



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 0432

中期報告
2007





目錄

2	主席報告書
4	行政總裁報告書
7	管理層的討論及分析
15	財務資料
35	一般資料
44	投資者關係

主席報告書



本人深信，盈大地產強大的品牌優勢，將會協助本集團於區內創建其他豪宅發展項目。

香港經濟於2007年上半年持續蓬勃增長，在第一季，本地生產總值按年增長5.6%，失業率在五月更下跌至4.3%。此外，香港亦是外商直接投資的選擇地方，位列全球第六位，近年持續有大量資金流入本港市場。

其他利好因素包括香港股票市場持續為內地公司的集資平台，而總出口在2007年首五個月按年的增幅為10.3%，與此同時旅遊業暢旺，種種反映了香港經濟有持續的實質增長。

在香港方面，貝沙灣以無盡的創意及卓越的質素成為豪宅市場的典範。本人深信，盈大地產強大的品牌優勢，將會協助本集團於區內創建其他豪宅發展項目。此外，本集團在龐大及發展蓬勃的亞洲區市場內，有一個重要項目正在進展當中。

在本集團致力開拓香港及亞太區業務之時，本人謹向各位董事、管理人員及一眾員工對本集團的貢獻致謝。此外，本人亦感謝每位股東及業務夥伴一直以來對本集團的支持。



李澤楷

主席

2007年8月29日

行政總裁報告書



憑藉一眾員工及管理層的卓越技術、豐富經驗及高瞻遠見，盈大地產在豪宅發展項目業務中一直穩據領先地位。

截至2007年6月30日止六個月，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）錄得綜合營業額約港幣21億元，而2006年同期的綜合營業額則為港幣52.76億元。

期內，綜合純利約港幣6.06億元，去年同期則為港幣7.03億元，而上述六個月期間每股基本盈利為港幣25.19分，去年同期則為港幣29.23分。

董事會建議就截至2007年6月30日止六個月派發中期股息每股港幣1.5分。

經濟持續增長，薪金上調加上股票市場蓬勃，促使2007年上半年房地產成交量攀升36%，而此數字已佔2006全年成交量的65%。豪宅市場的總資本值在回顧期間上升9.8%，2005年則錄得全年增幅為2.9%，而2006年則為3.2%。

市場對房地產市場持續抱樂觀態度，部分原因是政府財政預算案帶來刺激，與及銀行提供了極為吸引人的按揭利率。當中，對盈大地產前景特別重要的是，香港傳統豪宅土地供應有限，預期豪宅資本價值在未來十二個月將持續推高。市場對豪宅的需求繼續上升，這亦正是獲公認為香港豪宅典範的貝沙灣備受市場追捧而不斷升值的原因。

貝沙灣成為豪宅市場的焦點及豪華時尚生活的指標，單在2007年上半年的幾個星期內，已售出約500個住宅單位，帶來港幣88億元的收入。創出此佳績，我們相信在未來六個月內推出的貝沙灣最後兩座，將會繼續受到追捧，而Villa Bel-Air的29間洋房亦會於未來兩至三年內分階段推出。

展望未來，本人深信貝沙灣品牌無可抗拒的魅力，會令本集團在香港和亞太地區的所有地產計劃盡享優勢。

同時，在中國內地，本集團在北京市朝陽區的頂級投資物業北京盈科中心毗鄰購得一塊土地，將作發展豪華住宅項目之用，有關之地基工程已展開。發展計劃現正待政府批准，可望在2009年全面落成。

本港方面，首個電話機樓重建項目已有實質進展，該位於中環以西的項目，將提供150個優質單位，預計於2007年年底或2008年年初推出市場。

本集團的物業及設施管理部門，在管理工商物業、零售物業及關鍵機樓等方面，均擁有豐富的經驗。另外，部門亦為貝沙灣豪宅項目提供專業完善的管理服務，於豪宅物業管理方面累積了豐富的經驗，並為本集團帶來穩定收益。

憑藉一眾員工及管理層的卓越技術、豐富經驗及高瞻遠見，以及處理各個項目及日常運作的經驗，盈大地產在豪宅發展項目業務中一直穩據領先地位，本集團將以此為基礎，繼續在香港和中國內地，以至亞太區開拓更多商機。



李智康

行政總裁

2007年8月29日

管理層的討論及分析

以下為截至2007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

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。

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。

中期股息

本公司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)。該中期股息將於2007年9月25日或相近日子派發。

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。

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。



財務資料

- 16 簡明綜合損益表
- 17 簡明綜合權益變動表
- 19 簡明綜合資產負債表
- 21 簡明綜合現金流量表
- 22 未經審核簡明綜合財務資料附註

簡明綜合損益表

截至2007年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)
營業額	2	2,100	5,276
營銷成本		(1,412)	(4,424)
毛利		688	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		150	198
除稅前溢利	2,3	617	838
所得稅	4	(11)	(135)
本公司股東應佔溢利		606	703
股息			
已宣派中期股息	5	36	36
每股盈利(以每股港幣分列示)			
基本	6	港幣25.19分	港幣29.23分
攤薄後	6	港幣21.73分	港幣24.84分
每股股息(以每股港幣分列示)	5	港幣1.5分	港幣1.5分

第22至34頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合權益變動表

截至2007年6月30日止六個月

港幣百萬元	2007年 (未經審核)						總計
	已發行 權益	資本儲備 (附註a)	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	以股份 支付的僱員 報酬儲備	保留盈利	
於2007年1月1日的結餘	4,309	(565)	199	769	17	1,954	6,683
匯兌差額	—	—	130	—	—	—	130
直接於股本確認的收入淨額	—	—	130	—	—	—	130
期內溢利	—	—	—	—	—	606	606
期內已確認收入總額	—	—	130	—	—	606	736
因行使購股權而發行新股(附註11)	12	—	—	—	—	—	12
已派付2006年末期股息	—	—	—	—	—	(132)	(132)
於2007年6月30日的結餘	4,321	(565)	329	769	17	2,428	7,299

簡明綜合權益變動表

截至2007年6月30日止六個月

港幣百萬元	已發行 權益	資本儲備 (附註a)	貨幣 換算儲備	2006年 (未經審核)			總計
				可換股 票據儲備	以股份 支付的僱員 報酬儲備	保留盈利	
於2006年1月1日的結餘	4,631	(565)	72	769	15	835	5,757
匯兌差額	—	—	34	—	—	—	34
直接於股本確認的收入淨額	—	—	34	—	—	—	34
期內溢利	—	—	—	—	—	703	703
期內已確認收入總額	—	—	34	—	—	703	737
股份溢價減值(附註11(c))	(322)	—	—	—	—	322	—
僱員購股權計劃項下的僱員服務價值	—	—	—	—	2	—	2
已派付2005年末期股息	—	—	—	—	—	(132)	(132)
於2006年6月30日的結餘	4,309	(565)	106	769	17	1,728	6,364

- a. 本集團的資本儲備指電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)當時的附屬公司Ipswich Holdings Limited及其附屬公司(統稱「物業集團」)的資產淨值及由電訊盈科另一附屬公司持有的若干資產的賬面值與Ipswich Holdings Limited於2004年就交換物業集團的全部股本權益而發行的股份設定價值的差額。

第22至34頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

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)
資產及負債			
非流動資產			
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
		4,869	6,482
流動資產			
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
		13,517	8,940

簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

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)
流動負債			
長期借款即期部分		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	10	1,463	1,914
當期所得稅負債		144	79
		4,266	4,878
流動資產淨值			
		9,251	4,062
總資產減流動負債			
		14,120	10,544
非流動負債			
長期借款		1,933	1,880
撥備	10	4,581	1,591
遞延所得稅負債		293	375
其他長期負債		14	15
		6,821	3,861
資產淨值			
		7,299	6,683
資金來源：			
已發行權益	11	4,321	4,309
儲備		2,978	2,374
		7,299	6,683

第22至34頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2007年6月30日止六個月

港幣百萬元	2007年 (未經審核)	2006年 (未經審核)
經營業務所動用的現金淨額	(361)	(406)
投資業務		
到期日超過三個月的銀行存款減少	173	655
購置物業、設備及器材	(4)	(13)
出售未綜合附屬公司所得分期款項	10	10
投資業務所產生的現金淨額	179	652
融資活動		
根據購股權計劃發行股份所得款項	12	—
已付股息	(132)	(132)
融資活動所動用的現金淨額	(120)	(132)
現金及現金等值項目(減少)/增加	(302)	114
匯率調整	7	2
現金及現金等值項目 於1月1日的結餘	2,445	2,699
於6月30日的結餘	2,150	2,815
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	2,585	5,915
減：受限制現金	(435)	(3,100)
於6月30日的現金及現金等值項目	2,150	2,815

第22至34頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2007年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策

盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「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(「香港會計師公會」)頒佈的《香港會計準則》(「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。

未經審核簡明綜合財務資料已由本公司審核委員會及本公司外聘核數師根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由獨立核數師對實體之中期財務資料進行審閱」之規定審閱。

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定並已於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對本集團本期或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
收益										
對外收益	1,940	5,125	115	111	45	40	—	—	2,100	5,276
分類間收益	—	—	—	—	29	18	(29)	(18)	—	—
總收益	1,940	5,125	115	111	74	58	(29)	(18)	2,100	5,276
業績										
分類業績	458	655	75	71	21	6	—	—	554	732
未分配公司開支									(22)	(31)
融資成本									(65)	(61)
利息收入									150	198
除稅前溢利									617	838
所得稅									(11)	(135)
本公司股東應佔溢利									606	703
期內的資本開支	—	9	3	3	1	1	—	—	4	13

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2007年6月30日止六個月

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
	11	135

- 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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2007年6月30日止六個月

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)	36	36

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
盈利 (港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	606	703
可換股票據的融資成本	65	61
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	671	764
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,403,702,967	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	680,979,128	672,222,222
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,084,682,095	3,074,682,095

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
	434	438

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
	78	93

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2007年6月30日止六個月

10. 撥備

港幣百萬元	2007年		
	支付政府款項 (附註a)	其他	總計
於2007年1月1日的結餘	3,480	25	3,505
計入發展中物業的額外撥備	4,346	—	4,346
已作出的額外撥備	—	24	24
已結算的撥備	(1,806)	(25)	(1,831)
於2007年6月30日的結餘	6,020	24	6,044
減：分類為流動負債的金額	(1,439)	(24)	(1,463)
	4,581	—	4,581
港幣百萬元	2006年		
	支付政府款項 (附註a)	其他	總計
於2006年1月1日的結餘	6,705	29	6,734
計入發展中物業的額外撥備	90	—	90
已作出的額外撥備	—	15	15
已結算的撥備	(1,162)	(17)	(1,179)
於2006年6月30日的結餘	5,633	27	5,660
減：分類為流動負債的金額	(4,910)	(27)	(4,937)
	723	—	723

10. 撥備－續

- a. 根據數碼港計劃協議，香港特別行政區政府（「特區政府」）有權根據數碼港計劃協議若干條款及條件的規定，收取銷售數碼港計劃住宅部分所產生現金流量盈餘約百分之六十五的款項（扣除該計劃產生的若干可列支成本）。由於支付特區政府款項的撥備被視為數碼港計劃的部分發展成本，故該筆款項計入發展中物業。有關撥備乃根據數碼港計劃的住宅部分的估計銷售所得款項及估計發展成本而作出。來年須向特區政府支付的估計款項會分類為流動負債。

11. 已發行權益

	本集團	
	股份數目 (附註a)	已發行權益 港幣百萬元 (附註a)
於2007年1月1日每股面值港幣0.10元的普通股	2,402,459,873	4,309
因行使購股權而發行新股(附註d)	5,000,000	12
於2007年6月30日每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	4,321

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2007年6月30日止六個月

11. 已發行權益－續

- a. 由於使用會計上的逆向收購基準(參閱2004年財務報表附註2(d))，列於綜合資產負債表內的已發行權益(包括股本及股份溢價)的款項，指法律上的附屬公司Ipswich Holdings Limited於逆向收購完成日期的已發行權益的款項加本集團於逆向收購完成後應佔的權益變動。權益結構(即股份的數目及類型)則反映法律上的母公司盈科大衍地產發展有限公司於所有呈列的會計期間的權益結構。
- b. 下表載列本公司股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定股本：		
於2007年6月30日及於2006年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	10,000,000,000	1,000
已發行及繳足：		
於2006年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	2,402,459,873	240
因行使購股權而發行新股(附註d)	5,000,000	1
於2007年6月30日每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	241

- c. 本公司已於2006年5月16日舉行的股東週年大會上通過一項特別決議案，批准透過註銷本公司約港幣3.22億元的股份溢價賬，並以同等貸方數額用作撇銷本公司的累計虧損，藉此削減股份溢價。
- d. 期內，5,000,000份購股權由一名合資格購股權持有人以港幣2.375元行使，現金總代價為港幣11,875,000元，致使發行5,000,000股每股面值港幣0.10元的新普通股。

12. 資本承擔

港幣百萬元	於2007年 6月30日	於2006年 12月31日
已授權及訂約	1,962	1,739
已授權但未訂約	885	659
	2,847	2,398

13. 或然負債

本集團並無於未經審核簡明綜合財務資料中撥備的或然負債載列如下：

港幣百萬元	於2007年 6月30日	於2006年 12月31日
履約保證	1	1

14. 銀行信貸

本公司一家間接全資附屬公司獲銀行提供一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以用作向特區政府提供擔保。該項信貸將以該附屬公司為取得銀行發放的擔保款項而不時存入的銀行存款作抵押。於2007年6月30日及2006年12月31日，銀行並無根據銀行信貸作出擔保。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2007年6月30日止六個月

15. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科(於香港註冊成立)控制，該公司擁有本公司股份的百分之六十一點五三(2006年12月31日：百分之六十一點六六)。本公司其餘百分之三十八點四七(2006年12月31日：百分之三十八點三四)的股份獲廣泛持有。電訊盈科亦被視作本集團的最終控股公司。

與關聯方進行的交易如下：

a. 期內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
設施管理服務	25	21
辦公室租金	6	5
— 關聯公司		
設施管理服務	12	11
辦公室租金	1	—
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	2	3
辦公室分租	4	4
資訊科技及其他物流服務	5	3
— 關聯公司		
企業服務	1	—

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中按董事釐定的估計市值為基準而進行。就價格或數量仍未獲有關的關聯方同意的交易而言，董事已按彼等的適當估計釐定有關金額。

有關上述各項的關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易，定義見《香港聯合交易所有限公司上市規則》第十四A章。

15. 重大關聯方交易一續

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
薪金及其他短期僱員福利	9	9
花紅	21	7
董事袍金	—	—
退休福利	1	1
	31	17
以股份支付報酬的會計調整(附註(i))	—	1
	31	18

(i) 以股份支付的報酬的會計調整，涉及使用三項式購股權定價模式計算根據電訊盈科的購股權計劃授予若干董事購股權的公平價值。上表的數字並不代表可變現收益，蓋因可變現收益受電訊盈科的股價表現、歸屬期及行使時機等多項因素的綜合影響。

(ii) 本集團最終控股公司電訊盈科所聘用的執行董事的酬金由電訊盈科承擔。

c. 因出售／購入服務而產生的期終結餘及貸款利息

港幣百萬元	於2007年 6月30日	於2006年 12月31日
應收關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	10	5
— 關聯公司	3	5
	13	10
應付關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	16	17

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2007年6月30日止六個月

15. 重大關聯方交易一續

d. 關聯方提供的貸款／欠關聯方的款項

(i) 於2007年6月30日欠最終控股公司的款項港幣2.02億元(2006年12月31日：港幣11.95億元)的變動載列如下：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
最終控股公司提供的貸款／欠最終控股公司的款項：		
於1月1日的結餘	1,195	3,180
償還	(993)	(638)
於6月30日的結餘	202	2,542

於2007年6月30日欠最終控股公司的結餘為免息，並已計入簡明綜合資產負債表內流動負債項下。

(ii) 欠同系附屬公司的貸款是指面值港幣24.2億元的可換股票據(於2014年到期的第二批票據)。於2007年6月30日同系附屬公司提供的貸款港幣25.72億元(2006年12月31日：港幣25.48億元)的變動載列如下：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
同系附屬公司提供的貸款：		
於1月1日的結餘	2,548	2,499
利息開支	12	12
包括於欠同系附屬公司的款項的應付利息	(12)	(12)
贖回溢價撥備	24	24
於6月30日的結餘	2,572	2,523

一般資料

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

本公司各董事、行政總裁及彼等的聯繫人士於2007年6月30日於本公司或其相關法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部的規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉);或(b)登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊的權益及淡倉;或(c)依據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下:

1. 本公司

於2007年6月30日,本公司並不知悉本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於本公司股份、相關股份或債權證中持有任何權益或淡倉。

2. 本公司的相關法團

A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益

下表載列本公司各董事及行政總裁於2007年6月30日持有的電訊盈科(本公司的最終控股公司)好倉股份及相關股份總數。

董事/ 行政總裁姓名	普通股數目				根據 股本衍生 工具所持 有的相關 股份數目	總數	佔已發行 股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
李澤楷	—	—	250,109,824 (註I(a))	1,650,518,335 (註I(b))	—	1,900,628,159	28.06%
艾維朗	760,000	—	—	—	15,800,200 (註II)	16,560,200	0.24%
李智康	992,600 (註IV(a))	511 (註IV(b))	—	—	6,000,000 (註III)	6,993,111	0.10%
陳進思	—	—	—	—	210,000 (註III)	210,000	0.003%
顏金施	—	—	—	—	420,000 (註III)	420,000	0.006%

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相關法團－續

A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益－續

註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中216,362,824股由Pacific Century Diversified Limited(「PCD」)持有，PCD是Chiltonlink Limited的全資附屬公司，其餘33,747,000股則由Eisner Investments Limited持有。Chiltonlink Limited及Eisner Investments Limited均由李澤楷全資擁有。
- (b) 該等權益是指：
 - (i) 被視作擁有權益的36,726,857股電訊盈科股份，該等股份由和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司Yue Shun Limited持有。長江實業(集團)有限公司(「長實」)透過若干附屬公司持有和黃三分之一以上的已發行股本。李澤楷是若干全權信託的受益人之一，該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有長實及和黃若干股份的權益。李澤楷亦持有兩家公司的三分之一已發行股本的權益，而該兩家公司則擁有前述全權信託及單位信託的信託公司(作為受託人)的所有股份。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由Yue Shun Limited所持有的36,726,857股電訊盈科股份的權益；
 - (ii) 被視作擁有權益的87,018,177股電訊盈科股份，該等股份由盈科拓展集團控股有限公司(「盈科控股」)持有。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科控股持有的87,018,177股電訊盈科股份的權益；及
 - (iii) 被視作擁有權益的1,526,773,301股電訊盈科股份，該等股份由盈科亞洲拓展有限公司(「盈科拓展」)持有。盈科拓展由盈科控股透過若干全資附屬公司擁有合共百分之七十五點三三的權益，該等公司包括Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展持有的1,526,773,301股電訊盈科股份的權益。
- II. 該等權益是指艾維朗於以下各項的實益權益：
 - (a)以20份美國預託證券方式持有的200股相關股份，該等股份構成上市股本衍生工具；及
 - (b)電訊盈科向艾維朗(作為實益擁有人)授出購股權所涉及的15,800,000股相關股份。有關詳情載於下文註III。

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相關法團－續

A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益－續

註：－續

III. 該等權益是指於2007年6月30日電訊盈科向本公司董事及行政總裁(作為實益擁有人)授出購股權所涉及的相關股份權益。有關詳情如下(所有日期按月/日/年方式列示)：

董事/ 行政總裁姓名	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	購股權數目	
					於2007年 1月1日 尚未行使	於2007年 6月30日 尚未行使
艾維朗	08.28.1999	08.17.2000至 08.17.2004	08.17.2000至 08.17.2009	11.780	3,200,000	3,200,000
	08.26.2000	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 08.26.2010	60.120	1,600,000	1,600,000
	02.20.2001	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 01.22.2011	16.840	1,600,000	1,600,000
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	6,400,000	6,400,000
	02.08.2005	02.08.2006至 02.08.2007	02.08.2006至 02.07.2009	4.475	3,000,000	3,000,000
李智康	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	5,000,000	5,000,000
	02.08.2005	02.08.2006至 02.08.2007	02.08.2006至 02.07.2009	4.475	1,000,000	1,000,000
陳進思	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	210,000	210,000
顏金施	01.22.2001	01.22.2002至 01.22.2004	01.22.2002至 01.22.2011	16.840	180,000	180,000
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	240,000	240,000

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相關法團－續

A. 於電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的權益－續

註：－續

IV. (a) 該等股份由李智康及其配偶共同持有。

(b) 該等股份由李智康的配偶持有。

B. 於電訊盈科股份及相關股份所持有的淡倉

於2007年6月30日，本公司並不知悉本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於電訊盈科股份、相關股份或債權證中持有淡倉。

購股權計劃

為了使本公司購股權計劃的條款與電訊盈科購股權計劃的條款保持一致，且與本公司現有資本基礎比較下，根據2003年購股權計劃（於2003年3月17日獲批准及採納，有效期自採納日期起計10年）可予發行的股份數目有限，於2005年5月13日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准終止2003年購股權計劃，並採納新購股權計劃（「2005年計劃」）。於電訊盈科股東批准後，2005年計劃於2005年5月23日生效。終止2003年購股權計劃後將不會據此授出任何購股權，但就其終止前授出的購股權而言，2003年購股權計劃的規定仍然具備十足效力。

根據2005年計劃，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授出購股權，以便按2005年計劃的條款及條件認購本公司股份。2005年計劃項下購股權的行使價均由本公司董事會全權釐定，惟無論如何不得低於以下的較高價：(i)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出當日的收市價；(ii)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出當日前五個可於聯交所買賣股份的日子平均收市價；及(iii)本公司股份於授出當日的面值。因行使根據2005年計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出但未獲行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目整體限額，不得超過不時已發行股份之百分之三十。此外，根據2005年計劃可授出的購股權而發行的最高股份數目，連同2005年5月23日後根據本公司任何其他購股權計劃授出的任何股份不得超過2005年5月23日（或倘股東批准更新該限額，則以其他日期）本公司已發行股本的百分之十。自採納2005年計劃後，概無根據該計劃授出任何購股權。

一般資料

購股權計劃一續

截至2007年6月30日止六個月期內，根據2003年購股權計劃授出且尚未行使的購股權詳情如下：

1. 於2007年1月1日及2007年6月30日尚未行使的購股權

參與者類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	購股權數目	
					於2007年 1月1日 尚未行使	於2007年 6月30日 尚未行使
本公司附屬公司的董事	12.20.2004	於12.20.2004 全部歸屬	12.20.2004 至 12.19.2014	2.375	10,000,000	5,000,000

註：所有日期均按月／日／年列示

2. 截至2007年6月30日止六個月期內已授出的購股權

於回顧期內，概無任何購股權獲授出。

3. 截至2007年6月30日止六個月期內已行使的購股權

參與者類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	行使購股權 所收購的 股份數目	緊接購股權 行使日期前
						股份的 收市價 港幣元
本公司附屬公司的董事	12.20.2004	於12.20.2004 全部歸屬	12.20.2004 to 12.19.2014	2.375	5,000,000	2.460

除上文所披露者外，於回顧期內，概無任何購股權獲行使。

4. 截至2007年6月30日止六個月期內已註銷或失效的購股權

於回顧期內，概無任何購股權被註銷或失效。

於回顧期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益。

主要股東持有的權益及淡倉

1. 於本公司的權益

於2007年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士(不包括本公司的董事或行政總裁)於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	身份	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 百分比
電訊盈科	實益擁有人	2,153,555,555 (註I)	89.45%
Desmarais Paul G.	投資經理	146,441,000 (註II)	6.08%
Nodex Inc.	投資經理	146,441,000 (註II)	6.08%
Gelco Enterprises Ltd.	投資經理	146,441,000 (註II)	6.08%
Power Corporation of Canada	投資經理	146,441,000 (註II)	6.08%
Power Financial Corporation	投資經理	146,441,000 (註II)	6.08%
IGM Financial Inc.	投資經理	146,441,000 (註II)	6.08%
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	投資經理	124,952,000	5.19%
OZ Management, L.L.C.	投資經理	120,498,000	5.01%
ZFIC, Inc.	投資經理	120,309,000 (註III)	5.00%
Artisan Partners Limited Partnership	投資經理	120,309,000 (註III)	5.00%

註：

- I. 該等權益是指(a)由電訊盈科全資附屬公司Asian Motion Limited持有的1,481,333,333股本公司股份的權益；及(b)由電訊盈科全資附屬公司PCCW－HKT Partners Limited持有的672,222,222股本公司相關股份的權益，該等股份因持有由本公司全資附屬公司PCPD Wealth Limited於2006年12月29日發行價值港幣24.2億元的擔保可換股票據而產生。
- II. 該等實體及人士各自對投資經理Mackenzie Cundill Investment Management Ltd.擁有直接或間接控制權，因而被視為於Mackenzie Cundill Investment Management Ltd.所持有的146,441,000股本公司股份中擁有權益。
- III. ZFIC, Inc.全資擁有Artisan Partners Limited Partnership，因而被視為於Artisan Partners Limited Partnership所持有的120,309,000股本公司股份中擁有權益。

一般資料

主要股東持有的權益及淡倉－續

2. 於本公司股份及相關股份所持有的淡倉

於2007年6月30日，本公司並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中持有任何淡倉而登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

除上文所披露者外，於2007年6月30日，本公司並不知悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中持有權益或淡倉而登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

購買、出售或贖回上市證券

截至2007年6月30日止六個月期內，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。

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《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。

《上市規則》附錄十的《標準守則》

本公司已採納自行制訂的董事及高級管理層進行證券交易的標準守則，即《盈大地產董事及高級管理層進行證券交易的守則》（「《盈大地產守則》」），當中載列的條款不會較《上市規則》附錄十的《標準守則》所載需符合的標準寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，各董事確認於截至2007年6月30日止六個月期內一直遵守《盈大地產守則》所訂的標準。

投資者關係

上市

本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為0432。

有關本公司的任何查詢，可提交至投資者關係(地址載列於本頁內)。

董事會

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
顏金施

獨立非執行董事

張建標
曾令嘉
王于漸教授，SBS，JP
盛智文博士，GBS，JP

公司秘書

陳雅麗

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點

香港
數碼港道100號
數碼港第三座
7樓701-705室
電話：+852 2514 3990
傳真：+852 2514 3945

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓
電話：+852 2862 8628
傳真：+852 2529 6087
電子郵件：hkinfo@computershare.com.hk

投資者關係

吳家偉
盈科大衍地產發展有限公司
香港
數碼港道100號
數碼港第三座
7樓701-705室
電話：+852 2883 6130
傳真：+852 2514 1757
電子郵件：david.kw.woo@pcpd.com

網址

www.pcpd.com

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)

香港主要營業地點

香港數碼港道100號數碼港第三座7樓701-705室

電話: 2514 3990 傳真: 2514 3945

www.pcpd.com