



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2005年6月30日止六個月的中期業績

盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2005年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。中期財務報表雖未經審核，惟已經由本公司的財務審核委員會及本公司的外聘核數師按照香港會計師公會(「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。

- 綜合營業額增加百分之四十四點八至港幣33.38億元
- 本公司股東應佔溢利增加百分之二十一點八至港幣2.63億元
- 每股基本盈利港幣11.77分
- 中期股息每股港幣1.5分

未經審核簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列) (附註2)
營業額	3	3,338	2,306
銷售成本		(2,894)	(1,854)
毛利		444	452
其他收入		8	—
行政開支		(139)	(130)
融資成本		(66)	(50)
利息收入		72	1
於持作出售的未綜合附屬公司的投資減值		(6)	—
除稅前溢利	3、4	313	273
稅項	5	(50)	(57)
本公司股東應佔溢利		263	216
股息			
已宣派中期股息	6	36	—
每股盈利 (以每股港幣分列示)	7		
基本		港幣11.77分	港幣12.86分
攤薄後		港幣10.32分	港幣11.11分
每股股息 (以每股港幣分列示)	6	港幣1.5分	—

未經審核簡明綜合資產負債表

	附註	於2005年 6月30日 港幣百萬元	於2004年 12月31日 港幣百萬元 (重列) (附註2)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,513	6,316
物業、設備及器材		34	35
發展中物業		1,785	6,082
租賃土地權益		—	155
商譽		81	81
遞延稅項資產		—	2
		5,413	12,671
流動資產			
發展中物業		5,578	469
以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項		4,812	4,418
受限制現金		852	904
於持作出售的未綜合附屬公司的投資		45	51
應收賬款淨額	8	67	92
預付款項、按金及其他流動資產		66	78
衍生金融工具		2	—
應收同系附屬公司的欠款		4	12
應收關聯公司的欠款		3	7
現金及現金等值項目		3,384	1,018
		14,813	7,049

	附註	於2005年 6月30日 港幣百萬元	於2004年 12月31日 港幣百萬元 (重列) (附註2)
流動負債			
長期借款即期部分		24	—
應付賬款	9	144	136
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,894	1,829
合約工程結欠客戶款項總額		18	5
欠同系附屬公司的款項		16	10
欠最終控股公司的款項		12	16
撥備		4,642	1,527
稅項		132	79
		<u>6,882</u>	<u>3,602</u>
流動資產淨值		<u>7,931</u>	<u>3,447</u>
總資產減流動負債		<u>13,344</u>	<u>16,118</u>
非流動負債			
長期借款		1,730	3,621
遞延稅項		289	260
撥備		2,505	4,884
欠最終控股公司的款項		3,410	3,907
其他長期負債		26	80
		<u>7,960</u>	<u>12,752</u>
資產淨值		<u>5,384</u>	<u>3,366</u>
資金來源：			
已發行權益		4,631	3,424
儲備／(虧絀)		753	(58)
		<u>5,384</u>	<u>3,366</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃依據由香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》（「HKAS」），HKAS 34「中期財務報告」的規定而編製。該等未經審核簡明綜合財務報表應與本公司於及截至2004年12月31日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

編製符合HKAS 34的未經審核簡明綜合財務報表，要求管理層在若干方面作出判決、估計及假設，而該等判決、估計及假設或會影響如何應用政策及由年初至今就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果或會與該等估計有所不同。

編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法，與編製截至2004年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟本集團已於採納新修訂的《香港財務報告準則》（「HKFRS」）、HKAS及詮釋（「新訂HKFRSs」）後修訂其若干會計政策。新訂HKFRSs於2005年1月1日或之後起計的會計期間生效。

於2004年12月31日及截至2004年6月30日止六個月期間的比較未經審核簡明綜合財務報表已採納新訂HKFRSs並遵照新訂HKFRSs的過渡性和適用規定予以重列。

於截至2005年12月31日止年度生效或可供自願提早在年度財務報表內採用的新訂HKFRSs，或會受到香港會計師公會於本中期報告刊發日後頒佈的額外詮釋或其他變更影響。因此，於本中期報告刊發日期無法準確確定該段期間將會在本集團綜合財務報表內採用的會計政策。

本集團會計政策的變動及採納該等新政策的影響載於下文附註2。

2. 會計政策的變動

於2005年，本集團採納新訂HKFRSs。因此，於2004年12月31日的未經審核簡明綜合資產負債表及截至2004年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合損益表及未經審核綜合權益變動表的比較數字已根據新訂HKFRSs的相關規定重列。

採納新訂HKFRSs的影響

於2005年，本集團採納下列與其業務相關的新修訂HKFRSs：

HKAS 1	財務報表的呈列
HKAS 2	存貨
HKAS 7	現金流動表
HKAS 8	會計政策、會計估計的變更及差錯
HKAS 10	結算日後事項
HKAS 12	所得稅
HKAS 14	分部報告
HKAS 16	物業、廠房及設備
HKAS 17	租賃
HKAS 18	收入
HKAS 19	僱員福利
HKAS 21	外幣匯率變動的影響
HKAS 24	關聯方披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 32	金融票據：披露及呈列
HKAS 33	每股盈利
HKAS 34	中期財務報告
HKAS 36	資產減值
HKAS 37	撥備、或然負債及或然資產
HKAS 38	無形資產
HKAS 39	金融票據：確認及計量
HKAS 40	投資物業
HKAS-Int 15	經營租約－優惠
HKAS-Int 21	所得稅－收回經重估的不可折舊資產
HKFRS 2	以股份支付的款項
HKFRS 3	業務合併
HKFRS 5	持作出售的非流動資產及終止營運業務
HK-Int 3	收入－發展中物業完工前的預售合約
HK-Int 4	香港土地租賃期的確定

採納新修訂HKAS 1、2、7、8、10、12、14、16、18、19、21、24、27、33、34、37及HKAS-Int 15、HKFRS 5及HK-Int 4對本集團的會計政策並無構成重大改變。概括而言：

- HKAS 1對財務報表的若干披露有所影響。
- HKAS 2、7、8、10、12、14、16、18、19、21、27、33、34、37及HKAS-Int 15、HKFRS 5及HK-Int 4對本集團的政策並無構成重大影響。
- HKAS 24對關聯方的身分及若干其他關聯方披露構成影響。

會計政策的所有變動均已按照有關準則的過渡性規定作出，或若無過渡性規定，則已遵照HKAS 8的規定追溯應用。

本集團採納新訂HKFRSs後，本集團的會計政策已作如下修改：

(a) 收入－發展中物業完工前的預售合約

HK-Int 3 (先前以SSAP-Int 24的方式頒佈) 規定，發展中物業在完工前的預售收益僅於符合HKAS 18所規定的收益確認標準時方予確認。此舉導致本集團的收益及溢利確認政策出現變動，使發展中物業的預售收益及溢利於物業落成時方予確認，而先前的會計政策則按建築工程完成百分比確認收益及溢利。

本集團遵守HK-Int 3的下列過渡性規定：

- (i) 就2005年1月1日之前所產生的發展中物業完工前預售合約的收益及溢利 (已就此訂立具法律約束力的無條件銷售合約) 而言，本集團繼續按建築工程完成百分比基準確認收益及溢利。
- (ii) 就2005年1月1日或之後所產生的發展中物業完工前預售合約的收益及溢利 (已就此訂立具法律約束力的無條件銷售合約) 而言，有關收益及溢利乃於物業落成時確認。

上述變動對2005年中期業績的影響為導致溢利減少港幣4,200萬元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣1.89分及港幣1.37分。

(b) 投資物業

於過往年度，本集團投資物業重估的變動直接於物業重估儲備確認，惟就投資組合而言，倘有關儲備不足以補足投資組合的虧絀，有關多餘部分於綜合損益表扣除。倘先前於綜合損益表確認的虧絀已撥回，撥回的部分於綜合損益表中確認為進項。計算個別投資物業的出售損益時，已計入有關重估儲備。

根據HKAS 40，投資物業公平價值的一切變動均以公平價值模式直接於綜合損益表內確認。此外，持作長期租賃或資本增值或上述兩種目的及並非由綜合集團旗下公司佔用的物業，則入賬列作投資物業。

因此，本集團最終控股公司電訊盈科有限公司 (「電訊盈科」) 的附屬公司 (亦為本公司的同系附屬公司) 所租用的物業已由物業、設備及器材重新分類為投資物業，並按公平價值入賬。由於追溯採納HKAS 40 (獲HKAS 40的過渡性規定允許)，將投資物業按2005年1月1日的市值重列及撥回先前作出的折舊費用，導致2005年1月1日的保留盈利增加港幣5.67億元。有關變動令2005年中期業績的溢利增加港幣200萬元。每股基本及攤薄後盈利分別增加港幣0.11分及港幣0.08分。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。

倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃亦作為融資租賃處理。

投資物業最初按成本入賬，包括相關交易成本。於首次確認後，投資物業乃按公平價值入賬，而公平價值的任何變動則於綜合損益表內確認。

(c) 租賃土地重新分類

採納HKAS 17導致有關租賃土地分類的會計政策出現變動。預付款項已由物業、設備及器材重新分類為經營租賃預付款項。就租賃土地支付的預付款項乃按租賃期間以直線法於綜合損益表中扣除，或於出現減值時，在綜合損益表扣除減值。於過往年度，租賃土地乃按成本減累計折舊及累計減值列賬。由於採納HKAS 17，因此於2004年12月31日，賬面值港幣1.55億元的租賃土地已由物業、設備及器材重新分類為租賃土地的權益。會計政策的變動並無對2005年中期業績造成重大影響。

(d) 商譽

採納HKFRS 3、HKAS 36及HKAS 38後，導致有關商譽的會計政策出現變動。截至2004年12月31日止，商譽乃按其估計可使用年期20年以直線法於綜合損益表內攤銷，並於每逢出現減值跡象時進行減值評估。

根據HKFRS 3的規定，本集團自2005年1月1日起不再攤銷商譽。於2004年12月31日的累計攤銷已經撤銷，而商譽成本亦相應減少。自截至2005年12月31日止年度起，本集團會每年及於有跡象顯示出現減值時檢討商譽是否出現減值。該變動令2005年中期業績的溢利增加港幣200萬元。每股基本及攤薄後盈利分別增加港幣0.08分及港幣0.06分。假使依照去年的會計政策計算，資產負債表裏的商譽會增加港幣200萬元。

(e) 財務資產及負債

可兌換債務負債部分的公平價值乃按同等不可兌換債務的市場利率釐定。有關金額於債券因兌換而失效或到期前按攤銷成本基準入賬列作負債。所得款項餘額則分攤至換股權，並於扣除所得稅影響後確認及計入股東權益。

財務負債的賬面值乃按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。

就租賃協議項下經濟特徵及風險均與主體租賃協議並無密切關係的內在衍生工具而言，概按公平價值計算及按公平價值於損益賬內列作財務資產或負債，公平價值的任何變動則於綜合損益表內確認。

採納HKAS 32及39後，於2005年1月1日的期初儲備增加港幣11.05億元。有關變動對2005年中期業績的影響為導致溢利減少港幣3,000萬元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣1.35分及港幣0.98分。由於採納HKAS 32及39，於2005年6月30日的綜合資產負債表中款額出現增減的項目如下：

於2005年6月30日

港幣百萬元

衍生財務工具增加	2
長期借款增加	1,754
股份溢價增加	38
保留盈利減少	(38)

(f) 所得稅—收回經重估的不可折舊資產

採納HKAS-Int 21後，導致有關計算投資物業重估所產生的遞延稅項負債的會計政策出現變動。有關遞延稅項負債乃按透過使用有關資產而收回賬面值所引致的稅項影響計算，惟於結算日有明確計劃出售物業者則屬例外。於過往年度，有關資產的賬面值預期透過銷售收回。

由於採納HKAS-Int 21的過渡性規定，重列遞延稅項支出，令自2004年結轉的保留盈利增加港幣8,800萬元。由於截至2005年6月30日止六個月概無就投資物業的公平價值作出調整，故有關變動對2005年中期業績並無造成影響。

(g) 以股份支付的款項

採納HKFRS 2後，導致有關以股份支付款項的會計政策出現變動。截至2004年12月31日止，電訊盈科或本公司授予本公司及其附屬公司僱員及董事的購股權的撥備並無於綜合損益表內列作支出。自2005年1月1日起，本集團購股權成本將於綜合損益表內扣除。作為過渡性規定，2002年11月7日之後所授出而於2005年1月1日尚未歸屬的購股權成本已於有關期間的綜合損益表內追溯扣除。

由於採納HKFRS 2的過渡性規定，確認先前期間的購股權成本後，自2004年結轉的保留盈利減少港幣1,000萬元，而於2005年1月1日的其他儲備增加港幣1,000萬元。上述變動令2005年中期業績的溢利減少港幣300萬元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣0.13分及港幣0.10分。

採納新訂HKFRS對2005年中期業績的主要影響概述如下：

	2005年					總計 港幣百萬元
	HKAS 32及39 港幣百萬元	HKFRS 3 港幣百萬元	HKAS 40 港幣百萬元	HKFRS 2 港幣百萬元	HK-Int 3 港幣百萬元	
截至2005年6月30日止六個月						
溢利增加/(減少)：						
發展中物業收益減少	—	—	—	—	(373)	(373)
已售發展中物業成本減少	—	—	—	—	322	322
折舊減少	—	—	3	—	—	3
融資成本增加	(30)	—	—	—	—	(30)
員工成本增加	—	—	—	(4)	—	(4)
商譽攤銷減少	—	2	—	—	—	2
所得稅(增加)/減少	—	—	(1)	1	9	9
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本公司股東應佔溢利						
(減少)/增加總額	<u>(30)</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>(3)</u>	<u>(42)</u>	<u>(71)</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
每股盈利(減少)/增加(港幣分)						
— 基本	<u>(1.35)</u>	<u>0.08</u>	<u>0.11</u>	<u>(0.13)</u>	<u>(1.89)</u>	<u>(3.18)</u>
— 攤薄後	<u>(0.98)</u>	<u>0.06</u>	<u>0.08</u>	<u>(0.10)</u>	<u>(1.37)</u>	<u>(2.31)</u>

採納新訂HKFRS對截至2004年6月30日止六個月期間綜合損益表所載比較數字的主要影響概述於下表。誠如上文所述，由於並非所有會計政策變動均已作出相應的追溯調整，因此截至2004年6月30日止六個月期間的所列款項，未必可與本中期期間的所列款項進行比較。

	2004年		總計 港幣百萬元
	HKAS 40 港幣百萬元	HKFRS 2 港幣百萬元	
截至2004年6月30日止六個月			
溢利增加/(減少)：			
員工成本增加	—	(3)	(3)
折舊減少	9	—	9
所得稅增加	(1)	—	(1)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本公司股東應佔溢利			
增加/(減少)總額	<u> 8</u>	<u> (3)</u>	<u> 5</u>
每股盈利增加/(減少) (港幣分)			
— 基本	<u> 0.46</u>	<u> (0.16)</u>	<u> 0.30</u>
— 攤薄後	<u> 0.39</u>	<u> (0.14)</u>	<u> 0.25</u>

採納新訂HKFRSs對於2004年12月31日的綜合資產負債表的主要影響概述如下：

	2004年				總計 港幣百萬元
	HKAS 17 港幣百萬元	HKAS 40 港幣百萬元	HKAS-Int 21 港幣百萬元	HKFRS 2 港幣百萬元	
於2004年12月31日					
資產增加/(減少)：					
物業、設備及器材減少	(155)	(688)	—	—	(843)
投資物業增加	—	1,106	—	—	1,106
租賃土地權益增加	155	—	—	—	155
預付款項、按金及 其他流動資產減少	—	(31)	—	—	(31)
負債減少：					
遞延稅項負債減少	—	—	88	—	88
權益減少/(增加)：					
物業重估儲備減少	—	180	—	—	180
繳納盈餘增加	—	—	—	(10)	(10)
保留盈利(增加)/減少	—	(567)	(88)	10	(645)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

3. 營業額及分項資料

按業務分析的營業額、對本集團業績的貢獻及資本開支如下：

	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列)								
收益										
對外收益	3,179	2,096	121	177	38	33	-	-	3,338	2,306
分類間收益	-	-	-	-	19	41	(19)	(41)	-	-
總收益	<u>3,179</u>	<u>2,096</u>	<u>121</u>	<u>177</u>	<u>57</u>	<u>74</u>	<u>(19)</u>	<u>(41)</u>	<u>3,338</u>	<u>2,306</u>
業績										
分類業績	236	209	85	130	4	(6)	-	-	325	333
未分配公司開支									(12)	(11)
利息收入									72	1
融資成本									(66)	(50)
於持作出售的未綜合 附屬公司的投資減值									(6)	-
除稅前溢利									313	273
稅項									(50)	(57)
本公司股東應佔溢利									<u>263</u>	<u>216</u>
資本開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>162</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>162</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列)
計入：		
出售投資物業的收益	8	—
總租金收入	121	177
減：開支	(15)	(24)
扣除：		
已售發展中物業成本	2,848	1,798
折舊	5	4
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	21	23
— 行政費用	46	33
界定供款退休計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	2
— 行政費用	3	1
於持作出售的未綜合附屬公司的投資減值撥備	6	—

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列)
本公司及附屬公司		
即期稅項支出		
— 香港利得稅	52	22
— 海外稅項	1	—
遞延稅項		
— 臨時差異的產生及撥回	(3)	35
	<u>50</u>	<u>57</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(2004年：百分之十七點五)計算。

內地稅項則根據本期間估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

6. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元
已宣派中期股息每股港幣1.5分(2004年：無)	<u>36</u>	<u>—</u>

7. 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2005年	2004年 (重列)
盈利(港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	263	216
可兌換債務的融資成本	<u>54</u>	<u>9</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>317</u>	<u>225</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,232,957,111	1,681,512,344
普通股潛在攤薄影響	<u>841,896,134</u>	<u>340,634,921</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>3,074,853,245</u>	<u>2,022,147,265</u>

8. 應收賬款淨額

應收賬款的賬齡分析如下：

	於2005年 6月30日 港幣百萬元	於2004年 12月31日 港幣百萬元
即期	67	88
一至三個月	—	3
三個月以上	<u>—</u>	<u>1</u>
	<u>67</u>	<u>92</u>

本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

9. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	於2005年 6月30日 港幣百萬元	於2004年 12月31日 港幣百萬元
即期	<u>144</u>	<u>136</u>

管理層的討論及分析

以下為截至2005年6月30日止六個月，有關本集團業務的未經審核綜合財務業績及營運情況的管理層討論及分析：

財務業績及業務回顧

截至2005年6月30日止六個月，本集團錄得綜合營業額約港幣33.38億元，較2004年同期約港幣23.06億元上升百分之四十四點八。營業額之所以上升，主要由於本期間確認了2004年推售貝沙灣及南岸落成後的銷售收益。

截至2005年6月30日止六個月，本集團毛利約港幣4.44億元，較2004年同期毛利約港幣4.52億元減少百分之一點八。毛利之所以減少，原因是銷售成本上升，以及於2005年2月出售電訊盈科中心後再無錄得租金收入（截至2004年6月30日止六個月：港幣7,600萬元）。

期內銷售成本由截至2004年6月30日止六個月約港幣18.54億元增加至約港幣28.94億元。銷售成本上升，主要由於銷售收益增加，並須根據數碼港計劃協議的條款，增加香港特別行政區（「香港特區」）政府分佔收益的撥備，而其分佔的款項被視為數碼港計劃的部分發展成本。根據數碼港計劃協議，於扣減若干款項後，政府可享有貝沙灣住宅單位某百分比的銷售收益盈餘。

截至2005年6月30日止六個月，本集團錄得綜合純利約港幣2.63億元，較2004年同期的綜合純利約港幣2.16億元上升百分之二十一點八。期內每股基本盈利為港幣11.77分，而2004年同期則為港幣12.86分。本公司於2004年11月的股份配售事項中發行118,000,000股股份，並於2005年3月電訊盈科兌換第一批可換股票據後發行520,000,000股股份。

物業發展

於2005年首六個月，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及整體經濟復蘇之勢，截至2005年6月30日售出共逾197個單位，銷售收益約達港幣31.07億元。

自2003年開售起至2005年6月30日止，貝沙灣已售出1,962個單位，套現約港幣218.67億元。截至2005年6月30日止六個月，本集團確認的收益約為港幣31.79億元。六個月的營業溢利約為港幣2.36億元，而2004年同期則錄得營業溢利約港幣2.09億元。

本集團已預先改變會計政策，採納由香港會計師公會頒佈的HK-Int 3，藉以確認發展中物業的預售收益及溢利。就2004年12月31日後簽署且具法律約束力的無條件銷售合約的銷售交易而言，有關收益於物業落成時確認。就2005年1月1日前簽署並交換具法律約束力的無條件銷售合約，本集團繼續按建築項目的落成百分比確認發展中物業銷售收益及溢利。

於2005年6月，香港特區政府與本集團收取數碼港計劃第二次分發為數港幣14.03億元的收益盈餘淨額。根據數碼港計劃協議，香港特區政府獲支付約港幣9.06億元，而本集團則保留約港幣4.97億元。

數碼港計劃住宅部分南岸(名為貝沙灣)的660個單位已於2005年3月與買家交收。

物業投資

本集團持有頂級投資物業，即位於北京市中心的北京盈科中心。於2005年2月，本集團以代價港幣28.08億元出售位於香港鰂魚涌、樓高43層的電訊盈科中心。有關交易的詳情載於下文「重大收購及出售事項」一節。截至2005年6月30日止六個月，本集團的租金收入總額約為港幣1.21億元，去年同期則約為港幣1.77億元。租金收入減少主要由於出售電訊盈科中心所致，電訊盈科中心於2004年上半年為本集團帶來約港幣7,600萬元的租金收入總額。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2005年6月30日止六個月，來自物業管理部門方面的收入約為港幣3,800萬元，2004年同期則約為港幣3,300萬元。

股息

董事會宣派截至2005年6月30日止六個月中期股息每股港幣1.5分(2004年：無)或總額約為港幣3,600萬元(2004年：無)。本公司於2005年5月19日派付截至2004年12月31日止年度末期股息每股港幣7分(2003年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2005年9月6日至2005年9月9日期間(包括首尾兩日)，本公司暫停辦理股份過戶登記手續，期內的股份轉讓均不獲登記。如要符合資格收取中期股息，所有過戶文件連同相關股票必須於2005年9月5日下午四時正前送抵本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。中期股息預期將於2005年9月16日或相近日子派發予2005年9月9日名列本公司股東名冊的股東。

稅項

本集團截至2005年6月30日止六個月的稅項約為港幣5,000萬元，而2004年同期的稅項則約為港幣5,700萬元。

流動資產及負債

於2005年6月30日，本集團的流動資產值約為港幣148.13億元(2004年12月31日：港幣70.49億元)，其中包括發展中物業、現金及現金等值項目、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。發展中物業由2004年12月31日約港幣4.69億元增加至2005年6月30日約港幣55.78億元。於2005年6月30日，現金及現金等值項目約為港幣33.84億元(2004年12月31日：港幣10.18億元)。至於以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項，由2004年12月31日港幣44.18億元增加至2005年6月30日約港幣48.12億元，增幅為百分之八點九。受限制現金由2004年12月31日港幣9.04億元，減少至2005年6月30日約港幣8.52億元。

於2005年6月30日，流動負債總額約為港幣68.82億元，而於2004年12月31日則為港幣36.02億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2005年6月30日，本集團的借貸總額約為港幣58.85億元，與2004年12月31日的借貸總額港幣84.24億元相比，減少港幣25.39億元。於2005年3月1日，港幣11.7億元的全數第一批可換股票據獲兌換為本公司股份。於2005年6月30日，本集團的所有長期借貸均來自電訊盈科。數碼港貸款約為港幣34.1億元，免息，並可以貝沙灣銷售所得款項償還，而第二批可換股票據為港幣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2005年6月30日，本集團有一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以用作就數碼港計劃向香港特區政府提供擔保(2004年12月31日：港幣2,000萬元)。

本集團大部分業務交易、資產及負債均以港元列值。有關中國北京盈科中心的交易、資產及負債均以人民幣列值。以人民幣列值的有關收益佔本集團總營業額約百分之三點一，中國資產則佔本集團總資產約百分之十七點九。

本集團所有借貸均以港元計值，而現金及現金等值項目則主要以港元計值，其餘則以人民幣及美元計值。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2005年6月30日止六個月，經營業務的現金流入約為港幣5.26億元，包括數碼港計劃收益盈餘分派約港幣14.03億元。於2004年同期，經營業務的現金流入約為港幣3,500萬元。

兌換可換股票據

於2005年2月24日，電訊盈科選擇根據可換股票據的條款，將本金額港幣11.7億元的全數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0.1元的新股。是次兌換，本公司於2005年3月1日按電訊盈科的指示向Asian Motion Limited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。

重大收購及出售事項

於2004年12月21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（位於香港鰂魚涌一幢43層高的辦公室大廈）的協議，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 已向買方擔保，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支付為數每月港幣13,338,000元的款項。

或然負債

於2005年6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予表現擔保約港幣100萬元（2004年12月31日：港幣100萬元）。

集團資產抵押

於2005年6月30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2005年6月30日，本集團的僱員總數約為482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。

本公司於2003年3月17日採納的購股權計劃已於2005年5月13日終止，並以於同日獲股東批准的新購股權計劃取代。新購股權計劃經電訊盈科股東批准後，已於2005年5月23日獲採納。新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。

新訂會計準則

本集團已於採納新訂HKFRSs後修改其若干會計政策，有關準則已於2005年1月1日或之後起計的會計期間生效。本集團乃根據香港會計師公會的宗旨而採納新訂HKFRSs，藉以達成其與國際會計準則委員會所訂《國際財務報告準則》及詮釋全面結合的目標。2004年的比較數字均已按照新訂HKFRSs重列。上述變動對本集團的相關業務經營或現金流量概無任何影響。

自2005年1月1日起採納新訂HKFRSs後，令本公司2005年上半年的股東應佔溢利減少港幣7,100萬元，以及本公司2004年上半年的股東應佔溢利增加港幣500萬元。因此，本集團截至2005年6月30日止六個月所呈報的股東應佔溢利港幣2.63億元，較截至2004年6月30日止六個月的股東應佔溢利港幣2.16億元（經重列）增長百分之二十一點八。倘無採納新訂HKFRSs，本公司2005年的股東應佔溢利相較2004年增長百分之五十八點三。有關新訂HKFRS及相關財務影響的詳情，請參閱未經審核簡明綜合財務報表附註的附註2。

展望

香港經濟已見起色，失業率逐步回落，物業市場亦發展蓬勃。在種種有利因素帶動下，本集團於2005年上半年繼續取得輝煌業績。

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，加上經濟情況預料將逐漸改善，本集團對香港物業市場的前景充滿信心。

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，有助本集團在內地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。本集團已於北京的商業中心區選定一重建樣板，計劃將其重建為豪宅及/或商業綜合大樓。

目前，本集團亦於其他亞太地區尋求發展機會，並將繼續善用貝沙灣的品牌效應，把握市場上其他具有增長潛力的項目。

《企業管治常規守則》

於截至2005年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守《上市規則》附錄14所載《企業管治常規守則》的守則條文，惟於2005年5月13日本公司舉行股東週年大會當日，董事會主席須處理對本公司業務重要的其他事務，因而未能按照守則條文第E.1.2條的規定出席上述大會。

購買、出售或贖回上市證券

截至2005年6月30日止六個月期間，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2005年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，並於回顧期間定期舉行會議。

承董事會命
公司秘書
陳雅麗

香港，2005年8月18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；
陳進思及顏金施

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。