



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 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2005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。

- 綜合營業額減少百分之十二點一至港幣51.27億元
- 本公司股東應佔溢利增加百分之六十九點六至港幣5.97億元
- 每股基本盈利港幣25.77分
- 建議宣派末期股息每股港幣5.5分(全年股息：每股港幣7分)

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列) (附註2)
營業額	3、4	5,127	5,831
營銷成本		(4,201)	(4,800)
毛利		926	1,031
一般及行政開支		(260)	(345)
於持作出售的未綜合附屬公司的 投資減值		(6)	(4)
其他虧損		(61)	—
融資成本	5	(127)	(172)
利息收入		222	8
重估投資物業的盈餘／(虧絀)		16	(205)
除稅前溢利	6	710	313
稅項	7	(113)	39
本公司股東應佔溢利		597	352
股息			
中期股息	8	36	—
於結算日後擬派的末期股息	8	132	168
每股盈利(以每股港幣分列示)			
基本	9	港幣25.77分	港幣20.22分
攤薄後	9	港幣23.51分	港幣18.95分
每股股息(以每股港幣分列示)	8	港幣7.00分	港幣7.00分

綜合資產負債表

	附註	於2005年 12月31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		3,607	6,316
物業、設備及器材		37	35
發展中物業		1,875	6,082
租賃土地權益		—	155
商譽		81	81
應收保留金		8	—
遞延稅項資產		2	2
		<hr/>	<hr/>
		5,610	12,671
流動資產			
發展中／持作出售物業		5,669	469
以有關連利益人士賬戶持有的 銷售所得款項		4,293	4,418
受限制現金		1,332	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	10	239	92
預付款項、按金及其他流動資產		90	78
應收同系附屬公司的欠款		10	12
應收其他關聯公司的欠款		2	7
短期存款		655	—
現金及現金等值項目		2,699	1,018
		<hr/>	<hr/>
		15,034	7,049

流動負債			
長期借款即期部分		24	24
應付賬款	11	186	136
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,603	1,829
出售物業的已收訂金		822	—
合約工程結欠客戶款項總額		11	5
欠同系附屬公司的款項		24	10
欠最終控股公司的款項		3,180	3,923
撥備		5,299	1,527
稅項		171	79
		<u>11,320</u>	<u>7,533</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>3,714</u>	<u>(484)</u>
總資產減流動負債		<u>9,324</u>	<u>12,187</u>
非流動負債			
長期借款		1,779	2,522
撥備		1,435	4,884
遞延稅項		319	260
其他長期負債		34	80
		<u>3,567</u>	<u>7,746</u>
資產淨值		<u>5,757</u>	<u>4,441</u>
資金來源：			
已發行權益		4,631	3,424
儲備		1,126	1,017
		<u>5,757</u>	<u>4,441</u>

附註：

1. 遵行會計實務準則

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的適用《香港財務報告準則》(「HKFRS」)及《香港公司條例》的披露規定而編製。該等綜合財務報表乃採用主要會計政策編製，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

2. 編製基準

除以公平價值計入損益賬的財務資產及財務負債及按公平價值入賬的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。

於2005年，本集團採納新訂／經修訂的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋（「新訂HKFRSs」），有關準則已於2005年1月1日或之後起計的會計期間生效。因此，於2004年12月31日的綜合資產負債表及截至2004年12月31日止年度的綜合損益表及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訂／經修訂HKFRS：

HKAS 1	財務報表的呈列
HKAS 2	存貨
HKAS 7	現金流量表
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 11	建築合約
HKAS 12	所得稅
HKAS 14	分類報告
HKAS 16	物業、廠房及設備
HKAS 17	租賃
HKAS 18	收益
HKAS 19	僱員福利
HKAS 21	外幣匯率變動的影響
HKAS 23	借貸成本
HKAS 24	關聯方披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 32	金融工具：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	金融工具：確認及計量
HKAS 39 (修訂本)	金融資產及財務負債的過渡及初步確認
HKAS 40	投資物業
HKAS-Int 15	經營租約－優惠
HKAS-Int 21	所得稅－收回經重估的不需折舊資產
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	租賃－香港土地租賃期的確定

採納新訂／經修訂HKASs 1、2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、24、27、33、34、36、37、38、HKAS-Int 15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。
- HKASs 2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、27、33、34、36、37、38、HKAS-Int 15及HK-Int 4對本集團的會計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交易披露構成影響。

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調整，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. 收益－發展中物業完工前的預售合約

HK-Int 3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發展落成時方予確認，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。

上述變動在2005年的影響為港幣6.72億元的收益遞延確認及股東應佔溢利因遞延而減少港幣8,300萬元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣3.58分及港幣2.70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，倘有關儲備不足以彌補投資組合的虧絀，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年的股東應佔溢利減少港幣5.36億元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣23.12分及港幣17.44分。

c. 所得稅－收回投資物業重估金額

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，投資物業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。有關變動對2005年業績的影響為導致股東應佔溢利減少港幣300萬元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣0.12分及港幣0.09分。

d. 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。預付款項已分類為經營租賃預付款項，並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年或2004年股東應佔溢利造成重大影響。

e. 商譽

採納HKAS 36、HKAS 38及HKFRS 3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，並至少每年或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。截至2005年12月31日止年度及往後年間，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年股東應佔溢利增加港幣400萬元。每股基本及攤薄後盈利分別增加港幣0.18分及港幣0.14分。假使依照去年的會計政策計算，綜合資產負債表中的商譽會增加港幣400萬元。

f. 財務資產及負債

採納HKASs 32及39後，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。此價值列作財務負債，並以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算，而發行可換股債務所得款項的有關餘額則分攤至換股權，並確認及計入股東權益。

追溯採納HKAS 32後，於2004年12月31日的可換股票據儲備增加港幣11.6億元，而於2004年12月31日的保留盈利及截至2004年12月31日止年度的股東應佔溢利則減少港幣8,500萬元，亦即2004年的額外財務成本。於2005年1月1日採納HKAS 39後，導致期初保留盈利增加港幣3,000萬元，亦即2004年融資成本的差額，此因使用攤銷成本法與過往年度使用的舊有計算方法比較所導致。採納HKASs 32及39對2005年業績的影響為導致股東應佔溢利減少港幣5,500萬元。每股基本盈利減少港幣2.34分，惟對每股攤薄後盈利無任何影響。由於採納HKASs 32及39，於2005年12月31日的綜合資產負債表中款額出現增減的項目如下：

	於2005年12月31日 港幣百萬元
長期借款增加	1,803
應付同系附屬公司的可換股票據減少	(2,499)
	<hr/>
	(696)
可換股票據儲備增加	769
股份溢價增加	37
保留盈利減少	(110)
	<hr/>

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。於過往年度，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的追溯性規定，確認先前期間的購股權成本後，於2005年1月1日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年的股東應佔溢利減少港幣400萬元。每股基本及攤薄後盈利分別減少港幣0.20分及港幣0.15分。

h. 持作出售的出售集團

根據準則條文，本集團自2005年1月1日起採納HKFRS 5。根據HKFRS 5，收購作轉售的附屬公司按賬面值與公平值減銷售成本兩者的較低者列入綜合財務報表。截至2004年12月31日，該等附屬公司不綜合於本集團綜合賬目，只按投資成本減累計減值虧損列入綜合財務報表，採納HKFRS 5對2005年股東應佔溢利並無任何重大影響。

採納新訂HKFRSs對2005年股東應佔溢利的主要影響概述如下：

	2005年					總計 港幣百萬元
	HKASs 32及39 港幣百萬元	HKAS 40及 HKAS-Int 21 港幣百萬元	HKFRS 2 港幣百萬元	HKFRS 3 港幣百萬元	HK -Int 3 港幣百萬元	
	截至2005年12月31日止年度 股東應佔溢利增加／(減少)：					
發展中物業收益減少	—	—	—	—	(672)	(672)
已售發展中物業成本減少	—	—	—	—	571	571
一般及行政開支減少	—	31	—	—	—	31
折舊費用減少	—	4	—	—	—	4
出售固定資產收益減少	—	(586)	—	—	—	(586)
投資物業重估盈餘	—	16	—	—	—	16
融資成本增加	(55)	—	—	—	—	(55)
員工成本增加	—	—	(5)	—	—	(5)
商譽攤銷減少	—	—	—	4	—	4
稅項(增加)／減少	—	(4)	1	—	18	15
股東應佔溢利(減少)／ 增加總額	<u>(55)</u>	<u>(539)</u>	<u>(4)</u>	<u>4</u>	<u>(83)</u>	<u>(677)</u>
每股盈利(減少)／增加(港幣分)						
— 基本	(2.34)	(23.24)	(0.20)	0.18	(3.58)	(29.18)
— 攤薄後	—	(17.53)	(0.15)	0.14	(2.70)	(20.24)

採納新訂HKFRSs對於2005年12月31日的綜合資產負債表的主要影響概述如下：

	2005年					
	HKASs	HKAS 40及	HKFRS 2	HKFRS 3	HK-Int 3	總計
	32及39	HKAS-Int 21				
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於2005年12月31日						
資產增加／(減少)：						
投資物業增加	—	92	—	—	—	92
物業、設備及器材減少	—	(60)	—	—	—	(60)
發展中物業增加	—	—	—	—	721	721
商譽增加	—	—	—	4	—	4
負債減少／(增加)：						
出售物業的已收訂金增加	—	—	—	—	(822)	(822)
即期稅項撥備減少	—	—	1	—	18	19
遞延稅項負債減少	—	84	—	—	—	84
長期借款減少	696	—	—	—	—	696
權益減少／(增加)：						
以股份支付的						
僱員報酬儲備增加	—	—	(15)	—	—	(15)
可換股票據儲備增加	(769)	—	—	—	—	(769)
股份溢價增加	(37)	—	—	—	—	(37)
保留盈利減少／(增加)	110	(116)	14	(4)	83	87
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—

採納新訂HKFRSs對截至2004年12月31日止年度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12月31日止年度期間的所列款項，未必可與本年度的所列款項進行比較。

	2004年				總計 港幣百萬元
	HKAS 32 港幣百萬元	HKAS 40 港幣百萬元	HKFRS 2 港幣百萬元	HK-Int 21 港幣百萬元	
截至2004年12月31日止年度					
股東應佔溢利增加／(減少)：					
員工成本增加	—	—	(7)	—	(7)
折舊費用減少	—	24	—	—	24
投資物業重估虧絀	—	(205)	—	—	(205)
一般及行政開支增加	—	(31)	—	—	(31)
融資成本增加	(85)	—	—	—	(85)
遞延稅項減少／(增加)	—	187	—	(18)	169
股東應佔溢利減少總額	<u>(85)</u>	<u>(25)</u>	<u>(7)</u>	<u>(18)</u>	<u>(135)</u>
每股盈利減少(港幣分)					
— 基本	(4.87)	(1.44)	(0.38)	(1.05)	(7.74)
— 攤薄後	<u>—</u>	<u>(1.00)</u>	<u>(0.26)</u>	<u>(0.73)</u>	<u>(1.99)</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 32 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)：						
投資物業增加	—	—	1,106	—	—	1,106
物業、設備及器材減少	—	(155)	(688)	—	—	(843)
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
長期借款減少	1,075	—	—	—	—	1,075
權益減少／(增加)：						
物業重估儲備減少	—	—	180	—	—	180
以股份支付的僱員報酬 儲備增加	—	—	—	—	(10)	(10)
可換股票據儲備增加	(1,160)	—	—	—	—	(1,160)
保留盈利減少／(增加)	<u>85</u>	<u>—</u>	<u>(567)</u>	<u>(88)</u>	<u>10</u>	<u>(560)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

3. 營業額

營業額包括在以下業務確認的收益：

	截至12月31日止年度	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元
物業發展	4,821	5,415
物業投資	233	358
其他業務	73	58
	<u>5,127</u>	<u>5,831</u>

4. 分類資料

分類資料的呈列按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物業投資。
- 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。

	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	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元
				(重列) (附註2)						(重列) (附註2)
營業額										
對外收益	4,821	5,415	233	358	73	58	—	—	5,127	5,831
分類間收益	—	—	—	—	37	66	(37)	(66)	—	—
總收益	<u>4,821</u>	<u>5,415</u>	<u>233</u>	<u>358</u>	<u>110</u>	<u>124</u>	<u>(37)</u>	<u>(66)</u>	<u>5,127</u>	<u>5,831</u>

業績										
分類業績	548	551	104	20	2	(32)	—	—	654	539
未分配公司開支									(33)	(58)
利息收入									222	8
融資成本									(127)	(172)
於持作出售的未 綜合附屬公司的 投資減值									(6)	(4)
除稅前溢利									710	313
稅項									(113)	39
本公司股東應佔溢利									597	352
其他資料										
本年度產生的資本 開支(包括 固定資產)	—	—	7	173	6	3	—	—	13	176
折舊及攤銷	—	—	8	6	3	5	—	—	11	11
計入/(扣減)損益表 的投資物業重估 盈餘/(虧絀)	—	—	16	(205)	—	—	—	—	16	(205)
於損益表中確認的 減值虧損	—	—	—	—	6	4	—	—	6	4
呆賬撥備	—	—	—	—	7	—	—	—	7	—
僱員購股權權益	—	—	—	—	5	7	—	—	5	7
資產										
分類資產	13,417	11,991	3,804	6,673	72	82	—	—	17,293	18,746
於持作出售的未 綜合附屬公司的 投資									45	51
未分配公司資產									3,306	923
綜合總資產									20,644	19,720
負債										
分類負債	12,534	11,907	437	714	52	41	—	—	13,023	12,662
未分配公司負債									1,864	2,617
綜合總負債									14,887	15,279

b. 地區分類

本集團的業務主要在香港及內地這兩個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。

	來自外來客戶收益			分類資產	年內產生的資本開支	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列) (附註2)	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元
香港	4,915	5,630	16,877	16,045	6	163
內地	212	201	3,767	3,675	7	13
	<u>5,127</u>	<u>5,831</u>	<u>20,644</u>	<u>19,720</u>	<u>13</u>	<u>176</u>

5. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列) (附註2)
利息支出：		
須於五年內悉數償還的銀行貸款	—	10
須於五年內悉數償還的其他貸款	—	29
須於五年後悉數償還的可換股票據	127	133
	<u>127</u>	<u>172</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：

	截至12月31日止年度	
	2005年	2004年
	港幣百萬元	港幣百萬元
		(重列)
		(附註2)
計入：		
總租金收入	233	358
減：開支	(21)	(54)
重估投資物業的盈餘／(虧絀)	16	(205)
出售投資物業收益	8	—
扣除：		
已售物業成本	4,119	4,665
折舊，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	—
— 一般及行政開支	10	8
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	43	52
— 一般及行政開支	86	89
界定利益退休金計劃供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	—
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	3	5
核數師酬金		
— 現年度	2	2
經營租賃租金		
— 土地及樓宇	3	3
— 器材	2	1
根據購股權計劃自董事及僱員所得的服務價值	5	7
呆賬撥備	7	—
商譽攤銷	—	3
	<u> </u>	<u> </u>

7. 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(2004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。

	截至12月31日止年度	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列) (附註2)
香港利得稅		
— 現年度撥備	95	79
— 過往年度超額撥備	(1)	—
遞延稅項有關的臨時差異的產生及撥回	19	(118)
總數	<u>113</u>	<u>(39)</u>

8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元
已派發中期股息每股普通股港幣1.5分 (2004年：無)	36	—
於結算日後擬派每股普通股港幣5.5分的末期股息 (2004年：每股普通股港幣7分)	132	168
	<u>168</u>	<u>168</u>

於結算日後擬派的末期股息並無於結算日確認為負債。

9. 每股盈利

本公司股本每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2005年 港幣百萬元	2004年 港幣百萬元 (重列) (附註2)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利	597	352
可換股票據的融資成本	126	123
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>723</u>	<u>475</u>

	2005年 股份數目	2004年 股份數目
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,318,405,078	1,739,977,769
兌換可換股票據及行使僱員購股權時的 普通股潛在攤薄影響	756,277,017	769,083,182
	<u>3,074,682,095</u>	<u>2,509,060,951</u>

10. 應收賬款淨額

應收賬款的賬齡分析如下：

	於2005年 12月31日 港幣百萬元	於2004年 12月31日 港幣百萬元
即期	172	88
一至三個月	64	3
三個月以上	3	1
	<u>239</u>	<u>92</u>

除非另有延長信貸期的相互協定，否則本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

11. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	於2005年 12月31日 港幣百萬元	於2004年 12月31日 港幣百萬元
即期	181	136
一至三個月	5	—
三個月以上	—	—
	<u>186</u>	<u>136</u>

業務回顧及展望

物業發展

在蓬勃的經濟推動下，加上香港物業市場的豪宅市道持續向好，貝沙灣2005年的銷售情況依然強勁。在2005年，貝沙灣售出超過210個單位，帶來約港幣35.51億元的款項。

截至2005年12月31日止年度，本集團確認的收益約為港幣48.21億元。年內的除稅和利息收入前溢利約為港幣5.48億元，而2004年則錄得除稅和利息收入前溢利約港幣5.51億元。自2003年開售起至2005年12月31日止，貝沙灣已售出超過1,980個單位，套現約港幣223.11億元。

於2005年6月及9月，香港特別行政區（「香港特區」）政府與本集團收取數碼港計劃第二次及第三次分發為數港幣20.5億元的收益盈餘淨額。根據數碼港計劃協議，截至2005年12月31日止年度，香港特區政府獲支付的總額約港幣13.23億元，而本集團則收取約港幣7.27億元。

數碼港計劃住宅部分的貝沙灣二期（南座）所有660個單位已於2005年與買家交收。獨立式洋房於2005年11月開始交收，而貝沙灣南灣（Bel-Air on the Peak）單位則於2006年1月開始交收。

本集團在香港的首個電話機樓重建項目位於上環和風街。該幅用地將重建為約150個住宅單位。目前重建工程正按計劃進行，預計於2007年開始預售並於2008年底完工。

於2006年1月，本集團於公開拍賣中以人民幣5.1億元成功投得位於中華人民共和國（「中國」）北京市朝陽區工體北路4號的一幅住宅用地。該項目的總樓面面積約為46,300平方米，預計於2008/09年完工。有關進一步詳情，載於下文「重大收購及出售事項」一節。

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。該多用途發展項目的總樓面面積超過162,000平方米，現時由多間跨國公司、國際級零售商及住宅租戶租用。於2005年2月，本集團完成以代價港幣28.08億元出售位於香港鰂魚涌一幢樓高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12月31日止年度，本集團的租金收入總額約為港幣2.33億元，去年則約為港幣3.58億元。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年為本集團帶來約港幣1.5億元的年度租金收入總額。出租物業組合的整體租用率保持接近百分之一百的水平。

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12月31日止年度，來自物業管理部門方面的收益約為港幣7,300萬元，2004年則約為港幣5,800萬元。

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，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已向買方協定，於交易完成翌日起計五年期間，Partner Link將以擔保每月租金淨額的方式每月向買方支付為數港幣1,333.8萬元的款項。

誠如上文「物業發展」一節所述，於2006年1月23日，本集團於公開拍賣中以人民幣5.1億元成功投得中國一幅面積約為23,000平方米的住宅用地。該幅用地位於北京市朝陽區工體北路4號，與本集團其中一項資產北京盈科中心近在咫尺。待2008/09年完工後，該發展項目預計將為本集團的北京物業組合增值及帶來協同效益。該發展項目的總樓面面積將約為46,300平方米。

展望

在經濟持續增長的情況下及配合中港兩地房地產市場的穩健發展，本集團於2005年取得輝煌業績。鑑於宏觀經濟環境向好，加上失業率日趨下降，而且豪宅供應仍然有限，本集團對未來數年香港物業市場的前景仍然表示樂觀。

本集團現正計劃重建及提升多座電訊盈科電話機樓，預期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交界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。

在中國方面，待2008/09年北京市朝陽區工體北路4號新用地的發展項目完成後，預期將為本集團的內地物業組合產生協同效益，同時提升本集團的收益流量。

貝沙灣餘下各期的銷售所得款項，連同來自多個發展機會的收益，預期將成為本集團往後數年的盈利動力。

電訊盈科與中國網絡通信集團公司（「中國網通」）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，為本集團帶來龐大機遇。本集團已於北京的商業中心區選定一

重建樣板。該項重建項目現時仍有待政府審批，預期將建為豪宅及／或商業綜合大樓。中國網通組合內其他具備發展潛力的地點亦已展開可行性研究。

憑藉本集團發展優質豪宅的專業技術，以及本公司鮮明獨特的品牌優勢，本集團現已積極在其他亞太地區尋求發展機會，致力拓展核心業務及為股東提升價值。

財務回顧

業績回顧

截至2005年12月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約港幣51.27億元，較2004年約港幣58.31億元下降百分之十二點一。營業額之所以減少，主要由於會計政策變動後，自2005年起的銷售額只於建築項目落成時確認，以及於2005年2月出售電訊盈科中心後其租金收入減少。

本集團已改變會計政策，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才予確認。在HK-Int 3過渡性規定許可的範圍內，就2005年1月1日前簽署並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。

截至2005年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利約港幣9.26億元，較2004年毛利約港幣10.31億元減少百分之十點二。此方面的減少反映出營業額下降，而毛利率則保持穩定。

截至2005年12月31日止年度，本集團錄得綜合純利約港幣5.97億元，較2004年的綜合純利約港幣3.52億元上升百分之六十九點六。純利增加的原因之一，是2005年2月出售電訊盈科中心後，所得款項的利息收入增加。年內每股基本盈利為港幣25.77分，而2004年則為港幣20.22分。

流動資產及負債

於2005年12月31日，本集團的流動資產值約為港幣150.34億元（2004年12月31日：港幣70.49億元），其中包括發展中物業、現金及銀行結餘、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。流動資產之所以增加，乃由於出售電訊盈科中心所得現金收益增加，以及預期於2006年貝沙灣南灣 (Bel-Air on the Peak) 完工及交收後從發展中物業非流動資產部分轉撥所致。發展中物業由2004年12月31日約港幣4.69億元增加至2005年12月31日約港幣56.69億元。於2005年12月31日，現金及銀行結餘約為港幣33.54億元（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44.18億元減少至2005年12月31日約港幣42.93億元，跌幅為百分之二點八。受限制現金由2004年12月31日港幣9.04億元，增加至2005年12月31日約港幣13.32億元。

於2005年12月31日，流動負債總額約為港幣113.2億元，而於2004年12月31日則為港幣75.33億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2005年12月31日，本集團的借貸總額約為港幣56.79億元，與2004年12月31日的借貸總額港幣75.28億元相比，減少港幣18.49億元。於2005年3月1日，發行予電訊盈科為數港幣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12月31日，本集團的所有長期借貸均來自電訊盈科集團。數碼港當中欠款約為港幣31.8億元，免除利息，將從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2014年到期時須按未償還本金額的百分之一百二十償還。由於所有欠款均來自大股東，故並無提供資產負債比率。

於2005年12月31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、資產及負債則以人民幣列值。以人民幣列值的有關收益佔本集團總營業額約百分之四點一，中國資產則佔本集團總資產約百分之十八點二。

本集團所有欠款均以港元計值。現金及銀行結餘主要以港元持有，餘下則以人民幣及美元持有。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12月31日止年度，經營業務的現金流入約為港幣4,000萬元，而於2004年，經營業務的現金流入約為港幣14.84億元。

稅項

本集團截至2005年12月31日止年度的稅項約為港幣1.13億元，而2004年的稅項減免則約為港幣3,900萬元。導致2004年稅項減免的原因，主要由於會計準則出現變動後，遞延稅項獲撥回及重列所致。

或然負債

於2005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履行擔保約港幣80萬元(2004年：港幣80萬元)。

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年的股東應佔溢利減少港幣6.77億元，以及本公司2004年的股東應佔溢利減少港幣1.35億元。因此，本集團2005年所呈報的股東應佔溢利港幣5.97億元，較2004年的股東應佔溢利港幣3.52億元(重列)上升百分之六十九點六。倘無採納新訂HKFRSs，本公司2005年的股東應佔溢利相較2004年增加百分之一百六十一點六。有關新訂HKFRSs及相關財務影響的詳情，請參閱本公司2005年年報財務報表附註的附註2(b)。

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11.70億元的全數第一批可換股票據以每股港幣2.25元兌換為本公司每股面值港幣0.1元的新股份。基於是次兌換，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。

可換股票據的約務更替

本公司原則上與PCCW-HKT Partners Limited(電訊盈科的全資附屬公司，同時亦為本公司於2004年5月發行第二批總額為港幣24.2億元可換股票據(「此票據」)的持有人)同意於此票據項下，本公司的權利與責任將會轉讓及更替予本公司的全資附屬公司。有關附屬公司於此票據項下的責任將由本公司擔保。除此票據發行人的身份及本公司的擔保外，此票據的條款及條件將無任何變動。約務更替與擔保對本公司的綜合財務報表或本公司其他合約承擔將無任何重大影響。

僱員及薪酬政策

於2005年12月31日，本集團的僱員總數約為528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，並已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。

股息

董事會建議就截至2005年12月31日止年度派發末期股息每股港幣5.5分(2004年：港幣7分)或總額約港幣1.32億元(2004年：港幣1.68億元)，惟須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實。本公司於2005年9月16日派發中期股息每股港幣1.5分(2004年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2006年5月11日至2006年5月16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，期內不會辦理股份轉讓手續。如要符合資格收取末期股息每股港幣5.5分，所有過戶文件連同相關股票須於2006年5月10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。股息證預期將於2006年5月23日或相近日子派發。

購買、出售或贖回上市證券

年內，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12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

《企業管治常規守則》

於截至2005年12月31日止年度期間，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。

承董事會命
公司秘書
陳雅麗

香港，2006年3月29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：

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。