

管理層的討論及分析

以下為截至2005年6月30日止六個月，有關盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「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其租金收入（截至2004年6月30日止六個月期間：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月電訊盈科有限公司（「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《香港詮釋》（「HK-Int」）HK-Int 3「收入－發展中物業完工前的預售合約」，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。

管理層的討論及分析

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

本公司董事會宣派截至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)，本公司將會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75.28億元相比，減少港幣16.43億元。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4.97億元。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元的新股份。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股新股份，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。

管理層的討論及分析

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。該價格乃經過買賣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1,333.8萬元的款項。

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 (2004年12月31日：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個人表現及經驗釐定，並會定期檢討。本公司會因應僱員的個人表現及本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／經修訂的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋 (「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本公司股東應佔溢利港幣2.63億元，較截至2004年6月30日止六個月的本公司股東應佔溢利港幣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HKFRSs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。