

主席報告書

本人謹代表百仕達控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)，向股東提呈本集團1999年度業績報告。

業務回顧

本集團截至1999年12月31日止年度之營業額約為744,421,000港元，較去年減少26.3%；股東應佔溢利約為36,006,000港元，較去年下降88.3%。本公司1999年12月31日的綜合資產淨值為1,178,137,000港元(相當於每股0.775港元)，借款額為293,756,000港元；負債股本比率為24.9%。

房地產發展



鑒於消費者於1999年仍抱審慎態度，國內房地產市場經歷另一艱苦年度。從宏觀環境分析，尤幸中國政府於1999年後期，推行一連串財政措施；為促進房地產業發展，推動國民經濟增長，先後減免房地產方面稅費，並調低息率及徵收存款利息稅以刺激消費。但由於兩年來新動工項目持續增加，已建成之樓宇不斷推出，導致房地產市場供求不平衡，業內競爭異常激烈，各發展商均以層出不窮之方法促銷樓盤。面對眾多深圳的大型樓盤競爭下，本集團於1999年的表現還不算遜色。年內本集團售出百仕達花園第二期共178個單位，樓面面積合共22,900平方米，每平方米之平均售價為人民幣8,864元。

百仕達花園第二期合共發展1,047個單位，總樓面面積約125,000平方米。本集團於1999年因應市場變化作出相應的策略調整，由原本的大戶型為主調整為較受買家歡迎的小戶型，有關之調

主席報告書

整對售樓進度略有影響；但由於百仕達花園之高質素、優質之物業管理及多項配套設施，提供了一個舒適、安全及高效能之居住環境，因此成功保持良好之平均售價。

面對激烈的市場競爭環境，本集團積極推行成本控制以保持競爭力。同時，本集團不斷提高百仕達花園之質素，包括試點開發第二期為高智能數碼小區，注入高科技及互聯網等優質生活元素，藉此加強競爭力。

液化石油氣業務

為進一步實行業務多元化，本集團於1999年2月向大股東收購了中國百江集團有限公司（「中國百江」）的全部股權，該集團在中國長江流域、西南地區和沿海地區從事液化石油氣終端銷售網絡的建立及與之相關的採購、運輸、儲存、批發等各項業務。中國百江於1999年年底擁有300,000終端用戶，比較1998年年底之100,000終端用戶增加了約200%；1999年全年營業額超過人民幣440,000,000元，比1998年大幅增加。



目前，在中國百江經營液化石油氣之地區存在激烈競爭，中國百江管理層致力於建立完善的零售體系，採取直接控制終端市場的經營方針。中國百江於1999年大力推廣及開拓市場，無論在價格、成本、經營及運作方面均保持競爭優勢，致力建立「百江」品牌的優越地位，加上完善的客戶服務，為中國百江迅速擴展市場奠定了良好的基礎。

年內，中國百江與年產300,000噸液化石油氣的國家特大型石化企業南京揚子石化煉化有限公司成立合資企業—揚子石化百江能源有限公司（「揚子百江」），雙方各佔50%權益，該合資企業已

主席報告書

於1999年11月開始營運。揚子百江的成立，為中國百江進一步開拓華東市場，奠定了穩固的基礎。截至1999年底，中國百江已在江蘇、安徽、湖南及貴州四個省份設立了127所零售門店，全年液化石油氣之總銷售量約達256,000噸。中國百江憑著明確的市場定位、獨特的品牌效益、可靠的氣源保證及靈活的運輸方式，全力拓展液化石油氣銷售業務，致力建立液化石油氣的終端市場營銷網絡，不斷提高市場佔有率。隨著終端用戶群穩步增長，將可提供穩定的利潤回報。

發電業務

在截至1999年12月31日止年度，本集團屬下負責營運深圳大鵬發電廠之深圳福華德電力有限公司（「福華德」）發電平穩。雖然受到第2機組於下半年進行維修保養所影響，但福華德1999年發電量比1998年仍增加約10%。年內燃油價格大幅上漲，導致生產成本增加，但福華德努力強化內部管理、降低營運成本及提高企業效益，故能於1999年提供令人滿意之盈利。



2000年展望

本集團將積極拓展深圳市房地產，並以液化石油氣業務及發電業務為核心，致力物色良好及具潛力之項目及把握投資商機，藉以提高股東回報。



董事會認為深圳市房地產業務具備良好之發展潛力。據有關研究及調查顯示，國內外人士均樂於在深圳置業。尤其深港兩地聯繫日益加強，逐步落實24小時通關，將更有利港人「深圳安居，香港樂業」，進一步刺激深圳房地產的需求。中國加入世界貿易組織（「世貿」）後，將推動各國積極開拓中國市場，其商人、管理人員及專業人才對內地優質生活居所及環境的需求必將大幅增加。深圳作為中國的重要都會，將可因而受惠。

主席報告書

本集團將在2000年全面銷售百仕達花園第二期北區單位，並開展百仕達第三、四期之開發工作。本集團亦因應市場需求，就深圳市羅湖區銀湖電纜改造工程展開準備工作，該改造工作需時30至36個月完成，竣工後可提供超過320,000平方米之土地作物業發展用途。

中國百江在2000年將充分利用目前國內液化石油氣零售市場體系尚未定形的有利時機，積極搶佔市場，在長江流域及西南地區的省會及主要大中城市，建設龐大的銷售網絡。

本集團亦將按目標擴大液化石油氣投資，通過兼并及收購等手段，進一步拓展終端銷售網絡，提高市場佔有率，增加終端用戶的數量。本集團擬通過有效的質量控制、提供規範及配套服務等措施，進一步提高企業品牌形象，將現代零售企業管理的精髓引入這一龐大的市場。在大力拓展瓶裝液化零售業務的同時，本集團也計劃增加小區管道網絡的投資，與市政總體建設互相配合。

中國百江在中國境內註冊成立的投資性外商獨資公司——百江投資有限公司（「百江投資」），已於2000年1月19日獲得中國對外經濟貿易部的批准，並於2000年3月10日在工商局領取了營業執照。百江投資的成立，使中國百江能夠進一步加強對國內投資項目的管理、減少外匯風險及享受更多稅務優惠。

此外，中國百江於2000年計劃在國內多個省份成立多間合資企業，提昇終端用戶數量。中國百江已分別與南京、深圳、揚州、淮陰、合肥等地的液化石油氣專業公司簽訂合資意向書，其中



主席報告書

南京的合資項目已進入最後階段，並將於短期內投入營運，而該項目擁有的龐大客戶群，將可大大提昇中國百江的終端用戶數量。

為配合高科技的發展，中國百江正籌備通過已建立的客戶網絡、零售網絡、分銷及物流渠道網絡，積極發展電子商貿業務。中國百江現正與多方面商討研究有關開發電子商貿業務，包括商業對客戶(B2C)及商業對商業(B2B)市場。中國百江將透過其分銷渠道、分銷系統、交收結算及物流系統向其他電子商貿經營者提供有關服務。

預期大鵬發電廠將為本集團繼續提供持續穩定的現金流入。該廠於2000年將進行第2機組大修，但同時計劃實行多項技術改造，估計發電量不會受影響。

千禧之年、世紀之交，加上中國即將加入世貿的良好機遇下，董事會深信以本集團良好的管理隊伍，全體員工的全情投入和奮進努力，定能抓住機遇，為股東帶來合理回報。

主席
歐亞平

香港，2000年5月23日

