2,203	-
證券投資的未變現持有虧損	-	2,317
證券投資的已變現持有虧損	29	-
職工成本(包括董事酬金)	78,986	68,218
商譽攤銷(已計入行政費用)	1,217	698
物業、廠房及設備重估虧損	-	1,851
	<u><u>119,963</u></u>	<u><u>126,473</u></u>

7. 董事及高級管理人員酬金

本集團付予董事的酬金詳情如下：

	2002 千港元	2001 千港元
袍金	238	150
薪金及其他福利	8,417	7,502
退休福利計劃供款	125	111
酌定花紅	700	550
	<u>9,480</u>	<u>8,313</u>

上述披露的金額包括向獨立非執行董事支付的董事袍金237,500港元(2001年：150,000港元)，但並無其他應付予獨立非執行董事的酬金。

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

7. 董事及高級管理人員酬金 (續)

董事的酬金組別如下：

酬金組別 (港元)	人數	
	2002	2001
0 - 1,000,000	4	3
1,000,001- 1,500,000	-	3
1,500,001- 2,000,000	3	-
3,500,001- 4,000,000	-	1
4,000,001- 4,500,000	<u>1</u>	<u>-</u>

本集團5名酬金最高的人士當中，4名(2001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(2001年：1名)的酬金如下：

	2002 千港元	2001 千港元
薪金及津貼	1,171	1,353
退休福利計劃供款	<u>-</u>	<u>12</u>
	<u>1,171</u>	<u>1,365</u>

其酬金組別如下：

酬金組別 (港元)	人數	
	2002	2001
1,000,001- 1,500,000	<u>1</u>	<u>1</u>

8. 融資成本

	2002 千港元	2001 千港元
利息費用		
須於5年內全數償還的銀行貸款及其他貸款	41,522	16,969
可換股債券	1,248	2,759
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	42,700	19,728
減：資本化為持作銷售用途的發展中物業的金額	(38,949)	(13,191)
	<hr/>	<hr/>
	3,821	6,537
銀行費用	244	307
手續費	285	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>4,350</u>	<u>6,844</u>

於年內資本化的借貸成本產生自一般借款，其金額是按5.6% (2001年：5.4%) 的資本化比率乘以合資格資產的支出計算。

9. 出售附屬公司所得收益

	2002 千港元	2001 千港元
出售附屬公司部份權益所得收益	111,860	44,183
出售附屬公司所得收益 (見附註30)	84,048	283
	<hr/>	<hr/>
	<u>195,908</u>	<u>44,466</u>

出售附屬公司部份權益所得收益指向第三者出售百江燃氣控股有限公司 (「百江燃氣」) 股份所產生的收益。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

10. 非持續性業務

於2002年3月8日，本集團訂立一項出售協議，出售Sinolink Industrial Limited（「Sinolink Industrial」，該公司負責本集團所有供電業務）。該項出售已於2002年5月6日完成，而Sinolink Industrial的控制權亦於當日移交買家。

供電業務於2002年1月1日至2002年5月6日期內的業績如下（已計入綜合財務報表）：

	截至 2002年5月6日 止期內 千港元	截至 2001年12月31日 止年度 千港元
營業額	40,474	156,156
分銷成本	(35,241)	(135,634)
其他經營收入	179	2,793
其他經營支出	(3,053)	(9,529)
融資成本	(1,144)	(3,512)
經營溢利	1,215	10,274
分佔聯營公司業績	-	(7)
除稅前溢利	1,215	10,267
稅項	3	(486)
除稅後溢利	1,218	9,781

在本年度內，Sinolink Industrial就本集團經營現金流量淨額付予35,213,000港元（2001年：22,034,000港元）、就投資活動付予85,542,000港元（2001年：33,585,000港元）、以及就融資活動付予113,991,000港元（2001年：28,360,000港元）。

10. 非持續性業務 (續)

Sinolink Industrial於出售當日及於2002年12月31日的資產及負債帳面值披露如下：

	2002年5月6日 千港元	2001年12月31日 千港元
總資產	<u>397,133</u>	<u>234,658</u>
總負債	<u>(398,263)</u>	<u>(232,309)</u>

出售Sinolink Industrial所產生的溢利(即出售所得款項減該附屬公司淨資產帳面值及應佔商譽)為84,000,000港元(見附註30)。該項交易並無產生稅項支出或抵免。

11. 稅項

	2002 千港元	2001 千港元
稅項支出包括：		
年度溢利		
中國，不包括香港	<u>16,068</u>	<u>10,499</u>

由於本集團的收入並非來自或產生自香港，故無須撥備香港利得稅。

根據中國有關法規，本集團在中國成立的某些附屬公司在首個獲利年度起的首兩個年度可獲豁免繳付中國所得稅，而第3至5年的所得稅稅率獲寬減50%。中國所得稅是參照該等附屬公司年度內的估計應課稅溢利按適用稅率15%至33%作出撥備。

由於本年度內及截至結算日並無出現重大時差，故財務報表內並無就遞延稅項作出撥備。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

12. 股息

本公司就截至2002年6月30日止6個月派發了中期股息每股0.03港元(2001年:0.03港元)，總額為55,483,110港元(2001年:45,600,000港元)。

於2001年4月12日，本公司以實物股息的方式派發了特別中期股息，按當時每持有2,000股本公司股份獲派20股百江燃氣股份(「百江股份」)之比例分派15,200,000股百江股份，相當於股息總額15,039,000港元。

13. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利是按下列數據計算：

	2002 千港元	2001 千港元
用以計算每股基本盈利的盈利額	294,429	116,971
潛在股份產生的攤薄影響：		
可換股票據的利息	824	2,759
	<u>295,253</u>	<u>119,730</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	<u>295,253</u>	<u>119,730</u>
用以計算每股基本盈利的 股份加權平均股數	1,820,292,000	1,672,000,000
潛在普通股股份產生的攤薄影響：		
購股權	15,133,000	-
可換股票據	81,450,000	134,592,000
	<u>1,916,875,000</u>	<u>1,806,592,000</u>
用以計算每股攤薄盈利的 股份加權平均股數	<u>1,916,875,000</u>	<u>1,806,592,000</u>

由於本公司尚未被行使的購股權的行使價高於股份在2002年的平均市價，故此每股攤薄盈利的編算並無假設該等購股權被行使。

2001年每股攤薄盈利並無假設本公司的尚未被行使購股權會被行使而作出計算，此乃由於本公司股份於2001年的平均股價低於該等購股權的行使價。

14. 物業、廠房及設備

	按中期租約 在中國持有 的土地 及樓房 千港元	在建工程 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬、 裝置、 及設備 千港元	汽車 千港元	管道氣網 千港元	合計 千港元
本集團							
成本或估值							
於2002年1月1日	217,374	57,089	278,416	32,960	27,561	-	613,400
收購附屬公司	4,296	69,604	3,339	15	127	348	77,729
出售附屬公司	(90,000)	(119,133)	(136,412)	(3,130)	(1,100)	-	(349,775)
添置	22,273	146,932	19,177	587	6,599	-	195,568
出售	(13,623)	(1,790)	(1,011)	(840)	(854)	-	(18,118)
重新分類	-	-	(17,036)	-	-	17,036	-
轉撥	-	(140,463)	836	-	-	139,627	-
於2002年12月31日	140,320	12,239	147,309	29,592	32,333	157,011	518,804
包括：							
按成本	-	12,239	147,309	29,592	32,333	157,011	378,484
按2001年估值	140,320	-	-	-	-	-	140,320
	140,320	12,239	147,309	29,592	32,333	157,011	518,804
折舊							
於2002年1月1日	26,100	-	82,526	16,200	7,701	-	132,527
出售附屬公司	-	-	(61,373)	(2,947)	(569)	-	(64,889)
本年度提撥	6,116	-	10,324	5,336	7,211	2,743	31,730
出售時撇銷	(11,707)	-	(255)	(677)	(600)	-	(13,239)
重新分類	-	-	(2,370)	-	-	2,370	-
於2002年12月31日	20,509	-	28,852	17,912	13,743	5,113	86,129
帳面淨值							
於2002年12月31日	119,811	12,239	118,457	11,680	18,590	151,898	432,675
於2001年12月31日	191,274	57,089	195,890	16,760	19,860	-	480,873

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團位於中國的租賃土地及樓房由執業測量師戴德梁行於2001年1月31日按公開市值基準作出估值。戴德梁行與本集團並無關連。

該等租約土地及樓房未有於2002年12月31日進行專業估值，因董事會認為該等租賃土地及樓房的帳面值與2001年1月31日的公開市值並無重大差別。

倘若該等租賃土地及樓房未有重估，應會按歷史成本減累計折舊66,322,000港元(2001年：169,057,000港元)計入財務報表。

土地及樓房的帳面淨值包括以經營租約租出約值零港元(2001年：9,795,000港元)的資產。

本集團已把帳面淨值約8,135,000港元(2001年：8,337,000港元)的物業、廠房及設備抵押，作為本集團所獲銀行貸款的擔保(附註39)。

	傢俬、裝置 及設備 千港元
本公司	
成本	
於2002年1月1日	815
添置	1,594
	<hr/>
於2002年12月31日	2,409
	<hr/>
折舊	
於2002年1月1日	455
本年度提撥	595
	<hr/>
	1,050
	<hr/>
帳面淨值	
於2002年12月31日	1,359
	<hr/> <hr/>
於2001年12月31日	360
	<hr/> <hr/>

15. 商譽

	本集團 2002 千港元
成本	
於2002年1月1日	22,767
因年內收購而產生	2,461
年內出售	(709)
	<hr/>
於2002年12月31日	24,519
	<hr/>
攤銷	
於2002年1月1日	698
本年度提撥	1,217
因出售而撇銷	(55)
	<hr/>
於2002年12月31日	1,860
	<hr/>
帳面淨值	
於2002年12月31日	<u>22,659</u>
	<hr/>
於2001年12月31日	<u>22,069</u>

商譽採用的攤銷期為20年。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

16. 負商譽

	本集團 2002 千港元
總額	
於2002年1月1日	(19,100)
因年內收購而產生	<u>(9,485)</u>
於2002年12月31日	<u>(28,585)</u>
撥為收入	
於2002年1月1日	145
本年度撥為收入	<u>1,855</u>
於2002年12月31日	<u>2,000</u>
帳面金額	
於2002年12月31日	<u><u>(26,585)</u></u>
於2001年12月31日	<u><u>(18,955)</u></u>

該項負商譽乃因本集團於2001年11月增購福華德權益以及於2002年9月收購威遠百江燃氣有限公司(「威遠百江」)而產生，金額分別為19,100,000港元及9,485,000港元，乃本集團佔該等附屬公司在被收購當日的可辨認資產及負債公平值高出收購成本的金額。該項負商譽以直線法分別按11年及30年(即收購的應計折舊資產的餘下加權平均可使可年期)撥為收入。

17. 於附屬公司的投資

	2002 千港元	2001 千港元
非上市股份－按成本	670,174	670,174
附屬公司欠款	208,159	381,554
	<u>878,333</u>	<u>1,051,728</u>

附屬公司欠款均為免息、無抵押，亦無固定還款期。由於董事會認為該等欠款不可於一年內收回，故把其列作非流動資產。

以下為截至2002年12月31日的附屬公司的詳情：

公司名稱	註冊／成立 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	所持已 發行股本 ／註冊資本 面值百分比	主要業務
直接擁有之附屬公司				
I-Happy Profit Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
Kenson Investment Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島	47,207股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
Supreme All Investments Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

17. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊／成立 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	所持已 發行股本 ／註冊資本 面值百分比	主要業務
間接擁有之附屬公司				
中國百江集團有限公司	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
郴州百江燃氣實業有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 9,000,000元	55%	批發及零售 液化石油氣
China Overlink Holdings Co. Ltd.	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
滌洲揚子百江能源 有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 1,000,000元	60%	批發及零售 液化石油氣
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
Future Perfect Properties Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	持有物業
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島	50,000股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
南京百江液化氣有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 50,000,000元	55%	批發及零售 液化石油氣

17. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊／成立 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	所持已 發行股本 ／註冊資本 面值百分比	主要業務
間接擁有之附屬公司 (續)				
南京百江管道燃氣有限公司	中國 －中外合資企業	1,010,000美元	100%	提供液化石油 氣和相關服務 及管道 氣網建設
南陵百江液化氣有限公司	中國 －有限責任公司	人民幣 2,000,000元	55%	批發及零售 液化石油氣
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島	50,000股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
百江投資有限公司	中國 －有限責任公司	30,000,000美元 (註1)	100%	投資控股
百江燃氣控股有限公司	英屬維爾京群島	605,076,000股 每股面值0.1港元 之股份	70.95%	投資控股
雲南百江燃氣有限公司	中國 －有限責任公司	人民幣 58,840,000元	56.94%	批發及零售 液化石油氣
常德百江能源實業 有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 6,000,000元	85%	批發及零售 液化石油氣

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

17. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊／成立 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	所持已 發行股本 ／註冊資本 面值百分比	主要業務
間接擁有之附屬公司 (續)				
長沙百江能源實業 有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 40,000,000元	60%	批發及零售 液化石油氣
衡陽百江能源實業 有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 6,000,000元	84%	批發及零售 液化石油氣
蕪湖百江能源實業有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 32,000,000元	55%	批發及零售 液化石油氣
百江西南燃氣有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 16,000,000元	50.10%	批發及零售 液化石油氣
蓬溪百江燃氣有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 3,590,000元	90%	提供天然氣和 相關服務及 管道氣網建設
深圳市中海百仕達物業 管理有限公司	中國 －有限責任公司	人民幣 1,500,000元	100%	物業管理

17. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊／成立 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	所持已 發行股本 ／註冊資本 面值百分比	主要業務
間接擁有之附屬公司 (續)				
深圳紅樹西岸物業發展 有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 10,000,000元	100%	物業發展
深圳百仕達實業有限公司	中國 －外資合營公司	人民幣 375,000,000元	80%	物業發展
深圳百仕達物業管理 有限公司	中國 －外資合營公司	人民幣 2,000,000元	85%	物業管理
深圳威港裝飾工程有限公司	中國 －外資合營公司	人民幣 5,000,000元	100%	裝修、室內 設計及相關 服務
盛港投資有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
Sinolink International Investment (Group) Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
百仕達LPG發展有限公司	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
百仕達LPG投資有限公司	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

17. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊／成立 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	所持已 發行股本 ／註冊資本 面值百分比	主要業務
間接擁有之附屬公司 (續)				
百仕達石化投資有限公司	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
Sinolink Power Investment Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之股份	100%	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000股每股 面值1港元之 普通股	100%	物業代理
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000股 每股面值1港元 之普通股	100%	投資控股
威遠百江燃氣有限公司	中國 — 中外合資企業	人民幣 5,000,000元	99.5%	提供天然氣和 相關股務及 管道氣網建設
蕪湖百江江北能源有限公司	中國 — 有限責任公司	人民幣 500,000元	51%	批發及零售 液化石油氣
湘潭百江能源實業有限公司	中國 — 中外合資企業	人民幣 10,000,000元	55%	批發及零售 液化石油氣
揚子石化百江能源有限公司	中國 — 中外合資企業	7,230,000美元	50% (註2)	批發及零售 液化石油氣

17. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊／成立 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	所持已 發行股本 ／註冊資本 面值百分比	主要業務
間接擁有之附屬公司 (續)				
益陽百江能源實業有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 5,000,000元	60%	批發及零售 液化石油氣
永州百江能源實業有限公司	中國 －中外合資企業	人民幣 5,000,000元	60%	批發及零售 液化石油氣
資陽百江燃氣有限公司 (前稱資陽燃氣總公司)	中國 －中外合資企業	人民幣 9,890,000元	90%	提供天然氣和 有關服務及 管道氣網建設
遵義百江燃氣有限公司	中國 －有限責任公司	人民幣 4,200,000元	50.10%	批發及零售 液化石油氣

註1：百江投資有限公司是一家外資獨資企業，經營期為50年。於本報告日期，百江投資有限公司尚未注入的註冊資本為9,000,000美元，須由中國百江集團有限公司於2003年3月9日或有關中國政府機關批准的較後日期前支付。該限期經獲許自動延長1個月至2003年4月9日，百江投資有限公司現正申請把限期進一步延至2003年6月10日。

註2：由於本公司對揚子石化百江能源有限公司的董事會擁有控制權，故該公司為本公司的附屬公司。

各附屬公司於2002年12月31日或年內任何時間均無發行任何債務證券。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益

	本集團		本公司	
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
上市股份按成本	-	-	163,563	-
分佔(負債)資產淨值	39,005	(2,082)	-	-
聯營公司欠款	10,908	8,504	-	-
給予聯營公司的貸款	27,303	-	-	-
收購聯營公司產生的商譽	52,666	-	-	-
	<u>129,882</u>	<u>6,422</u>	<u>103,563</u>	<u>-</u>
上市股份市值			<u>83,542</u>	<u>-</u>

聯營公司欠款為免息及無抵押。由於董事會認為該等欠款不可於未來一年內收回，故把其列作非流動資產。

收購聯營公司產生的商譽乃於2002年收購威華達控股有限公司而產生，金額為54,482,000港元，並按20年年期予以攤銷。本年度撥為收入的金額為1,816,000港元，並已計入綜合收入報表內。

18. 於聯營公司的權益 (續)

截至2002年12月31日，本集團擁有以下聯營公司權益：

公司名稱	註冊／成立 及營運地點	已發行 及繳足 註冊資本	本集團 所持有 註冊資本 面值百分比	主要業務
深圳香都美食娛樂有限公司	中國－外資合營公司	人民幣 4,000,000元	45%	餐廳業務
威華達控股有限公司	百慕達	3,632,245,567股 每股面值0.01港元 之股份	29.99%	投資控股
深圳福華德電力有限公司	中國－外資合營公司	人民幣 100,000,000元	59.99%	供應電力

註1：本集團應佔的股本權益為44.99%。

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

19. 證券投資

	持有到期的		投資證券		其他投資		總計	
	債務證券							
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
本集團								
股本證券								
上市－香港	-	-	-	23,214	31,455	6,992	31,455	30,206
非上市	-	-	1,949	594	-	-	1,949	594
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,949</u>	<u>23,808</u>	<u>31,455</u>	<u>6,992</u>	<u>33,404</u>	<u>30,800</u>
債務證券非上市	<u>116,000</u>	-	-	-	-	-	<u>116,000</u>	-
合計								
上市－香港	-	-	-	23,214	31,455	6,992	31,455	30,206
非上市	<u>116,000</u>	-	<u>1,949</u>	<u>594</u>	-	-	<u>117,949</u>	<u>594</u>
	<u>116,000</u>	<u>-</u>	<u>1,949</u>	<u>23,808</u>	<u>31,455</u>	<u>6,992</u>	<u>149,404</u>	<u>30,800</u>
上市證券的市值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,753</u>	<u>31,455</u>	<u>6,992</u>	<u>31,455</u>	<u>18,745</u>
就本年報而作出的 帳面值分析：								
非流動	<u>116,000</u>	-	<u>1,949</u>	<u>23,808</u>	-	-	<u>117,949</u>	<u>23,808</u>
流動	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,455</u>	<u>6,992</u>	<u>31,455</u>	<u>6,992</u>
	<u>116,000</u>	<u>-</u>	<u>1,949</u>	<u>23,808</u>	<u>31,455</u>	<u>6,992</u>	<u>149,404</u>	<u>30,800</u>

19. 證券投資 (續)

	持有到期的		投資證券		合計	
	債務證券		投資證券			
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
本公司						
債務證券非上市	116,000	-	-	-	116,000	-
股本證券						
上市 - 香港	-	-	5,512	6,641	5,512	6,641
上市證券的市值	<u>116,000</u>	<u>-</u>	<u>5,512</u>	<u>6,641</u>	<u>121,512</u>	<u>6,641</u>
就本年報而作出的 帳面值分析：						
非流動	116,000	-	-	-	116,000	-
流動	-	-	5,512	6,641	5,512	6,641
	<u>116,000</u>	<u>-</u>	<u>5,512</u>	<u>6,641</u>	<u>121,512</u>	<u>6,641</u>

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

20. 物業存貨

	本集團	
	2002 千港元	2001 千港元
發展中可供出售物業		
成本加應佔溢利減可預見虧損	1,383,645	1,539,397
減：已收進度付款	(1,929)	-
	<u>1,381,716</u>	<u>1,539,397</u>
未出售的物業存貨	262,638	63,027
	<u>1,644,354</u>	<u>1,602,424</u>

物業存貨已包括撥作資本的利息85,809,000港元(2001年：46,859,000港元)。

21. 存貨

	本集團	
	2002 千港元	2001 千港元
按成本：		
燃氣	11,512	20,078
柴油	-	12,737
消耗品	12,239	6,653
	<u>23,751</u>	<u>39,468</u>

22. 應收貨款及其他應收款

本集團的政策為給予客戶平均介乎0至180日的信貸期，但本集團亦給予物業客戶最多為3年的一般信貸期。應收貨款及其他應收款包括應收貨款114,327,000港元（2001年：139,920,000港元）。有關帳齡分析如下：

	本集團	
	2002 千港元	2001 千港元
帳齡：		
0至90日	96,856	109,293
91至180日	5,357	18,233
181至360日	4,784	299
360日以上	7,330	12,095
	<u>114,327</u>	<u>139,920</u>
減：非經常性部份	<u>(1,269)</u>	<u>(2,473)</u>
	<u>113,058</u>	<u>137,447</u>

23. 聯營公司欠款

給予聯營公司的貸款於發出通知時應獲償還。年息為3厘，每半年收息，並以Sinolink Industrial Limited股份、百仕達電有有限公司（「百仕達電力」）股份抵押以及百仕達電力發出保證書作為償還貸款擔保。

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

24. 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 164,058,000 港元 (2001 年 : 111,981,000 港元) 。有關帳齡分析如下 :

	本集團	
	2002 千港元	2001 千港元
帳齡 :		
0至90日	140,461	93,116
91至180日	121	5,986
181至360日	804	8,824
360日以上	22,672	4,055
	<u>164,058</u>	<u>111,981</u>

25. 欠附屬公司款項

該等結餘為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。

26. 欠少數股東款項

該等結餘乃無抵押、免息及須於接獲通知時償還。

27. 借款

	本集團		本公司	
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	189,529	189,804	-	-
— 無抵押	522,950	675,412	-	-
其他貸款	-	561	-	-
可換股票據	206,600	55,183	81,600	55,183
	<u>919,079</u>	<u>920,960</u>	<u>81,600</u>	<u>55,183</u>

上述貸款的償還期如下：

按通知或一年內	14,599	410,170	-	55,183
兩年以上但不超過五年	904,480	510,790	81,600	-
	<u>919,079</u>	<u>920,960</u>	<u>81,600</u>	<u>55,183</u>
減：流動負債所列的				
一年內須償還款項	(14,599)	(410,170)	-	(55,183)
非流動部份	<u>904,480</u>	<u>510,790</u>	<u>81,600</u>	<u>-</u>

於1999年2月12日發行予董事歐亞平先生的可換股貸款票據已於本年度內按經調整轉換價每股0.41港元轉換為134,592,000股本公司股份。

本集團於2002年5月6日向銀建國際實業有限公司發行一項新的可換股貸款票據，金額為81,600,000港元。該項票據可由發行日期起至第二個發行日週年止按轉換價每股0.8港元轉換為本公司股份。尚餘未被轉換的票據本金將於2004年5月5日按面值贖回。票據每年支付1厘利息。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

27. 借款 (續)

餘額為125,000,000港元乃本公司的附屬公司發行的可換股票據，可由發行日期起至第二個發行週年日止轉換為百江燃氣的股份。尚餘未被轉換的票據本金將於2004年5月14日按面值贖回。票據每年支付2厘利息。

28. 股本

	股份數目		股本	
	2002	2001	2002 千港元	2001 千港元
法定：				
每股面值0.1港元的股份				
於1月1日結餘	4,800,000,000	2,000,000,000	480,000	200,000
年內增加	—	2,800,000,000	—	280,000
於12月31日結餘	<u>4,800,000,000</u>	<u>4,800,000,000</u>	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>
已發行及繳足：				
於1月1日結餘	1,672,000,000	1,520,000,000	167,200	152,000
派發紅股	—	152,000,000	—	15,200
購股權被行使 (附註34)	42,845,000	—	4,285	—
可換股票據轉換為股份	134,592,000	—	13,459	—
於12月31日結餘	<u>1,849,437,000</u>	<u>1,672,000,000</u>	<u>184,944</u>	<u>167,200</u>

附註：

於2001年10月26日，本公司發行152,000,000股每股面值0.10港元的股份作為派發紅股之用。發行方式為把本公司股份溢價帳內的金額15,200,000港元撥作資本，而派發基準為本公司股東每持有10股每股面值0.10港元的現有股份獲派1股每股面值0.10港元的新股。新股在所有方面均與現有股份享有同等權利。本公司的法定股本於同日增加2,800,000,000股每股面值0.10港元的股份。

28. 股本 (續)

附註：(續)

年內，附有認股權利的15,950,000份、26,675,000份及220,000份購股權，分別按每股認股價0.33港元、0.41港元及0.5港元被行使，本公司因而發行42,845,000股每股面值0.1港元的股份，收取的現金總代價(未計費用)為16,310,250港元。

於2002年2月8日，金額為55,183,000港元的可換股票據按每股0.41港元轉換價轉換為134,592,000股本公司股份。

於2002年12月31日，本公司尚未被行使的認股權證為184,877,700份，可於2003年11月29日或之前被行使。該等認股權證倘全部被行使，本公司須發行184,877,700股每股面值0.1港元的額外股份。

年內發行的所有股份於所有方面均與當時的已有股份享有同等權利。

29. 儲備 (續)

上表包括本集團佔聯營公司下列的收購後儲備：

	累計虧損 千港元
於2002年1月1日	(4,034)
本年度累計虧損	<u>(22,749)</u>
於2002年12月31日	<u><u>(26,783)</u></u>

本公司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。

本集團的繳納盈餘指本公司購入附屬公司時該等附屬公司的綜合股東權益，與本公司於1998年將股份上市前進行集團重組而就購入該等附屬公司所發行的股份於年的面值，兩者之間的差額。

一般儲備指某些附屬公司依照中國有關法規的規定撥留的企業發展基金和儲備基金，這些基金不可分派。

資本儲備指附屬公司的少數股東獲豁免的繳款。

根據百慕達1981年公司法，本公司的繳納盈餘帳可供分派，但在下列情況下本公司不能宣派或派發股息或從繳入盈餘作出分派：

- (a) 本公司不能 (或於作出派款後不能) 償還到期債項；或
- (b) 本公司資產的可變現值會低於其負債及已發行股本及股份溢價帳的總值。

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

29. 儲備 (續)

董事認為本公司可供派發予股東的儲備如下：

	2002 千港元	2001 千港元
繳納盈餘	527,173	572,173
保留溢利	<u>59,234</u>	<u>19,995</u>
	<u>631,407</u>	<u>592,168</u>

30. 出售附屬公司

如附註10所述，本集團於2002年5月6日向威華達出售其附屬公司Sinolink Industrial時終止其供電業務。Sinolink Industrial於出售當日的淨資產如下：

	2002 千港元	2001 千港元
出售的淨(負債)資產：		
物業、廠房及設備	284,886	1,554
於聯營公司的權益	564	-
存貨	15,073	134
應收貨款	9,613	109
銀行結餘及現金	83,479	34
其他應收款、按金及預付款	3,518	60
應付貨款	(7,028)	(260)
其他應付款及應計款	(20,167)	(450)
附屬公司少數股東貸款	(27,301)	-
股東貸款	(137,902)	-
應付稅款	(483)	(258)
銀行借款	(174,144)	-
少數股東權益	(31,238)	(706)
	(1,130)	217
出售時儲備變現		
物業重估儲備	(10,611)	-
匯兌儲備	(294)	-
商譽儲備	8,511	-
一般儲備	(3,821)	-
資本儲備	(77)	-
繳納盈餘	(480)	-
撥回往年度撥備	-	(500)
	(7,902)	(283)
出售產生的遞延收益	77,000	-
出售產生的未變現收益	68,987	-
出售所得收益	84,048	283
總代價	222,133	-
支付方式：		
現金代價	163,035	-
債務轉讓	(137,902)	-
貸款	197,000	-
	222,133	-
因出售而產生的現金流入(流出)淨額：		
收取現金	163,035	-
出售的銀行結餘及現金	(83,479)	(34)
	79,556	(34)

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

30. 出售附屬公司 (續)

根據2002年3月8日訂立的買賣協議(「該協議」)，本集團向威華達保證Sinolink Industrial的附屬公司福華德於截至2003年12月31日止兩個年度的溢利合共約為人民幣135,000,000元。根據該協議，餘款197,000,000港元須於接獲通知時償還。

於2002年5月6日，本集團收購威華達29.99%權益，故威華達成為本集團的聯營公司。因此，出售Sinolink Industrial所得部份數益並未變現，直至出售威華達的權益為止。

31. 收購附屬公司

在本年度內，本集團收購了蓬溪百江燃氣有限公司90%註冊股本及威遠百江燃氣有限公司99.5%註冊股本。兩項收購均以收購會計法列帳，而由於該等收購產生的商譽及負商譽分別為2,461,000港元及9,485,000港元。

	2002 千港元	2001 千港元
購入的淨資產：		
物業、廠房及設備	77,729	24,516
其他投資	344	782
存貨	126	2,144
應收貨款	782	55
其他應收款、按金及預付款	1,386	2,325
可收回稅款	-	211
銀行及現金結餘	1,033	6,984
應付貨款	(3,119)	(2,345)
其他應付款及應計款	(34,960)	(32,421)
借款	(660)	-
少數股東權益	(1,282)	(1,559)
	<u>41,379</u>	<u>692</u>
商譽	2,461	13,340
負商譽	(9,485)	-
	<u>34,355</u>	<u>14,032</u>
總代價	<u>34,355</u>	<u>14,032</u>
以現金支付	<u>34,355</u>	<u>14,032</u>
收購產生的現金流出淨額：		
現金代價	(34,355)	(14,032)
購入的銀行結餘及現金	1,033	6,984
	<u>(33,322)</u>	<u>(7,048)</u>

該等於年內被收購的附屬公司為本集團的營業額及經營溢利分別作出71,036,000港元及56,329,000港元的貢獻。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

32. 重大非現金交易

年內，少數股東以物業、廠房及設備作為向本集團繳款涉及的金額為零港元（2001年：2,001,000港元）。

33. 有關連各方交易

以下為本集團年內進行的重大有關連交易概要：

	2002 千港元	2001 千港元
Skillful Assets Limited (註a及b)		
— 向它支付租金 (註c)	1,047	1,200
歐亞平先生 (註a)		
— 向他支付可換股票據利息 (註d)	287	2,759
深圳香都美食娛樂有限公司 (註a)		
— 向它收取租金 (註c)	-	393
威華達 (註a)		
— 向它收取利息 (註d)	<u>3,886</u>	<u>-</u>

註：

- a. 按香港聯交所上市規則第14章所載的規定，與該等有關連人士的交易被視為關連交易。
- b. 一家由歐亞平先生控制兼任董事的公司。
- c. 租金支出由董事會根據彼等估計的公平市值而計算。
- d. 利息支出按貸款協議計算。可換股票據的年息為5厘，而威華達貸款的年息為3厘。

本集團一家附屬公司為威華達（彼為本集團的聯營公司）的附屬公司福華德提供合共人民幣69,000,000元的擔保。該項擔保為期6年並可按磋商基準加其後2年。

34. 購股權

本公司的購股權計劃乃根據於1998年5月11日（「舊計劃」）及2002年5月24日（「新計劃」）所通過的決議案而採納，作為對董事及合資格員工提供鼓勵。除非取銷或修訂，否則新計劃將於2012年5月23日終止。舊計劃在2002年5月24日終止。根據舊計劃及新計劃，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（包括任何執行董事）授予可認購本公司股份的購股權。

下表披露僱員（包括董事）於年內持有的本公司購股權的詳情：

購股權種類	於年初	年內授出	年內行使	年內作廢	就年內	於年終
	尚未行使				派發紅股	
	千港元	千港元	千港元	千港元	作出調整	千港元
					千港元	
截至2002年 12月31日 止年度	<u>103,796,000</u>	<u>45,800,000</u>	<u>42,845,000</u>	<u>58,380,000</u>	<u>-</u>	<u>48,371,000</u>
截至2001年 12月31日 止年度	<u>59,450,000</u>	<u>36,010,000</u>	<u>-</u>	<u>1,100,000</u>	<u>9,436,000</u>	<u>103,796,000</u>

本公司董事於年內持有的購股權詳情如下：

	2002	2001
於1月1日	86,900,000	61,600,000
年內獲授	27,800,000	25,300,000
年內行使	(36,850,000)	-
年內作廢	(44,000,000)	-
	<u>33,850,000</u>	<u>86,900,000</u>

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

34. 購股權 (續)

收入報表並無就授出的購股權的價值確認任何支出。

年內收取的代價為 56 港元。

年內授出的購股權詳情如下：

	2002 2004年9月1日至 2006年4月23日	2001 2005年1月1日至 2006年6月1日
屆滿期		
行使價	0.67港元至0.81港元	0.33港元至0.41港元
發行股份所得款項總額	<u>32,226,000港元</u>	<u>12,939,000港元</u>

年內被行使的購股權詳情如下：

	2002 2002年9月3日至 2006年6月1日	2001
屆滿期		
行使價	0.33港元至0.50港元	-
發行股份所得款項總額	<u>16,310,000港元</u>	<u>-</u>

34. 購股權 (續)

於2002年12月31日，購股權的詳情如下：

	屆滿期	行使價	2002	2001
In the money	2002年9月3日至 2004年1月1日	0.41港元至0.50港元	330,000	20,185,000
	2005年1月1日至 2006年6月1日	0.33港元至0.41港元	12,441,000	39,611,000
Out of money	2002年1月5日	0.55港元至0.64港元	-	44,000,000
	2004年9月1日至 2006年4月23日	0.67港元至0.81港元	35,600,000	-
			<u>48,371,000</u>	<u>103,796,000</u>

行使價已作出調整以反映2001年內派發紅股作為股息。

於購股權行使日即2002年3月6日、2002年4月8日、2002年4月24日、2002年5月14日、2002年6月18日及2002年8月5日股份的價格分別為0.66港元、0.72港元、0.9港元、1.12港元、0.82港元及0.61港元。

於購股權被行使而發行股份日即2002年3月7日、2002年4月8日、2002年4月24日、2002年5月14日、2002年6月18日及2002年8月5日股份的價格分別為0.67港元、0.72港元、0.79港元、1.12港元、0.82港元及0.61港元。

財務報表附註

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

35. 退休福利計劃

本集團為香港僱員提供公積金計劃，而有關計劃由僱主及僱員共同供款。本集團供款額按有關僱員基本薪酬的特定百分比計算。倘僱員於有權收取供款前退出該計劃，則該等僱員的供款將予沒收及用於扣減本集團的持續供款。

此外，根據有關的中國法規，相關的附屬公司須為本集團的中國僱員提供若干定額供款退休福利計劃，供款額介乎整體員工薪酬約 7 至 25%。

在本年度內，本集團已支付的供款的詳情如下：

	本集團	
	2002 千港元	2001 千港元
集團向僱員公積金作出的供款	5,925	4,170
已動用的沒收供款	(33)	(94)
於經營溢利支銷的供款淨額	<u>5,892</u>	<u>4,076</u>
未動用的沒收供款	<u>-</u>	<u>-</u>

隨著香港於 2000 年 12 月 1 日落實強制性公積金（「強積金」）計劃條例，本集團亦參與由獨立服務供應商運作的集成信託強積金計劃。僱主及僱員均須按僱員的相關月薪（以 20,000 港元為上限）的 5% 作出強積金計劃的強制性供款。由於本集團在香港的退休計劃並非強積金豁免及認可的職業性退休計劃（「職業性退休計劃」），所有現有參加者必須終止其職業性退休計劃，由 2000 年 12 月 1 日起參加強積金計劃。

36. 或然負債

	本集團	
	2002 千港元	2001 千港元
向銀行提供擔保作為銀行向本集團 物業買家提供按揭貸款的抵押	<u>254,546</u>	<u>122,026</u>
向銀行提供公司擔保作為聯營公司 獲得銀行借款的抵押	<u>279,701</u>	<u>-</u>
	本公司	
	2002 千港元	2001 千港元
向銀行提供公司擔保作為附屬公司 獲得一般銀行融資的抵押	<u>514,500</u>	<u>594,500</u>

於1996年5月17日，一名第三者向香港百仕達有限公司提出索償追討約13,585,000港元租金欠款。經諮詢有關該項訴訟的法律顧問意見後，董事相信該宗索償不會對本集團的財政狀況構成任何重大影響，因此本集團並未就該宗索償作出虧損撥備。本公司控股股東歐亞平先生已向本集團保證，倘香港百仕達有限公司未能就該宗索償成功抗辯，彼會賠償香港百仕達因該宗索償而產生或有關的應付款項及一切費用（包括法律費用）。

財務報表附註

截至2002年12月31日止年度

37. 資本承擔

	本集團	
	2002 千港元	2001 千港元
就發展中物業的承擔：		
— 已批准但未訂約	1,429,652	34,549
— 已訂約但未在財務報表撥備	<u>110,607</u>	<u>113,898</u>
	1,540,259	148,447
就附屬公司權益的承擔：		
— 已訂約但未在財務報表撥備	<u>87,618</u>	<u>92,473</u>
	<u>1,627,877</u>	<u>240,920</u>

本公司於結算日並無資本承擔。

38. 租約承擔

於結算日，本集團及本公司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：

	本集團	
	2002 千港元	2001 千港元
一年內	225	757
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>2</u>	<u>139</u>
	<u>227</u>	<u>896</u>

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為結算日之後2年。

38. 租約承擔 (續)

於結算日，本集團及本公司就土地及樓房訂有的不可撤銷經營租約的屆滿期及尚有年計承擔如下：

	本集團		本公司	
	2002 千港元	2001 千港元	2002 千港元	2001 千港元
一年內	7,739	3,067	1,560	1,560
第二至第五年(包括首尾兩年)	11,634	3,213	845	2,665
五年以上	20,724	30,061	-	-
	<u>40,097</u>	<u>36,341</u>	<u>2,405</u>	<u>4,225</u>

該等經營租約所商議的年期最長為30年。

39. 抵押資產

本集團已將帳面值約388,030,000港元(2001年：230,899,000港元)以中期租約持有的發展中物業抵押予銀行，以便本公司一家附屬公司獲得一般銀行融資。

此外，本集團已將帳面淨值約8,135,000港元(2001年：8,337,000港元)的物業、廠房及設備抵押，作為本公司附屬公司所獲銀行貸款的擔保。

40. 結算日後事項

於2003年3月6日，威華達完成一項按每持有2股現有股份可認購3股供股股份的供股計劃。該項供股的包銷商為本公司的全資附屬公司Smart Orient Investments Limited。因該項供股而發行的股份合共為5,525,888,349股，集資所得約為106,000,000港元。該項供股完成後，本集團持有的威華達權益由29.99%增至40.44%。

於2003年4月23日，百江燃氣發行總額50,000,000美元於2008年到期贖回的可換股債券。該項可換股債券的每股換股價定為3.9169港元，與百江燃氣於2003年4月11日(定出換股價的日期)的每股按成交額計算的加權平均價3.2641港元比較，約有20%的換股溢價。該項可換股債券的年息為2厘，每半年派息一次。有關債券將於盧森堡證券交易所掛牌。

財務摘要

截至2002年12月31日止年度

	截至12月31日止年度				
	1998 千港元	1999 千港元	2000 千港元	2001 千港元	2002 千港元
業績					
營業額	<u>1,010,305</u>	<u>744,421</u>	<u>1,518,830</u>	<u>1,527,305</u>	<u>1,525,406</u>
除稅前溢利	448,766	47,722	34,464	183,672	389,245
稅項	<u>(63,729)</u>	<u>(5,736)</u>	<u>(7,049)</u>	<u>(10,499)</u>	<u>(16,068)</u>
未計少數股東權益前 的溢利	385,037	41,986	27,415	173,173	373,177
少數股東權益	<u>(76,227)</u>	<u>(5,980)</u>	<u>(6,385)</u>	<u>(56,202)</u>	<u>(78,748)</u>
年度溢利	<u>308,810</u>	<u>36,006</u>	<u>21,030</u>	<u>116,971</u>	<u>294,429</u>
資產及負債					
總資產	2,042,533	2,090,643	2,188,592	2,966,479	3,365,046
總負債	(728,425)	(652,415)	(706,547)	(1,321,962)	(1,331,096)
少數股東權益	<u>(170,693)</u>	<u>(260,091)</u>	<u>(282,857)</u>	<u>(368,757)</u>	<u>(454,734)</u>
股東權益	<u>1,143,415</u>	<u>1,178,137</u>	<u>1,199,188</u>	<u>1,275,760</u>	<u>1,579,216</u>

附註：

1. 截至1998年12月31日止年度的業績是按合併基準編製以反映本集團的業績，並假設於本公司股份在香港聯交所上市時本集團的架構在該年度一直存在。
2. 截至2002年12月31日止兩個年度的業績是摘錄自財務報表第37頁的經審核綜合收入報表。

主要物業詳情

截至 2002 年 12 月 31 日止年度

供發展／出售的物業

簡述	用途	樓面面積 約數(平方米)	集團 所佔 權益	完成階段	估計完成日期
1. 廣東省深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園 住客俱樂部車位	車位	184	80%	已於1998年 完成	不適用
2. 廣東省深圳市羅湖區 百仕達花園 部份住宅單位	住宅	4,508	80%	已於2001年 完成	不適用
3. 廣東省深圳市羅湖區布心路 百仕達花園 部份住宅單位	住宅	49,989	80%	已於2002年完成	不適用
4. 廣東省深圳市羅湖區太寧路及 東曉路百仕達花園	住宅	30,355	80%	已完成平頂	2003年年中
5. 廣東省深圳市羅湖區布心路、 太白路及太寧路 百仕達花園第四期	住宅及 商業	387,800 地盤面積 94,176	80%	已動工興建	2004年至 2005年 分期完成
6. 廣東省深圳市南山區沙河東路東 濱海大道北 T207-0026地段	住宅	255,300 地盤面積 75,101	87%	已動工興建	2005年
7. 廣東省深圳市大梅沙湖心島 J402-0092地段	度假村及 商業	22,000 地盤面積 18,580	82%	初步設計階段	2005年