



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)

**中期業績**

**截至 2007 年 6 月 30 日止六個月**

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 2007 年 6 月 30 日止六個月之未經審核綜合業績。下文呈述的中期財務資料乃未經審核，惟已經由本公司的財務審核委員會及外聘核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》2410 號「實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」所載規定審閱。

- 綜合營業額下降百分之六十點二，達到港幣 21 億元
- 本公司股東應佔溢利下降百分之十三點八，達到港幣 6.06 億元
- 每股基本盈利為港幣 25.19 分
- 中期股息每股為港幣 1.5 分

### 上半年溢利

本集團截至 2007 年 6 月 30 日止六個月的未經審核股東應佔溢利為港幣 6.06 億元，每股基本盈利為港幣 25.19 分。

### 中期股息

董事會宣佈向所有於 2007 年 9 月 13 日名列本公司股東名冊的股東派發截至 2007 年 6 月 30 日止六個月中期股息每股普通股港幣 1.5 分(2006 年：每股普通股港幣 1.5 分)或總額約港幣 3,600 萬元(2006 年：港幣 3,600 萬元)。中期股息將於 2007 年 9 月 25 日或相近日子派發。

## 業務回顧

### 物業發展

2007年上半年豪宅市場強勁增長，原因是股市表現向好、經濟強勁增長、失業率下滑及豪宅需求上升，令高資產淨值人士的信心大增。

本集團推出貝沙灣六期後銷情理想，可見一手豪宅市場表現暢旺。貝沙灣品牌的知名度不斷提高，繼續以非凡的建築設計、物業設施及服務質素而獲得買家稱許。該品牌亦代表一種獨特的豪華生活時尚，而這種體驗將提升物業項目在香港及海外高尚的形象。

截至2007年6月30日止六個月，本集團確認收益約為港幣21億元。截至2007年6月30日止六個月的除稅前溢利約為港幣6.17億元，而2006年同期則約為港幣8.38億元。

於2007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七次為數合共港幣27.99億元的收益盈餘淨額。根據數碼港計劃協議，特區政府獲支付的總額約為港幣18.06億元，而本集團於截至2007年6月30日止六個月則收取約港幣9.93億元。

本集團在香港的電話機樓重建項目進度良好。位於中上環和風街的項目將可為區內提供約150個優質單位。工程目前按原定計劃進行，預計將於2007年年底或2008年年初開始預售，並於2009年竣工。

在中國內地，本集團位於北京朝陽區工體北路四號的豪華住宅項目的發展工程已經展開。該項目總發展建築樓面面積約46,300平方米，預期可於2009年竣工。該項目的質量標準預計將超越北京現有住宅的水平，並為毗鄰的本集團物業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169,900平方米，現時租戶包括多家跨國企業、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2007年6月30日止六個月，北京盈科中心的平均出租率達百分之九十一，而該物業將於2009年完成多項價值提升工程。

截至2007年6月30日止六個月，本集團錄得租金收入總額約港幣1.15億元，而2006年同期則約為港幣1.11億元。

### 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。截至2007年6月30日止六個月，來自物業管理部門的收益約為港幣4,500萬元，2006年同期則約為港幣4,000萬元。

## 簡明綜合損益表

截至6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2007年 (未經審核)	2006年 (未經審核)
<b>營業額</b>	2	<b>2,100</b>	5,276
營銷成本		<u>(1,412)</u>	<u>(4,424)</u>
毛利		<b>688</b>	852
一般及行政開支		(177)	(158)
其他收益		21	7
融資成本		(65)	(61)
利息收入		<u>150</u>	<u>198</u>
<b>除稅前溢利</b>	2,3	<b>617</b>	838
所得稅	4	<u>(11)</u>	<u>(135)</u>
<b>本公司股東應佔溢利</b>		<b><u>606</u></b>	<u>703</u>
<b>股息</b>			
已宣派中期股息	5	<u>36</u>	<u>36</u>
<b>每股盈利（以每股港幣分列示）</b>			
基本	6	<b>港幣25.19分</b>	港幣29.23分
攤薄後	6	<u><b>港幣21.73分</b></u>	<u>港幣24.84分</u>
<b>每股股息（以每股港幣分列示）</b>	5	<u><b>港幣1.5分</b></u>	<u>港幣1.5分</u>

## 簡明綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2007年 6月30日 (未經審核)	於2006年 12月31日 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,984	3,861
物業、設備及器材		41	43
發展中物業		747	1,979
租賃土地權益	7	—	502
商譽		81	81
其他應收款項		16	15
遞延所得稅資產		—	1
		<u>4,869</u>	<u>6,482</u>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業		6,893	1,521
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		3,472	3,472
受限制現金		435	826
應收貿易賬款淨額	8	434	438
預付款項、按金及其他流動資產		120	55
應收同系附屬公司的欠款		10	5
應收關聯公司的欠款		3	5
短期存款		—	173
現金及現金等值項目		2,150	2,445
		<u>13,517</u>	<u>8,940</u>

港幣百萬元	附註	於2007年 6月30日 (未經審核)	於2006年 12月31日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
長期借款即期部份		24	24
應付貿易賬款	9	78	93
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,256	1,451
銷售物業的已收訂金		1,083	98
合約工程結欠客戶款項總額		—	7
欠同系附屬公司的款項		16	17
欠最終控股公司的款項		202	1,195
撥備		1,463	1,914
當期所得稅負債		144	79
		<u>4,266</u>	<u>4,878</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>9,251</u>	<u>4,062</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,120</u>	<u>10,544</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		1,933	1,880
撥備		4,581	1,591
遞延所得稅負債		293	375
其他長期負債		14	15
		<u>6,821</u>	<u>3,861</u>
<b>資產淨值</b>		<u>7,299</u>	<u>6,683</u>
<b>資金來源：</b>			
已發行權益		4,321	4,309
儲備		2,978	2,374
		<u>7,299</u>	<u>6,683</u>

## 附註:

### 1. 編製基準及會計政策

本集團未經審核簡明綜合財務資料乃依據由香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》(「HKAS」), (HKAS 34)「中期財務報告」的規定而編製。該等未經審核簡明綜合財務資料應與截至2006年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

編製符合HKAS 34的未經審核簡明綜合財務資料, 管理層須在若干方面作出判斷、估計及假設, 而該等判斷、估計及假設或會影響如何應用政策及由年初至今就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果或會與該等估計有所不同。

編製該等未經審核簡明綜合財務資料所採用的會計政策及計算方法, 除採納下列各項新訂及經修訂並已於2007年1月1日或之後起計的年度期間適用的《香港財務報告準則》、HKAS及詮釋(「新訂HKFRS」)外, 與編製本集團截至2006年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致。

HKAS 1 (修訂)	財務報表的呈列—資本披露
HKFRS 7	金融工具: 披露
HK(IFRIC)-Int 7	應用HKAS 29—惡性通脹經濟財務報告項下的重列法
HK(IFRIC)-Int 8	HKFRS 2的範圍
HK(IFRIC)-Int 9	重新評估勘入式衍生工具
HK(IFRIC)-Int 10	中期財務報告及減值

採納新訂HKFRS對本集團本期及以往期間的財務報表並無重大影響。

## 2. 營業額及分類資料

截至6月30日止六個月按業務分類分析的營業額、對本集團業績的貢獻及資本開支如下：

港幣百萬元	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年
<b>收益</b>										
對外收益	<b>1,940</b>	5,125	<b>115</b>	111	<b>45</b>	40	—	—	<b>2,100</b>	5,276
分類間收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<b>29</b>	18	<b>(29)</b>	<b>(18)</b>	<u>—</u>	<u>—</u>
總收益	<b><u>1,940</u></b>	<b><u>5,125</u></b>	<b><u>115</u></b>	<b><u>111</u></b>	<b><u>74</u></b>	<b><u>58</u></b>	<b><u>(29)</u></b>	<b><u>(18)</u></b>	<b><u>2,100</u></b>	<b><u>5,276</u></b>
<b>業績</b>										
分類業績	<b>458</b>	655	<b>75</b>	71	<b>21</b>	6	—	—	<b>554</b>	732
未分配公司開支									<b>(22)</b>	(31)
融資成本									<b>(65)</b>	(61)
利息收入									<b>150</b>	198
除稅前溢利									<b>617</b>	838
所得稅									<b>(11)</b>	(135)
本公司股東應佔溢利									<b><u>606</u></b>	<u>703</u>
期內的資本開支	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>13</u>

### 3. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
計入：		
投資物業所得總租金收入	115	111
其他租金收入	1	—
減：開支	(10)	(7)
扣除：		
已售物業成本	1,366	4,383
折舊	7	6
租賃土地攤銷	2	1
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	23	23
- 一般及行政開支	63	46
界定供款退休金計劃的供款，撥入以下項目：		
- 營銷成本	1	1
- 一般及行政開支	—	3
根據僱員購股權計劃僱員服務的價值	—	2
外匯虧損淨額	—	2

### 4. 所得稅

香港利得稅乃根據該時段估計應課稅溢利，按稅率百分之十七點五作出撥備。中國內地所得稅則根據該時段估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
本期稅務支出		
- 香港利得稅	84	115
- 中國內地所得稅	20	—
遞延所得稅撥備（附註a）	(93)	20
	<u>11</u>	<u>135</u>

- a. 《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）已由中華人民共和國全國人民代表大會於2007年3月16日通過。根據新企業所得稅法，本集團在中國內地的業務的企業所得稅率將於2008年1月1日起由百分之三十三減低至百分之二十五。因此，本集團於中國內地業務於2007年6月30日的遞延所得稅負債按財務報告及稅基計算的資產及負債賬面金額兩者間的臨時差額並採用稅率百分之二十五計算。適用於本集團於中國內地業務的企業所得稅率轉變所帶來的影響，已記錄於本期的損益表。

## 5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
已宣派中期股息每股普通股港幣1.5分（2006年：每股普通股港幣1.5分）	<u>36</u>	<u>36</u>

於結算日後宣派的中期股息並無於結算日確認為負債。

本公司已於2007年5月23日派付2006年度的末期股息共港幣1.32億元，折算為每股普通股港幣5.5分。

## 6. 每股盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
<b>盈利（港幣百萬元）</b>		
用以計算每股基本盈利的盈利	<b>606</b>	703
可換股票據的融資成本	<u>65</u>	<u>61</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u><b>671</b></u>	<u>764</u>
	<b>股份數目</b>	<b>股份數目</b>
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>2,403,702,967</b>	2,402,459,873
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><b>680,979,128</b></u>	<u>672,222,222</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u><b>3,084,682,095</b></u>	<u>3,074,682,095</u>

## 7. 租賃土地權益

截至2007年6月30日止六個月，本集團之租賃土地權益已轉撥至發展中物業。

## 8. 應收貿易賬款淨額

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2007年 6月30日	於2006年 12月31日
即期	431	418
一至三個月	1	—
三個月以上	2	20
	<u>434</u>	<u>438</u>

物業買家須根據銷售合約條款支付已售物業的應收貿易賬款，至於其他應收貿易賬款，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。

## 9. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2007年 6月30日	於2006年 12月31日
即期	77	80
一至三個月	1	5
三個月以上	—	8
	<u>78</u>	<u>93</u>

## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2007 年 6 月 30 日止六個月期內，本集團錄得綜合營業額約港幣 21 億元，較 2006 年同期約港幣 52.76 億元減少百分之六十點二。營業額減少的主要原因為本期內並沒有貝沙灣發展項目落成，令確認的營業額減少。

截至 2007 年 6 月 30 日止六個月期內，本集團錄得綜合毛利約港幣 6.88 億元，較 2006 年同期的毛利約港幣 8.52 億元減少百分之十九點二。毛利減少的主要原因是營業額減少。

截至 2007 年 6 月 30 日止六個月期內，本集團錄得綜合純利約港幣 6.06 億元，較 2006 年同期的綜合純利約港幣 7.03 億元減少百分之十三點八。綜合純利減少的主要原因是營業額減少及產生的利息收入降低。本期的每股基本盈利為港幣 25.19 分，而 2006 年同期則為港幣 29.23 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 2007 年 6 月 30 日，本集團的流動資產值約為港幣 135.17 億元（2006 年 12 月 31 日：港幣 89.4 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。流動資產增加的主要原因是發展中／持作出售物業增加。流動資產內的發展中／持作出售物業由 2006 年 12 月 31 日的約港幣 15.21 億元增加至 2007 年 6 月 30 日的約港幣 68.93 億元。於 2007 年 6 月 30 日，現金及銀行結餘約為港幣 21.5 億元（2006 年 12 月 31 日：港幣 26.18 億元）。於 2007 年 6 月 30 日，以代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣 34.72 億元，與 2006 年 12 月 31 日相若。受限制現金由 2006 年 12 月 31 日的港幣 8.26 億元下降至 2007 年 6 月 30 日的約港幣 4.35 億元，是由於 2007 年 6 月作出分派所致。

於 2007 年 6 月 30 日，流動負債總額約為港幣 42.66 億元，2006 年 12 月 31 日則為港幣 48.78 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。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於 2007 年 6 月 30 日，本集團的借貸總額約為港幣 27.74 億元，與 2006 年 12 月 31 日的借貸總額港幣 37.43 億元比較減少港幣 9.69 億元。於 2007 年 6 月 30 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 2.02 億元為免息貸款，並預期可運用數碼港計劃所分得的盈餘款項償還，而本金額為港幣 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 2007 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特區政府提供的擔保（2006 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五點四，而中國內地資產則佔本集團總資產約百分之二十六點四。

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，其餘則以人民幣及美元計值。本集團並無重大外匯波動風險，故並無採納任何重大對沖措施。

截至 2007 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣 3.61 億元，2006 年同期經營業務所動用的現金則約為港幣 4.06 億元。

## 所得稅

本集團截至 2007 年 6 月 30 日止六個月的所得稅約為港幣 1,100 萬元，而 2006 年同期的所得稅則約為港幣 1.35 億元。所得稅的減少主要原因是遞延所得稅負債的逆轉。

## 或然負債

於 2007 年 6 月 30 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出履約擔保約港幣 100 萬元（2006 年 12 月 31 日：港幣 100 萬元）。

## 僱員及薪酬政策

於 2007 年 6 月 30 日，本集團的僱員總人數約為 405 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的整體業績酌情發放花紅。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 9 月 14 日至 2007 年 9 月 18 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普通股港幣 1.5 分，所有過戶文件連同相關股票必須於 2007 年 9 月 13 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 9 月 25 日或相近日子派發。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至 2007 年 6 月 30 日止六個月，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 2007 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，並於回顧期內舉行了兩次會議。

## 《企業管治常規守則》

截至 2007 年 6 月 30 日止六個月期內，本公司一直應用並遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》的所有適用守則條文，惟於 2007 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

本集團相信，受惠於經濟持續繁榮，股市強勁導致財富增加、供應量減少及利率環境相對穩定，豪宅市場將繼續向好。優質地段的物業價格將可上漲。2007年上半年，市場對豪宅發展地盤的需求持續強勁，顯示本地及全球投資者對香港住宅市場持樂觀態度。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。故本集團對未來數年香港物業市場的前景保持樂觀。

本集團將繼續在選定地點發掘商機，發展優質豪宅項目。本集團正就發展多座電訊盈科擁有的電話機樓的可行性進行研究，以探求增加本集團在香港收益的其他商機。該等電話機樓的重建計劃有可能於未來數年成為優質的住宅及商業發展項目。位於中上環和風街的電話機樓為首個重建項目，計劃於2009年竣工。

中國內地政府接連推出一連串宏觀調控措施，以防止中國內地房地產市場過熱。預計該等緊縮措施將使房地產行業的發展更加穩健。此外，預計北京2008年奧運會將在中短期內帶動房地產價格大幅上升。城市基建的改進和地鐵線的完工應會改善北京的交通狀況，而最重要的是能提高地鐵線鄰近地區住宅項目的標準和價值。中國內地不斷增加的商機將持續對本集團的前景帶來利好影響。

此外，為合作重建多個電話機樓，本集團與中國網絡通信集團公司結成聯盟，並將繼續在中國內地物色多個具潛力的黃金地段進行重建。這聯盟預料將有助本集團在中國內地日益蓬勃的物業市場中擴闊本集團的發展項目組合，為本集團帶來龐大機遇。

在繼續運用本身專才以達致卓越的營運模式和進一步鞏固貝沙灣品牌的同時，本集團亦在亞太地區的其他地方積極發掘發展機遇，以拓展其核心業務，為本集團股東創造價值。

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8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）、艾維朗（副主席）、李智康（行政總裁）、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