

# 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 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，如附註23(b)(ii)所述)；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. 編製基準及主要會計政策

### 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。

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### d. 綜合基準－續

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(見附註3))，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。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### d. 綜合基準－續

考慮到收購及獨家持有東方燃氣集團若干附屬公司的目的乃為於不久將來作出售用途，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日止年度的營業額約為港幣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。

### e. 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。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### e. 收益確認－續

#### (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。

#### (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。

### f. 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(g)。減值虧損按附註2(i)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(e)(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。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### g. 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(見附註2(i))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賬面值,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

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值的差額釐定,並於退廢或出售當日在損益表內確認。

### h. 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。

未屆滿租約期為20年以上的投資物業乃按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) 倘重估產生虧絀,而有關虧絀亦超過該投資物業組合緊接該重估前撥入儲備的金額,則超額部分虧絀會在損益表扣除;及
- (ii) 倘重估產生盈餘,而該投資物業組合曾經有重估虧絀在損益表扣除,則按所扣除虧絀額將盈餘撥入損益表。

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### h. 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。

### i. 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；
- － 商譽；
- － 於附屬公司的投資；及
- － 於未綜合附屬公司的投資。

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。售價淨額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。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### i. 資產減值－續

#### (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。

### j. 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。

成本包括原本土地收購成本、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。

### k. 商譽

綜合所產生的商譽，指本集團收購可辨認資產及負債的成本超出本集團應佔該等資產及負債公平價值的部分。自2004年1月1日起收購所產生的商譽已作資本化並按直線法根據其可用經濟年期予以攤銷。

於該交易中收購東方燃氣集團(見附註2(d))而產生的商譽會按直線法於綜合損益表根據其估計可用年期20年予以攤銷。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### 1. 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，或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任何減值虧損(見附註2(i))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。

### m. 未綜合附屬公司

未綜合附屬公司指為了於不久將來出售而收購及獨家持有的附屬公司，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2(d)所述計算。

於未綜合附屬公司的投資乃按成本減任何減值虧損(見附註2(i))於本公司的資產負債表列賬。

### n. 建築合約

合約收益的會計政策已於上文附註2(e)(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。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### n. 建築合約－續

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。

### o. 現金及現金等值項目

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。

### p. 撥備及或然負債

有關未能確定時間或金額的負債撥備，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。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### q. 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。

### r. 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。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### s. 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，而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(包括本集團)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。

於電訊盈科經營的界定利益退休金計劃中，本集團負責其應佔的退休金成本部份。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現有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參與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。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### t. 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。

### u. 管理層估計

根據公認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於財務報表及其附註所呈報的金額及披露。實際結果或會與此等估計有所不同。

### v. 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資料為次要報告形式。

### 3. 重大交易

於2004年9月7日，本公司的間接全資附屬公司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」），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。代價乃經公平磋商後釐定。截至本財務報表編製日期，此交易尚未完成。本集團於燃氣業務的投資乃於綜合資產負債表中列為於未綜合附屬公司的投資。

於2004年11月19日，本公司的間接全資附屬公司Partner Link Investments Limited（「Partner Link」）與Richly Leader Limited（「買方」）訂立一項臨時買賣協議，據此，Partner Link同意訂立正式買賣協議（「物業買賣協議」）以出售電訊盈科中心的物業（「物業」），代價為現金港幣28.08億元。代價乃經公平磋商後釐定。根據物業買賣協議，完成出售物業一事時存在一項租賃擔保，據此，Partner Link向買家承諾將於完成物業出售後翌日起計五年期間以有擔保月租淨額的方式，向買家支付為數約港幣1,330萬元的款項。物業買賣協議於2005年2月7日完成。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 4. 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。

年內，本集團與關連公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
向最終控股公司償還借貸	920	—
向直接控股公司發行股份	257	—
向一家同系附屬公司購入固定資產	159	—
已付或應付一家同系附屬公司及最終控股公司的融資費用	76	97
已付或應付一家同系附屬公司的系統整合費用	70	34
就提供的服務已收或應收的款項	66	71
投資物業租予同系附屬公司的已收或應收款項	63	60
向一家同系附屬公司轉收的企業開支	23	42
向一家同系附屬公司轉收的住宿開支	8	12

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核准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。

## 5. 營業額

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

## 6. 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。



## 6. 分類資料－續

### a. 業務分類－續

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
<b>其他資料</b>										
本年度產生的資本開支 (包括固定資產)	—	—	173	15	3	—	—	—	176	15
折舊及攤銷	—	—	29	22	5	1	—	—	34	23
計入損益表的投資										
物業重估盈餘	—	—	—	41	—	—	—	—	—	41
於損益表中確認 的減值虧損	—	—	—	—	4	—	—	—	4	—
重大非現金支出 (不包括折舊、 攤銷及減值虧損)	—	—	—	2	—	—	—	—	—	2
<b>資產</b>										
分類資產	11,991	9,241	6,286	6,391	82	91	—	—	18,359	15,723
於未綜合附屬公司的投資									51	—
未分配公司資產									923	16
綜合總資產									19,333	15,739
<b>負債</b>										
分類負債	11,907	9,472	802	6,227	41	12	—	—	12,750	15,711
未分配公司負債									3,692	400
綜合總負債									16,442	16,111

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 6. 分類資料－續

#### 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	163	1
內地	201	185	3,668	4,024	13	14
	5,831	4,528	19,333	15,739	176	15

### 7. 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	本集團	
	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	(315)	(298)
未計入減值虧損撥備及重估投資物業盈餘的營業溢利	699	152

## 8. 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	本集團	
	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	—

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 9. 融資成本淨額

港幣百萬元	本集團	
	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	—
融資成本	86	170
銀行存款的利息收入	(8)	(10)
融資成本淨額	78	160

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。

## 10. 董事酬金

### a. 董事酬金的詳情如下：

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
非執行董事 袍金	1	—
執行董事 袍金	—	—
薪金、津貼及其他津貼及實物利益	25	16
退休金計劃供款	2	2
已支付及應付花紅	38	13
	65	31
總額	66	31

若干執行董事作為最終控股公司的行政人員而受薪，上述披露金額包括由本集團支付港幣1,900萬元及最終控股公司支付(但無轉收)港幣4,600萬元的薪酬。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 10. 董事酬金－續

b. 按董事人數及酬金範圍分析的董事酬金如下：

	董事人數 本集團	
	2004年	2003年
不超過港幣1,000,000元	5	1
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	—	1
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	2
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	1	—
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	1	—
港幣5,500,001元－港幣6,000,000元	—	1
港幣7,000,001元－港幣7,500,000元	—	1
港幣10,500,001元－港幣11,000,000元	—	1
港幣18,500,001元－港幣19,000,000元	3	—
	10	7

在本年度內，沒有董事放棄收取酬金的權利。

## 11. 高級行政人員的酬金

於本集團五位最高薪人士中，其中四位董事(2003年：三位)的酬金詳情載於上文附註10。其餘一位個別人士(2003年：兩位)的酬金介乎以下酬金範圍：

	個別人士人數 本集團	
	2004年	2003年
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	—	1
港幣5,000,001元－港幣5,500,000元	1	—
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	—	1
	1	2

有關僱員(其酬金詳情載於上文)包括年內亦為附屬公司董事的高級行政人員。年內，附屬公司各董事概無放棄收取酬金的權利。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 12. 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	本集團	
	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 (附註27)	51	30
總數	130	30

稅項費用與本集團按適用稅率計算的會計溢利的對賬表如下：

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
除稅前溢利	617	33
按香港利得稅率計算	108	6
毋須課稅收入	(3)	(7)
不得就稅項扣除的開支	2	4
尚未確認的稅務虧損	5	20
稅率增加引致遞延稅項資產增加	—	(1)
在內地經營的附屬公司稅率不同的影響	18	8
稅項費用	130	30

### 13. 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	—

於結算日後擬派的末期股息並無於結算日確認為負債，且已計入根據第一批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。

### 14. 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：

	2004年	2003年
<b>盈利(港幣百萬元)</b>		
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	—
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	534	3
<b>股份數目</b>		
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	—
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	2,509,060,951	1,648,333,333

由於所有潛在新增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，有關詳情載於附註23(b)(ii)。

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 15. 固定資產

港幣百萬元	本集團			總額
	投資物業	土地及樓宇	其他設備及器材	
<b>成本或估值</b>				
年初	5,733	589	116	6,438
添置	—	158	18	176
轉撥	(172)	169	3	—
出售	—	—	(1)	(1)
匯兌差額	(13)	—	—	(13)
重估虧絀	(338)	—	—	(338)
年底	5,210	916	136	6,262
列賬方式：				
成本	—	916	136	1,052
估值	5,210	—	—	5,210
	5,210	916	136	6,262
<b>累積折舊</b>				
年初	—	98	46	144
本年度費用	—	20	11	31
出售	—	—	(1)	(1)
年底	—	118	56	174
<b>賬面淨值</b>				
年底	5,210	798	80	6,088
年初	5,733	491	70	6,294

## 15. 固定資產－續

本集團投資物業以及土地及樓宇的賬面值分為：

港幣百萬元	投資物業		土地及樓宇	
	2004年	2003年	2004年	2003年
位於香港按下列租約持有				
長期租約 (超過50年)	1,765	1,845	734	438
中期租約 (10至50年)	—	—	17	16
位於香港以外地區按下列租約持有				
中期租約 (10至50年)	3,445	3,888	47	37
	5,210	5,733	798	491

於香港及以外地區持有的投資物業已於2004年12月31日由獨立估值師魏理仕測量師行重估。投資物業的估值基準為公開市值。

由於本集團已於2004年3月悉數償還有關銀行貸款(見附註21(a))，用作銀行信貸抵押的投資物業及若干土地及樓宇按揭已於年內解除。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 16. 發展中物業

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
發展中物業(附註a)	6,551	4,055
減：分類為流動資產的發展中物業	(469)	(286)
	6,082	3,769

- a. 根據本集團於2000年5月17日與香港特別行政區(「香港特區」)政府訂立的協議(「數碼港計劃協議」)，本集團獲授設計、發展、興建及推廣位於港島區鋼線灣的數碼港計劃的專利權及責任。數碼港計劃包括商業及住宅部分。完成的商業部分已無償轉歸香港特區政府。所產生的相關成本已成為住宅部分發展成本的一部分。數碼港計劃的住宅部分已於2003年2月開始預售。

## 17. 商譽

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
<b>成本</b>		
年初	—	—
添置	84	—
年底	84	—
<b>累計攤銷</b>		
年初	—	—
本年度費用	(3)	—
年底	(3)	—
<b>賬面淨值</b>		
年底	81	—
年初	—	—

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 18. 於附屬公司的投資

港幣百萬元	本公司	
	於2004年12月31日	於2004年3月31日 (附註33)
非上市股份，按成本	2,870	—
應收附屬公司的欠款	4,033	—
	6,903	—

一家間接全資附屬公司結欠本公司借款是於借款期內按商業利率計息。於2004年12月31日，應收附屬公司的附息本金額為港幣23.59億元(於2004年3月31日：港幣零元)。該等本金須於要求時償還。附屬公司的其他結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。

來自中國共同控制公司(以附屬公司列賬)的股息，將根據此等中國共同控制公司的法定財務報表所載溢利予以宣派。該等溢利有異於根據《香港公認會計原則》呈報的數額。

於2004年12月31日，本集團以為數約1.98億美元(2003年：1.98億美元)股東貸款的形式為其若干中國共同控制公司業務運作提供資金，惟有關貸款尚未向國家外匯管理局登記。因此，以外幣匯款至中國以外將可能受到限制。

## 18. 於附屬公司的投資－續

於2004年12月31日，本公司的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本面值	本集團應佔 股本權益	
				直接	間接
雅嘉投資有限公司	香港	持有物業	港幣2元	—	100%
啓美投資有限公司	香港	持有物業	港幣2元	—	100%
Cyber-Port Management Limited	香港	提供管理服務	港幣2元	—	100%
Extra Lite International Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
Excel Bright Properties Limited	英屬處女群島	投資控股	2美元	—	100%
Ipswich Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	2美元	100%	—
南盈物業管理有限公司 (前稱Island South Property Management Limited)	香港	物業管理	港幣2元	—	100%
Madeline Investments Limited	香港	商標登記	港幣2元	—	100%
Midgre Properties Limited	英屬處女群島	投資控股	2美元	—	100%
PCPD Services Limited (前稱PCCW Properties (HK) Limited)	香港	提供管理服務	港幣2元	—	100%

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 18. 於附屬公司的投資－續

公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本面值	本集團應佔 股本權益	
				直接	間接
PCPD Property Management Limited (前稱PCCW Property Management Limited)	英屬處女群島	提供管理服務	2美元	—	100%
PCPD Real Estate Agency Limited (前稱PCCW Real Estate Agency Limited)	香港	物業銷售代理	港幣2元	—	100%
普曜有限公司	香港	融資	港幣2元	—	100%
Smart Phoenix Limited	英屬處女群島	物業發展	1美元	—	100%
Talent Master Investments Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
Atkins Developments Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
北京京威房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業發展	100,000,000美元	—	100%
北京京威物業管理有限公司	中華人民共和國	物業管理	150,000美元	—	100%

## 18. 於附屬公司的投資－續

公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本面值	本集團應佔 股本權益	
				直接	間接
Carlyle International Limited	香港	委託工程	港幣2元	—	100%
資訊港有限公司	香港	物業發展	港幣2元	—	100%
Gain Score Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
Monance Limited	香港	暫無業務	港幣1,000元	—	98%
Partner Link Investments Limited	英屬處女群島／香港	投資物業	1美元	—	100%
PCPD Facilities Management Limited (前稱PCCW Facilities Management Limited)	香港	物業管理	港幣2元	—	100%
Wise Union Enterprises Limited	英屬處女群島	投資控股	1美元	—	100%
PCPD Operations Limited (前稱Fine Future Holdings Limited)	英屬處女群島	企業服務	1美元	—	100%
PCPD Corporate Services Limited (前稱盈科優展有限公司)	香港	企業服務	港幣1元	—	100%
Pacific Century Paramount Real Estate Company Limited 盈科置尊物業有限公司 (前稱盈科置尊物業有限公司)	香港	物業代理	港幣1元	—	100%

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 19. 於未綜合附屬公司的投資

港幣百萬元	本集團		本公司	
	於2004年12月31日	於2003年12月31日	於2004年12月31日	於2004年3月31日 (附註33)
非上市股份，按成本	80	—	287	287
減：減值撥備	(4)	—	(287)	(287)
	76	—	—	—
減：因已收購資產的 公平價值調整 而重新歸入商譽	(25)	—	—	—
應收未綜合附屬公司的欠款	—	—	212	212
	51	—	212	212
欠未綜合附屬公司的款項	—	—	(8)	(7)
	51	—	204	205

就附註2(d)所述東方燃氣集團的逆向收購事項而言，經考慮收購及獨家持有東方燃氣集團若干附屬公司的目的乃為於不久將來作出售用途，因此，於東方燃氣集團若干附屬公司的投資已列作其他投資，並以2004年12月31日的公平價值約港幣5,100萬元 (2003年：港幣零元) 列賬。

## 20. 流動資產及負債

### a. 以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項

有關結餘指保留在有關連利益人士開設及持有的銀行賬戶的出售數碼港計劃住宅部分所得款項，該筆款項將根據數碼港計劃協議所述的若干條件及程序轉撥至特定銀行賬戶，並須如下文附註(b)所述作限定用途。

### b. 受限制現金

根據數碼港計劃協議，本集團於2004年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣9.03億元的受限制現金結餘(2003年：港幣27.01億元)，有關資金的用途已於數碼港計劃協議中述明。餘下港幣100萬元(2003年：港幣零元)用作銀行融資的抵押(見附註31)。

### c. 應收賬款淨額

應收賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
即期	88	19
一至三個月	3	2
三個月以上	1	1
	92	22

本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 20. 流動資產及負債－續

## d. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
即期	136	93
一至三個月	—	48
三個月以上	—	43
	136	184

## e. 合約工程結欠客戶款項總額

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
合約成本加應佔溢利減可預見的虧損	794	809
減：已進行工程的估計值	(799)	(809)
	(5)	—

於2004年12月31日已進行工程的估計值包括進度發票總金額約港幣7.82億元(2003年：港幣7.76億元)。

於2004年12月31日的非流動資產中並沒有包括應收客戶的在建工程合約保留金(2003年：港幣800萬元)。

## 21. 長期負債

港幣百萬元	本集團		本公司	
	於2004年12月31日	於2003年12月31日	於2004年12月31日	於2004年3月31日 (附註33)
長期借款(附註a)	—	1,151	—	—
可換股票據(附註b)	3,621	—	3,621	—
	3,621	1,151	3,621	—

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 21. 長期負債－續

## a. 長期借款

港幣百萬元	本集團		本公司	
	於2004年12月31日	於2003年12月31日	於2004年12月31日	於2004年3月31日 (附註33)
須於下列期間內償還的銀行貸款				
－ 不超過一年	—	94	—	—
－ 超過一年，但不超過兩年	—	113	—	—
－ 超過兩年，但不超過五年	—	944	—	—
減：須於一年內償還的 流動負債款項	—	1,151	—	—
	—	(94)	—	—
	—	1,057	—	—
有抵押	—	1,151	—	—
無抵押	—	—	—	—

## 21. 長期負債－續

## b. 可換股票據

港幣百萬元	本集團		本公司	
	於2004年12月31日	於2003年12月31日	於2004年12月31日	於2004年3月31日 (附註33)
須於下列期間償還				
— 超過五年	3,590	—	3,590	—
贖回溢價的撥備	31	—	31	—
	3,621	—	3,621	—
相當於：				
港幣11.7億元免息2011年 到期的第一批票據	1,170	—	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	—	2,420	—
贖回溢價的撥備	31	—	31	—
	3,621	—	3,621	—
已抵押	—	—	—	—
無抵押	3,621	—	3,621	—

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 21. 長期負債－續

#### b. 可換股票據－續

(i) 2011年到期的第一批票據

第一批港幣11.7億元的可換股票據已按面值發行，並屬於上文附註1(b)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(可予調整)。第一批票據免息及可按未償還本金的全數贖回。

於2005年2月24日，電訊盈科選擇根據第一批票據的條款，將第一批票據全部按每股港幣2.25元兌換為每股面值港幣0.10元的新股。本公司經是次兌換發行520,000,000股普通股。

(ii) 2014年到期的第二批票據

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(b)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3.60元(可予調整)。倘並無任何票據獲兌換，第二批票據的年利率為1厘及可按未償還本金的百分之一百二十贖回。

## 22. 撥備

港幣百萬元	本集團		
	2004年		
	支付政府款項 (附註a)	其他	總計
年初	3,680	20	3,700
計入發展中物業的額外撥備	4,375	—	4,375
已作出的額外撥備	—	11	11
已結算的撥備	(1,675)	—	(1,675)
年底	6,380	31	6,411
減：分類為流動負債的金額	(1,496)	(31)	(1,527)
	4,884	—	4,884

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 22. 撥備－續

港幣百萬元	本集團		
	2003年		
	支付政府款項 (附註a)	其他	總計
年初	—	—	—
計入發展中物業的額外撥備	3,680	—	3,680
已作出的額外撥備	—	20	20
年底	3,680	20	3,700
減：分類為流動負債的金額	(1,739)	(20)	(1,759)
	1,941	—	1,941

- a. 根據數碼港計劃協議(附註16(a))，香港特別行政區政府(「政府」)有權根據數碼港計劃協議若干條款及條件的規定，收取銷售數碼港計劃住宅部分所產生現金流量盈餘約百分之六十五的款項(扣除該計劃產生的若干可列支成本)。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。

## 23. 已發行權益

本集團	
股份數目 (附註a)	已發行權益 (附註a) 港幣百萬元
1,882,459,873	3,424

- a. 由於使用會計上的逆向收購基準(附註2(d))，列於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。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 23. 已發行權益－續

b. 下表載列本公司股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定股本：		
於2004年4月1日每股面值港幣0.40元的普通股 (附註(i))	1,500,000,000	600
註銷未發行股本 (附註(ii)(a))	(338,734,594)	(135)
股本削減及股份合併 (附註(ii)(a)及(b))	(1,045,138,866)	(453)
	116,126,540	12
增加額外法定股份 (附註(ii)(c))	9,883,873,460	988
於2004年12月31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4月1日每股面值港幣0.40元的普通股 (附註(i))	1,161,265,406	464
股本削減及股份合併 (附註(ii)(a)及(b))	(1,045,138,866)	(453)
	116,126,540	11
於向電訊盈科收購物業集團時發行新股	1,648,333,333	165
發行每股面值港幣0.10元的新股 (附註(iii))	118,000,000	12
於2004年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	1,882,459,873	188

- (i) 於本年度，本公司將其財務年度的年結日由3月31日更改為12月31日。由於本公司上一份經審核財務報表編製至2004年3月31日為止，本公司股本的變動情況涵蓋2004年4月1日至2004年12月31日止的九個月期間。本公司已編製2003年4月1日至2004年3月31日止年度的比較資料。

## 23. 已發行權益－續

- (ii) 根據本公司於2004年4月28日舉行的股東特別大會上通過的一項特別決議案，本公司已進行以下股本重組：
- (a) 削減每股面值港幣0.40元已發行股份的面值，方式為將每股已發行股份註銷港幣0.39元，以及註銷所有未發行股份（「股本削減」），導致註銷338,734,594股未發行股份；
  - (b) 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（「股份合併」），導致削減1,045,138,866股已發行股份，相當於削減股本港幣4.53億元（附註26）；
  - (c) 註銷記於本公司股份溢價賬內約港幣4,714萬元的金額（「註銷股份溢價」）（附註26）；
  - (d) 於本公司股份溢價賬的進賬餘額及股本削減及註銷股份溢價產生的進賬總額約為港幣5.0003億元，該筆金額將會轉撥至本公司的繳納盈餘賬內，並會用作抵銷本公司的累計虧損（附註26）；及
  - (e) 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。
- (iii) 於2004年11月10日，本公司向Asian Motion發行118,000,000股新股，每股作價港幣2.18元。所得款項淨額港幣2.48億元將撥作一般營運基金。

## 24. 僱員退休福利

### a. 界定利益退休金計劃

本集團的若干僱員有權參與由電訊盈科經營的界定利益退休金計劃（「界定利益計劃」），該計劃為員工於辭職及退休後提供一筆退休福利。界定利益計劃為最終的薪酬界定利益計劃。計劃資產由獨立信託人管理並持有，與電訊盈科集團的財政並無關連。

於截至2004年12月31日止年度，損益表中確認的界定利益退休金開支為港幣40萬元（2003年：港幣33,000元）。於2004年12月31日，本集團界定利益負債約為港幣500萬元（2003年：港幣400萬元）。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 24. 僱員退休福利－續

#### a. 界定利益退休金計劃－續

界定利益計劃由本集團及僱員根據合資格獨立精算師按定期估值的基準不時作出的推薦意見作出供款。

於2003年7月1日(「轉調日期」)，界定利益計劃的全體前成員已調至電訊盈科就該等成員日後為本集團提供服務而設立的界定供款計劃，而於轉調日期前提供服務的相關福利則維持不變。換言之，釐定利益水平的計劃年資以2003年6月30日為限，而計劃薪酬及乘數因子將繼續上調。根據《香港會計實務準則》(「《香港會計準則》」)第34號(經修訂)「僱員福利」，凍結計劃年資被視為責任緊縮事宜，但不會對本集團的財務報表造成任何會計影響。

根據《香港會計準則》第34號，界定利益計劃最新一份獨立精算師估值乃於2004年12月31日作出，由Canadian Institute of Actuaries及美國Society of Actuaries的資深會員Watson Wyatt Hong Kong Limited的Aaron Wong先生使用預測單位信託法編製。精算師認為，計劃資產的公平價值相當於2004年12月31日界定利益計劃福利責任折現值的百分之九十二點六(2003年：百分之九十點六)。

#### b. 界定供款退休金計劃

本集團的若干僱員亦有權參與由電訊盈科經營的界定供款退休金計劃，包括根據《香港強制性公積金計劃條例》設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為其按《香港僱傭條例》司法權區項下僱用而又不包括在已設立的界定利益退休金計劃的僱員設立界定供款計劃。該等計劃由獨立信託人管理。

根據界定供款計劃，僱主均須按計劃規定指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款未悉數歸屬並轉為既得利益前退出計劃，沒收的供款將用作撤銷本集團應作出的供款。

根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須按有關僱員的收入百分之五向計劃供款，有關收入的每月供款上限為港幣20,000元。供款於有關服務期間服務完成時會即時悉數歸屬並轉為既得利益。

## 25. 股本報酬福利

### a. 購股權計劃

本公司已於2003年3月17日批准及採納一項新購股權計劃（「2003年計劃」）。2003年計劃於採納日期後十年內有效。

採納2003年計劃的目的是讓本公司向董事會全權認為曾經或將會對本集團作出貢獻的本公司及其附屬公司任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本集團全職或兼職僱員（包括行政人員或高級職員）及任何向本集團、本集團任何成員公司的分銷商、承辦商、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營企業業務夥伴、宣傳人員、服務供應商及本集團借調員工（「參與人士」）提供顧問、諮詢或其他服務的任何顧問及諮詢人授出購股權，作為他們對本集團作出貢獻的獎賞或獎勵，並鼓勵參與人士為提高本公司的價值及分享本公司及其股東整體利益而努力。

根據2003年計劃及本公司其他購股權計劃，可能授出的購股權而發行的本公司股份最高數目不得超過本公司不時已發行股本面值百分之三十。根據向2003年計劃特別指明的單一承授人授出的購股權而發行的最高股份數目，於任何十二個月期間內，連同本公司任何其他購股權計劃項下的任何股份，均不得超過已發行股份百分之一。

倘向本公司一名主要股東或一名獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人士授出購股權，可致使因行使向該名人士於截至授出日期前十二個月（包括當日）已授出或將予授出的所有購股權（包括已行使、已註銷或未行使的購股權）而已發行或將予發行的股份：

- (i) 總數超過已發行股份的百分之零點一；及
- (ii) 根據股份於授出日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報的日報表所列的收市價計算，總值超過港幣500萬元，

則根據《聯交所證券上市規則》規定，授出購股權須取得並非為本公司關連人士的股東以決議案的方式事先批准。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 25. 股本報酬福利－續

#### a. 購股權計劃－續

每授出一份購股權應付的代價為港幣1元，認購建議於授出日期起計二十八日或認購建議函件所列明的任何其他期間內可由參與人士接納認購。認購期為於作出認購建議時董事會通知各承授人的期間，而該期間不得超過授出日期當日起計十年。行使價由本公司董事釐定，不得少於下列最高者：(i)股份於授出日期當日在聯交所所報的日報表所列的收市價；(ii)本公司股份緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

b. 本公司根據2003年計劃授出的購股權及於2004年12月31日尚未行使的購股權的詳情如下：

#### (i) 購股權的變動

	購股權數目	
	2004年	2003年
年初	—	—
已發行 (附註(ii))	10,000,000	—
年底 (附註(ii))	10,000,000	—
年底已歸屬為既得利益的購股權	10,000,000	—

## 25. 股本報酬福利－續

b. 本公司根據2003年計劃授出的購股權及於2004年12月31日尚未行使的購股權的詳情如下：－續

(ii) 年內授出的購股權詳情

授出日期	行使期	行使價 港幣元	2004年		2003年	
			已收代價 港幣元	購股權數目	已收代價 港幣元	購股權數目
2004年12月20日	2004年12月20日至 2014年12月19日	2.375	2	10,000,000	—	—
			2	10,000,000	—	—

於2004年12月31日，年內所有已授出的購股權尚未到期且並無行使。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 26. 儲備／(虧絀)

港幣百萬元	本集團					總額
	2004年					
	已發行權益	資本儲備	物業重估 儲備	貨幣匯兌 儲備	虧絀	
年初	—	—	263	—	(635)	(372)
發行普通股所得淨額 (扣除發行開支)	3,215	—	—	—	—	3,215
收購附屬公司	209	—	—	—	—	209
資本儲備減少 (附註a)	—	(565)	—	—	—	(565)
投資物業重估虧絀 (扣除稅項)	—	—	(83)	—	—	(83)
本年度溢利	—	—	—	—	487	487
年底	3,424	(565)	180	—	(148)	2,891

## 26. 儲備／(虧絀)－續

港幣百萬元	本公司				
	截至2004年12月31日止九個月				
	資本贖回				
	股份溢價	儲備	繳納盈餘	累計虧損	總額
於2004年4月1日(附註23(b)(i))	47	1	393	(648)	(207)
股本削減及股份合併(附註23(b)(ii)(a)及(b))	—	—	453	—	453
註銷股份溢價(附註23(b)(ii)(c))	(47)	—	47	—	—
繳納盈餘抵銷累計虧損(附註23(b)(ii)(d))	—	—	(500)	500	—
發行普通股所得淨額(扣除發行開支)	3,038	—	—	—	3,038
本期間溢利	—	—	—	6	6
於2004年12月31日	3,038	1	393	(142)	3,290

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 26. 儲備／(虧絀)－續

港幣百萬元	本集團						總額
	已發行權益	資本儲備	2003年		虧絀		
			物業重估 儲備	貨幣匯兌 儲備			
年初	—	—	—	3	(638)	(635)	
投資物業重估盈餘(扣除稅項)	—	—	263	—	—	263	
匯兌差額	—	—	—	(3)	—	(3)	
本年度溢利	—	—	—	—	3	3	
年底	—	—	263	—	(635)	(372)	

港幣百萬元	本公司					總額	
	股份溢價	截至2004年3月31日止年度			累計虧損		
		資本贖回 儲備	繳納盈餘				
於2003年4月1日(附註23(b)(i))	47	1	393	(559)	(118)		
本年度虧損	—	—	—	(89)	(89)		
於2004年3月31日(附註23(b)(i))	47	1	393	(648)	(207)		

- 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。

## 27. 遞延稅項

a. 年內遞延稅項負債的變動如下：

港幣百萬元	本集團			
	2004年			
	加速稅務折舊	物業重估	其他	合計
年初	153	344	9	506
於年內抵免於損益表(附註12)	33	—	—	33
計入物業重估儲備	—	(191)	—	(191)
年底	186	153	9	348

港幣百萬元	本集團			
	2003年			
	加速稅務折舊	物業重估	其他	合計
年初	111	342	9	462
於年內抵免於損益表(附註12)	42	—	—	42
抵免於物業重估儲備	—	2	—	2
年底	153	344	9	506

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 27. 遞延稅項－續

- b. 遞延收入稅項資產乃於預期日後取得應課稅溢利的機會頗高，而使有關的稅務利益變現時，才會就結轉的稅務虧損予以確認。年內遞延稅項資產的變動如下：

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
年初	20	8
於年內(逆轉)／計入損益表(附註12)	(18)	12
年底	2	20

- c. 本集團有未動用估計稅務虧損港幣2.48億元(2003年：港幣1.92億元)轉撥至扣除未來應課稅收入。為數港幣1.13億元的估計稅務虧損(2003年：港幣1.81億元)將於2004年12月31日起四年內屆滿。稅務虧損之餘下部分主要與香港公司有關，並可無限期結轉。

## 28. 綜合現金流量表附註

## a. 除稅前經營業務溢利與經營業務現金流入／(流出)淨額對賬表

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年 (附註2(d) 及33)
除稅前溢利	617	33
調整：		
利息收入	(8)	(10)
利息支出	39	160
融資費用	—	10
折舊	31	23
可換股票據利息及溢價撥備	47	—
於未綜合附屬公司投資的減值撥備	4	—
呆賬撥備	—	2
商譽攤銷	3	—
投資物業重估盈餘	—	(41)
營運資金變動前的營業溢利	733	177
經營資產減少／(增加)：		
— 發展中物業	(2,496)	286
— 應收賬款	(70)	1
— 預付款項、按金及其他流動資產	58	(20)
— 以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項	(2,016)	(2,402)
— 受限制現金	1,797	(2,701)
— 應收同系附屬公司的欠款	(12)	—
— 應收關連公司的欠款	(7)	—
— 其他非流動資產	8	—

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 28. 綜合現金流量表附註－續

## a. 除稅前經營業務溢利與經營業務現金流入／(流出)淨額對賬表－續

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年 (附註2(d) 及33)
經營負債增加／(減少)：		
－應付賬款、應計款項、其他應付賬款、遞延收入及撥備	3,020	4,265
－合約工程結欠客戶款項總額	5	(10)
－欠同系附屬公司的款項	10	—
－欠關連公司的款項	(5)	2
－其他長期負債	49	(56)
營運產生／(使用)的現金	1,074	(458)
已付利息	(34)	(66)
已收利息	8	10
已付稅項		
－已付香港利得稅	(2)	(14)
－已付海外稅項	—	(17)
經營業務現金流入／(流出)淨額	1,046	(545)

## 28. 綜合現金流量表附註－續

## b. 收購附屬公司

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
收購資產淨值：		
於未綜合附屬公司的投資	55	—
其他應收款項(附註(i))	70	—
	125	—
因收購產生的商譽(附註17)	84	—
	209	—
支付方式：		
已發行權益(附註26)	209	—
收購附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析：		
已付現金	—	—
已取得現金	—	—
收購附屬公司的現金及銀行結餘	—	—

(i) 於2004年5月10日至2004年12月31日期間，本集團已在該交易中獲得的其他應收賬款收取港幣5,000萬元。

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 28. 綜合現金流量表附註－續

#### c. 現金及現金等值項目分析

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
現金及銀行結餘	1,922	2,825
受限制現金	(904)	(2,701)
於12月31日的現金及現金等值項目	1,018	124

#### d. 主要非現金交易

有關收購電訊盈科於若干投資物業的權益、數碼港計劃及有關物業及設施管理公司的總代價為港幣65.57億元，而收購事項屬於非現金交易，其詳情載於附註1。

### 29. 承擔

#### a. 資本

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
已授權及訂約	1,858	2,741
已授權但未訂約	2,237	3,084
	4,095	5,825

## 29. 承擔－續

### a. 資本－續

上述資本承擔按性質分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
物業發展(附註(i))	4,000	5,743
購置固定資產	7	—
投資物業	85	82
其他	3	—
	4,095	5,825

- (i) 上文披露的資本承擔為管理層對數碼港計劃的總建築成本的最適當估計。自2000年5月17日訂立數碼港計劃協議後，資本承擔已根據總建築成本而作出修訂。

## 財務報表附註

2004年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 29. 承擔－續

## b. 經營租賃

(i) 於2004年12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應付的最低租賃付款如下：

## 土地及樓宇

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
一年內	4	4
一年至五年	—	3
	4	7

## 器材

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
一年內	5	1
一年至五年	6	2
	11	3

## 29. 承擔－續

### b. 經營租賃－續

(ii) 於2004年12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應收的最低租賃收款如下：

土地及樓宇

港幣百萬元	本集團	
	2004年	2003年
一年內	193	254
一年至五年	338	420
五年以上	96	146
	627	820

於2004年12月31日，於未來應收的最低租賃總額包括截至2005年2月7日(即附註3所述向第三方買家出售電訊盈科中心的完成日期)向電訊盈科中心租戶收取的最低租賃款項。本公司並無為反映是次出售而重列比較數據。根據物業買賣協議的議定方式，完成出售物業一事時存在一項租賃擔保，據此，Partner Link向買家承諾將以五年有擔保月租淨額的方式，向買家支付為數約港幣1,330萬元的款項，而於該五年期內應收該等租戶的租賃款項將由Partner Link收取。

## 財務報表附註

2004年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 30. 或然負債

本集團及本公司並無於財務報表內撥備的或然負債載列如下：

港幣百萬元	本集團		本公司	
	於2004年12月31日	於2003年12月31日	於2004年12月31日	於2004年3月31日 (附註33)
履約保證	1	1	—	—
公司保證(附註(i))	92	—	92	92
	93	1	92	92

- (i) 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作擔保。

### 31. 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	本集團	
	2004年	2003年
投資物業	—	3,888
土地及樓宇	—	37
銀行存款	1	—
	1	3,925

截至2004年12月31日，本公司一家間接全資附屬公司獲銀行貸出一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以用作向香港特區政府提供擔保。該等信貸以該附屬公司為取得銀行發放的擔保款項而不時存入的定期存款作抵押。該等定期存款已包括在2004年12月31日的綜合資產負債表中「受限制現金」一項內。於2004年12月31日，銀行信貸總額為港幣2,000萬元(2003年：港幣11.47億元)，其中未動用的信貸額為港幣1,900萬元(2003年：港幣零元)。

### 32. 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12月21日訂立出售電訊盈科中心(如上文附註3所述)的物業買賣協議已於2005年2月7日完成，Partner Link已全數收取港幣28.08億元的現金代價，而將電訊盈科中心轉讓的手續於2005年2月7日完成。
- b. 於2005年2月24日，電訊盈科選擇根據第一批票據的條款，將本金總額達港幣11.7億元2011年到期的第一批票據按每股港幣2.25元兌換為每股面值港幣0.10元的新股份(「兌換」)。本公司經是次兌換發行520,000,000股普通股。

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。

### 33. 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。為符合本年度的呈報方式，若干比較數字已經重列。

由於如附註1所述改變了會計年結日，本公司呈列的比較數據乃基於本公司2004年3月31日經審核賬目。本公司於2004年3月31日及截至該日止年度的財務報表乃經另一家執業會計師行審核，該會計師行於2004年7月22日的報告中對財務報表發表無保留意見。