



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

2004

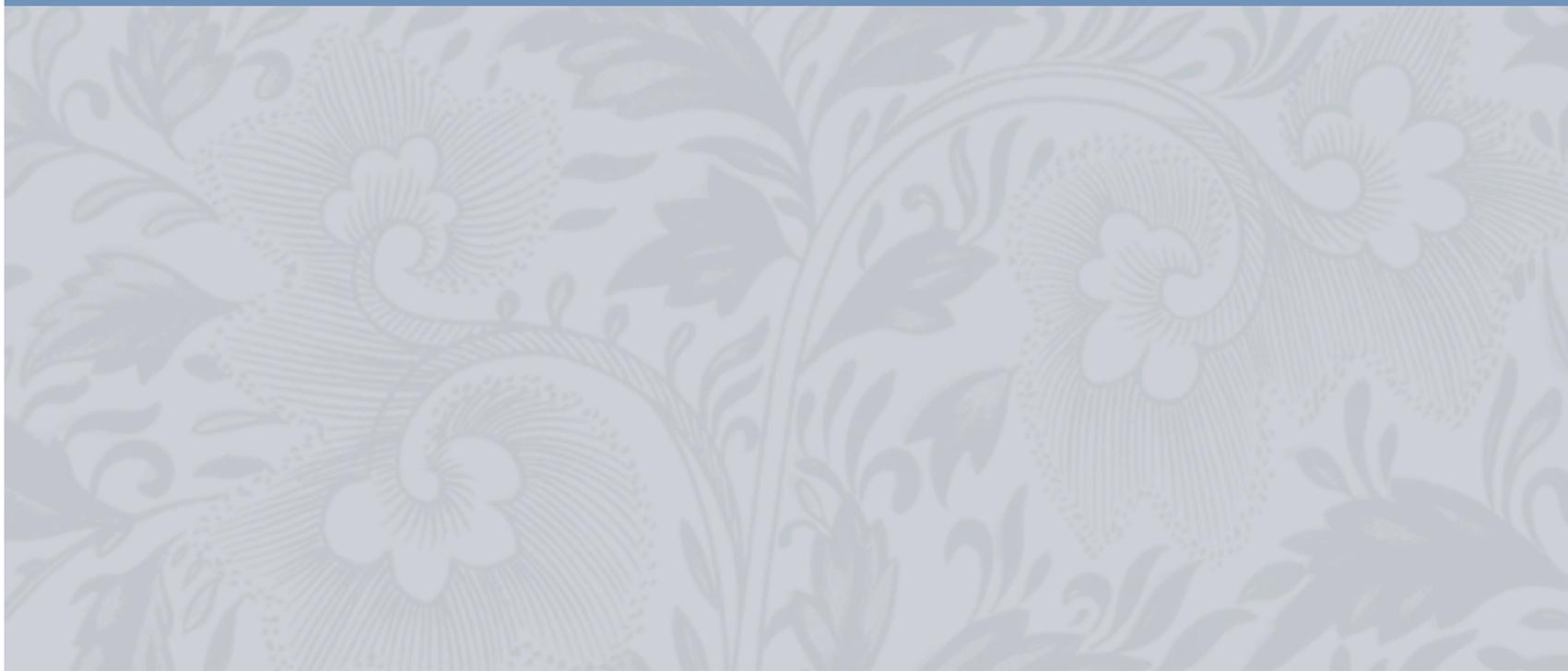
INTERIM REPORT 中期報告



| | |
|----|-----------|
| 2 | 主席報告書 |
| 4 | 行政總裁報告書 |
| 6 | 管理層的討論及分析 |
| 12 | 財務資料 |
| 40 | 一般資料 |
| 46 | 投資者關係 |

主席報告書

近期香港樓價持續上升，正是市場趨勢向好的明證，從貝沙灣發展項目取得驕人的銷售成績，便可見一斑。



各位親愛的股東：

香港整體經濟持續好轉，主要受惠於全球經濟逐步復蘇，加上簽訂更緊密經貿關係安排（「CEPA」）後，中國與香港特別行政區（「香港特區」）的經貿關係更形密切，香港亦從中受益。

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，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）對香港的物業市場依然非常樂觀。近期香港樓價持續上升，正是市場趨勢向好的明證，從貝沙灣發展項目取得驕人的銷售成績，便可見一斑。

此外，本人亦欣然呈報，數碼港計劃於2004年6月榮獲Intelligent Building of the Year Award（「年度智能商廈」大獎），贏得蜚聲國際的榮譽。獲頒是項大獎，再次印證負責代表香港特區政府發展數碼港計劃的盈大地產團隊實力過人，更有助提升香港的形象，令香港成為世界上擁有頂尖科技的主要中心之一。

繼往開來，盈大地產將保持其優質獨特的豪華生活概念，貫徹獨一無二的品牌特色。展望未來，本人相信盈大地產已經作好準備，當時機來臨，便會實行既訂策略，發展優質的物業項目。

最後，本人謹此向公司上下各管理人員及員工致以深厚謝意，感謝他們一直竭誠盡力，為銷售業務取得格外卓越的成績。👁

主席



李澤楷

2004年11月2日

行政總裁報告書

財務表現如此理想，證明貝沙灣發展項目的成功，以及盈大地產團隊專業的水平、優秀的人才及熱誠的服務。



本人欣然呈報，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）截至2004年9月30日止九個月會計期間的財務表現，見證本公司於物業發展與投資方面的核心業務實力雄厚。

盈大地產於2004年5月10日完成收購電訊盈科有限公司的多項物業權益，現時的主要業務為發展及管理物業及基礎項目，並持有頂級物業投資組合。業績報告所載的財務資料，反映本公司2004年首九個月於地產業務的表現。

於2004年首九個月，我們錄得綜合營業額約港幣32.5億元，主要因為貝沙灣豪宅的銷售成績相當不俗，而去年同期的綜合營業額為港幣24.36億元。期內純利約達港幣2.88億元，而去年同期則錄得虧損淨額港幣3,600萬元。期內，每股盈利為港幣0.17元。

財務表現如此理想，證明貝沙灣發展項目的成功，以及盈大地產團隊專業的水平、優秀的人才及熱誠的服務。貝沙灣獲公認為樹立創新生活時尚概念的典範，為豪華居庭開創嶄新標準。截至2004年10月底，貝沙灣已售出超過1,600個單位，賺取約港幣167億元的預售收益。貝沙灣取得驕人的銷售成績，足證組成新公司的班子具備雄厚實力。隨著貝沙灣豪宅陸續分批推出，這個發展項目將成為盈大地產未來數年的主要收入來源。本人深信，貝沙灣銷情持續強勁，將可加快盈大地產收回現金的速度。

另一項重要的里程碑，就是數碼港計劃首次分發收益盈餘。香港特別行政區（「香港特區」）政府與盈大地產於2004年8月分發收益盈餘，而本公司已按照其於計劃的出資份額，收取約港幣9.2億元。

此外，我們的頂級投資物業組合，包括香港電訊盈科中心與北京盈科中心，其佔用率一直超過九成，成績相當理想，截至2004年9月30日止合共帶來經常收入約港幣2.69億元。

香港現今的物業市道，對盈大地產等物業發展商尤為鼓舞。市場上優質的高級住宅物業供應有限，情況以港島最為明顯，加上投資者對物業市場回復信心，將大大刺激物業投資市場的穩定發展。另一方面，香港特區政府對物業市場採取不干預政策，亦有助保持物業市道暢旺。

我們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。

作為一家新公司，我們正全力擴展核心業務，專注發展優質物業項目，積極締造股東價值。🏠

行政總裁



李智康

2004年11月2日

管理層的討論及分析

於2004年5月10日，盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）收購電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）多項物業權益，有關的交易詳情載於「重大收購及出售事項」一節（「該交易」）。本公司及其附屬公司（「本集團」）現時的主要業務為發展及管理物業及基建設施，並持有頂級物業投資組合。

根據香港普遍採納的會計準則，由於發行代價股份及可換股票據，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，電訊盈科的附屬公司 Ipswich Holdings Limited 及其附屬公司（「物業集團」）被視為收購人，而本公司及其附屬公司被視為由物業集團所收購。

於該交易前本公司已擁有多家附屬公司，管理層亦已審慎檢討若干附屬公司的策略性角色，並決定在合適時機撤回於該等附屬公司的投資。收購及獨家持有該等附屬公司的目的乃為於不久將來作出售用途，有見及此，於該等附屬公司的投資入賬列作其他投資。

因此，截至2004年9月30日止九個月的未經審核綜合財務業績，是以物業集團綜合財務業績的延續部分編製。截至2003年9月30日止九個月的所有比較財務資料，均為物業集團的比較財務資料。

以下為截至2004年9月30日止九個月有關本集團業務中期業績及業務的管理層討論及分析：

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43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。

管理層的討論及分析

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洋房提供物業管理服務。

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股本削減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，詳情載於本公司於2004年4月2日刊發的通函（「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。

管理層的討論及分析

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。於本中期報告刊發日期，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。

財務資料

- 13 未經審核簡明綜合損益表
- 14 未經審核簡明綜合資產負債表
- 16 未經審核綜合權益變動表
- 17 未經審核簡明綜合現金流量表
- 18 未經審核簡明綜合財務報表附註

未經審核簡明綜合損益表

本公司董事會謹此提呈盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2004年9月30日止九個月的中期財務報告，包括簡明綜合損益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及本集團於2004年9月30日的簡明綜合資產負債表，全部均為未經審核，並與2003年的比較數字一併呈列。中期財務報告已經由本公司財務審核委員會審閱，而本公司核數師亦已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的《審閱準則》700號「審閱中期財務報告的委聘」的準則審閱中期財務報告。

| 截至2004年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 (附註19) |
|----------------------------------------|----|---------|-----------------|
| 營業額 | 4 | 3,250 | 2,436 |
| 營業溢利 | 4 | 429 | 112 |
| 融資成本淨額 | | (65) | (123) |
| 除稅前溢利／(虧損) | 5 | 364 | (11) |
| 稅項 | 6 | (76) | (25) |
| 期內股東應佔除稅後溢利／(虧損) | | 288 | (36) |
| 每股基本盈利／(虧損) | 8 | 港幣0.17元 | (港幣0.02元) |
| 每股攤薄後盈利 | 8 | 港幣0.13元 | 不適用 |

未經審核簡明綜合資產負債表

| 於2004年9月30日 港幣百萬元 | 附註 | 於2004年 9月30日 | 於2003年 12月31日 (附註19) |
|----------------------|----|-----------------|----------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 16 | 6,435 | 6,294 |
| 發展中物業 | | 4,848 | 3,769 |
| 商譽 | | 58 | — |
| 其他非流動資產 | | 11 | 28 |
| | | 11,352 | 10,091 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 1,092 | 286 |
| 以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項 | | 2,430 | 2,402 |
| 受限制現金 | | 956 | 2,701 |
| 於未綜合附屬公司的投資 | 1 | 80 | — |
| 應收賬款 | 9 | 74 | 22 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | | 81 | 113 |
| 合約工程客戶欠付款項總額 | | 2 | — |
| 應收同系附屬公司的欠款 | | 23 | — |
| 現金及現金等值項目 | | 478 | 124 |
| | | 5,216 | 5,648 |
| 流動負債 | | | |
| 長期負債的流動部分 | | — | (94) |
| 應付賬款 | 10 | (172) | (184) |
| 應計款項、其他應付賬款及遞延收入 | | (1,298) | (1,229) |
| 欠關連公司的款項 | | (4) | (5) |
| 欠同系附屬公司的款項 | | (3) | — |
| 欠最終控股公司的款項 | | (10) | (2,441) |
| 撥備 | 11 | (1,227) | (1,759) |
| 稅項 | | (35) | (2) |
| | | (2,749) | (5,714) |
| 流動資產／(負債)淨值 | | 2,467 | (66) |
| 總資產減流動負債 | | 13,819 | 10,025 |

未經審核簡明綜合資產負債表

| 於2004年9月30日 港幣百萬元 | 附註 | 於2004年 9月30日 | 於2003年 12月31日 (附註19) |
|----------------------|----|-----------------|----------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 長期負債 | | — | (1,057) |
| 遞延稅項 | | (530) | (506) |
| 撥備 | 11 | (3,174) | (1,941) |
| 可換股票據 | 12 | (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) |
| | | (11,284) | (10,397) |
| 資產／(負債)淨值 | | 2,535 | (372) |
| 資金來源： | | | |
| 已發行權益 | 13 | 3,176 | — |
| 虧絀 | | (641) | (372) |
| | | 2,535 | (372) |

未經審核綜合權益變動表

| 截至2004年9月30日止九個月 港幣百萬元 | 2004年 | | | | | 合計 |
|---------------------------------|---------------------|------------|------------|-------------------|-------|-------|
| | 已發行 權益 (附註13) | 物業重估 儲備 | 貨幣換算 儲備 | 資本 儲備 (附註a) | 虧絀 | |
| 期初 | — | 263 | — | — | (635) | (372) |
| 發行普通股所得淨額(扣除發行開支) | 2,967 | — | — | — | — | 2,967 |
| 收購附屬公司所發行的權益 | 209 | — | — | — | — | 209 |
| 未於未經審核簡明綜合損益表中 確認的收益/(虧損)淨額： | | | | | | |
| 資本儲備減少 | — | — | — | (565) | — | (565) |
| 匯兌差額 | — | — | 8 | — | — | 8 |
| 期內溢利 | — | — | — | — | 288 | 288 |
| 期終 | 3,176 | 263 | 8 | (565) | (347) | 2,535 |

| 港幣百萬元 | 2003年 | | | | | 合計 |
|-------|-----------|------------|------------|----------|-------|-------|
| | 已發行 權益 | 物業重估 儲備 | 貨幣換算 儲備 | 資本 儲備 | 虧絀 | |
| 期初 | — | — | 3 | — | (638) | (635) |
| 期內虧損 | — | — | — | — | (36) | (36) |
| 期終 | — | — | 3 | — | (674) | (671) |

- (a) 本集團的資本儲備指物業集團的資產淨值賬面值與Ipswich Holdings Limited發行的股份設定價值於兌換時的差額。

未經審核簡明綜合現金流量表

截至2004年9月30日止九個月

港幣百萬元

| | 2004年 | 2003年 (附註19) |
|------------------|-------|-----------------|
| 經營業務的現金流入／(流出)淨額 | 1,051 | (569) |
| 投資業務的現金流入／(流出)淨額 | 61 | (9) |
| 融資活動的現金(流出)／流入淨額 | (758) | 589 |
| 現金及現金等值項目增加 | 354 | 11 |
| 於期初的現金及現金等值項目 | 124 | 337 |
| 於期終的現金及現金等值項目 | 478 | 348 |
| 現金及現金等值項目結餘分析： | | |
| 現金及銀行結餘 | 1,434 | 2,065 |
| 減：受限制現金 | (956) | (1,717) |
| | 478 | 348 |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

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，電訊盈科有限公司（「電訊盈科」，本公司最終控股公司）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（「該交易」）。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；

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

1. 編製基準－續

- (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)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策

編製該等未經審核簡明綜合財務報表時採納的會計政策與編製 Ipswich Holdings Limited 及於 2004 年 5 月完成重組後成為其附屬公司的公司於及截至 2003 年 12 月 31 日止三個年度的合併財務報表（「財務資料」）採納的會計政策一致。該等財務報表構成於 2004 年 4 月 2 日向股東寄發的通函所載物業集團的財務資料的基礎，而該通函的內容是有關東方燃氣集團有限公司（「東方燃氣」）進行的交易。然而，此基準不包括為將於不久將來出售而購入及獨家持有的若干附屬公司的投資，因該等投資乃列作其他投資，詳情載於附註 1。

財務報表乃根據《香港公認會計原則》而編製，並遵守香港會計師公會頒佈適用的《會計實務準則》。除投資物業需作重估外，財務報表乃按歷史成本作量度基準編製。

(a) 收益確認

倘交易可為本集團帶來經濟利益，以及能可靠地計算有關的收益及費用（倘適用），則收益以下列基準在損益表內確認：

(i) 出售物業

出售落成物業所產生的收益及收入於出售完成時轉讓產權予買方後確認。

預售發展中物業所產生的收益及收入，在具有法律約束力的無條件出售合約已簽訂及交換後確認，並以建築項目完成的百分比為基準（建築工程須進展至可合理確定最終變現溢利的階段），基準為總估計溢利按整個建築期攤分以反映發展項目的進度。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下投資物業的應收租金收入，於租約年期所涵蓋的會計期間內分期按同等比例在損益表確認，除非其他基準更能代表租賃資產所產生的收益模式，則作別論。授出的租賃優惠在損益表內確認，作為總應收租金淨額的必需部分。或然租金於賺取有關租金的會計期間內確認為收入。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策－續

(a) 收益確認－續

(iii) 合約收益

來自定價合約的收益乃按竣工的百分比予以確認，百分比乃參考現時工作的估計價值佔總合約收益的百分比而計算。

(iv) 利息收入

銀行存款的利息收入乃參照銀行結存本金及適用利率按時間比例累計。

(b) 經營租賃

倘出租人並無轉讓擁有權的全部風險及利益，有關租賃資產列作經營租賃處理。

(i) 以經營租賃持作使用的資產

倘本集團出租經營租賃的資產，有關資產會按其性質列入資產負債表，並在適用情況下根據本集團的折舊政策予以折舊，詳情載於附註2(c)。減值虧損按附註2(e)所載的會計政策列賬。經營租賃產生的收益，會根據本集團的收益確認政策予以確認，詳情載於附註2(a)(ii)。

(ii) 經營租賃費用

倘本集團擁有經營租賃項下資產的使用權，根據租賃支付的款項於租約年期所涵蓋的會計期間內分期按同等比例在損益表扣除。收取的租賃優惠在損益表內確認，作為所付總租金淨額的必需部分。或然租金於其產生的會計期間在損益表扣除。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策一續

(c) 固定資產及折舊

固定資產(不包括投資物業)均按成本減累計折舊及減值虧損(附註2(e))在資產負債表內入賬。資產成本即其購買價加上按設定用途令資產安設於營運地點及達致可營運狀況的任何直接應佔成本。其後已獲確認固定資產的相關開支將計入資產面值,並按資產原本剩餘可用年期折舊,而該資產在未來應可為本集團帶來超出現有資產原定估計表現標準的經濟效益。至於其後產生的所有其他開支,如維修保養及翻修檢查等費用,均於所出現的期間確認為開支。

折舊根據下列年率以直線法於其估計可用年期撇銷其成本:

| | |
|---------|---------------------|
| 土地及樓宇 | 租約年期或估計可用年期(以較短者為準) |
| 其他設備及器材 | 2至10年或租約年期(以較短者為準) |

退廢或出售固定資產所產生的盈虧乃按出售估計所得款項淨額與資產賬面金額的差額釐定,並於退廢或出售當日在損益表內確認。

(d) 投資物業

投資物業乃指已完成建築工程及發展而就其投資潛質而作長期持有的土地及樓宇權益。

未屆滿租期為20年以上的投資物業乃按每年由本集團專業合資格行政人員每年估值及每隔不超過三年由獨立估值師進行估值的基準按其公開市值在資產負債表內列賬。投資物業重估的變動一般在物業重估儲備中處理,然而出現以下情況則作別論:

- (i) 倘重估產生虧損,而有關虧損亦超過該投資物業組合緊接該重估前撥入儲備的金額,則超額部分虧損會在損益表扣除;及
- (ii) 倘重估產生盈餘,而該投資物業組合曾經有重估虧損在損益表扣除,則按所扣除虧損額將盈餘撥入損益表。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策－續

(d) 投資物業－續

在出售投資物業時，因以往估價而產生的物業重估儲備的有關部分，將作為出售投資物業時的部分溢利或虧損，由物業重估儲備撥入損益表中。

除非投資物業的未屆滿租約期為20年或以下者，否則將不會作折舊撥備；如未屆滿租約期為20年或以下者，將按其賬面值於未屆滿租約期內作折舊撥備。

(e) 資產減值

內部及外來資料已於各結算日獲審閱以識別下列資產可能減值或先前已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- － 固定資產；及
- － 於附屬公司的投資。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被評估。若資產的賬面值超過其可收回金額時減值虧損會在損益表內確認。

(i) 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其售價淨額及使用價值兩者的較高值。售價淨值指買賣雙方在知情自願情況下以公平交易原則出售資產所得扣除出售成本後的款項。於評估使用價值時，估計的未來現金流量會以反映該資產特定的風險及現時市場評估的貨幣時值的稅前貼現率折讓為其現值。當一項資產並無產生獨立於其他資產所產生的現金流入，可收回金額會就按最小組而又能產生獨立現金流入的資產（產生現金單位）予以釐定。

(ii) 減值虧損逆轉

倘出現釐定可收回金額的估計變動，減值虧損將會逆轉。

減值虧損的逆轉限於過往年度並無確認任何減值虧損的情況下所釐定的資產賬面值。減值虧損逆轉會於逆轉確認的年度計入損益表。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策一續

(f) 持作發展的物業

持作發展的物業指於未開始建築工程土地的權益。該等物業以成本扣除任何減值撥備後列賬。成本包括原有土地收購成本、土地使用權成本及該等物業應佔的直接發展成本。

(g) 發展中物業

發展中物業指在建築中的土地及樓宇的權益。在發展中的長期持有物業按成本扣除任何減值撥備後列賬。作出售用途而尚未開始預售的發展中物業，乃按成本及估計可變現淨值兩者的較低值列賬。已作預售的發展中銷售物業按成本加應佔溢利，減出售訂金、已收及應收分期付款款項以及任何可預見虧損列賬。

成本包括原土地收購成本、土地使用權成本、所產生建築開支及關於該等物業的其他直接開發成本，包括在發展物業建築完成前直接關於開發的貸款所產生的利息。

就長期持有的發展中物業而言，物業於完成時將撥入固定資產或投資物業。

已預售或擬作出售而入伙紙預期將於結算日起計一年內批出的持作出售發展中物業，分類作流動資產。

(h) 附屬公司

附屬公司為一家本公司直接或間接持有超過一半已發行股本、控制超過一半投票權或控制其董事會組成的公司。倘本公司有能力直接或間接控制一家公司的財政及營運政策時(藉以自其業務得益)，將會把該公司當作為附屬公司。

在附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損(附註2(e))於本公司的資產負債表列賬。附屬公司的業績(以已收及應收的股息為限)於結算日由本公司確認。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策－續

(i) 未綜合附屬公司

未綜合附屬公司指收購時已預備在可見將來出售之附屬公司，故其控制權只屬暫時性質，因而未作出合併，本集團於未綜合附屬公司之投資乃按財務報表附註1所述計算。

(j) 持作銷售的物業

持作銷售的物業乃按成本及估計可變現淨值兩者的較低值列賬。成本包括所產生的發展及建築開支、於建築期間所產生的利息及其他物業應佔的直接成本。可變現淨值乃由董事根據現行市價按個別物業基準減任何其他出售物業時預期將產生的成本估計。

(k) 建築合約

合約收益的會計政策已於上文附註2(a)(iii)載述。當能可靠地估計建築合約的結果時，合約成本乃按有關合約於結算日的完成進度確認為開支。當總合約成本可能超過總合約收入時，預計的虧損將即時確認為開支。如未能可靠地估計建築合約的結果，收益確認僅以合約成本應可收回者為限，而合約成本乃確認為該等成本產生期間內的一項開支。

於結算日時正在進行之建築合約已按所產生的成本淨額，加上已確認溢利減已確認虧損及所進行工程的估計值在資產負債表列賬，並於資產負債表內以「合約工程客戶欠付款項總額」（一項資產）或「合約工程結欠客戶款項總額」（一項負債）呈列（以適用者為準）。根據合約就已進行工程開出而客戶仍未付款的進度發票，則納入資產負債表內「預付款項、按金及其他流動資產」一項中。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策一續**(l) 現金等值項目**

現金及現金等值項目包括存於銀行及手頭的現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款及短期高度流通投資，減去須於要求時償還且構成本集團現金管理不可或缺部分的銀行透支及須於墊付日期起計三個月內償還的銀行墊款。短期高度流通投資是指可即時轉換為已知現金金額及於購入時將於三個月內期滿的投資，其涉及的價值改變風險不大。

(m) 撥備及或然負債

有關未能確定時間及金額的負債撥備，會於本公司或本集團因過往事件而具有現行法定或推定債務及可能需用經濟利益以清償債務，以及可就債務金額作出可靠評估時確認。撥備會於各結算日審閱及調整以反映現時所需金額的最適當估計。倘貨幣時值屬重大，撥備將按預期用以清償債務的開支現值列賬。

倘不需要消耗經濟利益，或其責任金額未能可靠地衡量而未有入賬，則有關負債會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。可能承擔的負債是否存在僅會視乎一項或多項事件會否發生才能確認，並會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。

(n) 借款成本

借款成本於產生時在損益表內列作開支，惟直接用於一項資產（須經長時間方能達致其預定用途（或方能出售））的收購、建造或生產而作資產化者除外。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款成本產生及使資產投入原定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資產化。在使合資格資產投入原定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本便會暫停或停止資產化。

有關借款的折讓或溢價、有關安排借款所產生的輔助成本，以及外幣借款所產生的匯兌差額乃視作利息成本的調整，並於借款期間確認為開支。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策－續

(o) 利得稅

年內利得稅包括本年及遞延稅項。利得稅於損益表內確認，除非利得稅關於直接於資本確認的項目則作別論，而在此情況下，則於資本確認。

- (i) 本年稅項乃年內就應課稅收入預期支付的稅項，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者，以及就往年的應付稅項作出任何調整。
- (ii) 遞延稅項資產及負債乃因分別就財務報告及稅基計算的資產及負債賬面金額兩者間的可扣除及應課稅臨時差額而產生。遞延稅項資產亦源自未動用的稅項虧損及未動用的稅項減免。

所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以日後可能產生應課稅溢利讓有關資產用作抵銷為限。

遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債賬面金額預期變現或結算方式釐定，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者。遞延稅項資產及負債不予折讓。

(p) 僱員福利

- (i) 就僱員年內為本集團提供有關服務而產生的薪金、年終花紅、年假、度假旅費及本集團就非貨幣福利而承擔的費用，均於年內記賬。倘支付或償還的款項已經遞延而其影響重大，則因應僱員截至結算日提供的服務而產生的估計負債提供撥備。
- (ii) 本集團為其僱員設有界定利益及界定供款退休金計劃（包括強制性公積金），該等計劃由電訊盈科經營，其資產一般由獨立信託管理基金持有。該等計劃的資金一般來自電訊盈科集團旗下有關公司及僱員本身（於若干情況下）於考慮獨立合資格精算師的推薦意見後繳納的款項。

本集團向界定供款退休金計劃繳交的供款於與當期供款有關的損益表內確認為開支。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策—續

(p) 僱員福利—續

界定利益退休金計劃的退休金成本使用「預測單位信託法」計算。根據此方法，提供界定福利的成本將根據對計劃每年進行全面評估的精算師的意見，按僱員的服務年限，將一般成本攤分，並撥入損益表。界定利益計劃福利責任乃根據參照外匯基金債券結算日市場收益率釐定的利率，將估計未來現金流出量以該利率折現計算，而有關債券的到期日與該責任的到期日相若。計劃資產以公平價值計算。若精算收益及虧損超過界定利益福利責任的折現價值或計劃資產的公平價值(以較高者為準)的百分之十，精算收益及虧損則按僱員的預期平均剩餘服務年限在損益表確認。過往服務成本則以直線基準按平均界定利益歸屬為既得利益的年期確認為開支。

- (iii) 本集團若已正式制訂具體計劃(且該計劃在實際情況下並無可能撤回)，決定解僱或為自願離職僱員提供福利，本集團始會在賬目上確認有關的僱員終止福利金額。

(q) 外幣

組成本集團的各公司以其營運的基本貨幣(「各自的呈報貨幣」)存置其賬目及紀錄。

在個別公司的財務報表中，年內以其他貨幣進行的交易乃按交易日期適用的兌換率換算為各自的呈報貨幣。以其他貨幣為單位的貨幣資產及負債乃按結算日生效的適用兌換率換算為各自的呈報貨幣。所有匯兌盈虧撥入損益表處理。

就編製該等綜合財務報表而言，以港元以外呈報貨幣計算的個別公司財務報表乃按投資淨額方法換算為港元。根據此方法，此等個別公司的資產及負債乃按結算日生效的適用兌換率換算為港元。收入及支出乃按有關年度的平均兌換率換算。股本及其他儲備乃按歷史兌換率換算為港元。因換算所產生的匯兌差額作為儲備變動處理。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

2. 主要會計政策－續

(r) 管理層估計

根據普遍採納的會計原則呈列的財務報表要求管理層作出估計及假設，而此等估計及假設或會影響金額、財務報表及其附註的披露。實際結果或會與此等估計有所不同。

(s) 分類報告

每項分類乃本集團一項可作區別的組成部分，主要為從事提供特定產品或服務(業務分類)，或於個別的經濟環境下提供產品或服務(地區分類)，此乃按與其他分類不同的風險及回報而分類。

與本集團的內部財務申報一致，本集團選擇業務分類資料作為首要報告形式及地區分類為次要報告形式。

3. 重大交易

於2004年9月7日，Dong Fang Gas (China) Limited (「DFGCL」) 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」)，訂立了一份正式有條件協議，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。於本報告刊發日期，此交易尚未完成。

4. 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 截至9月30日止九個月 | | 營業溢利／(虧損) 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) |
| | 3,250 | 2,436 | 429 | 112 |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

5. 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 | — |

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

6. 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 |
| | 76 | 25 |

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。

7. 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)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

8. 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。

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) | 312 | (36) |
| 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的普通股加權平均數 | 2,338,451,362 | 1,648,333,333 |

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

9. 應收賬款

應收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 | 31 | 19 |
| 一至三個月 | 39 | 2 |
| 三個月以上 | 4 | 1 |
| | 74 | 22 |

本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

10. 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 |
| | 172 | 184 |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

11. 撥備

| 港幣百萬元 | 2004年 (未經審核) | | 總計 |
|--------------|-----------------|------|---------|
| | 支付港府款項 (附註a) | 其他 | |
| 期初 | 3,680 | 20 | 3,700 |
| 計入發展中物業的額外撥備 | 2,369 | 7 | 2,376 |
| 已結算的撥備 | (1,675) | — | (1,675) |
| 期終 | 4,374 | 27 | 4,401 |
| 減：分類為流動負債的金額 | (1,200) | (27) | (1,227) |
| 期終 | 3,174 | — | 3,174 |

- (a) 根據數碼港計劃協議，香港特別行政區（「香港特區」）政府有權根據若干條款及條件收取款項。由於支付香港特區政府款項的撥備被視為數碼港計劃的部分發展成本，故該筆款項計入發展中物業。有關撥備乃根據數碼港計劃的住宅部分的估計銷售所得款項及估計發展成本而作出。來年須向香港特區政府支付的估計款項會分類為流動負債。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

12. 可換股票據

| 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) |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 須於下列期間償還 | | |
| — 超過五年 | 3,590 | — |
| 贖回溢價的撥備 | 19 | — |
| | 3,609 | — |
| 相當於： | | |
| 港幣11.7億元免息2011年到期的第一批票據 | 1,170 | — |
| 港幣24.2億元年利率1厘2014年到期的第二批票據 | 2,420 | — |
| 贖回溢價的撥備 | 19 | — |
| | 3,609 | — |
| 已抵押 | — | — |
| 未抵押 | 3,609 | — |

第一批港幣11.7億元的可換股票據及第二批港幣24.2億元的可換股票據已按面值發行，並屬於上文附註1所述該交易的一部分。票據持有人電訊盈科可酌情決定，於發行日期後任何時間（惟須於到期日當日或之前），將可換股票據的未償還本金或其任何部分兌換成向電訊盈科（或受其指示）發行的本公司普通股，有關換股價為每股港幣2.25元（第一批票據）及每股港幣3.60元（第二批票據）（可予調整）。倘並無任何票據獲兌換，第一批票據將可按未償還本金的全數贖回，而第二批票據則可按未償還本金的百分之一百二十贖回。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

13. 已發行權益

| | 本集團 | |
|--|-------------------------|-----------------------------------|
| | 股份數目 (未經審核) (附註a) | 已發行權益 (未經審核) (附註a) 港幣百萬元 |
| | 1,764,459,873 | 3,176 |

- (a) 由於使用會計上的逆向收購基準，列於簡明綜合資產負債表內的已發行權益(包括股本及股份溢價)的款項，指法律上的附屬公司 Ipswich Holdings Limited 的已發行權益的款項。股本結構(即股份的數量及類型)則反映法律上的母公司盈科大衍地產發展有限公司的股本結構。

- (b) 下表供追溯本公司股本變動：

| | 本公司 | |
|----------------------------|-----------------|-----------------------|
| | 股份數目 (未經審核) | 面值 (未經審核) 港幣百萬元 |
| 法定股本： | | |
| 於2004年1月1日每股面值港幣0.40元的普通股 | 1,500,000,000 | 600 |
| 註銷未發行股本 | (338,734,594) | (135) |
| 股本削減及股份合併 | (1,045,138,866) | (453) |
| 增加額外股份 | 9,883,873,460 | 988 |
| 於2004年9月30日每股面值港幣0.10元的普通股 | 10,000,000,000 | 1,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於2004年1月1日每股面值港幣0.40元的普通股 | 1,161,265,406 | 464 |
| 股本削減及股份合併 | (1,045,138,866) | (453) |
| 於向電訊盈科收購物業集團時發行新股 | 1,648,333,333 | 165 |
| 於2004年9月30日每股面值港幣0.10元的普通股 | 1,764,459,873 | 176 |

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

14. 資本承擔

| 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) |
|---------|---------------------------|----------------------------|
| 已授權及訂約 | 2,256 | 2,741 |
| 已授權但未訂約 | 2,207 | 3,084 |
| | 4,463 | 5,825 |

15. 或然負債

| 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) |
|-------|---------------------------|----------------------------|
| 履約保證 | 1 | 1 |

16. 資產及銀行信貸的抵押

於結算日，本集團已抵押下列資產作為授予本集團的銀行信貸的抵押品：

| 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) |
|-------|---------------------------|----------------------------|
| 投資物業 | — | 3,888 |
| 土地及樓宇 | — | 37 |
| | — | 3,925 |

於2004年9月30日的銀行信貸總額為港幣2,000萬元(2003年：零)，其中尚未動用的信貸額為港幣1,900萬元(2003年：零)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2004年9月30日止九個月

17. 關連人士交易

就該等財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制其他方或在作出財政及營運決策方面對其他方行使重大影響力，則有關方被視為本集團的關連人士，反之亦然。倘本集團與有關方受到同一控制或同一重大影響，則有關方亦被視為關連人士。關連人士可為個人或其他實體。

(a) 期內，本集團與關連公司曾進行下列重大交易：

| 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) |
| 向最終控股公司償還借貸 | 920 | — |
| 已付或應付同系附屬公司及最終控股公司的利息開支 | 38 | 74 |
| 向一家同系附屬公司轉收的企業開支 | 17 | 33 |
| 向一家同系附屬公司轉收的住宿開支 | 6 | 12 |
| 就提供的服務已收及應收的款項 | 48 | 54 |
| 投資物業租予同系附屬公司的已收及應收款項 | 46 | 43 |
| 已付或應付一家同系附屬公司的系統整合費用 | 11 | 27 |
| 向一家同系附屬公司購入固定資產 | 158 | — |

以上交易乃經本集團與關連人士磋商後在日常營業過程中按董事釐定的估計市值為基準而進行。就價值或數量仍未獲有關的關連人士同意的交易而言，董事已按彼等的最適當估計釐定有關金額。

(b) 來自最終控股公司電訊盈科及一家同系附屬公司港幣23.59億元的無抵押帶息借貸已轉讓予本公司，作為上文附註1所述該交易的一部分，以換取發行予電訊盈科的部分可換股票據。

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至2004年9月30日止九個月

18. 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。

19. 比較數據

綜合財務報表呈報的2003年比較數字為物業集團的數字。為符合現時的呈報方式，2003年若干比較數字已經重列。

一般資料

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2004年9月30日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所載，或依據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司各董事、行政總裁及彼等的聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉如下：

1. 本公司

於2004年9月30日，概無任何本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

2. 本公司的相聯法團

A. 於電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的權益

下表載列於2004年9月30日本公司各董事及行政總裁於電訊盈科（本公司的最終控股公司）持有的好倉股份及相關股份總數。

| 董事／行政總裁姓名 | 普通股數目 | | | | 根據股本 衍生工具所 持有的相關 股份數目 | 總數 | 佔已發行 股本 百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | | | |
| 李澤楷 | — | — | 4,709,600 (註1(a)) | 1,746,122,668 (註1(b)) | 3,490,018 (註1(c)) | 1,754,322,286 | 32.66% |
| 袁天凡 | — | — | — | — | 17,068,000 (註2) | 17,068,000 | 0.32% |
| 李智康 | 992,600 (註3(a)) | 511 (註3(b)) | — | — | 5,000,000 (註2) | 5,993,111 | 0.11% |
| 艾維朗 | 760,000 | — | — | — | 12,800,200 (註4) | 13,560,200 | 0.25% |
| 翟迪強 | — | — | — | — | 840,000 (註2) | 840,000 | 0.02% |

註：

1. (a) 該等權益由Pacific Century Diversified Limited(「PCD」)持有。PCD是Chiltonlink Limited的全資附屬公司，而Chiltonlink Limited則由李澤楷全資擁有。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 於36,726,857股電訊盈科股份中視作擁有的權益，該等股份由和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司Yue Shun Limited持有。長江實業(集團)有限公司(「長實」)透過若干附屬公司持有和黃三分之一以上的已發行股本。李澤楷是若干全權信託的受益人之一，該等全權信託持有長實及和黃的權益。李澤楷亦於兩家公司的三分之一已發行股本中擁有權益，而該兩家公司則擁有前述全權信託的信託公司(作為受託人)的所有股份。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有Yue Shun Limited所持有的36,726,857股電訊盈科股份的權益；
 - (ii) 於20,354,286股電訊盈科股份中視作擁有的權益，該等股份由盈科拓展集團控股有限公司(「盈科控股」)持有。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有20,354,286股電訊盈科股份的權益；
 - (iii) 於1,526,094,301股電訊盈科股份中視作擁有的權益，該等股份由盈科亞洲拓展有限公司(「盈科拓展」)持有。盈科拓展由盈科控股透過若干全資附屬公司擁有合共百分之七十五點三三的權益，該等公司包括Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有1,526,094,301股電訊盈科股份的權益；及
 - (iv) 於162,947,224股電訊盈科股份中視作持有的權益，該等股份由一個集體投資計劃持有，而李澤楷全權控制的PCD(見上文)是該計劃的持有人。
- (c) 該數目指透過盈科控股控制的法團持有上市股本衍生工具的權益，而李澤楷被視為擁有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。該等數目所指的權益包括：
 - (i) 於679,000股相關股份的權益，該等股份由盈科拓展以67,900份美國預託證券方式持有，每份美國預託證券相等於10股電訊盈科股份；及
 - (ii) 因持有合共價值1,400萬美元的可換股債券而擁有2,811,018股相關股份的權益，該等債券由電訊盈科一家全資附屬公司發行，並由盈科控股及盈科保險集團有限公司(「盈科保險」)，由盈科拓展擁有百分之四十五點二三的權益)旗下一家全資附屬公司持有，可兌換為2,811,018股電訊盈科股份。

一般資料

2. 該等權益指電訊盈科向董事及行政總裁(作為實益擁有人)授出購股權所涉及的相關股份權益。有關詳情如下：

| 董事／行政總裁姓名 | 授出日期 | 歸屬期 | 行使期 | 行使價 港幣元 | 購股權數目 | |
|-----------|------------|---------------------------|---------------------------|------------|------------------------|-------------------------|
| | | | | | 於2004年 1月1日 尚未行使 | 於2004年 9月30日 尚未行使 |
| 袁天凡 | 08.28.1999 | 08.17.2000至 08.17.2004 | 08.17.2003至 08.17.2009 | 11.78 | 2,134,000 | 2,134,000 |
| | 08.26.2000 | 08.26.2001至 08.26.2005 | 08.26.2001至 08.26.2010 | 60.12 | 3,200,000 | 3,200,000 |
| | 02.20.2001 | 08.26.2001至 08.26.2005 | 08.26.2001至 01.22.2011 | 16.84 | 3,200,000 | 3,200,000 |
| | 07.25.2003 | 07.25.2004至 07.25.2006 | 07.25.2004至 07.23.2013 | 4.35 | 8,534,000 | 8,534,000 |
| 李智康 | 07.25.2003 | 07.25.2004至 07.25.2006 | 07.25.2004至 07.23.2013 | 4.35 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| 艾維朗 | 08.28.1999 | 08.17.2000至 08.17.2004 | 08.17.2000至 08.17.2009 | 11.78 | 3,200,000 | 3,200,000 |
| | 08.26.2000 | 08.26.2001至 08.26.2005 | 08.26.2001至 08.26.2010 | 60.12 | 1,600,000 | 1,600,000 |
| | 02.20.2001 | 08.26.2001至 08.26.2005 | 08.26.2001至 01.22.2011 | 16.84 | 1,600,000 | 1,600,000 |
| | 07.25.2003 | 07.25.2004至 07.25.2006 | 07.25.2004至 07.23.2013 | 4.35 | 6,400,000 | 6,400,000 |
| 翟迪強 | 11.06.1999 | 10.25.2000至 10.25.2002 | 10.25.2000至 10.25.2009 | 22.76 | 300,000 | 300,000 |
| | 02.20.2001 | 01.22.2002至 01.22.2006 | 01.22.2002至 01.22.2011 | 16.84 | 300,000 | 300,000 |
| | 07.25.2003 | 07.25.2004至 07.25.2006 | 07.25.2004至 07.23.2013 | 4.35 | 240,000 | 240,000 |

3. (a) 該等股份由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份由李智康的配偶持有。
4. 該等權益指艾維朗於以下各項的實益權益：(i)以20份美國預託證券方式持有的200股相關股份，該等股份構成上市股本衍生工具；及(ii)電訊盈科向艾維朗(作為實益擁有人)授出購股權所涉及的12,800,000股相關股份。有關詳情載於上文附註2。

B. 於電訊盈科股份及相關股份所持的淡倉

根據《證券及期貨條例》，李澤楷於2004年9月30日因股本衍生工具被視為持有淡倉，涉及合共325,498,469股相關股份，佔電訊盈科全部已發行股本百分之六點零六，有關淡倉的詳情如下：

- (a) 電訊盈科91,764,705股相關股份(該等股份由盈科拓展實益持有)的淡倉，乃因盈科拓展發行若干非上市實物結算股本衍生工具而產生。衍生工具持有人可據此要求交付91,764,705股電訊盈科股份。李澤楷因身為持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人而被視為擁有淡倉，而根據《證券及期貨條例》，盈科拓展是盈科控股的受控法團；
- (b) 電訊盈科229,411,764股相關股份(該等股份由盈科拓展實益持有)的淡倉，乃因盈科拓展發行若干非上市實物結算股本衍生工具而產生。衍生工具持有人可據此要求交付229,411,764股電訊盈科股份。李澤楷因身為持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人而被視為擁有淡倉，而根據《證券及期貨條例》，盈科拓展是盈科控股的受控法團；
- (c) 透過李澤楷全權控制的PCD(見上文)持有4,322,000股電訊盈科相關股份的淡倉，乃因與電訊盈科董事蘇澤光訂立協議而產生。據此協議，該等電訊盈科股份將分成兩等份於2005年7月25日及2006年7月25日逐年轉讓予蘇澤光。就《證券及期貨條例》而言，上述權益構成李澤楷一家受控法團依據非上市實物結算股本衍生工具所持的淡倉。

C. 於PCCW Capital Limited的權益

盈科控股及盈科保險一家附屬公司分別持有價值400萬美元及1,000萬美元的可換股債券，該等債券由本公司一家相聯法團PCCW Capital Limited發行。因此，李澤楷因其為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人，故被視為於PCCW Capital Limited發行的合共1,400萬美元可換股債券中擁有權益。

一般資料

除上文所披露者外，本公司各董事、行政總裁或彼等的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊內，或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所。

主要股東的權益及淡倉

於2004年9月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列股東（不包括本公司的董事或行政總裁）於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

A. 於本公司的權益

| 股東名稱 | 所持股份／ 相關股份數目 | 佔已發行股本 百分比 |
|------|-------------------|---------------|
| 電訊盈科 | 2,603,555,555 (註) | 147.55% |

註：

該等權益指：

- (i) 於本公司1,411,333,333股股份的權益，由電訊盈科全資附屬公司Asian Motion Limited持有；及
- (ii) 有關由電訊盈科持有本公司1,192,222,222股相關股份的權益，該等股份因持有本公司發行的可換股票據合共港幣35.9億元而產生，包括：
 - 第一批票據港幣11.7億元，可兌換成520,000,000股本公司股份；及
 - 第二批票據港幣24.2億元，可兌換成672,222,222股本公司股份。

B. 於本公司股份及相關股份所持的淡倉

於2004年9月30日，本公司並不知悉任何人士於本公司股份及相關股份中持有任何淡倉。

除上文所披露者外，於2004年9月30日，本公司並無獲悉有任何其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

購股權計劃

誠如截至2004年3月31日止年度的年報所披露，本公司的購股權計劃（「股份計劃」）於2003年3月17日獲批准及採納，並自採納日期起計10年內有效。股份計劃的條款並無變動，詳情載於上述年報財務報表附註32。

自採納以來，並無根據股份計劃批授或行使購股權。

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。

企業管理

本公司的財務審核委員會已與本公司管理層及核數師一同審閱本集團截至2004年9月30日止九個月的未經審核中期財務報表，並建議董事會採納有關報表。財務審核委員會有四名成員，全部均為獨立非執行董事。委員會成員擁有包括會計及財務等不同專業經驗。

中期財務報表乃未經審核，惟經財務審核委員會及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《審閱準則》第700號「審閱中期財務報告的委聘」審閱。

本公司已採納《董事及高級管理層進行證券交易的標準守則》（「盈大地產守則」），所按條款與《上市規則》附錄10所載《標準守則》的規定標準相同。經特別查詢後，全部董事確認於截至2004年9月30日止期間均已遵守《標準守則》及《盈大地產守則》的規定標準。

於截至2004年9月30日止九個月期間內，本公司各董事並不知悉有任何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》，惟本公司的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。

投資者關係

上市

本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為0432。

有關本公司的任何查詢，可提交至投資者關係（地址載列於本頁內）。

董事會

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

公司秘書

朱美麗

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點

香港
數碼港道100號
數碼港第三座
7樓701-705室
電話：+852 2514 3990
傳真：+852 2514 3945

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓
電話：+852 2862 8628
傳真：+852 2529 6087
電子郵箱：hkinfo@computershare.com.hk

投資者關係

林裕乾
盈科大衍地產發展有限公司
香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓
電話：+852 2514 8797
傳真：+852 2927 1888
電子郵箱：benlam@pcpd.com

網址

www.pcpd.com

PACIFIC CENTURY PREMIUM DEVELOPMENTS LIMITED
(Incorporated in Bermuda with limited liability)

PRINCIPAL PLACE OF BUSINESS IN HONG KONG
UNITS 701-705, LEVEL 7, CYBERPORT 3, 100 CYBERPORT ROAD
HONG KONG
TELEPHONE: 2514 3990 FACSIMILE: 2514 3945

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)

香港主要營業地點
香港數碼港道100號數碼港第三座7樓701-705室
電話: 2514 3990 傳真: 2514 3945

www.pcpd.com