



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 12 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12月31日止年度的經審核綜合業績，連同去年的比較數字。

- 綜合營業額增加百分之二十八點八至港幣58.31億元
- 綜合純利港幣4.87億元
- 每股盈利港幣27.96分
- 建議宣派末期股息每股港幣7分

綜合損益表

港幣百萬元

(每股盈利及每股股息除外)

		截至12月31日止年度	
	附註	2004年	2003年
營業額	3 及 4	<u>5,831</u>	<u>4,528</u>
未計入減值虧損撥備 及重估投資物業盈餘的營業溢利	5	699	152
減值虧損撥備		(4)	—
重估投資物業的盈餘		—	41
營業溢利		<u>695</u>	<u>193</u>
融資成本淨額	7	(78)	(160)
除稅前溢利	6	617	33
稅項	8	(130)	(30)
本年度股東應佔溢利		<u>487</u>	<u>3</u>
本年度應佔股息 於結算日後擬派的末期股息	9	<u>168</u>	<u>—</u>
每股盈利			
基本	10	<u>港幣27.96分</u>	<u>港幣0.17分</u>
攤薄後	10	<u>港幣20.94分</u>	<u>不適用</u>
每股股息			
末期	9	<u>港幣7.00分</u>	<u>—</u>

綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2004年 12月31日	於2003年 12月31日
資產及負債			
非流動資產			
固定資產		6,088	6,294
發展中物業		6,082	3,769
商譽		81	—
遞延稅項資產		2	20
其他非流動資產		—	8
		<u>12,253</u>	<u>10,091</u>
流動資產			
發展中物業		469	286
以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項		4,418	2,402
受限制現金		904	2,701
於未綜合附屬公司的投資	2(d)	51	—
應收賬款淨額	11	92	22
預付款項、按金及其他流動資產		109	113
應收同系附屬公司的欠款		12	—
應收關連公司的欠款		7	—
現金及現金等值項目		1,018	124
		<u>7,080</u>	<u>5,648</u>
流動負債			
長期借款即期部分		—	(94)
應付賬款	12	(136)	(184)
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		(1,829)	(1,229)
合約工程結欠客戶款項總額		(5)	—
欠同系附屬公司的款項		(10)	—
欠關連公司的款項		—	(5)
欠最終控股公司的款項		(16)	(2,441)
撥備		(1,527)	(1,759)
稅項		(79)	(2)
		<u>(3,602)</u>	<u>(5,714)</u>

港幣百萬元	附註	於2004年 12月31日	於2003年 12月31日
流動資產／(負債)淨值		3,478	(66)
總資產減流動負債		15,731	10,025
非流動負債			
長期借款		—	(1,057)
遞延稅項		(348)	(506)
撥備		(4,884)	(1,941)
應付最終控股公司的可換股票據		(3,621)	—
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		(80)	(31)
		(12,840)	(10,397)
資產／(負債)淨值		2,891	(372)
資金來源：			
已發行權益		3,424	—
虧絀		(533)	(372)
		2,891	(372)

附註：

1. 集團架構

於2004年3月5日，電訊盈科有限公司(「電訊盈科」，現為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(統稱「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1,648,333,333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。本公司其後成為電訊盈科的附屬公司，並將名稱更改為盈科大衍地產發展有限公司。

於完成日期後，本公司及其附屬公司（「本集團」）的主要業務為發展及管理物業及基建項目，並持有包括香港及北京頂級物業的投資組合。

本公司於2004年11月2日宣佈，本公司的財務年度結算日由每年3月31日改為12月31日。此舉將便於編製電訊盈科的綜合財務報表，其中將載列本公司的綜合財務報表。

2. 編製及綜合基準

a. 遵行會計實務準則

財務報表乃根據適用的香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「《香港財務報告準則》」）、香港公認會計原則（「《香港公認會計原則》」）及《香港公司條例》的披露規定而編製。

b. 編製財務報表的基準

除投資物業需作重估外，財務報表按歷史成本法作量度基準編製。

c. 近期頒佈的會計準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂《香港財務報告準則》及《香港會計準則》（「《新香港財務報告準則》」），有關準則將於2005年1月1日或之後起計的會計期間開始生效。

本集團並無提早於截至2004年12月31日止年度的財務報表中採納該等《新香港財務報告準則》。本集團已開始評估該等《新香港財務報告準則》的影響，惟仍未能確定該等《新香港財務報告準則》會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

d. 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至12月31日止的財務報表。集團內部的結餘及交易，以及集團內部交易產生的未變現溢利已於編製綜合財務報表時抵銷。

根據《香港公認會計原則》，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，而本公司及其當時的附屬公司（「東方燃氣集團」）被視為於2004年5月10日由物業集團所收購。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：

- (i) 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；
- (ii) 在該等綜合財務報表確認的累計盈餘／虧損及其他股本結餘為物業集團的累計盈餘／虧損及其他股本結餘；
- (iii) 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
- (iv) 呈報的比較資料為物業集團截至2003年12月31日止年度的資料。

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，收購東方燃氣集團初步估計錄得約港幣5,900萬元商譽（其後根據與四合成有限公司簽署的最終買賣協議，按投資已釐訂的公平價值調整至港幣8,400萬元），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，於東方燃氣集團該等附屬公司的投資乃以2004年12月31日的公平價值約港幣5,100萬元入賬列作其他投資，並於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：

- (i) 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（未經審核），於2004年5月11日至2004年12月31日期間則錄得約港幣8,700萬元（未經審核），而截至2004年3月31日止年度的經審核業績則顯示截至2004年3月31日止年度的營業額為港幣1.49億元。
- (ii) 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（未經審核），於2004年5月11日至2004年12月31日期間則錄得除稅後虧損約港幣9,200萬元（未經審核），而截至2004年3月31日止年度的經審核業績則顯示截至2004年3月31日止年度的除稅後虧損約為港幣1.42億元。

3. 營業額

港幣百萬元	2004年	2003年
物業發展	5,415	4,111
物業投資	358	346
其他業務	58	71
	<u>5,831</u>	<u>4,528</u>

4. 分類資料

分類資料的呈列分為本集團的業務及地區(香港及內地)分類。業務分類資料會被選為首要報告形式，原因為此與本集團的內部財務報告形式一致。

a. 業務分類

本集團包括下列主要業務分類：

- 物業發展主要指香港的數碼港計劃。
- 物業投資指位於香港及北京的頂級物業的投資組合。
- 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。

港幣百萬元	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2004年	2003年	2004年	2003年	2004年	2003年	2004年	2003年	2004年	2003年
收益										
對外收益	5,415	4,111	358	346	58	71	—	—	5,831	4,528
分類間收益	—	—	—	—	66	41	(66)	(41)	—	—
總收益	<u>5,415</u>	<u>4,111</u>	<u>358</u>	<u>346</u>	<u>124</u>	<u>112</u>	<u>(66)</u>	<u>(41)</u>	<u>5,831</u>	<u>4,528</u>
業績										
分類業績	551	(32)	230	260	(32)	(13)	—	—	749	215
未分配公司開支									(54)	(22)
營業溢利									695	193
融資成本淨額									(78)	(160)
除稅前溢利									617	33
稅項									(130)	(30)
本年度股東應佔除稅後溢利									<u>487</u>	<u>3</u>

b. 地區分類

本集團的業務乃於香港及內地此兩個主要經濟環境中管理及經營。按地區分類呈列資料時，分類收益乃按營運地區呈列。分類資產及資本開支會按資產的所在地區呈列。

港幣百萬元	來自外來客戶收益		分類資產		年內產生的資本開支	
	2004年	2003年	2004年	2003年	2004年	2003年
香港	5,630	4,343	15,665	11,715	5	1
內地	201	185	3,668	4,024	13	14
	<u>5,831</u>	<u>4,528</u>	<u>19,333</u>	<u>15,739</u>	<u>18</u>	<u>15</u>

5. 未計入減值虧損撥備及重估投資物業盈餘的營業溢利

港幣百萬元	2004年	2003年
營業額	5,831	4,528
銷售成本	(4,819)	(4,085)
其他收入	2	7
一般及行政開支	<u>(315)</u>	<u>(298)</u>
	<u>699</u>	<u>152</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

港幣百萬元	2004年	2003年
計入：		
總租金收入	358	346
減：開支	(54)	(38)
重估投資物業的盈餘	—	41
扣除：		
已售物業成本	4,665	3,951
折舊，撥入以下項目：		
— 營銷成本	19	18
— 一般及行政開支	12	5
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	52	44
— 一般及行政開支	89	42
其他員工的退休金成本		
— 界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	3	3
— 一般及行政開支	5	2
核數師酬金		
— 現年度	2	1
經營租賃租金		
— 土地及樓宇	3	2
— 器材	1	—
呆賬撥備	—	2
商譽攤銷	3	—
	<u>3</u>	<u>—</u>

7. 融資成本淨額

港幣百萬元	2004年	2003年
已付／應付利息：		
須於五年內悉數償還的銀行貸款	10	73
須於五年內悉數償還的其他貸款	29	97
毋須於五年內悉數償還的其他貸款	47	—
	<u>86</u>	<u>170</u>
融資成本	86	170
銀行存款的利息收入	(8)	(10)
	<u>(8)</u>	<u>(10)</u>
融資成本淨額	<u>78</u>	<u>160</u>

截至2003年12月31日止年度港幣1.7億元的融資成本，包括本集團獲得銀行貸款時所產生約港幣1,000萬元的經辦費用。本集團於2004年並無產生經辦費用。

8. 稅項

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十七點五(2003年：百分之十七點五)作出撥備。

內地稅項則根據本年度估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

港幣百萬元	2004年	2003年
香港利得稅		
— 現年度撥備	79	—
遞延稅項臨時差異的產生及撥回	51	30
	<u>130</u>	<u>30</u>
總數	<u>130</u>	<u>30</u>

9. 股息

港幣百萬元	2004年	2003年
於結算日後擬派每股普通股港幣7分的末期股息(2003年：沒有派息)	168	—
	<u>168</u>	<u>—</u>

於結算日後擬派的末期股息並無於結算日確認為負債，且已計入根據可換股票據條款將會發行的520,000,000股股份，而該等股份乃由本公司於2005年3月1日(按電訊盈科指示)配發及發行予Asian Motion。

10. 每股盈利

根據逆向收購的會計方法(附註2(d))，就計算每股盈利而言，本公司為進行附註1(a)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是根據下列數據計算：

盈利(港幣百萬元)	2004年	2003年
用以計算每股基本盈利的盈利	487	3
可換股票據的利息及贖回溢價撥備	47	—
	<u>534</u>	<u>3</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>534</u>	<u>3</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,739,977,769	1,648,333,333
普通股潛在攤薄影響	769,083,182	—
	<u>2,509,060,951</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12月31日止年度的每股攤薄後盈利與每股基本盈利相同。

用以計算截至2003年12月31日止年度的每股基本盈利的普通股加權平均數已作出追溯調整，藉以計入2004年5月10日的十合一股份合併。

11. 應收賬款淨額

應收賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	2004年	2003年
即期	88	19
一至三個月	3	2
三個月以上	1	1
	<u>92</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。

12. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	2004年	2003年
即期	136	93
一至三個月	—	48
三個月以上	—	43
	<u>136</u>	<u>184</u>

13. 結算日後事項

於2004年12月31日後至董事會批准本財務報表期間發生下列事項：

- a. 於2004年11月19日，本公司間接全資附屬公司Partner Link Investments Limited (「Partner Link」) 訂立一項有關出售電訊盈科中心(位於香港鰂魚涌英皇道979號一幢43層高的辦公室大廈)的臨時協議，出售事項的現金代價為港幣28.08億元。該代價乃經過雙方考慮現行市況與獨立估值後，按公平原則磋商釐定。此外，根據協議，Partner Link與買方訂立租金擔保契據，據此，Partner Link向買方擔保，保證於該交易完成日期起計五年期間，以擔保每月租金淨額的方式向買方支付為數港幣1,333.8萬元的款項。

買賣已於2005年2月7日完成，Partner Link已悉數收取全部港幣28.08億元的現金代價，電訊盈科中心亦於2005年2月7日完成轉讓。

- b. 於2005年2月24日，電訊盈科選擇根據於2004年5月10日獲本公司發行第一批票據的條款，將本金額達港幣11.7億元於2011年到期的第一批票據按每股港幣2.25元兌換為每股港幣0.10元的新股(「兌換」)。

兌換前，電訊盈科持有約百分之五十一點零七本公司已發行股份。緊隨兌換後，電訊盈科持有本公司經擴大已發行股本約百分之六十一點六六。

末期股息

董事會建議就截至2004年12月31日止年度派發末期股息每股港幣7分(2003年：沒有派息)或總額約港幣1.68億元(2003年：沒有派息)，並須於應屆股東週年大會上敦請本公司股東批准。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2005年5月9日至2005年5月12日期間(包括首尾兩日)，暫停辦理股份過戶登記手續，期內的股份轉讓均屬無效。如要符合資格收取末期股息每股港幣7分，所有過戶文件連同相關股票須於2005年5月6日下午四時正前送抵本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712—1716室。股息單將於2005年5月19日或相近日子寄發。

管理層的討論及分析

財務業績及業務回顧

截至2004年12月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約港幣58.31億元，較截至2003年12月31日止年度的綜合營業額約港幣45.28億元上升百分之二十八點八。本集團的綜合營業額有所增加，反映了年內貝沙灣豪宅物業(數碼港計劃住宅部分)的銷售成績理想。

截至2004年12月31日止年度，本集團錄得綜合純利約港幣4.87億元，而截至2003年12月31日止年度，本集團則錄得綜合純利約港幣300萬元。純利較去年增加約港幣4.84億元，反映了自2004年貝沙灣住宅單位售價調升後，毛利率亦有所增加。

物業發展

於2004年，貝沙灣取得驕人的銷售成績。貝沙灣豪宅單位的預售繼續順應香港物業市場復蘇之勢，於2004年12月31日售出共逾560個單位，銷售收益達港幣89.95億元。

自2003年開售起至2004年12月31日止，貝沙灣已售出1,765個單位，套現約港幣187.6億元。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，截至2004年12月31日止年度，本集團確認的收益為港幣54.15億元。全年的營業溢利為港幣5.51億元，而去年則錄得經營虧損港幣3,200萬元。

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)頒授蜚聲國際的年度智能商廈大獎(Intelligent Building of the Year Award)。其後，數碼港的寫字樓部份再創佳績，獲香港特區政府康樂及文化事務署頒發「最佳園林獎」的總冠軍、金獎及銀獎。

此外，於MAPIC國際商業零售行業盛事——首屆Retail Future Projects Awards年獎中，數碼港商場獲頒「零售發展項目中最具創意室內設計獎」。數碼港商場的結構工程部分亦獲香港工程師學會與結構工程師學會聯合頒發「2003年特別獎」。

本公司市場推廣隊伍表現出色，去年11月，在香港測量師學會首次舉辦的「2004年十大樓盤頒獎禮」(Property Marketing Awards 2004)中榮獲「十大市場推廣大獎」、「十大樓書大獎」及「十大樓則大獎」，其中集團更囊括「最佳市場推廣大獎」及「最佳樓書大獎」(Best of the Best Awards in the Marketing and Brochure classes)。

數碼港計劃第一期住宅部分(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物業的投資組合，例如位於北京市中心的北京盈科中心及樓高43層的香港電訊盈科中心。於2005年2月，本集團以港幣28.08億元出售電訊盈科中心。有關交易的詳情載於下文「重大收購及出售事項」一節。截至2004年12月31日止年度，租金收入總額為港幣3.58億元，較去年輕微上升百分之三點五。截至2004年12月31日止年度，電訊盈科中心的收入達港幣1.5億元。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。截至2004年12月31日止年度，來自物業管理部門方面的收入為港幣5,800萬元，去年則為港幣7,100萬元。該部門於2004年9月起負責為貝沙灣豪宅、洋房及會所提供物業管理服務。

稅項

本公司截至2004年12月31日止年度的稅項為港幣1.3億元，而2003年度的稅項支出則為港幣3,000萬元。稅項支出上升，主要由於年內錄得較高之除稅前溢利。

流動資產及負債

於2004年12月31日，本集團的流動資產值為港幣70.8億元(2003年：港幣56.48億元)，其中包括流動資金、發展中物業及受限制現金。於2004年12月31日，流動資金為港幣10.18億元(2003年：港幣1.24億元)。於2004年12月31日，發展中物業為港幣65.51億元，與2003年12月31日港幣40.55億元相比，增幅為百分之六十一點六。至於以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項，亦由2003年12月31日港幣24.02億元增加至2004年12月31日港幣44.18億元，增幅為百分之八十三點九。受限制現金由2003年12月31日港幣27.01億元，減少至2004年12月31日港幣9.04億元，主要由於分派收益盈餘合共港幣25.95億元所致。

於2004年12月31日，流動負債總額為港幣36.02億元，而於2003年12月31日則為港幣57.14億元。

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，因此於截至2004年12月31日止年度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12月31日，本集團的借貸總額約為港幣75.28億元，與2003年12月31日的借貸總額港幣80.13億元相比，減少港幣4.85億元。年內，本集團償還銀行貸款港幣11.51億元。於2004年12月31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，並可以貝沙灣銷售所得款項償還；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，於到期時須按未償還本金額的百分之一百二十償還。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12月31日，銀行融資為港幣2,000萬元（2003年：無），而其中未動用融資則為港幣1,900萬元（2003年：無）。

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三點五，資產則佔本集團總資產約百分之十九。

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持有，另外約百分之十二以人民幣計值，其餘則以美元計值。鑑於上述貨幣的滙率相當穩定，本集團並無重大外滙風險，故本集團並無採納任何重大對沖措施。

截至2004年12月31日止年度經營業務的現金流入為港幣10.46億元，包括數碼港計劃收益盈餘分派港幣9.2億元。於2003年，因應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5.45億元。

股份配售

於2004年10月28日，Asian Motion同意按每股港幣2.18元的價格，向獨立第三方出售118,000,000股股份。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，每股作價港幣2.18元。而每股股份港幣2.18元乃通過雙方按公平原則磋商協定，並較：

- (i) 股份於2004年10月28日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報的收市價每股港幣2.40元折讓約百分之九點一七；及
- (ii) 股份於緊接2004年10月28日（包括當日）前五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣2.29元折讓約百分之四點八。

所得款項淨額約港幣2.48億元，將撥作一般營運資金。

兌換可換股票據

於2005年2月24日，電訊盈科選擇根據於2004年5月10日獲本公司發行可換股票據的條款，將本金額港幣11.7億元的所有第一批可換股票據以每股港幣2.25元兌換為每股面值港幣0.10元的新股（「兌換」）。

是次兌換，本公司按電訊盈科的指示向Asian Motion配發及發行520,000,000股新股，佔本公司當時現有已發行股本約百分之二十七點六二，另佔本公司經擴大已發行股本百分之二十一點六四。有關股份已於2005年3月1日發行。

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有關部門批准作實。

出售燃氣業務

誠如本公司於2004年9月8日發表的公告所披露，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。代價港幣8,000萬元乃經公平原則磋商後釐定。於本公告刊登日期，此交易尚未完成。

出售電訊盈科中心

於2004年11月19日，本公司間接全資附屬公司Partner Link Investments Limited訂立一項有關出售電訊盈科中心(位於香港鰂魚涌英皇道979號一幢43層高的辦公室大廈)的臨時協議，出售事項的現金代價為港幣28.08億元。該價格乃經過雙方考慮當時市況與通過獨立估值後，按公平原則磋商釐定。整項交易已於2005年2月7日完成。

根據協議，本公司與買方訂立租金擔保契據，據此，本公司向買方擔保，於交易完成日起計五年期間，本公司將以擔保每月租金淨額的方式向買方支付為數港幣1,333.8萬元的款項。

或然負債

於2004年12月31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予公司擔保約港幣80萬元。

於1997年4月，本公司與其中一家全資附屬公司訂立一項擔保，向其中一家未綜合的全資附屬公司的借款人批授本金額達1,200萬美元的可換股貸款擔保。

集團資產抵押

於2004年12月31日，本集團錄得一項銀行融資的銀行存款抵押約港幣100萬元（2003年：港幣39.25億元）。

僱員及薪酬政策

於2004年12月31日，本集團的僱員總數約為454人，其中大部分於香港工作。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。本公司會因應僱員的個人表現及集團業績發放酌情花紅。本集團亦向僱員提供完善福利，包括醫療保險、公積金或強積金計劃及培訓計劃。

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

受惠於香港整體經濟好轉、市場對豪宅需求殷切及物業市場前景樂觀等有利因素，本集團於2004年創下輝煌業績。

展望未來，本集團預期香港物業市場將會持續增長。

預期未來數年豪宅供應有限，隨著經濟氣氛改善，本集團對香港物業市場的前景充滿信心。本集團將致力擴展核心業務，保持對優質物業項目的專注，積極締造股東價值。

貝沙灣餘下各期的銷售所得款項，預期將成為本集團未來數年的主要收入來源。

本集團現正積極考慮重建多座電訊盈科電話機樓的建議，希望在未來數年將其發展為優質住宅及商業項目。位於西區高陞街及和風街的電話機樓將為首個有關項目，率先重建為住宅物業，並計劃於2008年底竣工。

電訊盈科與中國網絡通信集團公司組成聯盟後，有助本集團在中國日益蓬勃的物業市場中擴充及發展，為本集團帶來了龐大機遇。

目前，本集團亦於亞太區其他物業市場尋求發展機會，並將繼續運用專業的豪宅項目發展經驗及優勢，準確地發揮潛在價值。

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。

財務審核委員會

本公司的財務審核委員會已審閱本集團截至2004年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

最佳應用守則

於截至2004年12月31日止年度，本公司一直遵守《聯交所證券上市規則》（「《上市規則》」）舊附錄十四所載的《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

本集團將於適當時候在聯交所的網站發表截至2004年12月31日止年度的年報，當中載有《上市規則》規定的所有資料。

承董事會命
公司秘書
陳雅麗

香港，2005年3月30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；張建標；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。