



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

中期報告
2008



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
13	財務資料
32	一般資料
40	投資者關係

主席報告書



盈大地產將專注位於中國北京、日本北海道及泰國南部攀牙省開發中的長線發展項目。

主席報告書

香港經濟於2008年第一季持續平穩增長。按年率計算的本地生產總值增長7.3%，較預期理想。

縱使飽受美國經濟衰退和全球信貸市場緊縮的打擊，但在第一季的本地消費者和投資者信心依然強勁，受惠於利率下調和美元疲弱等因素，個人消費開支大幅飆升7.9%，而整體投資則增加8.9%。

然而，油價高企，加上美國和歐洲資本市場惡化，可能對香港的經濟前景構成不利影響，繼而拖累地產行業。

展望未來，盈大地產將專注位於中國北京、日本北海道及泰國南部攀牙省開發中的長線發展項目。

同時，我們會繼續在全球各地物色具增長潛力的投資機遇，致力提升本公司於將來的發展。



李澤楷

主席

2008年8月21日

行政總裁報告書



盈大地產團隊發揮所長及熱誠，全力追求卓越及成就。

行政總裁報告書

本人欣然呈報，本集團於截至2008年6月30日止六個月錄得綜合營業額約港幣6.18億元，而2007年同期的綜合營業額則為港幣21億元。回顧期內的綜合純利為港幣500萬元，去年同期則為港幣6.06億元。上述六個月期間每股基本盈利為港幣0.2分，2007年同期則為港幣25.19分。

董事會沒有宣派截至2008年6月30日止六個月中期股息。

由於利息處於低水平及美元疲弱，使2008年上半年的香港經濟穩步上揚。展望未來，保守的經濟預測顯示，2008年全年的本地生產總值將接近香港政府所發表《二零零八年半年經濟報告》預測4%至5%的上限範圍內。

綜觀上述因素，加上財政預算案中的其他寬減措施，以及利率環境極可能繼續處於相對較低水平，本地物業市場的投資活動可望持續活躍。

由於美國經濟動盪，以致環球經濟亦無法獨善其身，亞太區的增長預期會受到一定程度的影響。然而，亞太地區的經濟預測仍然樂觀，部分原因是過往十年間所進行的結構性改革，加上穩健的宏觀經濟政策，使大部分亞洲地區的經濟體系能夠在波動的經濟環境中得到良好發展。社會上出現的新晉富裕階層有志並銳意享受豪華度假式的生活，將推動區內對豪華住宅市場的需求，令亞太區的經濟表現於本年內將會較全球其他地區出色。

行政總裁報告書

本地市場方面，Villa Bel-Air 餘下的24間洋房預計將於未來兩至三年分階段推出，而貝沙灣六期的已售單位將於本年底前移交買家。

坐落於港島的豪華住宅項目盈峰一號至今銷情理想，成績驕人。截至2008年8月15日止，已售出141個單位，銷售收益約達港幣11.6億元。該項目樓高39層，將提供155個面積介乎531至1,004平方呎的優質精品單位，並預期於2009年落成。

內地業務方面，位於北京市朝陽區的豪華住宅發展項目進展順利，此項目將興建約210個豪華單位，並預期於2010年竣工。該項目的建築樓面面積約40,300平方米，毗鄰本集團於北京市中心的優質投資物業北京盈科中心。

另外，盈大地產的長期發展項目如期進行。有關項目包括在日本北海道及在泰國南部攀牙省分別興建四季皆宜的度假發展項目，現時正積極制訂總體規劃及市場推廣策略。

電訊盈科的間接全資附屬公司於2月提出將盈大地產私有化的建議，已於2008年4月17日舉行的法院會議上，被大多數盈大地產獨立股東否決。

本公司員工及管理層將繼續攜手合作，發揮所長、創意及熱誠，全力追求卓越及成就，讓盈大地產能夠在亞太區發掘領先優勢，盡享黃金機遇。



李智康

行政總裁

2008年8月21日

管理層的討論及分析

以下為截至2008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

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港島和風街，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。

管理層的討論及分析

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。

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

管理層的討論及分析

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。

管理層的討論及分析

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。

管理層的討論及分析

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。

管理層的討論及分析

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。

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百分之四至
百分之五的上限範圍內。

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
開拓世界各地的投資機會。

財務資料

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

簡明綜合損益表

截至2008年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		(358)	(1,412)
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		(69)	(65)
除稅前溢利	2, 3	46	617
所得稅	4	(41)	(11)
本公司股東應佔溢利		5	606
股息			
已宣派中期股息	5	–	36
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	不適用	港幣21.73分
每股股息(以每股港幣分列示)	5	–	港幣1.50分

第20至31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2008年6月30日止六個月

港幣百萬元	2008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2008年1月1日的結餘	4,321	(565)	512	769	17	2,570	7,624
匯兌差額	-	-	280	-	-	-	280
直接於股本確認的收入淨額	-	-	280	-	-	-	280
期內溢利	-	-	-	-	-	5	5
期內已確認收入總額	-	-	280	-	-	5	285
於2008年6月30日的結餘	4,321	(565)	792	769	17	2,575	7,909

簡明綜合權益變動表

截至2008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	2007年 (未經審核)		保留 盈利	總計
				可換股票據 儲備	以股份支付的 僱員報酬 儲備		
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份	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

- 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20至31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2008年6月30日

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
		6,043	5,953
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
		14,576	14,406

簡明綜合資產負債表

於2008年6月30日

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			
長期借款即期部分		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	9	6,968	5,178
當期所得稅負債		27	31
		10,276	8,592
流動資產淨值		4,300	5,814
總資產減流動負債		10,343	11,767
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	9	—	1,741
遞延所得稅負債		357	326
其他長期負債		31	87
		2,434	4,143
資產淨值		7,909	7,624
資金來源：			
已發行權益	10	4,321	4,321
儲備		3,588	3,303
		7,909	7,624

第20至31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2008年6月30日止六個月

港幣百萬元	2008年 (未經審核)	2007年 (未經審核)
經營業務所動用的現金淨額	(177)	(361)
投資業務		
購置物業、設備及器材	(9)	(4)
到期日超過三個月的銀行存款減少	106	173
出售附屬公司所得款項	51	–
出售未綜合附屬公司所得分期款項	–	10
投資業務所產生的現金淨額	148	179
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)
融資活動所動用的現金淨額	–	(120)
現金及現金等值項目減少	(29)	(302)
匯兌差額	18	7
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	1,759	2,445
於6月30日的結餘	1,748	2,150
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	2,443	2,585
減：受限制現金	(695)	(435)
於6月30日的現金及現金等值項目	1,748	2,150

第20至31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2008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。

未經審核簡明綜合財務資料已由本公司財務審核委員會及本公司獨立核數師根據由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。

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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008年6月30日止六個月

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								
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	417	1,940	116	115	122	74	(37)	(29)	618	2,100
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									5	606
期內的資本開支	1	–	6	3	2	1	–	–	9	4

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008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	
	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(附註14(a)(i))	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	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008年6月30日止六個月

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)
	41	11

- 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，已於截至2007年6月30日止六個月的綜合損益表內確認。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008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	
	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：

盈利(港幣百萬元)	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
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	69	65
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	74	671

股份數目	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
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	672,858,018	680,979,128
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,080,317,891	3,084,682,095

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008年6月30日止六個月

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	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
即期	111	330
一至三個月	209	1
三個月以上	–	1
	320	332

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	–	–
	110	114

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008年6月30日止六個月

9. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

港幣百萬元	2008年		
	數碼港計劃協議 項下的政府應佔份額 (附註 a)	其他	總計
於2008年1月1日的結餘	6,886	33	6,919
計入發展中物業的額外應付款項	406	–	406
額外應付款項	–	1	1
期內結算	(358)	–	(358)
於2008年6月30日的結餘，分類為流動負債	6,934	34	6,968

港幣百萬元	2007年		
	數碼港計劃協議 項下的政府應佔份額 (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應付款項	4,346	–	4,346
額外應付款項	–	24	24
期內結算	(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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008年6月30日止六個月

9. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項 – 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）。由於應付特區政府的款項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。應付特區政府的款項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。

10. 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12月31日及2008年6月30日每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	4,321

- a. 由於使用會計上的逆向收購基準（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。股本結構（即股份的數量及類型）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股本結構。

- 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12月31日及2008年6月30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2007年12月31日及2008年6月30日每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	241

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008年6月30日止六個月

11. 資本承擔

港幣百萬元	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
已授權及訂約	833	1,292
已授權但未訂約	508	549
	1,341	1,841

12. 擔保

本集團提供的擔保載列如下：

港幣百萬元	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
履約保證	1	1

13. 銀行信貸

本公司一家間接全資附屬公司獲銀行貸出一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以用作向特區政府提供擔保。該等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定期存款作抵押。於2008年6月30日及2007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2008年6月30日止六個月

14. 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(2007年12月31日：百分之六十一點五三)。本公司其餘百分之三十八點四七(2007年12月31日：百分之三十八點四七)股份由公眾人士持有。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	
	2008年	2007年
銷售服務：		
—同系附屬公司		
設施管理服務	28	25
辦公室租金	4	6
—關聯公司		
設施管理服務	12	12
辦公室租金	2	1
購入服務：		
—同系附屬公司		
企業服務	1	2
辦公室分租	4	4
資訊科技及其他物流服務	3	5
—關聯公司		
其他服務	1	1

- (i) 於2008年3月31日，本集團向電訊盈科一家全資附屬公司出售兩家附屬公司的全部股本，總代價為港幣5,100萬元。該兩家附屬公司為物業控股公司。於出售日期，該兩家附屬公司的資產淨值為港幣4,700萬元。於期內，出售事項之港幣400萬元淨收益已獲確認。
- (ii) 於2008年4月17日，本公司宣佈由Picville Investments Limited (「Picville」) (一家為電訊盈科全資附屬公司) 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。因此，本公司就私有化建議而產生的全部有關費用約港幣1,100萬元由Picville承擔。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008年6月30日止六個月

14. 重大關聯方交易－續

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。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14A章。

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	
	2008年	2007年
薪金及其他短期僱員福利	13	9
花紅	18	21
董事袍金	—	—
退休福利	1	1
	32	31

本集團最終控股公司電訊盈科僱用的執行董事的酬金由電訊盈科承擔。

c. 因出售／購買服務而產生的期終結餘及貸款利息

港幣百萬元	於2008年	於2007年
	6月30日	12月31日
應收關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	5	10
— 關聯公司	3	3
	8	13
應付關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	13	15

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2008年6月30日止六個月

14. 重大關聯方交易 – 續

d. 一家同系附屬公司提供的貸款

一家同系附屬公司提供的貸款為面值港幣24.2億元的可換股票據(於2014年到期的第二批票據)。於2008年6月30日，一家同系附屬公司提供的貸款港幣26.2億元(2007年12月31日：港幣25.96億元)的變動如下：

港幣百萬元	2008年	2007年
一家同系附屬公司提供的貸款：		
於1月1日的結餘	2,596	2,548
利息開支	12	12
包括於欠同系附屬公司款項的應付利息	(12)	(12)
贖回溢價撥備	24	24
於6月30日的結餘	2,620	2,572

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2008年6月30日於本公司或其相聯法團(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2008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的股份、相關股份或債權證中持有任何權益或淡倉。

2. 本公司的相聯法團

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2008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		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	總數		
李澤楷	—	—	250,109,824 (註 I(a))	1,650,518,335 (註 I(b))	—	1,900,628,159	28.07%
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%

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一續

2. 本公司的相聯法團一續

A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益一續

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之單位，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。

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－續

2. 本公司的相聯法團－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2008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2008年 1月1日 尚未行使	於2008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

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一續

2. 本公司的相聯法團一續

A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益一續

註：一續

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2008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。

一般資料

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，且鑒於與本公司現有資本基礎比較下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（於2003年3月17日獲批准及採納（「2003年計劃」）），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。2003年計劃終止後將不會再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之平均收市價；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，則為其他日期）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－續

截至2008年6月30日止六個月期內，根據2003年計劃授出且尚未行使的購股權詳情如下：

1. 於2008年1月1日及2008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2008年 1月1日 尚未行使	於2008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	5,000,000	5,000,000

註：所有日期均按月／日／年列示

2. 截至2008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2008年6月30日止六個月期內已行使的購股權

於回顧期內，概無任何購股權獲行使。

4. 截至2008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。

一般資料

主要股東持有的權益及淡倉

1. 於本公司的權益

於2008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%
Elliott Capital Advisors, L.P.	受控法團權益	387,778,680 (註 II)	16.11%
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	投資經理	124,952,000	5.19%
Daniel Saul Och	受控法團權益	121,447,152 (註 III)	5.04%
Och-Ziff Capital Management Group LLC	受控法團權益	121,447,152 (註 III)	5.04%
OZ Management, L.P. (前稱為 OZ Management, L.L.C.)	投資經理	121,447,152 (註 III)	5.04%

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（「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. Elliott Capital Advisors, L.P. 直接或間接控制 The Liverpool Limited Partnership 及 Elliott International, L.P.，因此被視作控制 The Liverpool Limited Partnership 所持有 155,111,472 股股份及 Elliott International, L.P. 所持有 232,667,208 股股份投票權的行使。
- III. Daniel Saul Och 控制 Och-Ziff Capital Management Group LLC，而後者控制投資經理 OZ Management, L.P.，因此前述兩者被視作控制 OZ Management, L.P.，其全資附屬公司及受其控制的其他實體所持有合共 121,447,152 股股份投票權的行使。

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2008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2008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2008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》

截至2008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。

《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2008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00432。

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)
林裕兒
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 HM 08
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18樓1806-1807室
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