



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

PACIFIC CENTURY PREMIUM DEVELOPMENTS LIMITED

盈科大衍地產發展有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：432)

截至 2004 年 3 月 31 日止年度業績公告

盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2004年3月31日止年度的經審核綜合業績，連同去年的比較數字。上述業績屬於2004年5月10日電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)完成轉讓物業權益予本公司前，本集團截至2004年3月31日止年度的建築材料、證券買賣及燃氣業務。

綜合收益表

	附註	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
營業額	2	149,242	136,196
銷售成本		(126,240)	(127,105)
		23,002	9,091
其他經營收入		8,723	15,163
分銷成本		(14,439)	(13,932)
行政開支		(41,020)	(44,368)
其他經營開支		(115,056)	(53,206)
經營虧損	4	(138,790)	(87,252)
融資成本		(24,906)	(29,429)
收購聯營公司所付定金的撥備		(3,000)	—
繁苛合約撥備撥回	5	23,400	—
出售附屬公司的虧損		—	(6,554)
出售聯營公司的虧損		—	(691)
應佔聯營公司虧損		—	(2,129)

除稅前虧損		(143,296)	(126,055)
稅項	6	(1,649)	(161)
未計少數股東權益前虧損		(144,945)	(126,216)
少數股東權益		2,544	13,002
年度虧損淨額		(142,401)	(113,214)
每股虧損	7	(港幣0.12元)	(港幣0.18元)

附註：

1. 採納香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會頒佈的會計實務準則第12號(經修訂)「收益稅」。實行會計實務準則第12號(經修訂)的主要影響在於遞延稅項。會計實務準則第12號(經修訂)規定採用資產負債表負債法，即除少數特殊情況外，就財務報表所載資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅務基準的所有暫時差額確認遞延稅項。採納該等準則對本會計期間或前會計期間的業績並無重大影響，故毋須作出前期調整。

2. 營業額

營業額是指年內本集團向外間各客戶銷售建築材料及天然氣設備的已收及應收款項淨額(減折扣及退貨)、接駁、供應及儲存天然氣及出售有價證券的所得款項。

	2004年	2003年
	港幣千元	港幣千元
買賣建築材料	138,574	134,400
買賣有價證券	7,076	1,796
接駁、供應、儲存天然氣及銷售天然氣設備	3,592	—
	149,242	136,196

3. 業務及地區分類

按業務劃分

為方便管理起見，本集團經營以下三類主要業務。此劃分為本集團呈報其主要分項資料的基礎。

建築材料	—	製造及買賣建築材料
證券買賣	—	買賣有價證券及金融工具
燃氣業務	—	天然氣接駁、供應、儲存及設備銷售

截至2004年3月31日止年度

	建築 材料 港幣千元	證券 買賣 港幣千元	燃氣 業務 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額				
對外銷售	138,574	7,076	3,592	149,242
業績				
分項業績	(40,276)	(47,477)	(11,903)	(99,656)
其他經營收入				8,723
應收貸款撥備				(31,047)
未分配的公司開支				(16,810)
經營虧損				(138,790)
融資成本				(24,906)
繁苛合約撥備撥回				23,400
收購聯營公司 所付定金的撥備				(3,000)
除稅前虧損				(143,296)
稅項				(1,649)
未計少數股東權益前虧損				(144,945)
少數股東權益				2,544
本年度虧損淨額				(142,401)

於本年度，本集團收購北京大陸燃氣有限公司（「北京大陸燃氣」）百分之五十一點一的實際股本權益。北京大陸燃氣從事天然氣業務，被視為截至2004年3月31日止年度的新業務分類。

截至2003年3月31日止年度

	建築 材料 港幣千元	證券 買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額			
對外銷售	134,400	1,796	136,196
業績			
分項業績	(96,040)	(6)	(96,046)
其他經營收入			15,163
未分配的公司開支			(6,369)
經營虧損			(87,252)
融資成本			(29,429)
出售附屬公司的虧損	(6,554)	—	(6,554)
出售聯營公司的虧損	(691)	—	(691)
應佔聯營公司虧損	(2,129)	—	(2,129)
除稅前虧損			(126,055)
稅項			(161)
未計少數股東權益前虧損			(126,216)
少數股東權益			13,002
本年度虧損淨額			(113,214)

按地區劃分

下表載列本集團按市場地區劃分的銷售額分析，惟並無計及貨品／服務原產地：

	營業額	
	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
香港	14,333	4,977
中華人民共和國其他地區	74,006	81,361
美國	58,450	49,858
澳洲	2,453	—
	149,242	136,196

4. 經營虧損

	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
經營虧損已扣除下列各項：		
職工成本		
— 董事其他酬金	137	370
— 退休福利計劃供款(已扣除 沒收供款港幣19.1萬元) (2003年：港幣7.3萬元)	121	589
— 其他	8,279	12,929
	<u>8,537</u>	<u>13,888</u>
存貨撥備	46	3,550
核數師酬金：		
— 本年度	755	794
— 過往年度撥備不足	—	180
折舊	18,105	23,866
匯兌虧損淨額	1,285	1,412
及計入：		
租金收入(扣除支銷港幣零元) (2003年：港幣2,000元)	—	378
	<u>—</u>	<u>378</u>

5. 繁苛合約撥備撥回

於2000年4月20日，本公司與第三方(「買方」)訂立協議，據此，本公司向買方授出權利，可要求本公司於2000年5月15日起至2003年5月15日止期間，以300萬美元代價購買Skynet Limited的若干股份(「Skynet的股份」)。

截至2002年3月31日止年度，本公司已就於2000年授予買方可要求本公司購買Skynet的股份的認沽權作出港幣2,340萬元的撥備，有關金額相當於行使價的全數。上述認沽權於截至2004年3月31日止年度並未行使，並於2003年5月15日失效。於認沽權失效後，港幣2,340萬元的撥備於該年內撥回。

6. 稅項

	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元
稅項開支包括：		
其他司法權區稅項		
本年度	(1,630)	(161)
香港利得稅	—	—
過往年度撥備不足	(19)	—
	<hr/>	<hr/>
本公司及其附屬公司稅項	(1,649)	(161)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本公司及其附屬公司於各年均無應課稅溢利，故並無於財務報表中就香港利得稅作出撥備。其他司法權區的稅項按有關司法權區的適用稅率計算。

香港利得稅是按年內估計應課稅溢利17.5% (2003年：16%) 計算。香港利得稅率由16%更改為17.5%，於2003/2004課稅年度起生效。

7. 每股虧損

每股基本虧損是根據本年度虧損淨額港幣1.42401億元 (2003年：港幣1.13214億元) 及年內已發行普通股1,161,265,406股 (2003年：經調整加權平均數631,128,400股) 計算。

由於行使根據可換股債券可能發行的普通股將會導致每股虧損減少，故並無呈列於2003年3月31日止年度的每股攤薄虧損。本公司於2004年3月31日並無任何可能發行的在外流通攤薄普通股，故並無呈列截至2004年3月31日止年度的每股攤薄虧損。

股息

董事會並不建議派發截至2004年3月31日止年度的末期股息 (2003年：無)。

管理層的討論及分析

於2004年5月10日電訊盈科完成轉讓物業權益予本公司前，管理層對本集團截至2004年3月31日止年度建築材料、證券買賣及燃氣業務財務業績及業務運作的討論及分析載列如下：

財務業績及業務回顧

截至2004年3月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約港幣1.492億元，較截至2003年3月31日止年度綜合營業額約港幣1.362億元上升百分之九點六。本集團的綜合營業額有所增加，主要歸因於本集團採取合宜的有效措施，監控建築材料買賣業務的表現。在美國的建築材料業務繼續取得良好進展，外銷予美國市場的銷量由去年約港幣4,990萬元，增加至本年度約港幣5,850萬元，大幅增長百分之十七點二。本集團亦採取積極行動開拓新市場。年內，本集團成功進軍澳洲市場，並為集團取得合共約港幣250萬元的銷售額貢獻。

為把握內地能源相關行業湧現的商機，本集團已就北京大陸燃氣的若干權益簽訂有條件收購協議（「北京收購協議」）。是項交易已於2003年7月30日完成，有關詳情載於「重大收購及出售事項」一節。天然氣業務於本年度首次為本集團綜合營業額帶來約港幣360萬元的貢獻。

本集團的毛利率取得顯著改善，由去年的百分之六點七上升至本年的百分之十五點四，此有賴本集團推行成本控制措施，提升營運效率，藉此保持各項業務在市場上的競爭力。

截至2004年3月31日止年度，本集團錄得綜合虧損淨額約港幣1.424億元，與截至2003年3月31日止年度的集團綜合虧損淨額約港幣1.132億元相比倒退百分之二十五點八。由於買賣證券及金融工具錄得虧損約港幣4,580萬元，加上呆壞賬撥備增加約港幣1,740萬元，應收貸款撥備亦增加約港幣3,100萬元，故經營虧損上升約港幣5,150萬元。於本年度，本集團亦撥回過往就繁苛合約作出的撥備港幣2,340萬元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2004年3月31日，本集團的借貸總額約為港幣2.371億元，與2003年3月31日的借貸總額約港幣2.263億元相比，增加港幣1,080萬元。上述所有借貸須於一年內償還，而其中約港幣9,230萬元借貸按年息9.8厘的固定息率計息，另約港幣1.448億元則按浮動息率計息。

資本負債比率指負債總額及少數股東權益相對於股東資金的比率，於2004年3月31日約為11.2，與於2003年3月31日的資本負債比率2.5相比，上升百分之三百四十八。

本集團大部分業務交易、資產及負債均以港元及人民幣列值，借貸主要以人民幣、美元及港元計值，而現金及現金等價物則主要以港元持有。鑑於上述貨幣的匯率相當穩定，加上於回顧年度內，匯率波動對本集團並無造成重大影響，故本集團並無採納任何重大對沖措施。

重大收購及出售事項

收購北京大陸燃氣

誠如分別於2003年6月5日及2003年6月26日刊發的公告及通函中披露，本公司的間接全資附屬公司Dong Fang Gas (China) Limited於2003年6月1日簽訂一份有條件協議，收購Top Power Holdings Limited（其擁有北京大陸燃氣七成股權）全部已發行股本的百分之七十三，代價為港幣8,000萬元（「北京燃氣收購事項」）。該項交易已於2003年7月30日完成。本集團持有北京大陸燃氣百分之五十一點一應佔權益，而北京大陸燃氣的主要業務為天然氣供應、儲存及提供相關服務。

收購南寧管道燃氣有限責任公司（「南寧管道燃氣」）

誠如本公司分別於2002年11月13日及2002年12月4日刊發的公告及通函中披露，本公司的間接全資附屬公司China Crystal Investment Ltd.（「China Crystal」）於2002年11月8日簽訂一份協議（「南寧收購協議」），收購南寧管道燃氣的百分之三十點八七應佔權益（「南寧收購事項」）。

本公司另於2003年1月2日宣佈，賣方與China Crystal之間就達成南寧收購協議的條件出現若干爭議。由於未能達成所有條件，故南寧收購事項亦並未進行。根據南寧收購協議的條款，倘任何條件未能於2002年12月31日或之前達成（或獲China Crystal豁免），則南寧收購協議各訂約方的權利及義務均告失效，不再具備任何效力。

於2004年1月19日，China Crystal與獨立第三方（「第三方」）簽訂一份協議，據此，在賣方同意的情況下，第三方同意以代價港幣700萬元，收購China Crystal根據南寧收購協議的條款向賣方追討悉數退還港幣1,000萬元定金的權利，而China Crystal亦同意轉讓是項權利。China Crystal已收訖第三方港幣700萬元，並藉此可避免向賣方展開任何法律行動時所引致的一切成本、開支及不明朗因素。

出售天網（國際集團）有限公司

誠如本公司於截至2003年3月31日止年度的年報中披露，BCD (Holdings) Limited（現時稱為萬華科技控股有限公司）（「新公司」）、天網（國際集團）有限公司（「天網」，本集團現時持有約百分之二十二點六權益）及Monetary Success Investments Limited（「認購人」）於2003年3月5日簽訂一份有條件認購協議（「認購協議」），據此，訂約各方同意根據《百慕達1981年公司法》第99條在天網及其股東之間實施一項安排計劃（「該計劃」）。而認購人同意（其中包括）認購及收購新公司股本中合共4,000,000,000股股份（「新公司股份」），或佔（其中包括）該計劃及認購完成後新公司經擴大已發行股本（經計及根據該計劃將發行及配發予天網股東的新公司股份及根據認購協議將發行及配發予認購人的新公司股份後（但未計轉換新公司將予發行的若干可換股貸款票據前）不少於百分之九十七的新公司股份。

參與認購協議的有關各方已就延長達成認購協議條件的最後期限訂立補充協議，將限期由2003年6月30日延長至2003年9月22日，其後再延長至2003年12月31日。認購協議現已失效。

於天網、保華德祥建築集團有限公司（「保華」）及德祥企業集團有限公司在2004年6月4日發表的聯合公告（「天網公告」）中披露，天網將涉及一項有條件重組建議（「重組建議」），當中涉及股本重組（「股本重組」）、向其合資格股東（包括本集團）公開發售（「公開發售」）天網股份、天網有條件收購若干公司（有關代價會於股本重組生效後，以天網發行其新股份（「天網合併股份」）予保華的方式支付）及天網發行可換股票據（「票據」），其持有人有權將本金額轉換為天網合併股份。天網公告亦表示，於重組建議完成後（假設本集團不接納其於公開發售下的任何配額及自天網公告發表日期以來天網的股權架構並無其他變動）但於轉換票據前，本公司在天網的股權將約為百分之零點七。

資產抵押

於2004年3月31日，本集團已抵押總賬面值約港幣8,320萬元(2003年3月31日：港幣9,670萬元)的若干物業、廠房及設備，以及約港幣2,730萬元(2003年3月31日：港幣2,660萬元)的銀行存款，以取得本集團獲授的銀行及其他借貸融資。

本集團亦已抵押總賬面值約港幣1,330萬元(2003年3月31日：港幣1,430萬元)的若干應收貿易賬款，以取得本集團獲授的銀行融資。此外，本集團市值約港幣1,020萬元(2003年3月31日：港幣1,650萬元)的若干證券投資已作抵押，以取得撥入其他應付及應計款項所包含的應付保證金貸款，而上述證券投資已經動用，以對銷應付保證金貸款約港幣1,590萬元(2003年3月31日：港幣2,150萬元)。

於2003年3月31日，本集團亦抵押賬面值港幣650萬元的持作銷售物業，以取得本集團獲授的銀行及其他借貸融資。

或然負債

於2004年3月31日，本集團並無向任何人士授出公司擔保。於2003年3月31日，本集團的或然負債約為港幣1,030萬元，屬於本集團一家聯營公司動用銀行融資而須向銀行作出的公司擔保。

僱員及薪酬政策

於2004年3月31日，本集團的僱員總數約為400人。本集團的薪酬政策是參照當時的行業情況及根據僱員的表現及經驗釐定，並會定期檢討。本集團亦向僱員提供完善福利，包括醫療保險及培訓計劃。

本公司的購股權計劃是根據1998年10月13日通過的決議案獲採納，並於1999年12月24日生效，其後於2003年3月17日終止，並以於2003年3月17日獲批准及採納的新購股權計劃取代。新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。

企業發展

於2004年5月10日，電訊盈科完成轉讓其物業權益予本公司，而本集團現時的主要業務為發展及管理物業及基建設施，並持有香港電訊盈科中心及北京盈科中心等頂級物業投資組合。本集團亦持有香港特別行政區政府所擁有數碼港計劃的發展權(包括數碼港及住宅部分)，並持有若干權利，可聯同電訊盈科重建電訊盈科旗下附屬公司的電話機樓。此外，本集團亦經營物業管理、設施管理、資產管理及企業服務。本集團繼續持有建築材料業務及天然氣項目的權益，而該等權益屬於2004年5月10日電訊盈科完成轉讓物業權益前本集團的一部分。

購買、出售或贖回上市證券

年內，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證券。

最佳應用守則

於截至2004年3月31日止年度，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載的《最佳應用守則》，惟非執行董事並無確定任期，而是須根據本公司的公司細則於股東週年大會上輪值告退並符合資格膺選連任。

於聯交所網站發表年度報告

本公司將於適當時候在香港聯合交易所有限公司網站發表本集團截至2004年3月31日止年度的年報，當中將載有《上市規則》附錄十六第45(1)至45(3)段（於2004年3月31日前有效）所規定的全部資料。

承董事會命
公司秘書
朱美麗

香港，2004年7月22日

於本公告發表日期的本公司董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）；袁天凡（副主席）；李智康（行政總裁）；艾維朗及翟迪強

非執行董事：

盛智文博士，GBS，JP

獨立非執行董事：

詹伯樂，OBE，JP；曾令嘉及王于漸教授，SBS，JP

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。