





管理層的討論及分析

以下為截至2005年12月31日止，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」)業務的經審核綜合財務業績及營運情況的管理層討論及分析：

業務回顧

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。整項交易程序已於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，毗鄰本集團其中一項資產北京盈科中心。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。

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《香港詮釋》(「HK-Int」) 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

管理層的討論及分析

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，發行予電訊盈科有限公司(「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，預期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／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

管理層的討論及分析

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11.7億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

業績酌情發放花紅。本集團亦提供完善福利，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。

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。