

管理層的討論及分析

以下為截至2006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：

業務回顧

物業發展

香港經濟持續向好，帶動本地就業環境改善，同時刺激消費，而置業者的信心亦告大增。本集團期內已落成物業單位的銷售錄得滿意回報，而市場推廣、銷售及營運方面亦取得理想進展。

本集團為貝沙灣配以優質建築設計及會所設施，為項目進一步增值。除為客戶提供保養及售後服務外，本集團亦因應不同客戶的需要，推出多種面積的分層住宅單位及洋房。

截至2006年6月30日止六個月，本集團確認收益約為港幣51.25億元。期內扣除稅項及利息收入前溢利約為港幣6.55億元，而2005年同期的比較數字則為約港幣2.36億元。

於2006年6月，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團收取數碼港計劃第四次為數港幣18億元的收益盈餘淨額。根據數碼港

計劃協議，特區政府獲支付的總額約為港幣11.62億元，而本集團於截至2006年6月30日止六個月內則收取約港幣6.38億元。

本集團在香港的電話機樓重建項目繼續取得進展。位於上環和風街的項目將可為區內提供約150個優質單位。工程目前符合進度，預計於2007年開始預售並於2008年年底竣工。

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北京朝陽區工體北路四號的一塊住宅用地。該項目的總發展建築樓面面積約46,300平方米，預期可於2008/09年竣工。鄰近地下鐵路支線於2007年通車後，可望加強該區交通便捷的優勢，更可為本集團毗鄰的北京盈科中心帶來顯著協同效益。

物業投資

位於北京市中心的北京盈科中心，為本集團持有的頂級投資物業。此綜合用途物業總建築樓面面積逾162,000平方米，現時租戶包括不少跨國企業、世界級零售商及住宅租戶。隨著中國內地經濟繼續強勁增長，企業加快擴展業務步伐，預期對辦公室及零售商舖的需求將更為殷切。截至2006年6月30日止六個月，北京盈科中心的出租率達百分之九十六。而該物業將於2007/08年進行提升工程。

截至2006年6月30日止六個月，本集團錄得租金收入總額約港幣1.11億元；2005年同期的比較數字為約港幣1.21億元。

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2006年6月30日止六個月，來自物業管理部門方面的收益約為港幣4,000萬元，2005年同期的比較數字則為約港幣3,800萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2006年6月30日止六個月期內，本集團錄得綜合營業額約港幣52.76億元，較2005年同期約港幣33.38億元上升百分之五十八點一。營業額上升的主要原因為貝沙灣南灣 (Bel-Air on the Peak) 落成後的銷售收益已於本期內予以確認。

截至2006年6月30日止六個月期內，本集團錄得綜合毛利約港幣8.52億元，較2005年同期的毛利約港幣4.44億元增加百分之九十一點九。毛利增加的原因是本集團的總營業利潤率及營業額均有改善，同時有效管理成本的成果。

截至2006年6月30日止六個月期內，本集團錄得綜合純利約港幣7.03億元，較2005年同期的綜合純利約港幣2.63億元上升百分之一百六十七點三。綜合純利增加的主要原因是營業額增加及期內錄得較高利息收入。本期的每股基本盈利為港幣29.23分，而2005年同期則為港幣11.77分。

本集團已採納香港會計師公會頒佈的香港詮釋第3號（「HK-Int 3」），以確認來自預售發展中物業收益。由於HK-Int 3規定只可於發展項目完成後，其所有權重大風險及回報已轉讓後，方可確認收益及溢利，因而每期建築工程完成的時間對發展中物業的銷售收益及溢利有重大影響。基於2006年首六個月期內完成了多期工程，本期所確認的收益較2005年同期錄得大幅增加。

流動資產及負債

於2006年6月30日，本集團的流動資產值約為港幣127.83億元（2005年12月31日：港幣150.34億元），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。流動資產減少的主要原因是發展中物業減少。發展中物業由2005年12月31日約港幣56.69億元降至2006年6月30日的約港幣25.99億元。於2006年6月30日，現金及銀行結餘約為港幣

28.15億元(2005年12月31日：港幣33.54億元)。以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項則由2005年12月31日的港幣42.93億元降至2006年6月30日的約港幣36.81億元，減幅為百分之十四點三。受限制現金由2005年12月31日的港幣13.32億元，增至2006年6月30日約港幣31億元。

於2006年6月30日，流動負債總額約為港幣94.94億元，而2005年12月31日的比較數字則為港幣113.2億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2006年6月30日，本集團的借貸總額約為港幣50.65億元，與2005年12月31日的相對數字港幣56.79億元比較，減少港幣6.14億元。於2006年6月30日，本集團的所有長期借貸均來自電訊盈科集團。全部貸款中約港幣25.42億元為免息貸款，並預期可運用數碼港所分得的盈餘款項償還，而港幣24.2億元的第二批可換股票據的年利率則為定息一厘，於2014年到期時須按未償還本金額的百分之一百二十償還。由於全部貸款均來自公司的主要股東電訊盈科，故並未提供資產負債比率。

於2006年6月30日，本集團有一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以作為數碼港計劃向香港特區政府提供的擔保(2005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計值。有關中國內地北京盈科中心及於年初新投得的北京住宅用地的交易、資產及負債均以人民幣計值。以人民幣計值的有關收益佔本集團總營業額約百分之二點一，而中國內地資產則佔本集團總資產約百分之二十二。

本集團所有借貸均以港元計值，而現金及銀行結餘亦主要以港元計值，餘額則以人民幣及美元計值。鑑於上述貨幣的匯率相當穩定，本集團並無重大滙兌風險，故本集團並無採納任何重大對沖措施。

截至2006年6月30日止六個月期內，經營業務的現金流出淨額約為港幣4.06億元，2005年同期則錄得流入淨額約港幣2,900萬元。

稅項

本集團截至2006年6月30日止六個月期內的稅項約為港幣1.35億元，而2005年同期的稅項則約為港幣5,000萬元。

或然負債

於2006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履行擔保約港幣100萬元(2005年12月31日：港幣100萬元)。

僱員及薪酬政策

於2006年6月30日，本集團的僱員總人數約為385名，其中大部分於香港工作。本集團的薪酬政策是參照當時行業情況及根據僱員的個人表現及經驗而釐定，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酌情發放花紅。本集團亦為僱員提供完善福利，包括醫療保險及培訓計劃，而僱員也可選擇參加公積金或強積金計劃。

本公司於2003年3月17日採納的僱員購股權計劃已於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。

中期股息

本公司董事會宣佈向所有於2006年10月6日名列本公司股東名冊的人士派發截至2006年6月30日止六個月中期股息每股港幣1.5分(2005年：每股港幣1.5分)或總額約港幣3,600萬元(2005年：港幣3,600萬元)。是項中期股息約於2006年10月13日支付。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2006年10月4日至2006年10月6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。如要符合資格收取中期股息每股港幣1.5分，所有過戶文件連同相關股票必須於2006年10月3日下午四時正之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辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

展望

香港的經濟繼續改善，失業率下降，受惠於上述因素，本集團業績和中國內地的物業市場均見蓬勃。加上優質住宅物業供應有限，預計極可能支持樓價維持升勢。隨著香港經濟擴張，吸引更多專業人士流入，刺激租務物業的需求更趨殷切，亦使租金升幅獲得支持。故本集團對香港物業市場的前景保持樂觀。

貝沙灣豪宅項目將仍然是本集團的重點物業發展項目。貝沙灣豪宅餘下數期的銷售收益，以及多項其他潛在發展項目的收益，預期將繼續成為推動本集團未來數年收益的主要動力。

本集團正就多座電訊盈科擁有的電話機樓進行計劃重建及提升的可行性研究，以探討增加本集團在香港收益。這些電話機樓的重建將是未來數年住宅及商業發展項目的主要來源。位於上環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年年底竣工。

中國內地方面，本集團於年初購入位於北京朝陽區工體北路4號的一塊地皮，有關發展工程預期可望於2008/09年竣工，屆時將有助擴大本集團的收入來源。

電訊盈科與中國網絡通信集團公司組成聯盟後，預料亦將有助本集團在內地日益蓬勃的物業市場中擴闊發展項目組合，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示範項目，計劃改建為豪宅及／或商業綜合樓宇。該項目仍有待政府審批。

本集團深信中國內地不斷湧現的商機，將繼續為業務帶來正面影響。本集團在北京朝陽區的新發展住宅項目，連同目前正在考慮的多個極具潛力的內地項目，可望提升本集團未來的盈利。隨著中國內地的房地產市場蓬勃發展，該等項目勢將會繼續受惠，並將支持本集團的資產值取得增長。

本集團發展優質豪宅的專業技術，以及鮮明獨特的品牌，繼續應用於本港及中國內地，致力為股東提升價值。