



盈大地產將貫徹其創新的尊貴生活理念，為物業更添價值。



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持有多家附屬公司，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，並於綜合資產負債表列入流動資產的「於未綜合附屬公司的投資」一項。

因此，截至2004年12月31日止年度的綜合財務業績，是以物業集團綜合財務業績的延續部分編製。截至2003年12月31日止年度的所有比較財務資料，均為物業集團的比較財務資料。

為了令本公司的會計年度年結日與電訊盈科一致，本公司的財務年度年結日已由3月31日更改為12月31日。

以下為截至2004年12月31日止年度有關本集團業務財務業績及業務的管理層討論及分析：

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（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年貝沙灣豪宅售價調升後，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。貝沙灣豪宅的預售繼續順應香港物業市場復蘇之勢，年內售出共逾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」）政府與本集團收取首次分發為數港幣25.95億元的收益盈餘。本集團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



數碼港計劃商業部分
於2004年6月28日落成。

管理層的討論及分析

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」、「十本樓書大獎」及「十大樓則大獎」，其中本集團更囊括「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位於香港、樓高43層的電訊盈科中心。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。



數碼港商場於 MAPIC 國際商業零售行業盛事—首屆 Retail Future Projects Awards 年獎中，獲頒「零售發展項目中最具創意室內設計獎」。

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。

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。

稅項

本集團截至2004年12月31日止年度的稅項為港幣1.3億元，而2003年的稅項則為港幣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、以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項及受限制現金。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）。至於以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項，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。該交易的詳情載於「重大收購及出售事項」一節：

管理層的討論及分析

- (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。
- 截至2004年12月31日，本集團獲貸出一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以用作向香港特區政府提供擔保。
- 本集團大部分業務交易、資產及負債均以港元列值。有關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，其餘則以人民幣及美元計值。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

盈餘分派約港幣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，電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited (「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。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。

管理層的討論及分析

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。於本年報刊登日期，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（「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，Partner Link 與買方訂立租金擔保契據，據此，Partner Link 向買方擔保，於交易完成日起計五年期間，Partner Link 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。



北京盈科中心乃集團的頂級投資物業，租戶包括跨國企業及大使館。

管理層的討論及分析

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信貸的銀行存款抵押約港幣100萬元。

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。