



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)

(股票代號：432)

## 截至 2006 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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2006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。

- 綜合營業額增加百分之四十一點七，達到港幣 72.63 億元
- 本公司股東應佔溢利增加百分之六十一點六，達到港幣 9.65 億元
- 每股基本盈利為港幣 40.16 分
- 建議宣派末期股息每股港幣 5.5 分

### 全年溢利

本集團2006年的經審核股東應佔溢利為港幣9.65億元，每股基本盈利為港幣40.16分。

### 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）。

### 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。

## 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元
營業額	3、4	7,263	5,127
營銷成本		<u>(6,075)</u>	<u>(4,201)</u>
毛利		1,188	926
一般及行政開支		(308)	(260)
其他收益		57	—
其他虧損		—	(61)
融資成本	5	(130)	(127)
利息收入		376	222
重估投資物業的盈餘		2	16
減值虧損		<u>(25)</u>	<u>(6)</u>
除稅前溢利	6	1,160	710
稅項	7	<u>(195)</u>	<u>(113)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>965</u>	<u>597</u>
股息			
中期股息	8	36	36
於結算日後擬派的末期股息	8	<u>132</u>	<u>132</u>
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	9	港幣40.16分	港幣25.77分
攤薄後	9	<u>港幣35.47分</u>	<u>港幣23.51分</u>
每股股息（以每股港幣分列示）	8	<u>港幣7.00分</u>	<u>港幣7.00分</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於2006年 12月31日 港幣百萬元	於2005年 12月31日 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,861	3,607
物業、設備及器材		43	37
發展中物業		1,979	1,875
租賃土地權益		502	—
商譽		81	81
其他應收款項		15	8
遞延稅項資產		1	2
		<u>6,482</u>	<u>5,610</u>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業		1,521	5,669
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		3,472	4,293
受限制現金		826	1,332
於持作出售的未綜合附屬公司的投資		—	45
應收賬款淨額	10	438	239
預付款項、按金及其他流動資產		55	90
應收同系附屬公司的欠款		5	10
應收關聯公司的欠款		5	2
短期存款		173	655
現金及現金等值項目		2,445	2,699
		<u>8,940</u>	<u>15,034</u>

	附註	於2006年 12月31日 港幣百萬元	於2005年 12月31日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>			
長期借款即期部分		24	24
應付賬款	11	93	186
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,451	1,603
銷售物業的已收訂金		98	822
合約工程結欠客戶款項總額		7	11
欠同系附屬公司的款項		17	24
欠最終控股公司的款項		1,195	3,180
撥備		1,914	5,299
稅項		79	171
		<u>4,878</u>	<u>11,320</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,062</u>	<u>3,714</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,544</u>	<u>9,324</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		1,880	1,779
撥備		1,591	1,435
遞延稅項		375	319
其他長期負債		15	34
		<u>3,861</u>	<u>3,567</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>6,683</u></u>	<u><u>5,757</u></u>
<b>資金來源：</b>			
已發行權益		4,309	4,631
儲備		<u>2,374</u>	<u>1,126</u>
		<u><u>6,683</u></u>	<u><u>5,757</u></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。編製該等財務報表時已採用主要會計政策。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表的金融資產及金融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。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRS，於本集團即期會計期間開始生效或可供提前採納。以下為該等財務報表反映即期及過往會計期間會計政策的變動。

2006年1月1日起生效已公佈準則的修訂

### (i) HKAS 39及HKFRS 4（修訂）－ 金融工具：確認及計量及保險合約－ 財務擔保合約

於過往年度，本集團作出的財務擔保根據HKAS 37－「撥備、或然負債及或然資產」披露為或然負債。除非可能需用資源以清償債務並可就債務金額作出可靠評估，否則毋須就此作出撥備。自2006年1月1日起，本集團為遵守HKAS 39有關財務擔保合約的修訂，已更改有關作出財務擔保的會計政策。根據新政策，已作出的財務擔保列賬為HKAS 39項下的金融負債，並初步按公平價值計算（如有關公平價值能夠可靠地計算）。採納新訂會計政策並無對本集團本年及過往年度的綜合財務報表造成任何影響。

本集團所採納於2006年1月1日起生效但不影響本集團財務報表的準則、修訂及詮釋

HKAS 19（修訂）	僱員福利－精算盈虧、集體界定福利計劃和披露
HKAS 21（修訂）	外幣匯率變動的影響－海外業務投資淨額
HKAS 39（修訂）	金融工具：確認及計量－預測內部交易的現金流量對沖會計處理
HKAS 39（修訂）	金融工具：確認及計量－選擇以公平價值入賬
HKFRS 6	礦產資源的開採和評估
HKFRS 1及6（修訂）	首次採納《香港財務報告準則》及礦產資源的開採和評估
HKFRS-Int 4	釐定安排是否包括租賃
HKFRS-Int 5	對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利
HK(IFRIC)-Int 6	參與特定市場－廢棄電力及電子設備產生的負債

以下準則及現有準則的詮釋已經公佈，惟於截至2006年12月31日止年度尚未生效，本集團亦無提前採納：

HKAS 1 (修訂)	財務報表的呈列 — 資本披露 (於2007年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 7	金融工具：披露 (於2007年1月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 7	應用HKAS 29 — 惡性通脹經濟財務報告項下的重列法 (於2006年3月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 8	HKFRS 2的範圍 (於2006年5月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 9	重估附帶衍生工具 (於2006年6月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 10	中期財務報告及減值 (於2006年11月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 11	HKFRS 2 — 集團及庫存股份交易 (於2007年3月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 12	服務經營權安排 (於2008年1月1日或之後開始的年度生效)

本集團已開始評估該等新訂HKFRS的影響，但仍未能確定該等新訂HKFRS會否對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 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	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元
物業發展	6,953	4,821
物業投資	228	233
其他業務	82	73
	<u>7,263</u>	<u>5,127</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，是與本集團內部財務報告的形式一致。

##### a. 業務分類

本集團包括下列主要業務分類：

- 物業發展包括位於香港及北京的物業發展項目。
- 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	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元								
<b>收益</b>										
對外收益	6,953	4,821	228	233	82	73	—	—	7,263	5,127
分類間收益	—	—	—	—	36	37	(36)	(37)	—	—
總收益	<u>6,953</u>	<u>4,821</u>	<u>228</u>	<u>233</u>	<u>118</u>	<u>110</u>	<u>(36)</u>	<u>(37)</u>	<u>7,263</u>	<u>5,127</u>
<b>業績</b>										
分類業績	822	548	143	104	2	2	—	—	967	654
未分配公司開支									(28)	(33)
融資成本									(130)	(127)
利息收入									376	222
減值虧損									(25)	(6)
除稅前溢利									1,160	710
稅項									(195)	(113)
本公司股東應佔溢利									<u>965</u>	<u>597</u>
<b>其他資料</b>										
本年度產生的資本開支	12	—	134	7	1	6	—	—	147	13
折舊及攤銷	6	—	10	8	4	3	—	—	20	11
計入損益表的投資物業重估盈餘	—	—	2	16	—	—	—	—	2	16
於損益表中確認的減值虧損	—	—	—	—	25	6	—	—	25	6
呆賬撥備	—	—	—	—	—	7	—	—	—	7
根據僱員購股權計劃僱員服務的價值	—	—	—	—	2	5	—	—	2	5

	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元								
<b>資產</b>										
分類資產	8,801	13,417	4,014	3,804	39	72	—	—	12,854	17,293
於持作出售的未綜合附屬公司的投資									—	45
未分配公司資產									<u>2,568</u>	<u>3,306</u>
綜合總資產									<u>15,422</u>	<u>20,644</u>
<b>負債</b>										
分類負債	6,286	12,534	431	437	36	52	—	—	6,753	13,023
未分配公司負債									<u>1,986</u>	<u>1,864</u>
綜合總負債									<u>8,739</u>	<u>14,887</u>

## b. 地區分類

本集團的業務主要在香港及內地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則按資產的所在地區呈列。

	來自外來客戶收益		分類資產		本年度產生的資本開支	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元
香港	7,038	4,915	10,890	16,877	13	6
內地	<u>225</u>	<u>212</u>	<u>4,532</u>	<u>3,767</u>	<u>134</u>	<u>7</u>
	<u>7,263</u>	<u>5,127</u>	<u>15,422</u>	<u>20,644</u>	<u>147</u>	<u>13</u>

## 5. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元
利息支出：		
須於五年後悉數償還的可換股票據	125	127
其他融資成本	<u>5</u>	<u>—</u>
	<b><u>130</u></b>	<b><u>127</u></b>

## 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	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元
計入：		
投資物業的總租金收入	228	233
其他租金收入	3	—
減：開支	(16)	(21)
重估投資物業的盈餘	2	16
出售投資物業收益	—	8
扣除：		
已售物業成本	5,987	4,119
折舊，撥入以下項目：		
- 營銷成本	1	1
- 一般及行政開支	14	10
租賃土地攤銷	5	—
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	45	43
- 一般及行政開支	91	86
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	5	3
界定利益退休金計劃供款，撥入營銷成本	—	1
核數師酬金	2	2
經營租賃租金		
- 土地及樓宇	4	3
- 器材	3	2
根據僱員購股權計劃僱員服務的價值	2	5
呆賬撥備	—	7
外匯虧損淨額	<u>3</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（2005年：百分之十七點五）計提撥備。  
內地入息稅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	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元
香港利得稅		
- 現年度撥備	146	95
- 過往年度超額撥備	(1)	(1)
內地入息稅		
- 現年度撥備	4	—
- 過往年度撥備不足	1	—
遞延稅項有關的臨時差異的產生及撥回	45	19
	<u>195</u>	<u>113</u>

## 8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元
已派發中期股息每股普通股港幣1.5分（2005年：每股普通股港幣1.5分）	36	36
於結算日後擬派每股普通股港幣5.5分的末期股息（2005年：每股普通股港幣5.5分）	132	132
	<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	
	2006年 港幣百萬元	2005年 港幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利	965	597
可換股票據的融資成本	125	126
	<u>1,090</u>	<u>723</u>

	2006年 股份數目	2005年 股份數目
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,402,459,873	2,318,405,078
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	<u>672,222,222</u>	<u>756,277,017</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u><u>3,074,682,095</u></u>	<u><u>3,074,682,095</u></u>

#### 10. 應收賬款淨額

應收賬款的賬齡分析如下：

	於2006年 12月31日 港幣百萬元	於2005年 12月31日 港幣百萬元
即期	418	172
一至三個月	—	64
三個月以上	<u>20</u>	<u>3</u>
	<u><u>438</u></u>	<u><u>239</u></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2006年 12月31日 港幣百萬元	於2005年 12月31日 港幣百萬元
即期	80	181
一至三個月	5	5
三個月以上	<u>8</u>	<u>—</u>
	<u><u>93</u></u>	<u><u>186</u></u>

## 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。

### 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。

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。

## 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。

## 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2006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2006年，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄14所載《企業管治常規守則》的守則條文，惟於2006年5月16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至關重要的其他事務，因而未能按照守則條文第E.1.2條的規定出席上述大會。

## 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數期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。

承董事會命  
盈科大衍地產發展有限公司\*  
公司秘書  
陳雅麗

香港，2007年3月28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）、李智康（行政總裁）、艾維朗、陳進思及顏金施

**獨立非執行董事：**

張建標、曾令嘉、王于漸教授，SBS，JP及盛智文博士，GBS，JP

\* 僅供識別

請同時參閱本公布於信報財經新聞刊登的內容。