



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：00432)

中期業績

截至 2008 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 2008 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獨立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「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」所載的準則審閱。

- 綜合營業額下降百分之七十點六，達到港幣 6.18 億元
- 本公司股東應佔溢利下降百分之九十九點二，達到港幣 500 萬元
- 每股基本盈利為港幣 0.2 分
- 董事會沒有宣派中期股息

上半年溢利

本集團截至 2008 年 6 月 30 日止六個月的未經審核股東應佔溢利為港幣 500 萬元，每股基本盈利為港幣 0.2 分。

業務回顧

物業發展

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月，來自物業發展的收益約為港幣 4.17 億元，而 2007 年同期則約為港幣 19.4 億元。

於 2008 年 6 月，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團收取來自數碼港計劃第九次為數合共港幣 5.55 億元的收益盈餘淨額。就此，根據數碼港計劃協議，特區政府獲支付的總額約為港幣 3.58 億元，而本集團則收取約港幣 1.97 億元。

本集團首個電話機樓重建項目座落於中環以西的和風街，命名為盈峰一號，將提供 155 個優質精品單位，已於 2008 年 6 月開始預售，預計於 2009 年竣工。

在中國內地方面，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，預計於 2010 年提供 210 個優質單位。

物業投資

本集團持有的投資物業北京盈科中心，位於北京市中心，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 2008 年 6 月 30 日止六個月，該中心的平均出租率約為百分之七十九。

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得租金收入總額約港幣 1.16 億元，而 2007 年同期則約為港幣 1.15 億元。

其他業務

本集團的其他業務包括物業及設施管理、企業及資產管理及滑雪場服務。截至 2008 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收益約為港幣 8,500 萬元，2007 年同期則約為港幣 4,500 萬元。

建議將本公司私有化

於 2008 年 4 月 17 日，本公司宣佈由 Picville Investments Limited（一家為電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的全資附屬公司）所提出將本公司私有化的建議於同日舉行的法院會議上不獲得獨立股東批准。

簡明綜合損益表

截至6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2008年 (未經審核)	2007年 (未經審核)
營業額	2	618	2,100
營銷成本		<u>(358)</u>	<u>(1,412)</u>
毛利		260	688
一般及行政開支		(204)	(177)
其他收入		2	21
其他收益		11	—
利息收入		46	150
融資成本		<u>(69)</u>	<u>(65)</u>
除稅前溢利	2,3	46	617
所得稅	4	<u>(41)</u>	<u>(11)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>5</u>	<u>606</u>
股息			
已宣派中期股息	5	<u>—</u>	<u>36</u>
每股盈利 (以每股港幣分列示)			
基本	6	港幣0.20分	港幣25.19分
攤薄後	6	<u>不適用</u>	<u>港幣21.73分</u>
每股股息 (以每股港幣分列示)	5	<u>—</u>	<u>港幣1.50分</u>

簡明綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2008年 6月30日 (未經審核)	於2007年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		4,377	4,153
物業、設備及器材		61	60
發展中物業		617	795
持作發展物業		841	816
商譽		94	93
其他應收款項		40	26
遞延所得稅資產		13	10
		<u>6,043</u>	<u>5,953</u>
流動資產			
發展中／持作出售物業		9,922	9,133
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		1,668	2,425
受限制現金		695	575
應收貿易賬款淨額	7	320	332
預付款項、按金及其他流動資產		215	63
應收同系附屬公司的欠款		5	10
應收關聯公司的欠款		3	3
短期存款		—	106
現金及現金等值項目		1,748	1,759
		<u>14,576</u>	<u>14,406</u>

港幣百萬元	附註	於2008年 6月30日 (未經審核)	於2007年 12月31日 (經審核)
流動負債			
長期借款即期部份		24	24
應付貿易賬款	8	110	114
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,158	1,272
衍生金融工具		—	7
銷售物業的已收訂金		1,972	1,944
合約工程結欠客戶款項總額		4	7
欠同系附屬公司的款項		13	15
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		6,968	5,178
當期所得稅負債		27	31
		<u>10,276</u>	<u>8,592</u>
流動資產淨值			
		<u>4,300</u>	<u>5,814</u>
總資產減流動負債			
		<u>10,343</u>	<u>11,767</u>
非流動負債			
長期借款		2,046	1,989
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		—	1,741
遞延所得稅負債		357	326
其他長期負債		31	87
		<u>2,434</u>	<u>4,143</u>
資產淨值			
		<u>7,909</u>	<u>7,624</u>
資金來源：			
已發行權益		4,321	4,321
儲備		3,588	3,303
		<u>7,909</u>	<u>7,624</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」）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2007年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製。

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政策的應用及以年度計算就資產及負債、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與編製本集團截至2007年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致。以下詮釋必須於起始於2008年1月1日的財政年度採用，而現階段對本集團並無影響：

HK(IFRIC) – Int 11	HKFRS 2 – 集團及庫存股份交易
HK(IFRIC) – Int 12	服務經營權安排
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

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	
	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年
收益										
對外收益	417	1,940	116	115	85	45	—	—	618	2,100
分類間收益	—	—	—	—	37	29	(37)	(29)	—	—
總收益	<u>417</u>	<u>1,940</u>	<u>116</u>	<u>115</u>	<u>122</u>	<u>74</u>	<u>(37)</u>	<u>(29)</u>	<u>618</u>	<u>2,100</u>
業績										
分類業績	33	458	77	75	15	21	—	—	125	554
未分配公司開支									(56)	(22)
利息收入									46	150
融資成本									(69)	(65)
除稅前溢利									46	617
所得稅									(41)	(11)
本公司股東應佔溢利									<u>5</u>	<u>606</u>
期內的資本開支	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>4</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	
	2008年	2007年
計入：		
投資物業所得總租金收入	116	115
其他租金收入	1	1
減：開支	(11)	(10)
出售附屬公司所得收益	4	—
衍生金融工具所得收益	7	—
扣除：		
已售物業成本	308	1,366
折舊	9	7
租賃土地攤銷	4	2
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	32	34
- 一般及行政開支	59	63
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	4	—
核數師酬金	2	1
有關租用物業的經營租賃支出	7	2
外匯虧損淨額	1	—

4. 所得稅

香港利得稅乃根據該時段估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2007年：百分之十七點五）作出撥備。海外附屬公司的稅項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	
	2008年	2007年
香港利得稅		
- 現年度撥備	10	84
- 過往年度超額撥備	(9)	—
內地所得稅		
- 現年度撥備	29	20
遞延所得稅有關的臨時差異的產生及撥回（附註a）	11	(93)
	<u>41</u>	<u>11</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的遞延所得稅資產及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，已於2007年6月30日止六個月的綜合損益表內確認。

5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
已宣派中期股息（2007年：每股普通股港幣1.5分）	—	36

於2007年結算日後宣派的中期股息並無於結算日確認為負債。2007年度並無派發末期股息。

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	
	2008年	2007年
盈利 (港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	5	606
可換股票據的融資成本	<u>69</u>	<u>65</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>74</u>	<u>671</u>
	<i>股份數目</i>	<i>股份數目</i>
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,407,459,873	2,403,702,967
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>672,858,018</u>	<u>680,979,128</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>3,080,317,891</u>	<u>3,084,682,095</u>

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，截至2008年6月30日止六個月的每股攤薄後盈利與每股基本盈利相同。

7. 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	2008年	2007年
	6月30日	12月31日
即期	111	330
一至三個月	209	1
三個月以上	<u>—</u>	<u>1</u>
	<u>320</u>	<u>332</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。

8. 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2008年 6月30日	於2007年 12月31日
即期	110	111
一至三個月	—	3
三個月以上	—	—
	<u>110</u>	<u>114</u>

財務回顧

業績回顧

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月內，本集團錄得綜合營業額約港幣 6.18 億元，較 2007 年同期約港幣 21 億元減少百分之七十點六。營業額減少主要由於本期間內並無貝沙灣主要項目完成，導致確認的營業額減少。

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月內，本集團錄得綜合毛利約港幣 2.6 億元，較 2007 年同期的毛利約港幣 6.88 億元減少百分之六十二點二。毛利下降的主要原因是營業額減少。

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月內，本集團錄得綜合純利約港幣 500 萬元，較 2007 年同期約港幣 6.06 億元減少百分之九十九點二。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下降。本期間內的每股基本盈利為港幣 0.2 分，而 2007 年同期則為港幣 25.19 分。

按照香港會計師公會頒佈的適用《香港財務報告準則》，物業發展銷售所產生的收益及溢利將於完成及所有權的重大風險及回報已轉讓時確認。

流動資產及負債

於 2008 年 6 月 30 日，本集團的流動資產值約為港幣 145.76 億元（2007 年 12 月 31 日：約港幣 144.06 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物業增加。流動資產內的發展中／持作出售物業由 2007 年 12 月 31 日的約港幣 91.33 億元增加至 2008 年 6 月 30 日的約港幣 99.22 億元。於 2008 年 6 月 30 日，現金及銀行結餘約為港幣 17.48 億元（2007 年 12 月 31 日：約港幣 18.65 億元）。於 2008 年 6 月 30 日，以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2007 年 12 月 31 日的約港幣 24.25 億元減少百分之三十一點二至約港幣 16.68 億元。受限制現金由 2007 年 12 月 31 日的約港幣 5.75 億元增加至 2008 年 6 月 30 日的約港幣 6.95 億元。

於 2008 年 6 月 30 日，流動負債總額約為港幣 102.76 億元，2007 年 12 月 31 日則約為港幣 85.92 億元，有關增加主要由於根據數碼港計劃協議應付特區政府的整體款項分類為流動負債所致。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2008 年 6 月 30 日，本集團的借貸總額約為港幣 26.2 億元，與 2007 年 12 月 31 日的借貸總額約為港幣 25.96 億元比較增加港幣 2,400 萬元。於 2008 年 6 月 30 日，本集團的所有長期借貸均來自一家為電訊盈科的全資附屬公司，包括港幣 24.2 億元的第二批可換股票據，其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 2008 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（2007 年 12 月 31 日：約港幣 2,000 萬元）。

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣計值。以人民幣及日圓計值的收益分別佔本集團總營業額約百分之十八點八及百分之六點三，而在中國內地、泰國及日本的資產則分別佔本集團總資產約百分之二十六點四、百分之三及百分之一點七。

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、日圓及泰銖計值。由於本集團於海外擁有若干投資，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。

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣 1.77 億元，2007 年同期則約為港幣 3.61 億元。

所得稅

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月的所得稅約為港幣 4,100 萬元，而 2007 年同期則約為港幣 1,100 萬元。2007 年所得稅減少主要由於在中國內地頒佈企業所得稅法後，撥回遞延所得稅負債所致。

或然負債

於 2008 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（2007 年 12 月 31 日：約港幣 100 萬元）。

僱員及薪酬政策

於 2008 年 6 月 30 日，本集團的僱員總人數為 427 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並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，並經由電訊盈科的股東批准後，以於 2005 年 5 月 23 日採納的新購股權計劃取代。新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。

中期股息

董事會沒有宣派截至 2008 年 6 月 30 日止六個月中期股息（2007 年：每股普通股港幣 1.5 分）。

董事會已建議不派發截至 2007 年 12 月 31 日止年度末期股息。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2008 年 6 月 30 日止六個月內，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 2008 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，並於回顧期間內舉行了一次會議。

《企業管治常規守則》

於截至 2008 年 6 月 30 日止六個月內，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 2008 年 5 月 13 日本公司舉行股東週年大會當日，董事會主席須於海外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

失業率處於低水平、豪宅供應量有限、需求基本因素穩固及實質利率處於負水平，均有助香港地產市道錄得平穩增長。

雖然全球經濟波動及銳意冷卻中國過熱經濟的積極宏觀調控措施導致亞太區增長放緩，但香港豪宅市場的前景仍然向好。根據特區政府《二零零八年半年經濟報告》的保守預測，2008年全年的本地生產總值應為4%至5%的上限範圍內。

此外，由於社會新興富裕階層有志及財力投資於頂級豪宅項目，因此有相對高水平的投資已投入區內豪宅市場。

於日本北海道及泰國攀牙省的豪華度假村發展計劃，象徵本公司的長遠擴展策略，而本公司於香港的盈峰一號項目預計於2009年竣工。

本集團的長期經濟展望維持審慎樂觀，管理團隊會繼續開拓本地及區內的投資機會。

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8月21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