



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)

(股份代號：432)

截至 2007 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 2007 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。

- 綜合營業額減少百分之五十七，達到港幣 31.34 億元
- 本公司股東應佔溢利減少百分之十九，達到港幣 7.84 億元
- 每股基本盈利為港幣 32.59 分
- 董事會不建議派發末期股息

全年溢利

本集團2007年的經審核股東應佔溢利為港幣7.84億元，每股基本盈利為港幣32.59分。

業務回顧

物業發展

本年度來自物業發展的收益約為港幣28億元，去年則約為港幣69.53億元。

於2007年6月及12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及第八次為數合共港幣51.73億元的收益盈餘淨額。根據數碼港計劃協議，特區政府獲支付的總額約為港幣33.39億元，而本集團則收取約港幣18.34億元。

本集團命名為ONE Pacific Heights的重建項目，座落於中環以西的和風街，將提供155個優質精品單位，預期於2009年竣工。

同時，在內地方面，本集團位於北京朝陽區工體北路四號的豪華住宅項目亦取得進展，計劃包括約180個優質單位，預計於2010年竣工。

物業投資

位於北京市中心的北京盈科中心，為本集團持有的投資物業，總樓面面積逾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。截至2007年12月31日止年度，北京盈科中心的平均出租率達百分之八十九。

於2007年，本集團錄得租金收入總額約港幣2.35億元，而2006年則約為港幣2.28億元。

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、資產管理服務及滑雪場業務。於2007年，來自其他業務的收益約為港幣9,900萬元，去年則約為港幣8,200萬元。

綜合損益表

截至12月31日止年度

	附註	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元
營業額	3、4	3,134	7,263
營銷成本		<u>(2,031)</u>	<u>(6,075)</u>
毛利		1,103	1,188
一般及行政開支		(356)	(308)
其他收益		21	57
其他虧損		(54)	(25)
利息收入		275	376
重估投資物業的盈餘		14	2
融資成本	5	<u>(133)</u>	<u>(130)</u>
除稅前溢利	6	870	1,160
所得稅	7	<u>(86)</u>	<u>(195)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>784</u>	<u>965</u>
股息			
中期股息	8	36	36
於結算日後擬派的末期股息	8	<u>—</u>	<u>132</u>
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	9	港幣32.59分	港幣40.16分
攤薄後	9	<u>港幣29.78分</u>	<u>港幣35.47分</u>
每股股息（以每股港幣分列示）	8	<u>港幣1.50分</u>	<u>港幣7.00分</u>

綜合資產負債表

	附註	於2007年 12月31日 港幣百萬元	於2006年 12月31日 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		4,153	3,861
物業、設備及器材		60	43
發展中物業		795	1,979
持作發展物業		816	—
租賃土地權益		—	502
商譽		93	81
其他應收款項		26	15
遞延所得稅資產		10	1
		<u>5,953</u>	<u>6,482</u>
流動資產			
發展中／持作出售物業		9,133	1,521
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		2,425	3,472
受限制現金		575	826
應收貿易賬款淨額	10	332	438
預付款項、按金及其他流動資產		63	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		106	173
現金及現金等值項目		1,759	2,445
		<u>14,406</u>	<u>8,940</u>

	附註	於2007年 12月31日 港幣百萬元	於2006年 12月31日 港幣百萬元
流動負債			
長期借款即期部分		24	24
應付貿易賬款	11	114	93
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,272	1,451
衍生金融工具		7	—
銷售物業的已收訂金		1,944	98
合約工程結欠客戶款項總額		7	7
欠同系附屬公司的款項		15	17
欠最終控股公司的款項		—	1,195
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		5,178	1,914
當期所得稅負債		31	79
		<u>8,592</u>	<u>4,878</u>
流動資產淨值		<u>5,814</u>	<u>4,062</u>
總資產減流動負債		<u>11,767</u>	<u>10,544</u>
非流動負債			
長期借款		1,989	1,880
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		1,741	1,591
遞延所得稅負債		326	375
其他長期負債		87	15
		<u>4,143</u>	<u>3,861</u>
資產淨值		<u>7,624</u>	<u>6,683</u>
資金來源：			
已發行權益		4,321	4,309
儲備		3,303	2,374
		<u>7,624</u>	<u>6,683</u>

附註：

1. 遵行會計實務準則

該等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。編製該等財務報表所採用的主要會計政策，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

截至2007年12月31日的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除以公平價值計入損益表的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)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。

自2007年1月1日起生效的準則、修訂及詮釋

HKFRS 7 及 HKAS 1 (修訂) - 金融工具：披露及財務報表的呈列 - 資本披露

由於採納HKFRS 7，財務報表包括有關本集團金融工具重要性及該等工具所產生風險的性質和程度的披露，較過往根據HKAS 32「金融工具：披露及呈列」規定披露的資料更為詳盡。

HKAS 1的修訂引入額外披露規定，須提供有關資本水平以及本集團及本公司管理資本的目標、政策及程序的資料。

HKFRS 7 及 HKAS 1 的修訂均無對於金融工具內所確認金額的分類、確認及計量造成任何重大影響。

本集團所採納於2007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

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	重估附帶衍生工具
HK(IFRIC)-Int 10	中期財務報告及減值

以下準則及現有準則的詮釋已經公佈，惟於截至2007年12月31日止年度尚未生效，本集團亦無提前採納：

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）
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠度計劃（於2008年7月1日或之後開始的年度生效）
HK(IFRIC)-Int 14	HKAS 19 - 界定福利資產的限額、最低資金要求和兩者的相互關係（於2008年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 8	營運分類（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 23（修訂）	借貸成本（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 1（修訂）	財務報表的呈列（於2009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	
	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元
物業發展	2,800	6,953
物業投資	235	228
其他業務	<u>99</u>	<u>82</u>
	<u>3,134</u>	<u>7,263</u>

4. 分類資料

分類資料的呈列按本集團的業務及地區分類。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：

- 物業發展包括位於亞太地區的物業發展項目。
- 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、資產管理服務及滑雪場業務。

	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元								
收益										
對外收益	2,800	6,953	235	228	99	82	—	—	3,134	7,263
分類間收益	—	—	—	—	91	36	(91)	(36)	—	—
總收益	<u>2,800</u>	<u>6,953</u>	<u>235</u>	<u>228</u>	<u>190</u>	<u>118</u>	<u>(91)</u>	<u>(36)</u>	<u>3,134</u>	<u>7,263</u>
業績										
分類業績	642	822	157	143	—	2	—	—	799	967
未分配公司開支									(71)	(53)
利息收入									275	376
融資成本									(133)	(130)
除稅前溢利									870	1,160
所得稅									(86)	(195)
本公司股東應佔溢利									<u>784</u>	<u>965</u>
其他資料										
本年度產生的資本開支	—	12	16	134	6	1	—	—	22	147
折舊及攤銷	8	6	10	10	4	4	—	—	22	20
計入綜合損益表的投資物業重估盈餘	—	—	14	2	—	—	—	—	14	2
於綜合損益表中確認的減值虧損	—	—	—	—	11	25	—	—	11	25
根據僱員購股權計劃僱員服務的價值	—	—	—	—	—	2	—	—	—	2

	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元								
資產										
分類資產	14,273	8,801	4,487	4,014	81	39	—	—	18,841	12,854
未分配公司資產									1,518	2,568
綜合總資產									<u>20,359</u>	<u>15,422</u>
負債										
分類負債	10,187	6,286	384	431	56	36	—	—	10,627	6,753
未分配公司負債									2,108	1,986
綜合總負債									<u>12,735</u>	<u>8,739</u>

b. 地區分類

本集團的業務在亞太地區中管理及經營。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	
	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元
香港	2,894	7,038	14,311	10,890	5	13
內地	232	225	5,085	4,532	14	134
日本	8	—	317	—	3	—
泰國	—	—	646	—	—	—
	<u>3,134</u>	<u>7,263</u>	<u>20,359</u>	<u>15,422</u>	<u>22</u>	<u>147</u>

5. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2007年 港幣百萬元	2006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	133	125
其他融資成本	—	5
	<u>133</u>	<u>130</u>

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	
	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元
計入：		
投資物業的總租金收入	235	228
其他租金收入	3	3
減：開支	(18)	(16)
重估投資物業的盈餘	14	2
扣除：		
已售物業成本	1,932	5,987
折舊，撥入以下項目：		
- 營銷成本	—	1
- 一般及行政開支	15	14
租賃土地攤銷	7	5
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	70	68
- 一般及行政開支	119	91
界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：		
- 營銷成本	4	4
- 一般及行政開支	2	5
核數師酬金	2	2
經營租賃租金		
- 土地及樓宇	4	4
- 器材	3	3
根據僱員購股權計劃僱員服務的價值	—	2
外匯虧損淨額	4	3

7. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十七點五（2006年：百分之十七點五）作出撥備。
海外附屬公司的稅項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	
	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元
香港利得稅		
- 現年度撥備	125	146
- 過往年度撥備不足／（超額撥備）	1	(1)
內地所得稅		
- 現年度撥備	39	4
- 過往年度撥備不足	2	1
遞延稅項有關的臨時差異的產生及撥回（備註 a）	<u>(81)</u>	<u>45</u>
	<u>86</u>	<u>195</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12月31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而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，已記錄於本年度的綜合損益表。

8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元
已派發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
於結算日後擬派的末期股息（2006年：每股普通股港幣5.5分）	<u>—</u>	<u>132</u>
	<u>36</u>	<u>168</u>

於2006年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

本公司股本的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	
	2007年 港幣百萬元	2006年 港幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利	784	965
可換股票據的融資成本	<u>133</u>	<u>125</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>917</u>	<u>1,090</u>
	2007年 股份數目	2006年 股份數目
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,405,596,859	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>672,414,919</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>3,078,011,778</u>	<u>3,074,682,095</u>

10. 應收貿易賬款淨額

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2007年 12月31日 港幣百萬元	於2006年 12月31日 港幣百萬元
即期	330	418
一至三個月	1	—
三個月以上	<u>1</u>	<u>20</u>
	<u>332</u>	<u>438</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. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2007年 12月31日 港幣百萬元	於2006年 12月31日 港幣百萬元
即期	111	80
一至三個月	3	5
三個月以上	—	8
	<u>114</u>	<u>93</u>

12. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理的預測。

a. 管理層已對本集團所採用的會計政策作出判斷。該等判斷對財務報表內確認的金額影響極為重大，詳見下文論述：

(i) 確認銷售已出售物業

本集團於轉讓物業擁有權的重大風險及回報予買家的時間作出判斷。當轉讓物業擁有權的重大風險及回報予買家後，本集團就已出售物業確認收益。對於轉讓物業擁有權的重大風險及回報的時間作出的判斷，將影響本集團年內溢利及發展中物業的賬面值。

(ii) 購買價攤分

附屬公司的資產於收購日的公平價值按管理層對資產的公平價值評估而釐定。部分的購買價按預期業務現金流預測攤分至所收購的附屬公司的業務。倘管理層釐定的資產的公平價值與於收購當日所購入的附屬公司資產的公平價值有所不同，並採用不同的假設編製所收購附屬公司的預期業務現金流預測，將使收購當日的資產價值及商譽金額有所不同。

b. 本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(i) 銷售成本及根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據數碼港計劃協議，政府有權收取數碼港計劃所得現金盈餘款項的約百分之六十五。已付及應付予特區政府的款項屬於本集團發展數碼港計劃的部分成本。

應付特區政府的款項為金融負債，將按攤銷成本計量。與此項負債相關的借貸成本，以資本化方式撥充為發展中物業的一部分。

發展數碼港計劃的估計成本，包括建築成本、已付及應付予特區政府的款項，均採用相對價值法並按項目年期以循序漸進方式分配至已售物業成本。此方法計及相對於發展計劃整體開發成本的估計價值總額而言，截至目前為止各期已確認收益所應佔的開發成本價值。由於修訂2007年相對價值的估計數額，以致於截至2007年12月31日止年度的已售物業成本減少港幣3.88億元。

(ii) 投資物業估值

公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似的租賃及其他合約的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會考慮(i)外聘專業估值師按公開市值法進行的投資物業估值的資料，及(ii)其他主要假設包括收取合約租金、預期未來市場租金及貼現率以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的未來市場租金、貼現率及其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合損益表。於2007年12月31日，投資物業的公平價值為港幣41.53億元。

(iii) 租金擔保撥備估算

電訊盈科中心的租金擔保乃按公平價值列作金融負債並計算損益。公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似的租賃及其他合約的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。本集團公平價值的估算乃根據對收取的合約租金、未來市場租金、佔有率、保養成本及適當貼現率的估算而作出。在作出判斷時，管理層以貼現現金流量估值法釐定租金擔保的公平價值。倘估計未來市場租金出現變化或採用不同的貼現率，租金擔保撥備將會作出調整。於2007年12月31日，租金擔保的撥備為港幣900萬元。

(iv) 衍生金融工具

可兌換債務負債部分的公平價值按2004年5月發行可換股票據當日按同等不可兌換債務所用的市場利率而釐定。此價值入賬列作金融負債並按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。倘管理層釐定於2004年5月發行可換股票據當日適用於同等不可兌換債務的不同市場利率，將使各會計期間損益表扣除的融資成本有所不同。

(v) 遞延稅項

遞延稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延稅項資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延稅項資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收入及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收入及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉經營虧損淨額的稅務利益的時間及能力範疇，將會對錄得的遞延稅項資產淨值及稅項開支作出調整。於2007年12月31日，已確認遞延稅項資產總額為港幣3,200萬元，其中港幣2,200萬元的遞延稅項資產與綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債抵銷。

財務回顧

業績回顧

於2007年，本集團錄得綜合營業額約港幣31.34億元，較2006年約港幣72.63億元下跌百分之五十七。營業額下降的主要原因是本年內貝沙灣並無主要的項目落成，確認收益因而減少。

於2007年，本集團錄得綜合毛利約港幣11.03億元，較2006年的毛利約港幣11.88億元下跌百分之七。毛利下跌的原因是營業額減少。

於2007年，本集團錄得綜合純利約港幣7.84億元，較2006年約港幣9.65億元下跌百分之十九。綜合純利下跌的原因是營業額下跌及年內錄得較低利息收入。本年度的每股基本盈利為港幣32.59分，2006年則為港幣40.16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12月31日，本集團的流動資產值約為港幣144.06億元（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12月31日約港幣91.33億元。於2007年12月31日，現金及銀行結餘約為港幣18.65億元（2006年12月31日：港幣26.18億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2006年12月31日的港幣34.72億元減少百分之三十至2007年12月31日約港幣24.25億元。受限制現金則由2006年12月31日的港幣8.26億元下降至2007年12月31日約港幣5.75億元。

於2007年12月31日，流動負債總額約為港幣85.92億元，2006年12月31日則為港幣48.78億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2007年12月31日，本集團的借貸總額約為港幣25.96億元，與2006年12月31日的借貸總額港幣37.43億元比較減少港幣11.47億元。於2007年12月31日，本集團的所有長期借貸均來自電訊盈科集團，而本集團港幣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有限公司（「電訊盈科」），故並未提供資產負債比率。

於2007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（2006年12月31日：港幣2,000萬元）。

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣計值。以人民幣計值的收益佔本集團總營業額約百分之七，而中國內地資產、泰國資產及日本資產則分別佔本集團總資產約百分之二十五、百分之三及百分之二。

本集團所有借貸均以港幣計值，而現金及銀行結餘亦主要以港幣計值，其餘則以美元、人民幣及泰銖計值。由於本集團於海外業務擁有若干投資，資產淨值承受外幣匯兌風險。本集團就該等業務承擔的貨幣風險主要來自人民幣、泰銖及日圓。

於2007年，經營業務所動用的現金約為港幣5.72億元，2006年經營業務所動用的現金則約為港幣4.35億元。

所得稅

本集團於2007年的所得稅約為港幣8,600萬元，而2006年的所得稅則約為港幣1.95億元。所得稅下跌主要是由於遞延所得稅負債撥回所致。

或然負債

於2007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12月31日，本集團的僱員總人數約為454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。

股息

董事會不建議派發截至2007年12月31日止年度末期股息（2006:每股普通股港幣5.5分）。

本公司已於2007年9月25日向股東派發中期股息每股普通股港幣1.5分（2006年：港幣1.5分），合共約港幣3,600萬元（2006年：港幣3,600萬元）。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2008年5月7日至2008年5月13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。如要有權出席本公司即將舉行的股東週年大會，並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於2008年5月6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。

購買、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》

截至2007年12月31日止年度，本公司一直應用並遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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

香港物業市場於 2007 年第四季蓬勃發展，成交價及銷售量節節上升。儘管市況樂觀，本地股市卻大幅波動，可能為香港物業市道帶來變數。

此外，美國及歐洲的信貸情況惡化，可能使全球資金流向不穩定導致經濟不明朗。預期中國內地於 2008 年採取加強信貸緊縮政策，益使信貸環境收緊。然而，本集團的長期經濟前景仍然審慎樂觀。

日本北海道及泰國攀牙省的豪華綜合度假發展計劃，是本公司的長遠擴展策略。此外，本公司重建項目命名為 ONE Pacific Heights，位於香港中環以西的和風街，預期於 2009 年竣工。

於 2008 年 2 月 12 日，Picville Investments Limited（一家為電訊盈科的間接全資附屬公司）要求董事會向本公司的股東（與電訊盈科一致行動的人士除外）提呈建議事項（「建議事項」），內容關於根據百慕達公司法第 99 條建議以協議安排方式將本公司私有化。於建議事項生效日期後，本公司將成為電訊盈科的間接全資附屬公司，繼而向聯交所申請撤銷本公司股份的上市地位。誠如 2008 年 2 月 13 日本公司及電訊盈科聯合發出的公告所述，提出建議事項的原因包括：

- 自 2004 年電訊盈科集團將數碼港發展權及多項物業權益轉移到本公司後，本公司的股價表現均遜於恒生指數和恒生地產分類指數；
- 本公司的股份亦以較資產淨值大幅折讓的價格成交；及
- 本公司的股份的交易流通性低及每日交投量一直淡靜。

在審閱建議事項後，董事會（就建議事項向獨立股東提供意見而成立之本公司的獨立董事委員會的成員除外）已同意向本公司相關的股東提呈建議事項。建議事項須待若干所述的條件於 2008 年 8 月 31 日（或 Picville Investments Limited 及本公司可能協定且經百慕達最高法院批准的日期）或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議事項將告失效。載有建議事項和協議安排之進一步細節的協議文件，預期在 2008 年 3 月 31 日或之前向本公司股東寄發。

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，2008年3月6日

於本公告發表日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）、艾維朗（副主席）、李智康（行政總裁）、林裕兒、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