



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)

**更改財務年度年結日及**  
**截至2004年9月30日止九個月的中期業績**

董事會宣佈，本公司的財務年度年結日將由每年3月31日改為12月31日，而下一份年度經審核財務報表將涵蓋2004年1月1日至2004年12月31日的年度，有關財務報表將於2005年4月30日或之前刊發。

董事會欣然宣佈，本集團截至2004年9月30日止九個月的未經審核簡明綜合財務報表，連同2003年的比較數字。

**更改財務年度年結日**

盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，為使本公司的會計年度年結日與本公司的最終控股公司電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)一致，本公司的財務年度年結日將由每年3月31日改為12月31日。更改年結日將有助編製電訊盈科及其附屬公司(「電訊盈科集團」)的綜合財務報表，而本公司正是電訊盈科集團的一部分。

謹此提述本公司(前稱東方燃氣集團有限公司)於2004年4月2日刊發的通函(「該通函」)，內容有關建議收購(「該交易」)電訊盈科多項物業權益(「物業集團」)。物業集團的財務年度年結日與電訊盈科集團相同，並已成為本公司及其附屬公司(「本集團」)經擴大業務的主要部分。因此，於進行該交易後，更改本公司的財務年度年結日為12月31日以配合主要經營附屬公司的年結日，將更為合適。此外，由於本公司於該通函中披露物業集團的三年合併財務賬目，而物業集團以12月31日為會計年度年結日，更改年結日亦可讓投資者更容易清楚比較本集團的財務狀況。除此之外，現時並無其他事項須知會本公司股東。

根據香港會計師公會頒佈的《實務準則》第30號「業務合併」，該交易入賬列作逆向收購，因此，本公司的綜合財務報表是以物業集團綜合財務報表的延續部分編製，而物業集團的財務年度年結日為12月31日。於此情況下，本公司現謹宣佈下文由2004年1月1日至2004年9月30日期間的未經審核中期業績，而下一份年度經審核財務報表將涵蓋2004年1月1日至2004年12月31日的年度，有關財務報表將於2005年4月30日或之前刊發。

## 截至2004年9月30日止九個月的中期業績

董事會欣然宣佈，本集團截至2004年9月30日止九個月的未經審核簡明綜合財務報表，連同2003年的比較數字。上述數字雖未經審核，惟已經由本公司的財務審核委員會及本公司的核數師按照香港會計師公會頒佈的《審閱準則》700號「委聘審閱中期財務報告」的準則審閱。

### 未經審核簡明綜合損益表

		截至9月30日止九個月	
港幣百萬元			
(每股盈利／(虧損)除外)	附註	2004年	2003年
營業額	2	<u>3,250</u>	<u>2,436</u>
營業溢利	2	429	112
融資成本淨額		<u>(65)</u>	<u>(123)</u>
除稅前溢利／(虧損)	3	364	(11)
稅項	4	<u>(76)</u>	<u>(25)</u>
期內股東應佔除稅後溢利／(虧損)		<u>288</u>	<u>(36)</u>
每股基本盈利／(虧損)	5	<u>港幣0.17元</u>	<u>(港幣0.02元)</u>
每股攤薄後盈利	5	<u>港幣0.13元</u>	<u>不適用</u>

### 未經審核簡明綜合資產負債表

		於2004年	於2003年
港幣百萬元	附註	9月30日	12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
固定資產		6,435	6,294
發展中物業		4,848	3,769
商譽		58	—
其他非流動資產		<u>11</u>	<u>28</u>
		<u>11,352</u>	<u>10,091</u>

<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>1,092</b>	286
以有關連利益人士賬戶持有的			
銷售所得款項		<b>2,430</b>	2,402
受限制現金		<b>956</b>	2,701
於未綜合附屬公司的投資	1	<b>80</b>	—
應收賬款	6	<b>74</b>	22
預付款項、按金及其他流動資產		<b>81</b>	113
合約工程客戶欠付款項總額		<b>2</b>	—
應收同系附屬公司的欠款		<b>23</b>	—
現金及現金等值項目		<b>478</b>	124
		<hr/>	<hr/>
		<b>5,216</b>	5,648
		<hr/>	<hr/>
<b>流動負債</b>			
長期負債的流動部分		—	(94)
應付賬款	7	<b>(172)</b>	(184)
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		<b>(1,298)</b>	(1,229)
欠關連公司的款項		<b>(4)</b>	(5)
欠同系附屬公司的款項		<b>(3)</b>	—
欠最終控股公司的款項		<b>(10)</b>	(2,441)
撥備		<b>(1,227)</b>	(1,759)
稅項		<b>(35)</b>	(2)
		<hr/>	<hr/>
		<b>(2,749)</b>	(5,714)
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>2,467</b>	(66)
		<hr/>	<hr/>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,819</b>	10,025
		<hr/>	<hr/>

## 非流動負債

長期負債	—	(1,057)
遞延稅項	(530)	(506)
撥備	(3,174)	(1,941)
可換股票據	(3,609)	—
欠最終控股公司的款項	(3,907)	(4,503)
來自最終控股公司的貸款	—	(359)
來自同系附屬公司的貸款	—	(2,000)
其他長期負債	(64)	(31)
	<u>(11,284)</u>	<u>(10,397)</u>
資產／(負債)淨值	<u>2,535</u>	<u>(372)</u>

## 資金來源：

已發行權益	3,176	—
虧絀	(641)	(372)
	<u>2,535</u>	<u>(372)</u>

附註：

### 1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)的規定而編製，包括遵守由香港會計師公會頒佈的《會計實務準則》(「《實務準則》」)第25號「中期財務報告」的規定。

於2004年3月5日，電訊盈科及本公司(當時稱東方燃氣集團有限公司)訂立了一項協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，本公司有條件同意購入電訊盈科於若干投資物業、數碼港計劃及相關物業及設施管理公司的權益，總代價為港幣65.57億元。是項購入乃透過收購電訊盈科當時的附屬公司Ipswich Holdings Limited及其附屬公司(「物業集團」)及由電訊盈科另一附屬公司持有的若干資產而完成。

收購事項的總代價為港幣65.57億元，以下列方式支付：

- (a) 其中港幣29.67億元，以本公司向電訊盈科直接全資附屬公司Asian Motion Limited(「Asian Motion」)配發及發行約1,648,000,000股本公司入賬列作繳足股款新股(「代價股份」)的方式支付，發行價為每股新股港幣1.80元(計入十合一股份合併的影響)；及
- (b) 餘額港幣35.9億元，以本公司向電訊盈科發行可換股票據(「代價票據」)的方式支付。

買賣協議已於2004年5月10日(「完成日期」)成為無條件，本公司其後亦將名稱更改為盈科大衍地產發展有限公司。

根據香港普遍採納的會計準則，由於發行代價股份及代價票據，導致電訊盈科成為本公司的控股股東，該交易入賬列作逆向收購。就會計目的而言，物業集團被視為收購人，而本公司及其附屬公司（「東方燃氣集團」）被視為由物業集團所收購。由於該等綜合財務報表是以物業集團綜合財務報表的延續部分編製，因此：

- (a) 物業集團的資產及負債乃於收購當日按該交易前過去的賬面值確認及計算；
- (b) 在該等綜合財務報表確認的累計虧損及其他股本結餘為物業集團的累計虧損及其他股本結餘；
- (c) 確認為已發行權益（包括股本及股份溢價）的款項，乃按照物業集團緊接該交易前的已發行權益，加東方燃氣集團的收購成本釐定。然而，股本結構（即已發行股份的數量及類型）則反映本公司的股本結構，包括為進行該交易而發行的股份；及
- (d) 呈報的比較資料為物業集團的資料。

編製該等綜合財務報表時，物業集團已就收購東方燃氣集團採用購買法列賬。採用購買法時，東方燃氣集團的可辨認資產及負債乃按其於完成日期的公平價值列入綜合資產負債表。此外，收購東方燃氣集團錄得約港幣5,900萬元商譽，商譽乃指收購東方燃氣集團的成本高出東方燃氣集團可辨認資產減負債公平價值總額的部分。

考慮到收購並獨家持有的東方燃氣集團若干附屬公司將於不久將來出售，於東方燃氣集團若干附屬公司的投資乃以2004年9月30日的公平價值約港幣8,000萬元入賬列作其他投資，並於未經審核簡明綜合資產負債表的流動資產項下列為「於未綜合附屬公司的投資」。

於申報期內，未綜合附屬公司於2004年4月1日至2004年5月10日期間錄得營業額約港幣1,600萬元，於2004年5月11日至2004年9月30日期間則錄得約港幣5,600萬元（2003年4月1日至2003年9月30日：港幣8,400萬元）；而於2004年4月1日至2004年5月10日期間錄得除稅後溢利約港幣200萬元，於2004年5月11日至2004年9月30日期間則錄得虧損約港幣3,900萬元（2003年4月1日至2003年9月30日：除稅後溢利約港幣4萬元）。

## 2. 營業額及分項資料

按業務分析的營業額及對本集團業績的貢獻如下：

港幣百萬元	營業額		營業溢利／（虧損）	
	截至9月30日止九個月		截至9月30日止九個月	
	2004年 （未經審核）	2003年 （未經審核）	2004年 （未經審核）	2003年 （未經審核）
物業發展	2,933	2,116	269	(31)
物業投資	269	263	170	176
其他業務	101	121	4	(18)
抵銷項目	(53)	(64)	(14)	(15)
	<u>3,250</u>	<u>2,436</u>	<u>429</u>	<u>112</u>

### 3. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損) 經計入及扣除下列各項後列賬：

港幣百萬元	截至9月30日止九個月	
	2004年 (未經審核)	2003年 (未經審核)
計入：		
租金收入總額	269	263
減：支銷	(31)	(27)
扣除：		
售出物業成本	2,512	2,060
折舊，撥入以下項目：		
— 營銷成本	14	13
— 一般及行政費用	8	4
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	35	35
— 一般及行政費用	53	30
定額供款退休計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	2	2
— 一般及行政費用	2	2
借貸利息開支	49	131
贖回溢價撥備	19	—
呆賬撥備	—	2
商譽攤銷	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

### 4. 稅項

港幣百萬元	截至9月30日止九個月	
	2004年 (未經審核)	2003年 (未經審核)
香港：		
— 本公司及附屬公司	35	2
遞延稅項臨時差異的產生及撥回	41	23
	<u>76</u>	<u>25</u>

香港利得稅以本期間估計應課稅溢利，按稅率百分之十七點五(2003年：百分之十七點五)計算。

## 5. 每股盈利／(虧損)

根據逆向收購的會計方法，就計算每股盈利而言，本公司為進行附註1所述的該交易而發行予Asian Motion的1,648,333,333股普通股被視為於2003年1月1日發行。而本公司股本每股基本及攤薄後盈利／(虧損)是根據下列數據計算：

	截至9月30日止九個月	
	2004年 (未經審核)	2003年 (未經審核)
盈利／(虧損) (港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利／(虧損)的盈利／(虧損)	288	(36)
可換股票據的利息及贖回溢價撥備	24	—
用以計算每股攤薄後盈利／(虧損)的盈利／(虧損)	<u>312</u>	<u>(36)</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數	1,709,586,893	1,648,333,333
普通股潛在攤薄影響	628,864,469	—
用以計算每股攤薄後盈利／(虧損)的普通股加權平均數	<u>2,338,451,362</u>	<u>1,648,333,333</u>

由於所有潛在普通股均具有反攤薄效應，截至2003年9月30日止九個月每股攤薄後虧損與每股基本虧損相同。

用以計算截至2003年9月30日止九個月每股基本虧損的普通股加權平均數均已作出追溯調整，藉以計入2004年5月10日的十合一股份合併。

## 6. 應收賬款

應收賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2004年	於2003年
	9月30日 (未經審核)	12月31日 (未經審核)
即期	31	19
一至三個月	39	2
三個月以上	4	1
	<u>74</u>	<u>22</u>

本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

## 7. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2004年 9月30日 (未經審核)	於2003年 12月31日 (未經審核)
即期	171	93
一至三個月	—	48
三個月以上	1	43
	<u>172</u>	<u>184</u>

## 8. 結算日後事項

本公司已獲Asian Motion通知，表示該公司已於2004年10月28日透過配售代理，售出118,000,000股本公司股份予不少於六名屬獨立第三方的投資者，每股股份作價港幣2.18元（「銷售事項」）。本公司亦與Asian Motion訂立認購協議，Asian Motion藉此認購118,000,000股新股，每股股份作價港幣2.18元（「認購事項」）。銷售事項及認購事項的詳情載於電訊盈科及本公司於2004年10月28日發表的聯合公告。

於銷售事項及認購事項完成前，Asian Motion持有約百分之七十九點九九的本公司已發行股份。於銷售事項及認購事項完成後，假設本公司已發行股本及Asian Motion於本公司的持股量概無其他變動，Asian Motion將持有約百分之七十四點九七的本公司已發行股份。

銷售股份每股作價港幣2.18元乃經配售代理與Asian Motion公平磋商後釐定。本公司發行的可換股票據的換股價均毋須因銷售事項及認購事項而作出任何調整。

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2004年9月30日止九個月的中期股息（2003年：無）。

## 管理層的討論及分析

### 中期業績及業務回顧

截至2004年9月30日止九個月，本集團錄得綜合營業額約港幣32.5億元，較截至2003年9月30日止九個月的綜合營業額約港幣24.36億元上升百分之三十三點四。本集團的綜合營業額有所增加，反映了期內貝沙灣豪宅的銷售成績理想。

截至2004年9月30日止九個月，本集團錄得綜合純利約港幣2.88億元，而截至2003年9月30日止九個月，本集團則錄得綜合虧損淨額約港幣3,600萬元。純利較去年同期增加約港幣3.24億元，反映了2004年調高貝沙灣住宅單位售價後，毛利率亦有所增加。



## 物業發展

於2004年1月1日至2004年9月30日期間，數碼港計劃住宅部分(名為貝沙灣)取得驕人的銷售成績。貝沙灣豪宅的預售繼續順應香港物業市場復蘇之勢，於2004年9月底售出共逾300個單位，銷售收益達港幣48.78億元。

自2003年開售起至2004年9月30日止，貝沙灣已售出1,503個單位，取得約港幣146.43億元的預售收益。貝沙灣的銷售收益總額已足以應付數碼港計劃尚餘的建築成本。按照行業慣例的落成百分比基準計算，於2004年1月1日至2004年9月30日期間，本集團確認的收益為港幣29.33億元。九個月的經營溢利為港幣2.69億元，而去年則錄得經營虧損港幣3,100萬元。

於2004年8月，香港特別行政區(「香港特區」)政府與本公司收取首次分發為數港幣25.95億元的收益盈餘。本公司按照其於計劃的出資份額，收取約港幣9.2億元。

數碼港計劃的商業部分於2004年6月28日落成，至今已屢獲各方讚許，包括榮獲美國建築師協會(American Institute of Architects)頒授的Merit Award of Excellence，以及世界通訊端協會(World Teleport Association)旗下智慧社區論壇(Intelligent Community Forum)，在紐約頒授蜚聲國際的Intelligent Building of the Year Award(「年度智能商廈」)大獎。

第一期住宅部分(名為貝沙灣)的入住許可證已於2004年6月發出。

## 物業投資

本集團的物業業務亦包括頂級建築的投資組合，例如位於北京市中心的北京盈科中心大樓及樓高42層的香港電訊盈科中心。於回顧期內，租金收入總額為港幣2.69億元，較去年同期輕微上升百分之二點二。出租物業組合的整體佔用率保持於百分之九十以上的水平。

## 其他業務

其他業務包括物業管理部門，負責提供物業管理、設施管理、企業服務及資產管理服務。於回顧期內，來自物業管理部門的服務收入為港幣5,300萬元，去年則為港幣6,200萬元。該部門於2004年9月起負責為貝沙灣豪宅及屋苑提供物業管理服務。

## 資本架構、流動資金及財務資源

由於本公司收購電訊盈科多項物業權益，因此於回顧期內曾進行以下股本重組。該交易詳情載於「重大收購及出售事項」一節：

- (i) 將每股股份註銷港幣0.39元，從而削減每股港幣0.40元已發行股份的面值，另亦註銷所有未發行股份（「股本削減」）；
- (ii) 將本公司每十股每股港幣0.01元的股份，合併為一股每股港幣0.10元的股份；
- (iii) 註銷記於本公司股份溢價賬進賬額內約港幣4,714萬元的金額（「註銷股份溢價」）；
- (iv) 本公司股份溢價賬的進賬餘額及削減股本與註銷股份溢價所產生的進賬總額約為港幣5.0003億元，該筆金額已轉撥至本公司的繳納盈餘賬內，並用作抵銷本公司的累計虧損；及
- (v) 額外增設9,883,873,460股每股港幣0.10元的股份，將法定股本由港幣11,612,654元增加至港幣1,000,000,000元。

於2004年9月30日，本集團的借貸總額約為港幣75.16億元，與2003年12月31日的借貸總額港幣80.13億元相比，減少港幣4.97億元。期內，本集團償還銀行貸款港幣11.51億元。於2004年9月30日，該等長期借貸均來自電訊盈科，詳情載於該通函內。數碼港貸款約為港幣39.07億元，免息，並可以貝沙灣預售收益償還；可換股票據的第一批票據為港幣11.7億元，免息，而可換股票據的第二批票據則為港幣24.2億元，附帶每年一厘的固定利率。由於大部分貸款均視為股東貸款，故並無提供資產負債比率。

於2004年9月30日，無抵押銀行融資為港幣2,000萬元，而未動用融資則為港幣1,900萬元。

本集團大部分業務交易、資產及負債均以港元列值。有關中華人民共和國（「中國」）北京盈科中心的交易、資產及負債均以人民幣列值，其收益佔本集團收益約百分之五，資產則佔本集團總資產約百分之二十五。

借貸主要以港元計值，而現金及現金等值項目則主要以港元及人民幣持有。鑑於上述貨幣的匯率相當穩定，本集團並無重大外匯風險，故本集團並無採納任何重大對沖措施。

截至2004年9月30日止九個月經營業務的現金流入為港幣10.51億元，包括數碼港計劃收益盈餘分派港幣9.2億元。2003年同期，由於就數碼港計劃將較多現金撥歸於受限制現金，故經營業務的現金流出為港幣5.69億元。

## 重大收購及出售事項

### 收購電訊盈科多項物業權益

於2004年3月5日，電訊盈科與本公司聯合公佈，表示本公司有條件同意購買：

- (i) 物業集團的全部已發行股本，而物業集團持有位於中國的北京盈科中心、香港的電訊盈科中心，以及電訊盈科集團旗下其他投資物業及相關物業及設施管理公司，包括資訊港有限公司（數碼港計劃發展商）；
- (ii) 座落於香港西區高陞街與和風街的物業；及
- (iii) 物業集團有關成員公司結欠電訊盈科的計息貸款，總額約為港幣35.29億元。

上述交易的總代價約為港幣65.57億元，支付方式如下：

- (i) 港幣29.67億元以本公司配發及發行約1,648,000,000股入賬列作繳足股款新股的方式支付，每股面值港幣0.10元，發行價為每股新股港幣1.80元；及
- (ii) 餘額港幣35.9億元以本公司向電訊盈科發行可換股票據的方式支付。

以上購買事項已於2004年5月10日完成，詳情載於該通函內。

本公司亦獲授可聯同電訊盈科重建本地電話機樓的優先權，惟須獲得香港特區政府批准作實。

### 出售燃氣業務

誠如本公司於2004年9月8日發表的公佈所披露，本公司一家間接全資附屬公司Dong Fang Gas (China) Limited與一家在新加坡證券交易所有限公司上市的新加坡公司四合成有限公司（「四合成」），於2004年9月7日訂立了一份有條件協議，藉以出售本公司燃氣業務的全部權益，代價約為港幣8,000萬元，其中約港幣1,000萬元以現金償付，餘款則以四合成的證券償付。代價乃根據此項投資的賬面值約港幣8,000萬元並經公平磋商後釐定。於本公告發表日期，此交易尚未完成。

### 或然負債

於2004年9月30日，本集團就數碼港發展項目基建工程的若干委託工作向香港特區政府授出公司擔保港幣80萬元。

### 集團資產抵押

於2004年9月30日，本集團的資產並無任何抵押。

## 僱員及薪酬政策

於2004年9月30日，本集團的僱員總數約為412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。

## 展望

在經濟好轉、市場對豪宅需求殷切但供應有限等利好因素帶動下，本集團對香港的物業市場依然非常樂觀。本集團將全力擴展核心業務，專注發展優質物業項目，積極締造股東價值。

本集團預期貝沙灣餘下部分的未來銷售收益，將成為本公司未來數年的主要收入來源。貝沙灣銷售成績驕人，將可繼續鞏固本集團的現金流量及盈利能力。

本集團現正在房地產市場發掘各種機遇，並積極考慮重建多座電訊盈科電話機樓的建議，希望能夠在未來數年成為優質住宅及商業項目的來源。

## 《最佳應用守則》

於截至2004年9月30日止九個月期間內，各董事並不知悉有資料可合理顯示本公司並無遵守《上市規則》附錄14所載的《最佳應用守則》，惟非執行董事並無固定任期，須根據本公司的公司細則輪席告退，並可於股東週年大會上膺選連任。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2004年9月30日止九個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

承董事會命  
公司秘書  
朱美麗

香港，2004年11月2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；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；張建標；曾令嘉；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。