



# 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)

## 2005年度業績公告

### 財務摘要

截至2005年12月31日止年度

- 營業額增長130%，達4,770,000,000港元
- 毛利增長141%，達1,307,000,000港元
- 本公司股權持有人應佔溢利增長141%，達671,000,000港元
- 每股基本盈利增長136%，達28.42港仙
- 建議派發末期股息每股0.035港元

### 末期業績

百仕達控股有限公司(「本公司」)或百仕達董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2005年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2004年度的比較數字如下：

# 綜合收入報表

截至2005年12月31日止年度

	附註	2005年 千港元	2004年 千港元 (重列)
營業額	4	4,770,352	2,072,611
銷售成本		(3,463,522)	(1,529,762)
毛利		1,306,830	542,849
其他收入		146,968	71,227
分銷成本		(136,849)	(72,691)
行政費用		(335,025)	(145,123)
其他營運費用		(68,891)	(34,118)
集團重組收益		180,401	-
出售附屬公司所得收益		40,794	88,271
出售待售投資所得收益		116,397	-
因在附屬公司權益之攤薄而被視為出售所產生的虧損		-	(3,266)
因在聯營公司權益之攤薄而被視為出售所產生的虧損		-	(432)
投資物業公平值增加		240,778	-
分佔聯營公司業績		20,829	30,190
融資成本	5	(182,803)	(33,994)
衍生財務工具的公平值變動		(208,127)	-
除稅前溢利	6	1,121,302	442,913
稅項	7	(134,036)	(23,504)
年內溢利		987,266	419,409
以下人士應佔權益：			
本公司權益持有人		670,909	277,935
少數股東權益		316,357	141,474
		987,266	419,409
股息	8	218,571	92,241
每股盈利	9	港仙	港仙
— 基本		28.42	12.03
— 攤薄		28.08	11.40

# 綜合資產負債表

於2005年12月31日

	附註	2005年 千港元	2004年 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,094,885	2,291,243
預付租金		122,088	74,574
投資物業		481,756	–
無形資產		8,969	9,160
商譽		397,077	252,849
於聯營公司的權益		465,738	70,795
待售投資		192,301	–
證券投資		–	146,099
已抵押銀行存款		202,916	77,950
應收貸款		348,026	–
		<b>5,313,756</b>	<b>2,922,670</b>
流動資產			
物業存貨		2,350,345	2,308,648
存貨		192,001	102,102
應收貨款及其他應收款	10	1,555,934	870,798
預付租金		3,694	2,314
少數股東欠款		–	28,064
證券投資		–	49,576
持作買賣投資		154,499	–
已抵押銀行存款		82,229	72,467
銀行結餘及現金		2,152,484	3,468,306
		<b>6,491,186</b>	<b>6,902,275</b>
流動負債			
應付貨款及其他應付款		2,113,227	1,009,211
稅項		123,360	63,589
欠少數股東款項		30,343	30,773
衍生財務工具		332,970	–
借款(1年內到期償還)		1,188,708	811,559
		<b>3,788,608</b>	<b>1,915,132</b>
淨流動資產		<b>2,702,578</b>	<b>4,987,143</b>
總資產減流動負債		<b>8,016,334</b>	<b>7,909,813</b>
非流動負債			
借款(1年以後到期償還)		2,623,078	3,521,065
遞延稅項		36,117	–
		<b>2,659,195</b>	<b>3,521,065</b>
資產淨值		<b>5,357,139</b>	<b>4,388,748</b>
資本及儲備			
股本		263,491	233,345
儲備		3,178,477	2,204,160
本公司股權持有人應佔股本		<b>3,441,968</b>	<b>2,437,505</b>
上市附屬公司可換股債券的股本權益部份		48,350	48,350
上市附屬公司購股權儲備的股本權益部份		20,717	3,813
少數股東權益		1,846,104	1,899,080
股本總額		<b>5,357,139</b>	<b>4,388,748</b>

## 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。本公司的最終控股公司是Asia Pacific Promotion Limited，為一家在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立的私人有限公司。

財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。

本集團的主要業務包括房地產發展、銷售及分銷液化石油氣和天然氣（統稱「燃氣」）、以及建設管道氣網和供電業務。

## 2. 採用香港財務報告準則及變更會計政策

於年內，本集團首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的若干新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），該等準則於2005年1月1日或之後的會計期間生效。採用新香港財務報告準則導致綜合收入報表、綜合資產負債表及綜合股本變動表出現變動，特別是少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方式變動。本集團已追溯採取相應的呈列變動。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，並對本期或前會計期間的業績編製及呈列產生影響：

### 業務合併

於本年度，本集團以追溯法就2002年1月1日或期後協議日期之業務合併，採納香港財務報告準則第3號「業務合併」。採納香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

### 商譽

於以往年度，因2001年1月1日之前的收購而產生的商譽乃列入儲備，因2001年1月1日之後的收購而產生的商譽則予以資本化，並按其估計可使用年期進行攤銷。本集團已採納香港財務報告準則第3號的相關過渡性條文，本集團於2002年1月1日將原來在儲備中確認的商譽2,632,000港元轉撥至保留盈利；按原來在資產負債表資本化的商譽，本集團於2002年1月1日抵銷相關累計攤銷的帳面值698,000港元，並相對減少商譽費用。本集團自2002年1月1日起不再進行攤銷，並最少每年進行減值測試。於2002年1月1日後因收購而產生的商譽乃於初步確認後按成本扣除累計減值虧損（如有）計算。由於此會計政策的變更，自2002年1月1日並無確認商譽攤銷，2004年比較數字經已重列。

於本年度，本集團亦採納香港會計準則第21號「匯率變動的影響」，該準則規定商譽須視作海外業務的資產及負債處理，並按各結算日的收市匯率換算。過往，收購海外業務產生的商譽按各結算日的過往匯率呈報。按照香港會計準則第21號有關過渡性條文，於2005年1月1日前的收購所產生商譽視作本集團非貨幣外幣項目處理。於本年度，本集團收購若干海外業務，就收購海外業務產生的商譽按2005年12月31日的收市匯率兌換。該等兌換對本集團的匯兌儲備並無重大影響。

本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的差額（前稱「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出收購成本的差額（「收購折讓」），於進行收購之期間即時於損益帳內確認。於過往年度，收購所產生負商譽列作資產扣減，並按所產生結餘情況分析為基準轉撥至收入。根據香港財務報告準則第3號有關過渡性條文，本集團已剔除確認於2002年1月1日之前所有列作資產扣減的負商譽，並相應增加保留盈利。

### 以股份支付的支出

於本年內，本集團採納香港財務報告準則第2號「以股份支付的支出」，有關準則規定本集團以股票或股權換購貨品或換取服務（「股本結算交易」），均需確認為開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響有關於歸屬期內授出購股權日期本公司董事及僱員購股權的公平值的釐訂。於採用香港財務報告準則第2號前，本集團並無確認該等購股權於行使前的財務影響。本集團已就2005年1月1日或期後授出的購股權採納香港財務報告準則第2號。就於2005年1月1日以前授出的購股權而言，本集團並無就2002年11月7日或以前授出的購股權，以及根據相關的過渡性條文於2002年11月7日期後授出及於2005年1月1日前歸屬的購股權採納香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就2002年11月7日期後授出，並於2005年1月1日並無歸屬的購股權追溯採納香港財務報告準則第2號。比較數字經已重列。

### 財務工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於2005年1月1日或以後開始的年度期間生效的香港會計準則第39號，普遍不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、取消確認或計量。因實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生的主要影響概述如下：

### 可換股債券

香港會計準則第32號對本集團的主要影響乃與本公司所發行的可換股債券有關，該等可換股債券包含負債及股權成份。之前，可換股債券乃於資產負債表上歸類為負債。香港會計準則第32號規定，綜合財務工具（包含財務負債及股權成份）的發行人，於進行初步確認時須將綜合財務工具分為負債及股權成份，並將該等成份分開入帳。於以後期間，負債成份採用實際利率法按攤銷成本計算。本集團已根據香港會計準則第32號的規定追溯應用，有關比較數字經已重列。

### 財務資產及財務負債的分類及計算

本集團按香港會計準則第39號相關過渡性條文，就屬於香港會計準則第39號的財務資產及財務負債作出分類及計算。

於2004年12月31日，本集團遵照會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）為會計準則的標準處理方法，將其債務及股本證券分類及計算。根據會計實務準則第24號，本集團將證券投資歸類為「證券投資」，乃持有供已界定長線策略用途的證券，於其後申報日期按成本減去非暫時性的減值虧損計算價值。由2005年1月1日起，本集團根據香港會計準則第39號將其債務及股本證券分類及計算。「待售財務資產」按公平值列帳，公平值的變動於股本中入帳。倘待售股本投資並無活躍市場的市價報價，其公平值未能可靠計算，則於初步確認後按成本減減值計算。此對本集團截至2005年12月31日止年度的財務報表並無重大影響。

#### **債務及股本證券以外的財務資產及財務負債**

由2005年1月1日起，本集團根據香港會計準則第39號的規定將其財務資產及財務負債（債務及股本證券除外）予以分類。債務及股本證券於過往並不屬於會計實務準則第24號的範疇。根據香港會計準則第39號，財務資產可分為「按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產」、「待售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期的財務資產」。財務負債一般可分為「按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債」或「按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債以外的財務負債」或「其他財務負債」。「按公平值列帳及在損益帳處理的財務負債」按公平值列帳，公平值的變動直接於損益帳內確認。「其他財務負債」於初步確認後以實際權益法按攤銷成本入帳。因此，根據香港會計準則第39號的過渡性條文，本集團已作出調整，將本集團的保留盈利及少數股東權益分別增加132,000港元及94,000港元，並削減於2005年1月1日價值226,000港元的有擔保優先票據。

#### **衍生工具及對沖**

由2005年1月1日起，香港會計準則第39號範疇內所有衍生工具均須按於各結算日的公平值列帳，而不論是否被視作持作買賣用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具（包括與主合同分開入帳的附帶衍生工具）均被視作持作買賣的財務資產或財務負債，除非有關衍生工具合資格且指定為有效對沖工具則作別論。就公平值變動作出的相應調整，須視乎有關衍生工具是否指定為有效對沖工具，如屬有效對沖工具，則視乎所對沖項目的性質而定。就視為持作買賣用途的衍生工具而言，該等衍生工具公平值的變動會於產生期間的損益帳中確認。

本集團已採用香港會計準則第39號的相關過渡性條文。就持作買賣用途的衍生工具而言，於2005年1月1日，本集團已確認於結算日確認的原帳面值與於2005年1月1日的公平值的差額達112,591,000港元，並將相應70,486,000港元及42,105,000港元分別記入本集團的保留盈利及少數股東權益。

#### **業主佔用租賃土地權益**

過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇權益計入物業、廠房及設備，並按重估模式計算。於本年內，本集團已採用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，租賃土地及樓宇的土地及樓宇部份視乎租賃類別獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地及樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若租賃付款額能可靠地分配為土地及樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下的預付土地租金，以成本入帳並於租賃期按直線法攤銷。有關會計政策的變動已追溯應用。相反地，若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地的租賃權益繼續入帳為物業、廠房及設備。

此外，本集團已變更其會計政策，租賃樓宇選用成本減累計折舊列帳，而非以重估金額列帳。由於集團內物業的價值於過往年度並無出現任何重大波動，本集團認為將其樓宇按成本列帳，可更為準確地向財務報表讀者反映有關樓宇狀況。比較數字經已重列。

#### **銷售發展中物業的完成前合約**

此前，本集團乃按完成階段法確認銷售發展中物業的完成前合約所得收益。於本年內，本集團已首次採用香港一詮釋第3號「銷售發展中物業的完成前合約」（「香港一詮釋第3號」），此詮釋釐清完成階段法並不適合作為確認銷售發展中物業的完成前合約所得收益。根據香港詮釋第3號，僅當所有列於香港會計準則第18號「收益」內第14段的條件被完全滿足方可確認銷售發展中物業的完成前合約所得收益。本集團選擇將香港一詮釋第3號的規定提早應用於2004年1月1日或以後訂立的銷售發展中物業的完成前合約。比較數字經已重列。

#### **投資物業**

於本年內，本集團已首次採用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團已選用公平值模式計算其投資物業，該模式要求將投資物業公平值變動而產生的盈虧直接於產生年度的損益帳中確認。由於本集團去年並無投資物業，故採用香港會計準則第40號對去年概無任何財務影響。

### 3. 會計政策變動的影響概要

採用新香港財務報告準則於2004年12月31日及2005年1月1日的累計影響概述如下：

	2004年 12月31日 千港元 (原先呈列)	重新分類 千港元	追溯調整 千港元	2004年 12月31日 千港元 (經重列)	年初調整 千港元	2005年 1月1日 千港元 (經重列)
<b>資產負債表項目</b>						
物業、廠房及設備	2,374,254	-	(83,011)	2,291,243	-	2,291,243
預付租金	-	-	76,888	76,888	-	76,888
商譽	180,120	-	72,729	252,849	-	252,849
負商譽	(40,125)	-	40,125	-	-	-
聯營公司權益	70,677	-	118	70,795	-	70,795
物業存貨	2,082,615	-	226,033	2,308,648	-	2,308,648
應收貨款及其他應收款	(681,804)	-	(327,407)	(1,009,211)	-	(1,009,211)
稅項	(79,470)	-	15,881	(63,589)	-	(63,589)
衍生財務工具	-	-	-	-	(112,591)	(112,591)
借款(1年內到期償還)	(3,570,142)	-	49,077	(3,521,065)	226	(3,520,839)
	<u>336,125</u>	<u>-</u>	<u>70,433</u>	<u>406,558</u>	<u>(112,365)</u>	<u>294,193</u>
	2004年 12月31日 千港元 (原先呈列)	重新分類 千港元	追溯調整 千港元	2004年 12月31日 千港元 (經重列)	年初調整 千港元	2005年 1月1日 千港元 (經重列)
保留盈利	1,413,530	-	12,183	1,425,713	(70,354)	1,355,359
資產重估儲備	2,881	-	(2,881)	-	-	-
商譽儲備	2,632	-	(2,632)	-	-	-
購股權儲備	-	-	965	965	-	-
少數股東權益	-	1,888,445	10,635	1,899,080	(42,011)	1,857,069
	<u>1,419,043</u>	<u>1,888,445</u>	<u>18,270</u>	<u>3,325,758</u>	<u>(112,365)</u>	<u>3,213,393</u>
上市附屬公司可換股 債券的股本權益部份	-	-	48,350	48,350	-	48,350
上市附屬公司購股權 儲備的股本權益部份	-	-	3,813	3,813	-	3,813
少數股東權益	1,888,445	(1,888,445)	-	-	-	-
	<u>3,307,488</u>	<u>-</u>	<u>70,433</u>	<u>3,377,921</u>	<u>(112,365)</u>	<u>3,265,556</u>

採用新香港財務報告準則於2004年1月1日對本集團的財務影響概述如下：

	原先呈列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
保留盈利	1,199,750	48,725	1,248,475
資產重估儲備	3,129	(3,129)	-
商譽儲備	2,632	(2,632)	-
少數股東權益	874,556	3,636	878,192
	<u>2,080,067</u>	<u>46,600</u>	<u>2,126,667</u>
上市附屬公司可換股債券 的股本權益部份	-	48,350	48,350
	<u>2,080,067</u>	<u>94,950</u>	<u>2,175,017</u>

上述會計政策變動對本年度及過往年度的業績的影響概述如下：

	2005年 千港元	2004年 千港元
員工成本及相關開支增加	(40,393)	(4,778)
物業、廠房及設備攤銷及折舊減少	40	40
攤銷商譽減少	14,213	4,090
負商譽撥回增加	13,721	37,661
出售附屬公司所得收益減少	-	(2,434)
本集團借款的實際利息(增加)減少	(7,262)	727
衍生財務工具公平值變動產生的虧損	(208,127)	-
採納香港一詮釋3的影響	(278,819)	(85,494)
投資物業的公平值增加	240,778	-
分佔聯營公司業績增加	-	3,708
	<u>(265,849)</u>	<u>(46,480)</u>
年內溢利減少	<u>(265,849)</u>	<u>(46,480)</u>
以下人士應佔權益：		
本公司權益持有人	(166,603)	(36,542)
少數股東權益	(99,246)	(9,938)
	<u>(265,849)</u>	<u>(46,480)</u>

按呈列項目的功能分析年內溢利增加(減少)：

	2005年 千港元	2004年 千港元
營業額減少	(800,927)	(333,777)
銷售成本減少	472,905	226,031
其他收入增加	13,721	37,661
行政費用(增加)減少	(26,140)	3,108
出售附屬公司所得收益減少	-	(2,434)
融資成本(增加)減少	(7,262)	727
分佔聯營公司業績增加	-	3,708
聯營公司商譽攤銷減少	-	2,615
所得稅減少	49,203	15,881
投資物業公平值增加	240,778	-
衍生工具公平值變動產生的虧損	(208,127)	-
	<u>(265,849)</u>	<u>(46,480)</u>
年內溢利減少	<u>(265,849)</u>	<u>(46,480)</u>
以下人士應佔權益：		
本公司權益持有人	(166,603)	(36,542)
少數股東權益	(99,246)	(9,938)
	<u>(265,849)</u>	<u>(46,480)</u>

本集團並無提早採納以下於2005年12月31日已頒佈但未生效的新訂準則及詮釋。本公司董事預期採用該等新訂準則、詮釋及修訂不會對本集團財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(經修訂)	於海外業務的投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易的現金流量對沖會計處理法 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值的選擇 <sup>2</sup>
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
香港財務報告準則第6號	礦產資源的勘探及評估 <sup>2</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) — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租約 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益的權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第6號	因參與特定市場的責任—廢料、電力及電子設備 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 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採用重列法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2007年1月1日或期後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2006年1月1日或期後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2005年12月1日或期後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2006年3月1日或期後開始的年度期間生效。

#### 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5類，分別為房地產發展、房地產投資、燃氣業務、供電業務及其他業務，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	—	銷售落成物業
房地產投資	—	從投資物業收取租金收入
燃氣業務	—	批發和零售燃氣及建設管道氣網
供電業務	—	銷售電力
其他業務	—	物業管理服務

該等業務的分類資料如下：

截至2005年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	房地產 投資 千港元	燃氣業務 千港元	供電 千港元	其他業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>							
對外銷售額	1,109,736	11,441	2,324,100	1,292,131	32,944	-	4,770,352
業務間銷售額	-	-	-	-	1,702	(1,702)	-
	<u>1,109,736</u>	<u>11,441</u>	<u>2,324,100</u>	<u>1,292,131</u>	<u>34,646</u>	<u>(1,702)</u>	<u>4,770,352</u>
<b>業績</b>							
分類業績	315,404	8,660	580,756	124,918	7,690	-	1,037,428
其他收入							146,968
未攤分公司費用							(271,363)
出售附屬公司所得收益	-	-	-	40,794	-	-	40,794
集團重組收益							180,401
出售待售投資收益							116,397
投資物業公平值增加	-	240,778	-	-	-	-	240,778
分佔聯營公司業績	-	-	20,829	-	-	-	20,829
融資成本							(182,803)
衍生財務工具 公平值之變動							(208,127)
除稅前溢利							1,121,302
稅項							(134,036)
年內溢利							<u>987,266</u>

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

於2005年12月31日

	房地產 發展 千港元	房地產 投資 千港元	燃氣業務 千港元	供電 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>						
分類資產	3,236,579	240,978	4,481,097	2,206,611	14,829	10,180,094
於聯營公司的權益	4	-	465,734	-	-	465,738
未攤分公司資產						1,159,110
綜合總資產						<u>11,804,942</u>
<b>負債</b>						
分類負債	1,502,379	-	546,418	196,878	10,290	2,255,965
借款	586,040	-	2,015,305	1,149,206	-	3,750,551
未攤分公司負債						441,287
綜合總負債						<u>6,447,803</u>
<b>其他資料</b>						
添置資本	4,870	-	765,477	215,160	20	985,527
添置無形資產	-	-	60,684	108,010	-	168,694
折舊及攤銷	9,158	-	63,724	95,016	582	168,480
預付租金撥回	-	-	1,506	968	-	2,474
商譽減值虧損	-	-	-	6,405	-	6,405

截至2004年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	燃氣業務 千港元	供電 千港元	其他業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售額	144,500	1,800,253	99,857	28,001	-	2,072,611
業務間銷售額	-	-	-	1,684	(1,684)	-
	<u>144,500</u>	<u>1,800,253</u>	<u>99,857</u>	<u>29,685</u>	<u>(1,684)</u>	<u>2,072,611</u>
<b>業績</b>						
分類業績	8,452	355,331	14,315	4,974	-	383,072
其他收入						71,227
未攤分公司費用						(92,155)
出售附屬公司所得收益	3,898	84,373	-	-	-	88,271
因在附屬公司權益之攤薄而 被視為出售所產生的虧損	-	(3,266)	-	-	-	(3,266)
因在聯營公司權益之攤薄而 被視為出售所產生的虧損	-	-	(432)	-	-	(432)
分佔聯營公司業績	-	83	30,107	-	-	30,190
融資成本						(33,994)
除稅前溢利						442,913
稅項						(23,504)
年內溢利						<u>419,409</u>

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

於2004年12月31日

	房地產 發展 千港元	燃氣業務 千港元	供電 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>					
分類資產	2,827,911	2,158,805	1,704,461	9,266	6,700,443
於聯營公司的權益	-	70,795	-	-	70,795
未攤分公司資產					3,053,707
綜合總資產					<u>9,824,945</u>
<b>負債</b>					
分類負債	735,486	155,519	133,686	6,702	1,031,393
借款	1,125,612	1,901,347	1,305,665	-	4,332,624
未攤分公司負債					72,180
綜合總負債					<u>5,436,197</u>
其他資料					
添置資本	13,162	489,180	1,264,379	1,795	1,768,516
添置無形資產	-	8,951	220,711	-	229,662
折舊及攤銷	9,132	36,416	5,381	362	51,291
預付租金撥回	-	1,471	86	-	1,557

**(B) 地區分類**

由於年內超過90%的綜合營業額、業績及資產是由中國產生或位於中國，故並無呈示按地區分類綜合營業額、業績及資產的分析。

**5. 融資成本**

	2005年 千港元	2004年 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	106,436	51,107
－毋須於5年內全數償還的銀行貸款及其他貸款	–	38,237
－可換股債券	22,782	13,685
－優先債券	132,404	–
	<u>261,622</u>	103,029
利息對沖安排應收的淨利息	(43,988)	(26,239)
	<u>217,634</u>	76,790
減：資本化待售發展中物業的金額	(31,916)	(41,438)
資本化在建工程的金額	(7,196)	(1,594)
	<u>178,522</u>	33,758
銀行費用	4,281	236
	<u><b>182,803</b></u>	<u><b>33,994</b></u>

於年內資本化的借貸成本產生自一般借款，其金額是按5.4% (2004年：4.2%) 的資本化比率乘以合資格資產的支出計算。

**6. 除稅前溢利**

	2005年 千港元	2004年 千港元
除稅前溢利已經扣除以下各項：		
無形資產攤銷 (列入行政開支)	428	502
核數師酬金	4,294	2,380
確認為開支的存貨成本	2,562,906	1,349,689
物業、廠房及設備的折舊及攤銷	168,052	50,789
預付租金的攤銷	2,474	1,557
土地及樓房的經營租金	12,292	8,211
員工成本 (包括董事酬金)	120,177	99,999
分佔聯營公司稅項 (列入分佔聯營公司業績)	3,573	–
及經扣除：		
租金收入 (經扣除尚未收回的租金約2,871,000港元) (2004年：無)	<u><b>8,660</b></u>	<u><b>–</b></u>

## 7. 稅項

	2005年 千港元	2004年 千港元
稅項包括：		
中國企業所得稅		
— 本年度	104,231	23,504
— 過往年度超額撥備	(6,312)	—
	<u>97,919</u>	<u>23,504</u>
遞延稅項	36,117	—
	<u>134,036</u>	<u>23,504</u>

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。

所有中國附屬公司的適用稅率介乎15%至33%。

根據中國有關稅務規則及條例，本集團部份中國附屬公司於首個業務獲利年度起的首2年獲豁免繳交中國企業所得稅，而隨後3年內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%。本年度已計入該等減免為中國企業所得稅作出撥備。

## 8. 股息

	2005年 千港元	2004年 千港元
普通股：		
已付中期股息－每股0.03港元 (2004年：每股0.015港元)	70,544	34,781
已付特別中期股息－每股0.033港元 (2004年：無)	77,598	—
已付2004年末期股息每股0.03港元 (2003年：每股0.03港元)	70,429	57,460
	<u>218,571</u>	<u>92,241</u>

於2006年3月22日，董事決議宣派特別中期股息，股息將根據股東每持有本公司10股股份可獲5股威華達股份的基準派付。於2006年4月13日，以實物派付合共1,422,214,340股威華達股份，總市值為995,550,000港元。

董事建議派發末期股息每股0.035港元(2004年：每股0.03港元)，而派發末期股息須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實。

## 9. 每股盈利

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：

	2005年 千港元	2004年 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本年內溢利)	670,909	277,935
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	(1,250)	(12,330)
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	<u>669,659</u>	<u>265,605</u>
	股份數目	
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	2,360,969,665	2,310,630,573
潛在股份產生的攤薄影響： 購股權	23,816,091	18,250,449
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>2,384,785,756</u>	<u>2,328,881,022</u>

## 10. 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。應收貨款及其他應收款包括應收貨款651,495,000港元(2004年：306,885,000港元)，有關帳齡分析如下：

	2005年 千港元	2004年 千港元
應收貨款	651,495	306,885
其他應收款	904,439	563,913
	<u>1,555,934</u>	<u>870,798</u>
帳齡：		
0至90日	645,366	303,752
91至180日	1,054	841
181至360日	1,815	1,798
360日以上	3,260	494
	<u>651,495</u>	<u>306,885</u>

於2005年12月31日，本集團應收貨款及其他應收款的公平值與其帳面值相若。

## 業務回顧

本集團截至2005年12月31日止年度內取得理想業績。營業額達4,770,000,000港元，較上年度上升130%。毛利增至1,307,000,000港元，較上年度增加141%。股東應佔溢利增至671,000,000港元，較上年度上升141%。每股基本盈利為28.42港仙，與上年度12.03港仙比較，增長136%。

業績表現強勁，歸功於本集團的房地產發展業務，年內共售出樓面面積139,600平方米。此外，燃氣業務持續大幅增長，加上供電業務有效整固資源，也為集團業績帶來貢獻。

過往，本集團一直採用按照工程完成階段劃分的方法將出售發展物業的預售合同收益確認入帳。於本年度，本集團首次採用「香港詮釋第3號出售發展物業的預售合同」(「香港詮釋第3號」)，據此，僅可使用工程完成方法確認出售發展物業的預售合同收益。本集團已選擇追溯採用香港詮釋第3號的規定，確認自2004年1月1日或之後所訂立的出售發展物業的預售合同。

### 房地產銷售

截至2005年12月31日止年度內，本集團房地產發展業務之營業額為1,110,000,000港元，較去年度上升668%。售出樓面面積共約139,600平方米，去年度為20,566平方米。年內營業額主要來自銷售「百仕達8號」的剩餘單位及「東郡」的99%單位。「東郡」為一項包括1,322個單位的發展項目，總樓面建築面積達140,868平方米，其商用項目面積達20,232平方米。本集團已於年內完成「東郡」的發展工程。

由於物業銷售額銳增，兼且物業平均售價上升，房地產發展業務年內錄得毛利448,000,000港元，較去年度毛利74,000,000港元增加505%。「東郡」年內平方米平均售價約為人民幣9,206元，與去年度平方米平均售價人民幣8,035元相比，上升15%或人民幣1,171元。2005年度「東郡」平方米平均售價為人民幣8,035元。

### 房地產租賃

2005年內，本集團房地產租賃業務之營業額為11,000,000港元，主要來自百仕達花園之購物商場租賃，其總樓面建築面積達23,337平方米。該等租賃物業乃轉撥自本集團的物業存貨或年內已落成的發展中物業。

於2005年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 「紅樹西岸」發展項目，共有1,301個住宅單位，總樓面建築面積約為249,300平方米。該項目已完成結構工程，可望於2006年上半年完工。「紅樹西岸」從2005年5月起開始預售，每平方米折扣前之開售價為人民幣25,000元，迄今已售出之單位總面積達49,851平方米；
- (2) 百仕達花園5期東區，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226,231平方米。本集團擬把該項目發展為住宅及商用物業，工程可望於2006年第2季展開，並於2,008年下半年完成；
- (3) 「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94,000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。工程可望於2006年下半年展開，並於2008年底完成。

### 供電業務

本集團供電業務由附屬公司威華達控股有限公司（「威華達」，股份代號：622）經營。截至2005年12月31日止年度內，該業務錄得營業額1,292,000,000港元，較去年度增加53%，售電量為2,233,000,000千瓦時，與去年度1,473,000,000千瓦時相比，增加52%。此業務獲得增長，乃由於：(i)擴大裝機容量從而增加發電量，因第3組及第4組聯合循環發電機組已分別於2004年9月及2005年5月投產；及(ii)年內廣東省的電力需求持續上升。於2005年12月31日，威華達總裝機容量達665,000千瓦，去年同期的裝機容量為增加1.4倍。

受到國際原油價格高企影響，重油價格於2005年下半年度大幅上升，對本集團的供電業務帶來巨大壓力。管理層已不斷採取多項辦法，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，較去年下降15.9個百分點。

本集團獲深圳供電局發放9,000,000港元及51,000,000港元，作為2005年1月至2005年4月及2005年5月至2005年8月的燃料成本補貼，雙方現正就2005年9月至2005年12月的有關補貼進行商討。

管理層預期目前的重油價格將維持一段期間。因此，集團正積極把其發電廠的主要發電燃料由重油改為天然氣，預期燃料成本及污染可因而大幅降低。集團兩組裝機容量180,000千瓦的雙燃料電機組，料可於2006年改用天然氣作為發電燃料，此舉也可讓本集團的發電廠於未來選購發電燃料時享有更大彈性。由於本集團的發電廠靠近將於2006年落成的廣東液化天然氣站，故本集團由重油轉用天然氣方面處於有利位置。

於2005年上半年，威華達完成出售新華控制的41.0%股權，代價為24,000,000美元，相當於約183,000,000港元，威華達由出售錄得的收益為96,000,000港元。新華控制主要從事生產及銷售發電廠及大型生產廠房的控制系統業務。威華達董事認為出售事項乃銷售非核心業務，符合威華達的利益。

## 燃氣業務

本集團的燃氣業務由百江燃氣控股有限公司（「百江燃氣」，股份代號：1083）經營。截至2005年12月31日止年度內，該業務錄得營業額2,324,000,000港元，較去年度增長29%。毛利增長54%至690,000,000港元。股東應佔溢利增加45%至156,000,000港元。

燃氣業務可進一步分為為液化石油氣批發業務、液化石油氣零售業務、管道燃氣經銷業務及管道燃氣網路建設業務。年內這些業務分別為百江燃氣貢獻854,000,000港元、574,000,000港元、153,000,000港元及712,000,000港元的營業額，分別佔百江燃氣總營業額的37%、25%、7%及31%。

2005年，百江燃氣的項目開發繼續保持快速發展的趨勢，取得了突破性的成果。管道氣業務方面，進一步鞏固了集團在四川和東北地區的戰略佈局，同時在中國第一經濟大省廣東的市場份額也有所突破。年內，共有七個有關燃氣銷售和管網建設項目簽訂正式合同，包括四川簡陽、遼寧鐵嶺、朝陽、本溪、廣東韶關和清遠，涉及總投資額超過人民幣543,000,000元。

## 財務回顧

本集團的借款總額由2004年12月31日的4,333,000,000港元減少至2005年12月31日的3,812,000,000港元，減少12%或521,000,000港元減少淨額主要由於償還銀行貸款和其他貸款所致。本集團的負債比率，即借款淨額（扣除現金及銀行結餘2,438,000,000港元）與股東權益比率，由29%增加至40%。銀行借款主要用作融資的物業發展項目及興建發電廠，而可換股票據、可換股債券和有擔保優先票據則用作拓展管道燃氣業務。該等借款主要為浮息借款。

於2005年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的帳面淨值為1,391,000,000港元（2004年12月31日：649,000,000港元）。本集團的借款以人民幣、美元及港元為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部份收支均以人民幣為單位。除百江燃氣簽訂利率掉期以對沖優先票據外，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2005年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達2,438,000,000港元（包括已抵押的銀行存款285,000,000港元），大部份均以人民幣、港元及美元為單位。

## 展望

2005年，深圳房地產價格繼續穩步上揚，反映深圳經濟持續增長。由於本集團現有的房地產發展項目主要位於中國深圳市，本集團房地產發展業務的經營業績，將繼續受惠於該經濟特區的快速增長。

此外，由於深圳與香港經濟連繫更加緊密，加上深圳家庭收入及負擔能力不斷增加，均為促進國內外投資者投資深圳房地產的因素。此外，由於憧憬人民幣匯率進一步上升，刺激大量海外熱錢持續流入作固定資產投資，亦促使投資者將資金投向中國房地產市場，特別是投資於黃金地段及優質物業。「紅樹西岸」自開始預售以來，約50%買家均為外資。把握機遇，本集團積極在深圳及其他中國大城市物色具潛力的新發展項目，擴充房地產發展業務。首項在其他中國大城市的地產發展項目，為2005年12月達成的「上海洛克菲勒集團外灘源」或「外灘源項目」。

除住宅項目外，本集團計劃增持具升值潛力的商用物業，為旗下物業組合提供均衡效益及穩定的收入來源。

2006年內，本集團預售「紅樹西岸」單位將可帶來可觀的銷售額。預期「紅樹西岸」可於2006年第2季獲批入夥紙，本集團可望把握深圳房地產市場良好的增長勢頭，於2006年及2007年陸續售出「紅樹西岸」餘下單位。

供電業務方面，隨著本集團於2005年加大裝機容量，加上廣東省電力需求持續上升，預期本集團的發電廠可於2006年進一步增加發電量。展望2006年，威華達視中國發電業為挑戰。雖然廣東省及中國將維持強勁的電力需求，但未來重油價格仍為左右本集團供電業務盈利能力的關鍵，倘原油價格持續上升，重油價格亦會進一步推高。而按中國現時的供電政策，本集團無法把燃料成本升幅全數轉嫁予用戶，只能由政府取得補助作為部份補償。面對這些情況，本集團將繼續致力把發電廠的燃料，由重油改為較便宜及潔淨的天然氣。

此外，本集團已落實一項大幅增加發電量的擴建計劃，將本集團目前的總裝機容量由665,000千瓦增加至1,450,000千瓦，並繼續開拓中國煤碳氣化業務及潔淨能源業務的商機。

燃氣業務方面，本集團在加強企業文化建設，提升企業社會價值和同時，將致力繼續通過項目併購與開發來擴大集團規模；在堅持以往項目開發的原則上，謹慎地選擇較高投資回報的專案；重點發展管道燃氣專案；有選擇的擴大液化石油氣業務；規範管理，通過降低成本和資源整合來大力提高已有項目的經營效益；以及加強與上游企業的合作，保證資源供應。

### 主要事項和資本市場事項

2004年12月3日，本集團透過向獨立第三者額外購買威華達13.0%股權，從而把威華達的股權由37.1%增至50.1%。同時，本集團於2005年1月18日提出無條件全面收購建議，有關建議於當日截止，而本集團的持股量進一步增加至63.38%及總行使價共支付192,000,000港元

年內，本公司向多名獨立第三者多次配售威華達股份，配售合共籌集250,600,000港元作為本集團營運資金。

2005年6月23日，威華達間接全資附屬公司合好控股有限公司把握機遇，盡量提升其發電業務的利益，與深圳市惠深電力投資有限公司（「深圳惠深」）訂立協議，向深圳惠深購入威華達間接全資附屬公司深圳福華德電力有限公司的30%註冊股本，總代價為人民幣250,000,000元。收購事項於2005年7月完成。

2005年11月30日，本集團透過其全資附屬公司百仕達上海投資公司與洛克菲勒國際集團（「洛克菲勒集團」）訂立投資協議，雙方參與重建歷史悠久的上海外灘源項目。

2005年12月9日，本公司訂立一項配股及認購協議，向獨立第三者配售280,000,000股股份，每股配售價為1.95港元，扣除費用後集資所得款項為534,500,000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。

2006年1月25日，本公司訂立另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426,000,000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。

### 集團重組

2005年4月7日，本公司董事會與威華達董事會達成協議。據此，本公司同意向威華達出售百江燃氣58.45%股權，應付代價為1,753,000,000港元，由威華達發行總數為2,540,915,880股新股支付。百仕達及威華達董事會認為，百江燃氣將為威華達提供長遠而穩定的收入來源。由於威華達本身已是百仕達的附屬公司，故於收購完成後，百江燃氣仍然為本公司的附屬公司。該項重組已於2005年6月2日完成。

自收購事項後，本集團透過威華達在市場多次進行購買，合共買入百江燃氣19,935,000股股份，佔百江燃氣已發行股本約2.1%，總代價為62,300,000港元，相當於平均每股代價為3.126港元。於收購事項及在市場多次進行購買後，本集團目前持有百江燃氣約60.42%股權。

### 實物派付

2006年3月22日，本公司董事會宣派特別股息，股息將根據股東每持有本公司10股股份可獲5股威華達股份之基準，以實物派付本公司持有的威華達股份的方式予以派付。有關之威華達股份已於2006年4月13日寄發予本公司股東，百仕達持有的威華達股權因而由74.49%減至45.39%。

### 資本承擔

於2005年12月31日，本集團就收購發展中物業及收購物業、廠房及設備的資本承擔分別為594,000,000港元及無（2004年：677,000,000港元及191,000,000港元），而投資項目的未繳付資本出資為1,133,000,000港元（2004年：526,000,000港元）。

### 或然負債

於2005年12月31日，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704,000,000港元（2004年：261,000,000港元）。

### 末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議就截至2005年12月31日止年度派發末期股息每股0.035港元（2004年：每股0.03港元）。倘末期股息獲股東於本公司即將舉行的股東週年大會上批准，將於2006年6月6日（星期二）或之前派發予於2006年5月29日（星期一）名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2006年5月25日(星期四)至2006年5月29日(星期一)，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的權利，所有過戶檔連同有關股票，最遲須於2006年5月24日(星期三)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2005年12月31日，本集團就主要業務僱用約4,813名(2004年：4,120名)僱員。本集團瞭解高質素及能幹的僱員對集團甚為重要，將繼續按照業內常規及個人表現來提供僱員薪酬。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，向合適的員工授予購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2005年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 企業管治

於2005年1月1日，最佳應用守則已由香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)取代。本公司已採納守則的所有守則條文為本企業管治常規的守則。除以下事宜外，本公司於截至2005年12月31日止年度內一直遵守所有載於守則的守則條文：

### 守則條文第E.1.2條

審核委員會主席及其他成員於2005年5月18日需離港公幹，未能出席於當日召開的本公司股東週年大會，此舉未能符合守則條文第E.1.2條第一句的規定，即董事會主席須安排審核委員會主席及其他成員或委任其代表出席股東週年大會回答會上的提問。

### 守則條文第A.4.2條(末句)

其中一位董事已在任三年，但未有在本公司於2005年5月18日舉行的股東週年大會輪值告退。此舉未能符合守則條文第A.4.2條(末句)的規定，即每位董事(包括有特定委任期的董事)最少每3年須於本公司股東週年大會輪值告退。因此，該股東週年大會已提呈並通過一項特別決議案修改本公司的章程細則，訂明每位董事(包括有特定委任期的董事)最少每3年須輪值告退。

### 守則條文第A.4.2條(首句)

守則條文第A.4.2條(首句)規定，所有獲委任填補臨時空缺之董事於獲委任後的首個股東大會上須由股東批准其推選。本公司現行章程細則第86(2)條則規定，任何獲委任填補臨時空缺之董事之任期為直至下屆股東週年大會，然後彼可於該股東週年大會可膺選連任。

本公司於2005年5月18日委任一位董事以填補董事會臨時空缺。該董事於2005年11月28日本公司舉行的特別股東大會上並無退任，並將根據本公司現行章程細則第86(2)條則規定於應屆股東週年大會膺選連任。上述事項未能符合守則條文第A.4.2條首句的規定。本公司將於應屆股東週年大會提呈建議，修改本公司現行章程細則第86(2)條則，以符合守則條文第A.4.2條首句的規定。

## 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十的標準守則，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2005年12月31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式及內部監控制度。審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為Davin A. Mackenzie、田勁及辛羅林諸位。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式、內部監控、核數程式及風險管理事宜。

本集團截至2005年12月31日止年度的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致謝。

承董事會命  
行政總裁  
鄧銳民

香港，2006年4月24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

網站：<http://www.irasia.com/listco/hk/sinolink>