





# 管理層的討論及分析

以下為截至2006年12月31日止年度，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

2006年下半年香港的經濟表現強勁，為本集團的業績帶來利好支持。由於香港特別行政區政府（「特區政府」）於2006年底舉行土地拍賣的成交價較預期為佳，加上本地經濟基礎因素穩健，而美國聯邦儲備局的持續加息周期亦告結束，以及區內股市表現向好，刺激置業人士及投資者的信心，促進地產投資。

本集團在優化成本效益的同時，銷售收益亦持續提高，故此2006年錄得較往年穩健的回報。貝沙灣以其優質的建築、設計及服務，成為豪宅物業的典範，持續推動本集團取得成功。

於2006年，本集團確認收益約為港幣72.63億元。年內除稅前溢利約為港幣11.6億元，2005年則約為港幣7.1億元。

於2006年，特區政府與本集團收取數碼港計劃三筆（包括第四次至第六次）為數合共港幣56億元的收益盈餘淨額。根據數碼港計劃協議，特區政府獲支付的總額約為港幣36.15億元，而本集團則收取約港幣19.85億元。

電訊盈科與本集團於香港合作重建多個電話機樓，工作繼續取得良好進展。位於上環和風街興建的優質住宅項目，可望於2009年提供約150個豪宅單位。目前工程符合進度，預計將於2007年底開始預售。

位於北京朝陽區工體北路四號毗鄰北京盈科中心是本集團著名的住宅項目，工程將於2007年展開。該項目獲准發展的總樓面面積約為46,300平方米，預期將於2009年竣工，質量標準預計將超越北京現有住宅的水平。

### 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。此綜合用途物業總樓面面積逾169,900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，預計對辦公室及零售商舖的需求將更為殷切。於2006年，北京盈科中心的平均出租率達百分之九十五。而該物業將於2009年完成多項提升工程。

於2006年，本集團錄得租金收入總額約港幣2.28億元；2005年則約為港幣2.33億元。

### 其他業務

本集團的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。於2006年，來自物業管理部門方面的收益約為港幣8,200萬元，2005年則約為港幣7,300萬元。

## 財務回顧

### 業績回顧

於2006年，本集團錄得綜合營業額約港幣72.63億元，較2005年約港幣51.27億元上升百分之四十一點七。營業額上升的主要原因是貝沙灣南灣(Bel-Air on the Peak)落成後的銷售收益已於本年內予以確認。

於2006年，本集團錄得綜合毛利約港幣11.88億元，較2005年的毛利約港幣9.26億元上升百分之二十八點三。毛利上升的原因是本集團年內的營業額有所改善。

於2006年，本集團錄得綜合純利約港幣9.65億元，較2005年約港幣5.97億元上升百分之六十一點六。綜合純利上升的原因是營業額上升及年內錄得較高利息收入。年內的每股基本盈利為港幣40.16分，2005年則為港幣25.77分。

按照香港會計師公會頒佈的適用《香港財務報告準則》，發展物業的銷售收益及溢利於發展項目完成及其所有權的重大風險及回報已轉讓後確認。

## 管理層的討論及分析

### 流動資產及負債

於2006年12月31日，本集團的流動資產值約為港幣89.4億元(2005年12月31日：港幣150.34億元)，主要包括發展中／持作出售物業、現金及銀行結餘、以代管人賬戶持有的銷售所得款項及受限制現金。流動資產減少的原因是隨著物業落成及確認為營銷成本，致使發展中／持作出售的物業減少。流動資產內發展中／持作出售的物業由2005年12月31日約港幣56.69億元減少至2006年12月31日約港幣15.21億元。於2006年12月31日，現金及銀行結餘(包括短期存款)約為港幣26.18億元(2005年12月31日：港幣33.54億元)。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2005年12月31日的港幣42.93億元減少百分之十九點一至2006年12

月31日約港幣34.72億元。受限制現金則由2005年12月31日的港幣13.32億元下降至2006年12月31日約港幣8.26億元。

於2006年12月31日，流動負債總額約為港幣48.78億元，2005年12月31日則為港幣113.2億元，減幅主要來自數碼港計劃所分得的盈餘款項淨額，從而降低對最終控股公司所欠款項的數額及支付特區政府款項的撥備。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於2006年12月31日，本集團的借貸總額約為港幣37.43億元，與2005年12月31日的借貸總額港幣56.79億元比較減少港幣19.36億元。於2006年12月31日，本集團的所有長期借貸均來自電訊盈科集團。借貸中約

港幣11.95億元為免息貸款，並預計可運用數碼港計劃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本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12月31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、資產及負債均以港幣計值。有關中華人民共和國(「中國內地」)北京盈科中心及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收益約百分之三點一，中國內地的資產則佔本集團總資產約百分之二十九點四。

本集團所有借貸均以港幣計值，現金及銀行結餘亦主要以港幣計值，餘額則以人民幣及美元計值。本集團並無重大外匯風險，故本集團並無採取任何重大對沖措施。

於2006年，本集團經營業務的現金流出淨額約為港幣4.35億元，2005年的經營業務則錄得流入淨額約為港幣4,000萬元。

#### 稅項

本集團於2006年的稅項約為港幣1.95億元，2005年則約為港幣1.13億元。

#### 或然負債

於2006年12月31日，本集團就數碼港計劃基建工程的若干委託工作向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12月31日，本集團的僱員總人數約為386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。本集團會因應僱員的個人表現及本集團業績酌情發放花紅。本集團亦向僱員提供完善福利，包括醫療保險及培訓計劃，僱員也可選擇參加公積金或強積金計劃。

## 管理層的討論及分析

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，並於同日由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

董事會建議向所有於2007年5月10日名列本公司股東名冊的股東派發2006年末期股息每股普通股港幣5.5分(2005年：港幣5.5分)，合共約港幣1.32億元(2005年：港幣1.32億元)，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，末期股息將於2007年5月23日或相近日子派發。

本公司已於2006年10月13日向股東派發中期股息每股普通股港幣1.5分(2005年：港幣1.5分)，合共約港幣3,600萬元(2005年：港幣3,600萬元)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

由2007年5月11日至2007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必須於2007年5月10日下午四時三十分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。股息證將於2007年5月23日或相近日子派發。

### 購入、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入、出售或贖回本公司的上市證券。

### 展望

本集團對香港地產市道持續向好抱持樂觀態度。由於中國內地及香港的經濟持續增長，置業人士在勞工緊張的市場中收入有所增加，利率環境亦趨穩定，加上自去年起區內股市蓬勃，投資者獲利甚豐，預計今年的樓價將會快速上升。以上種種均對貝沙灣住宅項目餘下期數的銷量及可達致的售價構成利好因素。

---

本集團將繼續在選定地點發掘商機，並在發展優質豪宅項目時發揮其獨特品牌效應。本集團亦會繼續在香港物色重建電訊盈科電話機樓的商機，以便為本集團帶來長遠的可持續收入。首個電話機樓重建項目位於上環和風街，將於2009年竣工。

中國內地政府於2006年實施宏觀調控措施，遏止房地產市場過熱，預計此舉將會為樓市帶來更持久及更健康的增長趨勢。長遠而言，該等官方措施將會令本集團受惠。本集團於北京盈科中心毗鄰的優質住宅發展項目預計將於2007年動工，以2009

年竣工為目標。本集團亦計劃在2007年至2009年期間，在北京盈科中心及鄰近位置進行增值工程，全面提升整幢綜合大樓，工程將包括改善通往主要交通幹線的通道，並提升設施及商業配套的質素。此外，在合作重建多個電話機樓方面，本集團與中國網絡通信集團公司將繼續在中國內地主要地點物色多個具潛力的黃金地段進行重建。

憑藉在業內確立的豪宅發展商地位，本集團將繼續致力在香港及中國內地建立及拓展其品牌。